

## **2. どのような場合にどのようなルールが有効か**



# 1) 地区まちづくりルールの制度の特徴

## (1) 地区まちづくりルールの制度の比較

### ① 定められる規制・誘導項目の概略

- ・地区まちづくりルールで定められる規制・誘導項目の概略を示すと、以下のようになる。
- ・これらのうち、用途地域の規制を緩和できる制度は、地区計画等（用途、容積率、斜線制限等）、特別用途地区（用途）、景観地区（斜線制限）のみである。地区計画による緩和の事例は、次の「2）策定目的別ルールの特徴」で紹介する。
- ・下表は、規制・誘導項目についてわかりやすさ・単純化を優先して示したものであるため、実際に各制度を活用する場合は、各制度の根拠法の条文を参照するか、自治体の担当者に確認して頂きたい。

表 地区まちづくりルールの各制度で定められる規制・誘導項目の概略

規制・誘導項目	建物・敷地										工 作 物	屋 外 広 告 物	そ の 他	道 路 ・ 公 園 等 の 位 置 つ け	
	建物の用途	敷地の面積	敷地分割の禁止	建ぺい率・容積率	建物の高さ	外壁の後退距離	垣・さく・塀の種類等	建物のデザイン・色	建物の構造・材料	建築設備					緑化率
地区計画	○	○	×	○	○	○	○	○	△ (※1)	△ (※1)	○	○	○ (※2)	・樹林地、草地等の保全に関する事項	○
建築協定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	△ (※3)	×	×
緑地協定	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	・保全又は植栽する樹木等の種類 ・樹木等を保全又は植栽する場所 ・保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項 ・その他樹木等の管理及び緑地の保全又は緑化に関する事項	×
景観協定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・その他良好な景観に関する事項（廃棄物の堆積、防犯灯の設置等を含む）	×
その他法令に基づくルール(例)	高度地区	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	特別用途地区	○	○ (※4)	×	×	○ (※4)	○ (※4)	×	×	○ (※4)	○ (※4)	×	×	×	×
	景観地区	×	○	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×
	景観計画	×	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 ・その他良好な景観に関する事項
自主条例に基づくルール	建築物等ハードのみならずソフトも含めた幅広い事項に対応しているが、強制力が弱い、ないしは担保手段が無いものが多い														
任意のルール															

※1: 建物のデザインのルールとして定める場合に限る。ただし、防災街区整備地区計画及び沿道地区計画では構造を定めることが可能。  
 ※2: 工作物としての屋外広告物について定められるほか、建物のデザインのルールとしても定められる。  
 ※3: 建築物に附属するものに限る。  
 ※4: 建築物の敷地、構造または建築設備に関する制限で、地区指定の目的を実現する上で必要なものに限る。

## ②ルールを検討や策定等に関する特徴

- ・ルールを検討や策定・締結に関する地区まちづくりルールの各制度の特徴は、以下のとおりである。これらは実際には地区の状況に応じて様々な場合もあるが、事例から一般的な傾向と思われるものを示した。

表 ルールを検討や策定等に関する各制度の特徴

各制度	地区の大きさ	策定・締結主体	必要な合意	策定等にかかる時間			
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特段の制約はないが、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域が望ましい</li> <li>・実績：0.1～1,380.0ha、平均23.9ha、中央値10.5ha（全地区計画）（※1）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等の意見を求めて案を作成</li> <li>・合意の基準は市町村により異なる（P.121参照）</li> </ul>	地区全体に強い制限が及ぶため合意形成が比較的難しい上、都市計画決定手続が必要なため、比較的長時間を要すると考えられる			
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全員合意のため、大きな地区では比較的難しいと考えられる</li> <li>・数敷地単位で締結している事例もある</li> <li>・実績：0.1～55.3ha、平均3.3ha、中央値1.7ha（既成市街地、1人協定除く）（※2）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等（市町村の認可）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等の全員の合意</li> </ul>	合意した土地所有者等が定めるものであり、行政の手続も一般にあまり時間がかからないため、比較的短時間で締結できると考えられる			
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相当規模の一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地</li> <li>・目的に応じて規模や形状は異なり、数宅地程度の規模も考えられる</li> <li>・全員合意のため、大きな地区では比較的難しい</li> <li>・実績：平均5.0ha（1人協定除く）（※3）</li> </ul>						
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一団の土地</li> <li>・目的に応じて規模や形状は異なり、数宅地程度の規模も考えられる</li> <li>・全員合意のため、大きな地区では比較的難しい</li> <li>・実績：0.3～42.6ha、平均14.0ha、中央値8.9ha（※4）</li> </ul>						
その他法令に基づくルール（例）	高度地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公聴会の開催、公衆の縦覧等都市計画決定手続以外の合意の方法は、市町村や地区により異なる</li> <li>・市町村が政策判断で定めることが多く、一般には比較的簡略な場合が多い</li> </ul>	都市計画決定手続が必要だが、定めるルールの種類が少なく合意の確認もやや簡略なこと等から、地区計画と比べて一般に時間がかからないと考えられる			
	特別用途地区				<ul style="list-style-type: none"> <li>・公聴会の開催、公衆の縦覧等が必要</li> <li>・計画のタイプにより様々</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公聴会の開催、公衆の縦覧等が必要</li> <li>・計画のタイプにより様々</li> </ul>	
	景観地区						<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的とする地域の景観像や特性に応じて、必要とする区域</li> <li>・実績：0.7～1,143ha、平均218ha、中央値48ha（※4）</li> </ul>
	景観計画				<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観形成のための行為の制限等を行う上で必要かつ十分な区域</li> <li>・行政区域全域の指定が多いが、地区単位の指定や重点地区としての指定もある</li> <li>・実績：1.7～8,954.9k㎡、平均490.2k㎡、中央値243.3k㎡（※4）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観行政団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公聴会の開催、公衆の縦覧等が必要</li> <li>・計画のタイプにより様々</li> </ul>
自主条例に基づくルール（※5）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的には比較的小規模な地区でも策定・締結可能としている場合が多く、数敷地単位で認めている事例もある</li> <li>・条例、規則等で最低面積を定める場合もありえる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区住民等（+市町村の認定等）</li> <li>・市町村</li> <li>・両者（協定締結等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民等の概ねの合意による場合と、全員合意による場合がある</li> </ul>	ルールの強制力が弱く、合意や策定の手続が簡略な場合が多いため、一般に比較的短時間で策定できると考えられる			

任意のルール (※5)	・自由に決めることができる ・住民等による自主的なルールであるため、一般的には小さな地区になると考えられる	・地区住民等	(同上)	決められた手続等も無く、短時間で可能と考えられる
----------------	--	--------	------	--------------------------

※1：都市計画年報（2008）、※2：建築協定認可概要データベース（平成19年3月31日現在国土交通省）  
 ※3：緑地協定締結件数及び面積の推移（平成21年3月31日現在、国土交通省）  
 ※4：国土交通省のリストに基づき自治体のHP等で把握。不明分はカウントしていない。（平成22年3月1日現在）  
 ※5：ルールの内容が様々なため一概には言えないが、一般的な傾向と思われるものを示した。

### ③ルールの運用に関する特徴

・地区まちづくりルールの策定・締結後の運用に関する地区まちづくりルールの各制度の特徴は、以下のとおりである。

表 ルールの運用に関する各制度の特徴

各制度	効力の及ぶ範囲	規制・誘導を行う主体	ルールの担保手段	有効期間
地区計画	地区全体	・市町村（届出先、勧告・認定主体） ・地区計画等建築条例等を定めた場合には、建築物について、建築主事又は指定確認検査機関（建築確認主体）	・土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設、用途の変更、形態・色彩・意匠の変更、木竹の伐採（後の3つは地区整備計画に定めた場合に限る）について、 <u>届出・勧告</u> ・建築物等に関する制限について、条例化により、 <u>建築確認</u> （条例化できる項目は、法令で定められている） ・建築物等の形態意匠の制限について、条例化により、 <u>認定</u>	なし
建築協定	合意した土地所有者等の敷地（締結後に土地所有者等になった者にも効力が及ぶ）	・協定運営委員会等の土地所有者等	・協定運営委員会等による自主的な審査、規制 ・協定違反があった場合の措置は協定の定めによる。以下のような措置を定めるものが多い …違反者に対して工事停止や是正措置を請求 …履行されない場合は裁判所に出訴	協定で定める期間
緑地協定				5～30年の間で協定で定める期間
景観協定				協定で定める期間
その他法令に基づくルール（例）	高度地区	・建築主事又は指定確認検査機関（建築確認主体）	・ <u>建築確認</u>	なし
	特別用途地区			
	景観地区	・市町村（認定主体） ・建築主事又は指定確認検査機関（建築確認主体）	・建築物（条例化で工作物）の形態意匠の制限について、 <u>認定</u> ・建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度について、 <u>建築確認</u>	
景観計画	・景観行政団体（届出先、勧告・変更命令等の主体）	・建築物の建設・色彩変更、工作物の建設・色彩変更、開発行為、その他条例で定める行為（土地の形質の変更、木竹の伐採、廃棄物の堆積等）について、 <u>届出・勧告</u> ・建築物等の形態意匠の制限について、条例化により、 <u>変更命令</u>		
自主条例に基づくルール	地区全体の場 合と、合意した締結者のみの場合がある	・市町村 ・地元のまちづくり団体等の地区住民等	・建築行為、開発行為等について、市町村への届出・協議によるものが多いが、まちづくり団体等が自主的に担保する場合もある	条例やルールで定める場合もある
任意のルール	ルールによる	・地区住民等	・地区住民等が自主的に担保	

## (2)各制度の特徴と活用方法の比較イメージ

- ・以上の地区まちづくりルール各制度に比較をもとに、各制度の特徴や活用方法の比較イメージを大まかに整理すると下表ようになる。これらもあくまで一般的なイメージであるため、これと異なる場合もあることに注意していただきたい。

表 各制度の特徴のイメージ

各制度	定められる規制・誘導項目の範囲	地区の大きさ	合意形成の難易度	策定等にかかる時間	ルールの強制力
地区計画等	中	中	難	長	中～大
建築協定	中	小	中	短～中	小～中
緑地協定	少	小	中	短～中	小～中
景観協定	中	小	中	短～中	小～中
法令ルール	高度地区	中～大	中	中	大
	特別用途地区	中～大	中	中	大
	景観地区	中	中～難	中～長	大
	景観計画	中～大	中	中～長	中～大
自主条例ルール	多	小～大	易～中	短～中	小～中
任意のルール	多	小	易	短	小

表 各制度の活用が想定される場面のイメージ

地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強制力の強い制度でないとルールを担保できそうにない場合</li> <li>・市街地の基盤施設の整備・改善をルールで担保したい場合</li> <li>・用途地域の規制の緩和を行いたい場合</li> <li>・地区住民等の組織等の実態から自主的なルールの運営は難しいと考えられる場合</li> </ul>	
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ルールの対象が、建築物に限定される場合 (以下は、緑地協定、景観協定にも共通)</li> <li>・比較的狭い地区でもルールが効果を発揮しそうな場合</li> <li>・地区全体での合意形成が難しい場合</li> <li>・比較的早期に対応したい課題がある場合</li> <li>・地元組織等が自主的にルールの運営を行いたい場合</li> </ul>	
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ルールの目的が、緑地の保全や緑化に限定される場合</li> <li>・樹木の樹種等のルールを定めたい場合</li> </ul>	
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ルールの主な目的が良好な景観の形成である場合（景観計画、景観地区にも共通）</li> </ul>	
他の法令ルール	高度地区・特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の課題が、建築物の高さ（高度地区）や用途（特別用途地区）に関することに限定される場合</li> <li>・強制力の強い制度でないとルールを担保できそうにない場合</li> <li>・行政主導で比較的早期にルールを定めたい場合</li> </ul>
	景観地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観形成に関する強制力の強いルールを定めたい場合</li> <li>・建築物等のデザインや色彩について、認定を使ったきめ細かな規制・誘導を行いたい場合</li> <li>・景観行政団体でない場合や景観計画を策定していない場合</li> </ul>
	景観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政主導で比較的早期にルールを定めたい場合</li> <li>・比較的緩やかなルールで景観形成を誘導したい場合</li> </ul>
自主条例に基づくルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・強制力は弱くても素早く課題に対応したい場合</li> <li>・ソフト面のルールを定めたい場合</li> <li>・最終的には地区計画等を目標としながら、比較的容易なルールから段階的に進めたい場合 (以上は、任意のルールにも共通)</li> </ul>	
任意のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区住民等の組織が自主的にルールの運営を行いたい場合</li> </ul>	

※実際には、これらの制度を複数組み合わせることも考えられる。

## 2)策定目的別ルールの特徴

- ・ここでは、以下のようなルールの策定目的別に、活用が考えられる制度の種類や、個々の目的の実現に有効と考えられるルールの具体的な基準等について解説する。
- ・あわせて策定目的別に、地区まちづくりアンケート等で収集した、参考となる地区まちづくりルールの事例を紹介する。

- (1) 住環境の保全・形成
- (2) 既成市街地の改善
- (3) 住工混在市街地の改善
- (4) 商業地の整備・活性化・健全化
- (5) 歴史的市街地、観光地等の保全・整備
- (6) 拠点開発や幹線道路整備等に併せた周辺市街地の一体的整備

### (注)

- ・それぞれの策定目的に付した「ルールの例」の表は、当該目的と特に関連が深そうなルールのみを抜き出したものであり、各事例で定めている全てのルールを示したものではない。
- ・地区まちづくりルールの事例紹介の「担保手段」の欄では、地区計画とその他法令に基づくルールについては、担保手段が定まっていることから、説明を省略している。

# (1)住環境の保全・形成

## ①ルールを活用方法

・「住環境の保全・形成」を目的としたルールの活用方法には、以下のようなものがある。

- 計画的に開発された戸建て住宅地等で、将来的な敷地の細分化や用途の混在・高層マンションの建設を予防し、現在の良好な環境を維持していこうとする場合
- 住宅地の、魅力的な景観を形成していこうとする場合
- 住宅地の緑豊かな環境を維持したり、緑化を推進したい場合
- 低中層の一般住宅地において、高層マンションの建設により近隣紛争が発生し、今後も発生する可能性がある場合
- 建築協定や任意の協定等により環境を維持してきた地区で、協定の期限切れ等を契機に、より担保性の強いルールに移行させる場合

## ②ルールの内容と利用できる制度

- ・「住環境の保全・形成」を目的としたルールとしては、地区計画と建築協定がよく使われている。近年の策定数では建築協定の方が若干多いようであるが、その中には建築協定の更新も含まれており、また、期限切れを契機に建築協定から地区計画に移行する場合もある。
- ・両者で定められるルールの内容はほぼ似ているが、前述のように、強制力、運営の主体、地区の大きさ、決定・締結に要する時間等が異なり、それらを勘案してどちらを使うかを選択することが必要である。
- ・このほか、例えば、計画的に整備された良好な戸建て住宅地等で、デザインガイドライン等を使って街並みの質をさらに高めていこうとしたり、あるいは、生活マナー等のルールまで定めたい場合には、神戸市桜が丘地区や柏市柏の葉一丁目景観重点地区の事例のように、自主条例に基づくルールや任意の紳士協定等を活用することも有効である。
- ・また、まだ事例は多くないが、景観形成が主なテーマである場合には、ソフトな内容まで定められる景観協定や、認定制度によって建物のデザインや色彩に関する調整が可能な景観地区も有効な制度である。

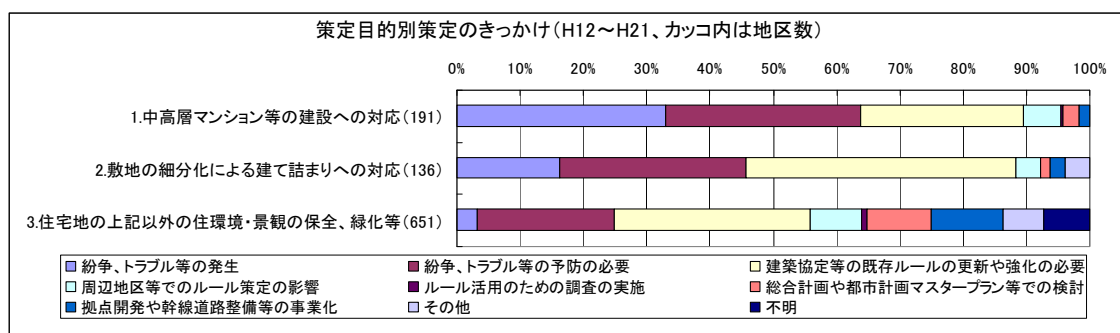
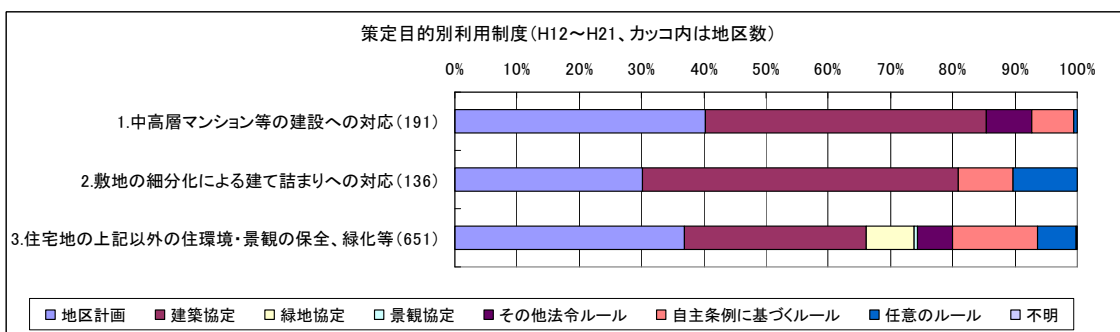





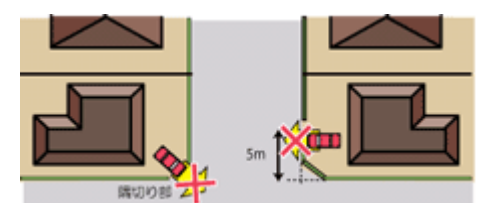

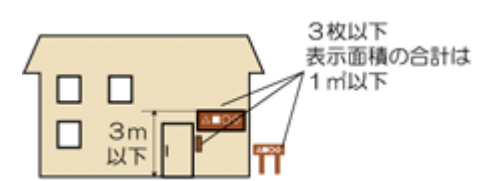
表 住環境の保全・形成の目的で考えられるルール例

ルールの目的	定めるルールの例	紹介事例						その他事例			
		①神戸市桜が丘		②柏市柏の葉二丁目		③豊島区高松二丁目			④春日市春日原東町		⑤世田谷区成城三丁目
制度(※)		地	条	任	条	地	建	緑	高		
(戸建)住宅地にそぐわない用途の混在防止	・共同住宅や長屋等の制限、禁止	○	○		○	○					
	・店舗、工場等の制限、禁止	○				○	○				
敷地の細分化の防止	・敷地面積の最低限度	○				○					
	・敷地分割の制限				○						
高さの統一、建物の突出の防止	・絶対高さ制限、軒高制限	○				○	○		○		
	・階数制限										建築協定の事例多数、江古田(P48)
	・地盤の変更禁止		○								
北側への配慮	・北側斜線制限								○		
ゆとりの確保、建てづまり防止	・壁面の位置の制限(隣地、道路)	○			○						
	・建ぺい率の最高限度										北烏山(P66)
建物のデザイン・材質・色彩等の誘導	・周辺環境との調和等		○			○					
	・外壁、屋根の色彩の具体的基準				○						
	・勾配屋根の義務化				○						
	・図示等によるガイドラインの提示				○						
設備の景観配慮	・設備の位置、目隠し					○					
広告物、看板の景観配慮	・周辺環境との調和等										足立一・二・三(P36)等
	・看板の大きさ、数等の制限		○								
	・看板の禁止、屋上広告物の禁止					○					
垣・さくの景観配慮、防災配慮	・ブロック塀等の禁止、フェンス等による見通しの確保等			○		○	○	○			
緑化の推進	・緑化、生け垣化				○	○	○	○			
	・緑化率・緑被率							○			
	・緑の種類、配置				○			○			
	・敷地内緑の維持管理			○				○			
駐車場の環境配慮	・駐車場(出入口)の位置		○		○						
	・駐車場の構造の制限		○								
	・駐車場の緑化				○						
生活マナー等の遵守	・清掃・美化活動、道路・空地等の管理、ゴミの出し方等			○			○				

※制度欄 地：地区計画、建：建築協定、緑：緑地協定、高：高度地区、条：自主条例に基づくルール、任：任意のルール

※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

住環境ルール① 地区計画と自主条例ルール、任意協定の組み合わせで街並みを保全・形成

名称	<b>神戸市 桜が丘地区</b>			
制度	地区計画／平成20年12月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 自主条例に基づくルール（地区まちづくり協定）／平成21年6月締結（条例名：神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例） 任意のルール（まちの申し合わせ）／平成21年4月締結			
地区の概況	位置	兵庫県神戸市桜が丘西町一～六丁目、中町一～六丁目、東町一～六丁目	面積	約133.5ha
	用途地域	一低(80%/40%)、一中(200%/60%)、一住(200%/60%)、近商(300%/80%)		
<p>計画開発され、緑豊かで良好な環境を有する住宅地。自治会活動が盛んである。長く独自ルールを事業者が運用していたが、隣接地で開発が発生すると、地区内で反対運動が起こり、それをきっかけに住民自ら街づくりを検討することになった。</p>				
ルールの内容	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>&lt;地区計画&gt;（戸建住宅地区の場合）</b></p> <p><b>建築物の用途の制限：</b> 戸建て住宅、診療所、およびその併用住宅に限る</p> <p><b>敷地面積の最低限度：</b>200㎡</p> <p><b>建築物の高さの最高限度：</b> 戸建住宅地区：軒高7m以下</p> <p><b>壁面位置の制限：</b> 戸建住宅地区A：1.5m 戸建住宅地区B：1.0m</p> <p><b>建築物の形態又は意匠の制限：</b> 車の出入口及び主たる玄関口を指定の道路又は緑道側に設けてはならない</p> </div> <div style="width: 45%;">  <p><b>桜が丘地区におけるルールの組み合わせ</b></p>  <p>車両の出入口の制限</p>  <p>地盤高さの制限</p>  <p>屋外広告物の制限</p> </div> </div>			
	<p><b>&lt;まちづくり協定（自主条例に基づくルール）&gt;</b></p> <p><b>二世帯住宅の形態の制限：</b> 外観上長屋や共同住宅に見えない意匠とする。 建築物の内部に2戸間を連絡できる通路を有するものとする。</p> <p><b>車両の出入口の制限等：</b> 隅切り部分および角地の交点より5m以内は原則設置できない。</p> <p><b>地盤高さの制限：</b> 新たな造成等による宅地の地盤面は前面道路の高さに合わせる。（人工地盤面を含む）</p> <p><b>色彩：</b> 周辺の環境に調和し、良好な住宅地にふさわしいものとするよう配慮。</p> <p><b>屋外広告物の制限：</b> 1㎡以下、3枚以下、高さ3m以下</p> <p><b>車庫の構造の制限：</b> 外壁を有しない開放性の高い構造のものとする。</p>			

<申し合わせ（任意のルール）>

**駐車場利用：**

周辺に迷惑のかからない対策を講じ、近隣の了解を得る。

**空地の管理：**

権利者が1年に2回の草刈りをする等、管理に努める。

**植栽：**

近隣にはみ出さないよう剪定につとめる。

**塀および柵の構造の制限：**

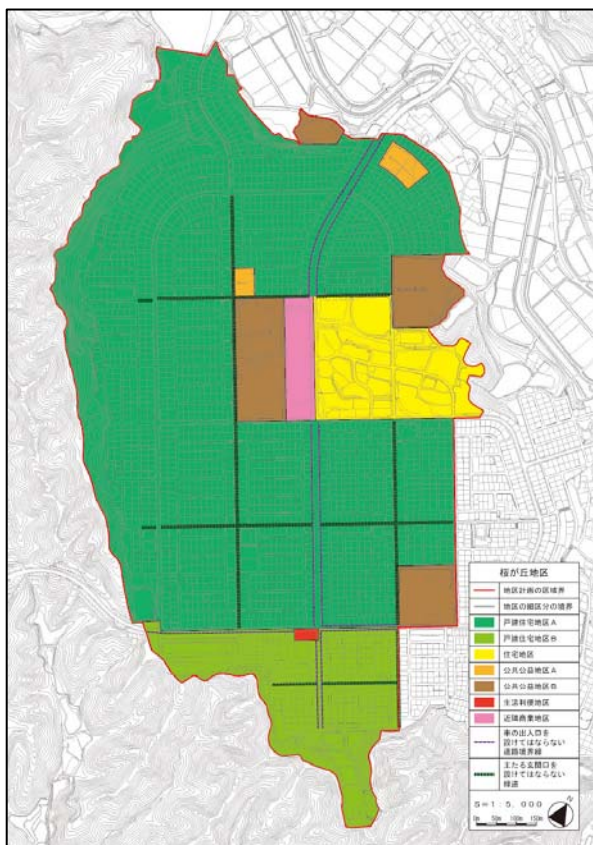
極力見通しの良いものとする。

**地域協定委員会への届出：**

着工届および完了届を地域協定委員会へ提出する。

**住宅施工にあたっての注意事項：**

施工業者および施主に対し、施工上のマナーに関する注意事項を定める。



桜が丘地区地区計画区域図



主たる出入口を設けることを禁止した緑道



手入れされた空き地

**担保  
手段**

・まちづくり協定・まちの申し合わせについては地元の地域協定委員会で審査を行っている。建築行為はもちろん、建築確認が不要なものであっても、まちづくり協定・まちの申し合わせに関する変更は全て地域協定委員会に届出をお願いしている。

**波及  
効果**

・自治会が中心となって住民である自治会会員にこまめに情報公開を行いながらルールづくりを進めていったこと等で求心力が高まり、一時期低下していた自治会の加入率が回復した。

**資料**

・桜が丘地区まちづくりルールパンフレット（桜が丘地域協定委員会 神戸市（平成 21 年））

住環境ルール② 自主条例に基づくきめ細かなガイドラインで街並みを保全・形成

名称	<b>柏市 柏の葉一丁目景観重点地区</b>			
制度	自主条例に基づくルール（景観重点地区景観形成基準）／平成19年2月制定（条例名：柏市景観まちづくり条例）			
地区の概況	位置	千葉県柏市柏の葉一丁目	面積	約5.3ha
	用途地域	一低(100%/50%)		
開発されて30年程度が経過した計画開発地。市の景観計画の中で本地区域が「景観骨格」の一つと位置づけられたことから、行政から地元住民にルールづくりを呼びかけ、地元がこれに呼応して、策定に至った。				

ルールの内容



調和した柏の葉一丁目の街並み



柏の葉一丁目景観重点地区区域図（図1）

敷地分割の禁止

建築物の用途の制限：共同住宅の禁止、2世帯は可

壁面の位置の制限：道路境界1m、隣地境界50cm

屋根形状：勾配屋根を基本とするが、街並みの連続性に配慮している場合はこの限りでない。

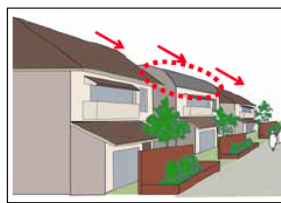
【勾配屋根でない場合、街並みの連続性に配慮する方法（例）】

○ひさしを設置する



隣と傾斜方向を合わせたひさし

○屋根の傾斜方向を合わせる



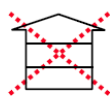
隣と傾斜方向を合わせた曲線屋根

建物階数を誘導し、スカイラインを統一・日照へ配慮：2階を基本とするが、街並みの連続性に配慮している場合はこの限りでない。

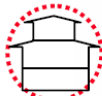
【街並みの連続性及び周囲に配慮する方法（例）】

・3階建てとする場合、総3階建てせず、壁面の位置や屋根形状、日照など周辺の良好な住環境への配慮を行う。

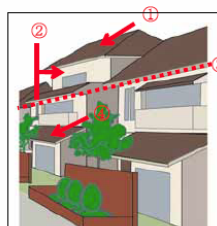
- ・ 屋根の傾斜方向を合わせる ①
- ・ 3階の壁面を後退する ②
- ・ 軒線の高さを合わせる ③
- ・ ひさしの傾斜方向を合わせる ④



× 総3階建て



○ 3階部分の壁面後退



工作物：外構はレンガ積みと生垣を基本とするが、街並みの連続性に配慮している場合はこの限りでない、塀（門は含まない）の高さは120cm以内とする。

**【街並みの連続性に配慮する方法（例）】**

○レンガ積みの場合又はレンガ調の塀とする場合      ○フェンスとする場合

スリット又は開口部を設け閉鎖的な壁としないツタ等で緑化に努める

フェンスは目立ちにくい色とするツタ等で緑化に努めるか、敷地内の緑が見えるものとする

建築物の色彩の制限：落ち着いた色彩を基本とし、周辺に対し極端に彩度の高い色彩を使用しない。

**【落ち着いた色彩代表例】**  
建築物の基調色は周辺の街並みに使用されている色彩を参考に、近い色相（色合い）や色調（明度や彩度）の色彩としましょう。

**【外壁の基調色として避けたい色彩代表例】**  
季節の移りや色褪く感じられる新緑のため、鮮やかな色彩はガーデンの花や新緑、紅葉などに譲り、建築物の基調色には、以下の色彩は避けましょう。

植物のみどりの色

「落ち着いた色彩」「避けたい色彩」の例示

駐車場：位置に配慮し、規模は最小限とし、緑化に努める。

**【街並みの連続性に配慮する方法（例）】**

- ・位置の配慮（縦に2台）
- ・周囲の緑化
- ・緑化ブロックによる舗装

その他：緑の育成に努める、公園に面する部分の建物の表情づくりに配慮する等

**【緑の連続性に配慮する方法（例）】**

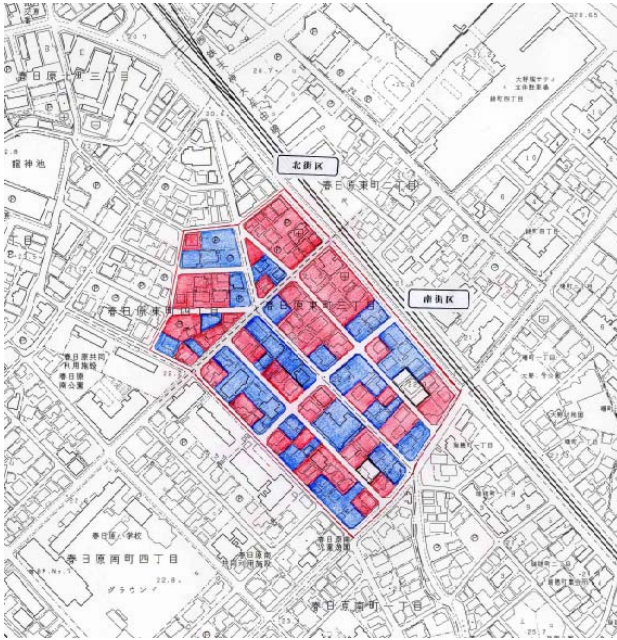
- ・バルコニー等の緑化
- ・花や緑による出入口部分の演出

担保手段	・ 建築行為等を行う場合は、市への届出と自治会への連絡を行う。
波及効果	・ 良好な低層戸建住宅の環境を守るため、近隣の地域にも重点地区景観形成基準を定めることとなった。 柏の葉三丁目第二景観重点地区（平成19年12月）
資料	・ 柏の葉一丁目景観重点地区景観形成基準の解説（柏市都市計画課（平成19年））

住環境ルール③ 地区計画を使ってマンション問題に対応

名称	<b>豊島区 高松二丁目桐葉通り地区</b>			
制度	地区計画／平成 20 年 12 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
地区の概況	位置	東京都豊島区高松二丁目 40～51 番街区	面積	約 3.3ha
	用途地域	一中(200%/60%)		
	<p>池袋駅の北西約1.2kmに位置する本地区は、大部分で耕地整理事業がなされ、その後戦災を免れて都市化が進む一方、現在も落ち着いた低層住宅地として維持している。</p> <p>平成19年に、地区内のマンション建設を機に地元住民が地区計画について関心を持ち、以後地元主導で検討が進められ、平成20年1月に区に素案を申し出、地区計画の決定に至った。</p>			
ルールの内容	<p><b>建築物の用途の制限</b> 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 店舗・飲食店等の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超えるもの。</li> <li>2. 共同住宅又は長屋等で、一住戸の専用面積が 29 m<sup>2</sup>未満の住戸を 13 戸以上有するもの。</li> </ol> <p><b>建築物の高さの最高限度</b>:12m</p> <p>※既存不適格建築物の建替えは、既存の高さを超えない範囲で認める。          ※総合設計制度による建物についても高さの最高限度の対象とする。</p> <p><b>敷地面積の最低限度</b>:65 m<sup>2</sup></p> <p><b>建築物の形態・意匠・色彩の制限</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の外壁、屋根等の意匠及び色彩は、周辺環境と調和した色調にする。</li> <li>2. 配管類、室外機及び屋上に設置される機器・設備は景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。</li> <li>3. 建物の屋上には、広告塔や広告板を設置してはならない。</li> </ol> <p><b>垣又はさくの構造の制限</b>:</p> <p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンス等とする。（ただし、ブロック塀で構造上倒壊の恐れがないものについては認める）</p>			
	 <p>低層住宅中心の街並みの様子</p>		 <p>東京都計画地区計画 高松二丁目桐葉通り地区地区計画 計画図 (豊島区決定)</p> <p>凡例 地区計画区域 (地区整備計画区域)</p> <p>SCALE 1:2500 0 50 100 200m</p>	
	 <p>地区計画策定後に建てられた共同住宅</p>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊島区ホームページ</li> <li>・高松二丁目桐葉通り地区で地区計画決定（パンフレット）（豊島区（平成 20 年））</li> </ul>			

住環境ルール④ 建築協定を使ってマンション問題等に対応

名称	<b>春日市 春日原東町地区</b>											
制度	建築協定／平成 19 年 4 月認可											
地区の概況	位置	福岡県春日市春日原東町三丁目及びその周辺	面積	約 1.9ha								
	用途地域	近商(200%/80%)、一住(200%/60%)										
	<p>戦災復興土地地区画整理事業の施行により、昭和 30 年代から低層の戸建て住宅を主体とする市街化が進んだ地域。交通に便利な立地条件から、近年、マンション建設等の中高層化が進行したため、平成 15 年より住民有志による街づくり活動が始まり、平成 19 年 4 月に建築協定の締結に至った。</p>											
ルールの内容	<p><b>建築物の用途の制限</b>：以下の用途以外は禁止</p> <p>住宅</p> <p>150㎡以下の店舗又は事務所</p> <p>50㎡以下の食品系併用工場</p> <p>診療所、保育所、老人ホーム等、公益施設のうち「委員会」が認めたもの</p> <p>風俗営業</p> <p><b>深夜営業の禁止</b></p> <p><b>建築物の高さの最高限度</b>:15m（北街区）、12m（南街区）</p> <p>ただし、階段室等については5mまでは含まない</p> <p><b>垣又はさくの構造の制限</b>：原則として生垣とする。やむを得ない場合は、見通しのきかないものは1m以下とし、フェンス等見通しのできるものは1.8m以下とする。</p>											
				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">凡 例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span></td> <td>建築協定区域</td> </tr> <tr> <td><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span></td> <td>建築協定区域隣接地</td> </tr> <tr> <td><span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span></td> <td>建築協定区域外</td> </tr> </tbody> </table>	凡 例		<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span>	建築協定区域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span>	建築協定区域隣接地	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span>	建築協定区域外
凡 例												
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red;"></span>	建築協定区域											
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue;"></span>	建築協定区域隣接地											
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; border:1px solid black;"></span>	建築協定区域外											
担保手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の建築もしくは用途の変更をしようとする者は、「建築協定運営委員会」へ建築計画申請書を提出した上で「建築協定運営委員会」の承認を得なければならない。土地の所有者が借地権を変更する場合も同様。</li> <li>違反者に対しては、文書を持って工事の停止を請求し、是正のために必要な措置を執ることを請求することができる。この請求にも従わない場合は、強制履行又は違反者の費用を持って第三者にそれをさせることを裁判所に提訴する。</li> </ul>											
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>春日原東町地区建築協定運営委員会が活動を継続し、住みよい街並み保存の意識が高まっている。</li> </ul>											
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>春日市ホームページ</li> </ul>											

住環境ルール事例⑤ 緑地協定を使ってマンション問題等に対応

名称	<b>世田谷区 成城三丁目地区</b>			
制度	緑地協定／平成8年11月			
地区の概況	位置	東京都世田谷区成城三丁目	面積	約2.74ha
	用途地域	一低(100%/50%、80%/40%)		
	<p>草地であった本地区にマンション建設計画が持ち上がり、住民が反対運動を起こしたことをきっかけに、緑地協定締結へと至った。緑豊かな環境の保全及び形成を図ることによって、区域内住民が住み心地のよい環境作りをめざすもの。</p>			
ルールの内容	<p><b>植栽する樹木等の種類の制限：</b>地域住民に被害を与えない樹種</p> <p><b>緑被率：</b>植栽する場所は、中庭等特定の者の観賞用に供する場所以外の場所とする。</p> <p>敷地面積1000㎡以下⇒緑被率20%以上</p> <p>敷地面積1000㎡超 ⇒緑被率30%以上</p> <p><b>道路に接する部分の緑化：</b>接道延長に対する緑地帯延長の割合⇒50%以上としなければならない</p> <p>当該緑地帯の道路からの奥行きについては、その部分に面する軒の高さが8m以下の場合 ⇒2m以上、</p> <p>8mを超える場合⇒3m以上としなければならない</p> <p><b>垣又はさくの構造の制限：</b>金網さく、鉄さく、及び生垣その他これに類するもの</p> <p><b>樹木等の維持管理：</b>土地所有者、地上権又は賃借権を有する者は、本協定の目的が達せられるよう樹木等の維持管理に努めなければならない。</p>			
				
	緑豊かな街並み		緑地確保の取り組み	
担保手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地所有者等の互選により選出された委員若干名によって組織する運営委員会を設置している。</li> <li>・この協定に違反した場合には、違反者がその者の負担において義務の履行又は現状回復等を行う。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・もめタネ研究会編（2005）「もめごとのタネはまちづくりのタネ」</li> </ul>			



住環境ルール⑥ 高度地区でマンション問題に対応

名称	<b>新潟市 西大畑周辺地区</b>			
制度	高度地区／平成 22 年決定			
地区の概況	位置	新潟県新潟市中央区西大畑町周辺	面積	約 16ha
	用途地域	一住(200%/60%)、二中(200%/60%)		
	<p>新潟都心部に近く利便性に優れる地区で、度重なる大火の被害を免れ、歴史的な建造物や町並みが残るとともに、戸建住宅と中層建築物が共存した住宅地になっている。しかしながら近年、周辺環境と異なる高層建築物が建築され始めため、日照などの良好な住環境への影響や、圧迫感などの良好な街並みへの影響が懸念されている。このことから、市は、現在の住環境や街並みを守るため、平成 20 年から説明会や勉強会を開催して、対象地区の範囲や制限する建築物の高さの検討を進め、建築物の高さの最高限度を定める高度地区を決定した。</p>			
ルールの内容	<p><b>建築物の高さの最高限度:</b>絶対高さ 20 m以下、北側斜線制限(水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 mを加えたもの以下)</p> <p><b>適用除外:</b>既存不適格建築物の増築又は改築で、基準時と同一敷地内で、かつ、増築又は改築部分がこの都市計画で定める建築物の高さの最高限度の範囲内である場合</p> <p><b>許可による特例:</b>①主要用途が共同住宅である区分所有された既存不適格建築物の改築において、基準時と同一敷地内で、基準時の高さを超えず、かつ基準時の延べ面積の 1.2 倍を超えないもの。②公共施設であり、この制限に適合させることが公益上好ましくないもの</p> <p>※許可による特例については、①事前相談、②専門家と事業者による計画検討の繰り返し、③地域への説明、④建築審査会の意見聴取、⑤許可の判断という手続フローを用意している。</p>			
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">                 高度地区(西大畑周辺地区) 用途地域図 縮尺 1 : 5,000             </div>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新潟市ホームページ</li> </ul>			

## (2)既成市街地の改善

### ①ルールを活用方法

・「既成市街地の改善」を目的としたルールの活用方法には、以下のようなものがある。

- 道路や公園等が不足している市街地において、施設の位置や建物の建て方についてのルールを定め、整備事業や建替えの際の壁面後退等により市街地環境の改善を図る場合
- 既成市街地の土地区画整理事業が予定されていた地区で、事業の実施が困難になったことから、道路や公園等の位置をルールで定め、個別に整備していこうとする場合
- 狭隘な道路が多い中に狭小な老朽木造家屋が密集する市街地において、敷地面積の最低限度の導入によりさらなる建て詰まりを防止しながら、道路等の整備と個々の建物の建替えを一体的に進め、地区の防災性や住環境を改善していく場合
- 密集市街地において、敷地規模別の容積率制限等の導入による共同化等の誘導や、道路斜線等の緩和による個々の建替えの促進を行いながら、併せて道路整備を進める場合
- 密集市街地において、道路整備に併せて沿道建物の不燃化を進め、ミニ延焼遮断帯や避難路としての機能を持たせようとする場合

### ②ルールの内容と活用できる制度

- ・生活道路や公園等の施設整備を目的とする場合、これらをルールとして定めることができる制度は、任意ルールを除くと地区計画に限られる。
- ・これらの施設は事業制度で整備するのが一般的であり、実際にはルールを定めずに事業だけを単独で実施することの方が多い。とはいえ、特に個々の建替えに併せて道路を拡幅していく場合にはルールによる担保が有効であり、また、施設整備を行うことをまちづくりの契機ととらえて、建物の誘導等にルールを活用することもできる。
- ・なお、特に建替えに併せた道路の拡幅には、概ねの位置を定めて届出・勧告だけで担保しようとする地区計画の地区施設だけでは強制力が弱く、建築確認と連動した壁面の位置の制限を定めておくことが望ましい。
- ・また、道路狭隘、敷地狭小の密集市街地では、壁面の位置の制限や建物の高さの最高限度等を定めることで、認定により道路斜線や前面道路幅員による容積率制限を緩和できる街並み誘導型地区計画が有効であり、徐々に事例が増えてきているところである。

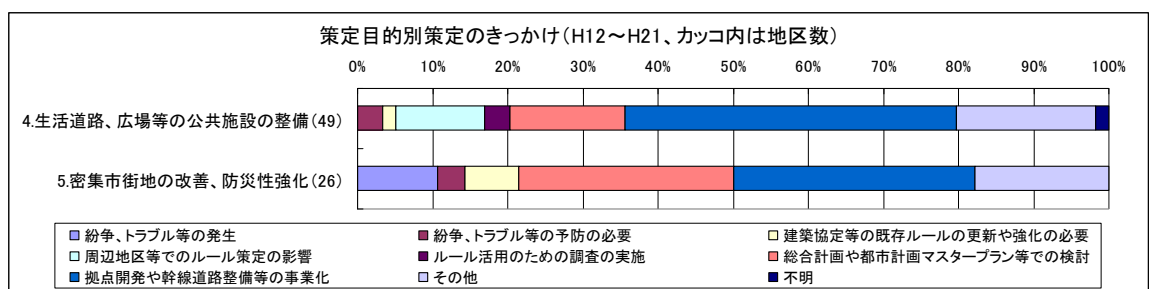
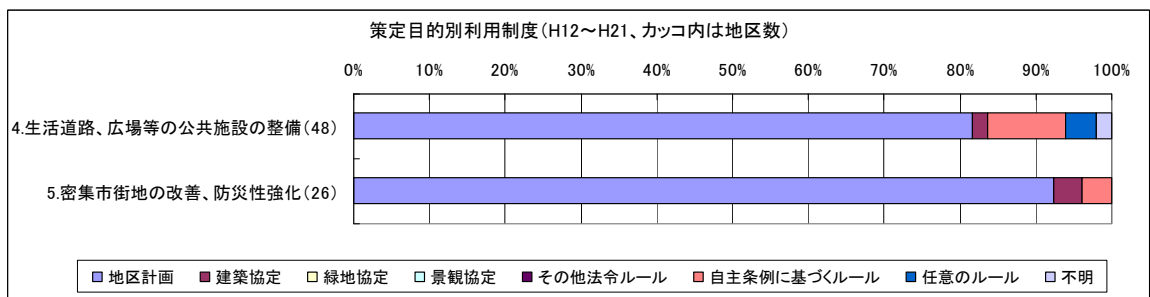


表 既成市街地の改善の目的で考えられるルールの例

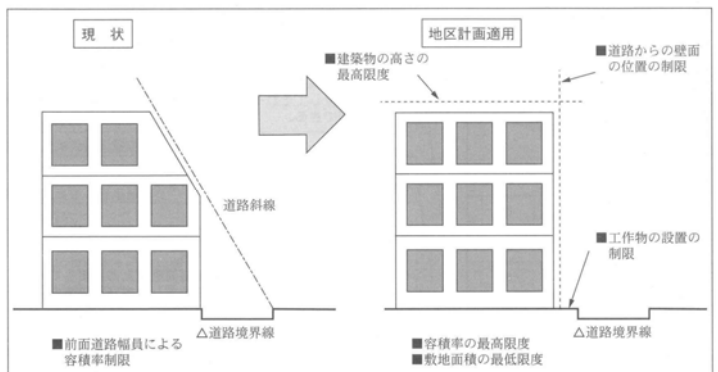
ルールの目的	定めるルールの例	紹介事例						その他の事例
		① 小山市羽川	② 海田町海田市 駅南口	③ 江戸川区春江 町三丁目南	一・二・三丁目	④ 足立区足立		
制度(※)		地	条	地	地	防	任	
道路、公園等の整備	・道路、公園等の配置及び規模 ・後退部分の工作物の設置の制限		○	○	○	○		
交差点部の改良	・隅切りの確保		○		○		○	
沿道の景観形成、ゆとりや災害時の安全性確保	・壁面の位置の制限(道路) ・ブロック塀等の禁止、フェンス等による見通しの確保、生け垣化	○	○		○			
敷地の細分化の防止	・敷地面積の最低限度 ・敷地分割の制限	○	○		○	○		柏の葉(P24)
共同化の誘導	・敷地規模別の高さの制限							江古田(P48)
規制緩和による建替え促進と歩行空間確保等	・街並み誘導型地区計画を活用した斜線制限、前面道路幅員による容積率制限の緩和				○			
ミニ延焼遮断帯、避難路等の整備	・防災街区整備地区計画を活用した建物の構造の制限、間口率の制限、高さの最高限度、等					○		
地域活動推進、生活マナー遵守	・防災・防犯体制の充実 ・生活マナー等の遵守		○				○	

※制度欄 地：地区計画、防：防災街区整備地区計画、条：自主条例に基づくルール、任：任意のルール

※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

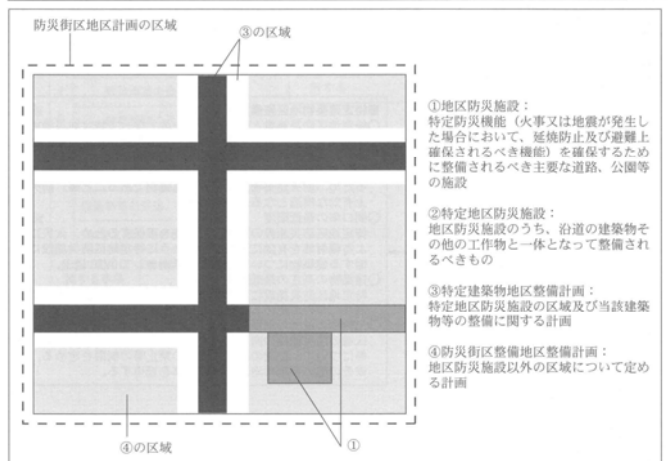
■街並み誘導型地区計画の概要

地区の特性に応じた建築物の高さ、配列および形態を一体的に定め壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について工作物の位置を制限する等、必要な規制および建築物の形態に関する基準の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の促進および良好な環境の形成を図ることを目的とした地区計画。  
当制度を活用すると、地区整備計画において容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度等必須事項が定められている区域のうち、特定行政庁が認める建築物は、前面道路幅員による容積率制限および斜線制限を緩和することができる。



■防災街区整備地区計画の概要

火事または地震に対する防災上問題のある密集市街地において、地区の防災機能の確保の観点から主要な役割を果たす道路等の公共施設を「地区防災施設」と位置づけ、これに沿って建築物の耐火構造化を促進すること等によって、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能を高めたり、一次避難路等を確保する等を目的とした地区計画。  
防災街区整備地区計画は、整備に関する方針、特定建築物地区整備計画及び防災街区整備地区整備計画等からなる。



(出典：「実務者のための新都市計画マニュアルⅠ」)

市街地改善ルール① 区画整理に替わり、条例に基づく構想と地区計画でまちづくりを推進

名称	<b>小山市 羽川地区</b>		
制度	地区計画／「羽川中央地区地区計画」平成17年6月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 自主条例に基づくルール（地区まちづくり構想）／平成20年7月認定（条例名：小山市地区まちづくり条例）		
関連事業	国道4号小山市羽川歩道整備事業（平成15年度～現在事業中）、くらしのみち事業（平成15～22年度）、まちづくり交付金事業（羽川地区平成18～22年度）		
地区の概況	位置 栃木県小山市大字羽川、大字南半田の各一部	面積	地区まちづくり構想：約130ha 中央地区地区計画：約35.6ha
	用途地域	一住(200%/60%)、準工(200%/60%)	
	<p>小山市の北部にある地区で、地区の中央を国道4号が縦断している。土地区画整理事業が検討されてきたが実施に至らず、宅地化の進行と生活道路や公園等の都市基盤整備の立ち遅れが課題となっていた。市の地区まちづくり条例制定を機に、まちづくり推進団体「羽川地区まちづくり推進委員会」が「まちづくり構想」を策定し、それに基づき、道路整備等の事業や地区計画の策定等、地域の総合的かつ計画的なまちづくりが進められている。地区計画は4地区に分けて検討を進めて、うち2地区は既に決定しており、残り2地区も平成22年4月2日に決定予定である。</p>		
ルールの内容	<p><b>&lt;羽川地区まちづくり構想&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自主条例に基づく羽川地区地区まちづくり構想で、主要区画道路や狭隘道路について、必要に応じて、可能な限り、道路拡幅整備を行いながら、歩車共存道路の整備を図ることを位置づけている。</li> <li>・施設整備はくらしのみち事業等の事業活用による実現を図ると同時に、垣・さくの構造等のルールを定める地区計画の検討を構想で位置づけ、沿道の開放的なまちなみの実現を図っている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="598 907 965 2027" style="width: 45%;"> <p>羽川地区地区まちづくり構想整備方針図（総括図）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> 対象範囲（約130ha）</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 幹線道路（国道4号／主要地方道小山環状線）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 生活幹線道路（地区内補助幹線道路等）</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 主要区画道路（既存道路活用：整備進捗中）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 主要区画道路（既存道路活用）</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 主要区画道路（外周散策路：共存道路）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 歩行者専用道路や散策路など（緑道整備／車両通行の配慮）</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid green; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 歩行者専用道路（フットパス）検討</li> <li><span style="border-left: 2px solid black; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 幹線道路からの地区外アクセス</li> <li><span style="border-left: 2px dashed black; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> 生活幹線道路からの地区外アクセス</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 公園・広場等</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; border: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> 児童遊園</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; border: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> 羽川学習林</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid pink; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 公共公益施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 歴史的資産</li> </ul> <p>【地区全体に関する事項等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の交通拠点となる「地域交通拠点」の整備検討</li> <li>●大沼水辺公園周辺コミュニティ拠点としての拡充整備</li> <li>●公共下水道の整備推進と整備後の水質促進</li> <li>●環境美化に関する地元の体制づくり</li> <li>●地区の防災・防犯機能の向上（設備・体制充実）</li> <li>●地区計画制度を基本とした建築物等に関するルールの検討（羽川中央地区は決定済み）</li> </ul> <p>【内容例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の用途の制限</li> <li>・敷地面積の最低限度</li> <li>・建築物の壁面の位置</li> <li>・建築物の高さの最高限度</li> <li>・建築物等の形態又は意匠</li> <li>・かき又はさくの構造</li> </ul> <p>●開発行為におけるまちづくり推進委員会への事前報告と市との事前協議</p> </div> <div data-bbox="981 907 1428 2027" style="width: 45%;"> </div> </div>		

**<羽川中央地区地区計画>**

**建築物の用途の制限:**以下の建築の禁止

ボーリング場・スケート場・水泳場等、ホテル  
又は旅館、自動車教習所、15㎡を超える畜舎

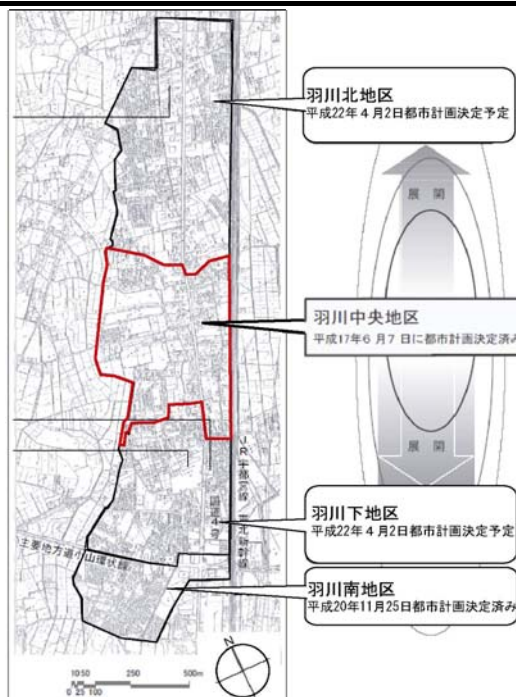
**敷地面積の最低限度:**165㎡

**壁面位置の制限:**隣地境界線及び道路境界線ま  
での距離 1.0m以上

**建築物の高さの最高限度:**絶対高さ制限(12m)、  
道路斜線制限、北側斜線制限

**建築物の形態又は意匠の制限:**建築物の外壁や  
屋根、工作物・広告物等の色彩は原色を避け落  
ち着いた色彩とする。屋外広告物の大きさ及び  
形状の周辺景観への配慮と集約

**垣又はさくの構造の制限:**生垣、高さ1.8m以下の  
透視可能な柵、前面に幅1.0m以上の植栽帯を設  
ける高さ1.8m以下の塀



拡幅と開放的な柵の整備が進む主要区画道路



歩道拡幅と開放的な柵の整備が進む幹線道路



新設された広場と集会所



地区計画策定後に開発された住宅地

**担保  
手段**

・小山市地区まちづくり条例で、開発事業に対して市への事前届出を義務付け、協議を行うもの  
としている。さらに、地区まちづくり構想策定地区では、構想に即した開発となるよう、市と  
の協議に加え、地区住民の理解を得るよう説明会や推進団体との協議を行うこととしている。

**波及  
効果**

・拡幅整備が終わった区間等には一定の統一感ある塀が並び始めている。(平成22年2月14日  
の下野新聞より)  
・道路整備等ができるメリットや市のPRもあって、現在20もの地区で地元からの要望があり、  
ルールへの検討が進められている。



**資料**

・「羽川地区まちづくり構想」(羽川地区まちづくり推進委員会(平成20年7月))  
・小山市ホームページ

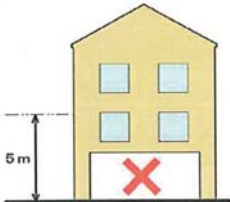

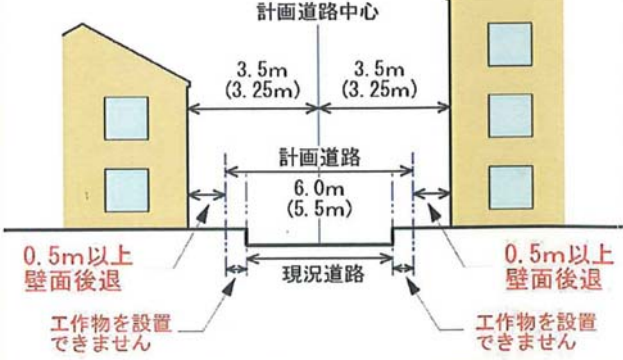
市街地改善ルール② 区画整理の範囲が縮小して地区計画で代替

名称	<b>海田町 海田市駅南口地区</b>													
制度	地区計画／平成 20 年 12 月決定													
地区の概況	位置	広島県海田町窪町	面積	約 3.6ha										
	用途地域	近商(300%/60%)												
	海田市駅の南口地区で連続立体交差事業と併せた土地区画整理事業を検討していたが、事業区域を縮小して、区画整理は駅前広場等都市施設を短期的に整備するため東地区のみで実施。残りの西地区については、既存の居住及び商業業務環境の改善等の中・長期的に行う地区として、地区計画で対応することとなった。地区計画の地区整備計画には地区施設のみが定められ、土地利用や建築物については方針のみが定められている。													
ルールの内容	<p>東地区(約 2ha) 土地区画整理事業 西地区(約 3.6ha) 地区計画</p> <p>地区の状況特性</p> <p>将来構想 まちづくりのあり方</p> <p>段階的なまちづくり(スケジュール)</p> <p>短期的な事業化推進 → 中・長期的な事業化推進</p> <p>まちづくりの考え方</p>		<p>地区の様子</p>											
	<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画及び地区整備計画の区域</li> <li>地区施設(道路)</li> <li>地区施設(歩行者専用道路)</li> <li>地区施設(公園・緑地)</li> <li>複合市街地</li> </ul> <p>地区施設：道路</p> <p>地区施設：公園・緑地 公園(面積：330㎡) 緑地(面積：82㎡)</p>		<p>地区施設：公園・緑地 公園(面積：330㎡) 緑地(面積：82㎡)</p> <p>地区施設：道路</p> <table border="0"> <tr> <td>区画道路 8-1 号線(幅員：8.0m、延長：67m)</td> <td>区画道路 4-2 号線(幅員：4.2m、延長：93m)</td> </tr> <tr> <td>区画道路 6-1 号線(幅員：6.0m、延長：297m)</td> <td>区画道路 4-3 号線(幅員：4.2m、延長：57m)</td> </tr> <tr> <td>区画道路 6-2 号線(幅員：6.0m、延長：68m)</td> <td>区画道路 4-4 号線(幅員：4.2m、延長：87m)</td> </tr> <tr> <td>区画道路 6-3 号線(幅員：6.0m、延長：94m)</td> <td>区画道路 4-5 号線(幅員：4.2m、延長：61m)</td> </tr> <tr> <td>区画道路 4-1 号線(幅員：4.2m、延長：51m)</td> <td>特殊道路 2 号歩行者専用道路(幅員：5.0~18.5m、延長：142m)</td> </tr> </table>		区画道路 8-1 号線(幅員：8.0m、延長：67m)	区画道路 4-2 号線(幅員：4.2m、延長：93m)	区画道路 6-1 号線(幅員：6.0m、延長：297m)	区画道路 4-3 号線(幅員：4.2m、延長：57m)	区画道路 6-2 号線(幅員：6.0m、延長：68m)	区画道路 4-4 号線(幅員：4.2m、延長：87m)	区画道路 6-3 号線(幅員：6.0m、延長：94m)	区画道路 4-5 号線(幅員：4.2m、延長：61m)	区画道路 4-1 号線(幅員：4.2m、延長：51m)	特殊道路 2 号歩行者専用道路(幅員：5.0~18.5m、延長：142m)
区画道路 8-1 号線(幅員：8.0m、延長：67m)	区画道路 4-2 号線(幅員：4.2m、延長：93m)													
区画道路 6-1 号線(幅員：6.0m、延長：297m)	区画道路 4-3 号線(幅員：4.2m、延長：57m)													
区画道路 6-2 号線(幅員：6.0m、延長：68m)	区画道路 4-4 号線(幅員：4.2m、延長：87m)													
区画道路 6-3 号線(幅員：6.0m、延長：94m)	区画道路 4-5 号線(幅員：4.2m、延長：61m)													
区画道路 4-1 号線(幅員：4.2m、延長：51m)	特殊道路 2 号歩行者専用道路(幅員：5.0~18.5m、延長：142m)													
資料	・海田町ホームページ													

市街地改善ルール③ 街並み誘導型地区計画による壁面後退と建替えの促進で密集市街地を改善

名称	<b>江戸川区 春江町三丁目南</b>				
制度	地区計画（街並み誘導型）／平成 17 年 1 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）				
関連事業	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、街路事業				
地区の概況	位置	東京都江戸川区春江町三丁目	面積	約 6.4ha	
	用途地域	一中(200%/60%)、二中(200%/60%)、一住(200%/60%)			
<p>狭隘道路により構成されている木造密集市街地。地区を横切る都市計画道路の整備に併せて、防災道路としての 6 m 道路の整備、街並み誘導型地区計画を活用した道路幅員による容積率制限、道路斜線の適用除外による 3 階建てへの更新及び壁面後退空間の確保等を目指して、地区計画を策定した。本地区には土地区画整理事業が都市計画決定されていたが、地区計画の策定により廃止し、また、指定容積率を 100% から 200% に緩和する等の用途地域の変更を行った。</p>					
ルールの内容	<p>地区施設：区画道路 40 本、歩行者専用道 6 本、公園 1 箇所</p> <p><b>【街並み誘導型地区計画に関する内容】</b></p> <p>容積率の最高限度：200%（5m 未満の区画道路沿いは 180%）</p> <p>敷地面積の最低限度：主に 90 m<sup>2</sup></p> <p>高さの最高限度：10m、13m、16m（5m 未満の区画道路に接する敷地は 10m）、日影規制（東京都では、街並み誘導型地区計画を定めると日影規制が外れるため、再設定）</p> <p>壁面の位置の制限：道路境界から 0.5m（歩行者専用道沿いは中心から 2.0m）、角敷地では底辺 2m の見通し空間を確保</p> <p>工作物の設置の制限：壁面後退区域での工作物の設置を禁止。ただし、角敷地の見通し空間以外の区画道路沿いでは、良好な街並み形成に資するプランターボックス等で、容易に移動できるものは設置可能</p> <p><b>【その他】</b></p> <p>建築物の用途の制限：3 階以上の階を住宅等以外の用途とするものの禁止 等</p> <p>垣又はさくの構造の制限：生け垣またはフェンス等に緑化したもの、角敷地の見通し空間の確保</p> <p>形態又は意匠の制限：刺激的な原色の使用を避け、周辺と調和したものとする</p>				
	 <p>現在の街並み</p>		 <p>緩和を使った建替えが進む</p>		
	 <p>地区施設</p>		 <p>壁面の位置の制限</p>		
資料	・江戸川区ホームページ				

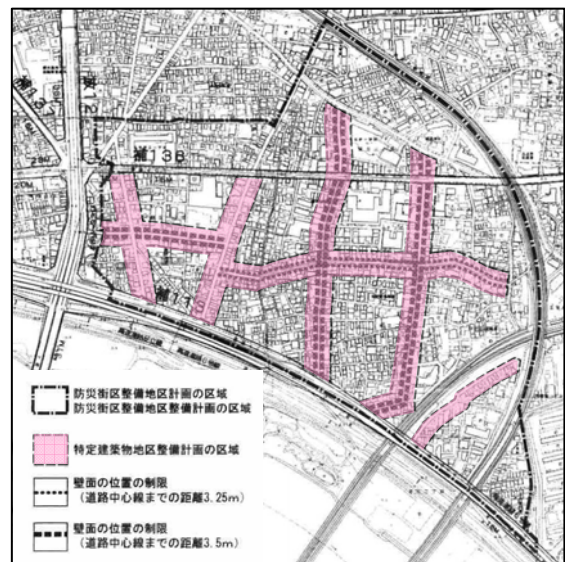
市街地改善ルール④ 防災街区整備地区計画を活用した密集市街地の改善

名称	<b>足立区 足立一・二・三丁目地区</b>			
制度	防災街区整備地区計画／平成 17 年 6 月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 任意のルール（まちづくり憲章）／平成 21 年 11 月制定			
関連事業	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）			
地区の概況	位置	東京都足立区足立一～三丁目	面積	約 48.0ha
	用途地域	準工(300%/80%・60%)、近隣(300%/80%)、商業(500%/80%) 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）によるまちづくりに取り組んでいる地区として、適正な土地利用の誘導、道路等の公共施設の整備、建築物の制限等を行うことにより、「災害に強く良好な居住環境のまち」の実現を図ることを目標としている。		
ルールの内容	<p>地区防災施設、特定地区防災施設:防災生活道路 13 本／地区施設:区画道路 34 本</p> <p><b>【地区計画区域全域に適用されるルール】</b></p> <p>構造に関する防火上必要な制限: 準防火地域内では、延べ面積 500 m<sup>2</sup> 超は耐火建築物、それ以外は耐火又は準耐火建築物 等建築物の用途の制限:風俗関連施設、ホテル又は旅館の禁止 敷地面積の最低限度:83 m<sup>2</sup>（地区計画決定時の既存敷地は対象外） 形態又は意匠の制限: 屋根、外壁等の色彩は、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色合いとする 屋外広告物・広告板は景観を損なわず、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用してはならない 垣又はさくの構造の制限: 高さ 0.6m（3 段）を超えるブロック塀等の禁止、生け垣又はフェンス等とする 土地の利用に関する事項:積極的な緑化の推進</p> <p><b>【特定建築物地区整備計画区域のみに加わるルール】</b></p> <p>構造に関する防火上必要な制限:特定地区防災施設に接する建築物では、高さ 5m 未満の部分は、空隙のない壁を設けるなど防火上有効な構造とする 間口率の最低限度:間口率 A/B = 7/10 以上 高さの最低限度: h = 5m 以上（間口率の対象部分のみ） 壁面の位置の制限:計画道路境界から 0.5m 工作物の設置の制限:地区防災施設道路となる部分への設置の禁止</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>構造に関する防火上必要な制限</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>間口率の最低限度、高さの最低限度</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>壁面の位置の制限、工作物の設置の制限</p> </div> </div>			





地区施設等の配置



区域の区分、壁面の位置



住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)による道路の拡幅整備が進んでいる

### <足立一・二・三丁目地区まちづくり憲章>

前文 (略)

約束ごと(憲章の細則)

- 一 狭い道路の解消に努め、安全で安心できる道づくりを進めます。
  - 1 消防車や救急車等も通れるように、幅員 6m 程度の主要な生活道路の整備に協力します。
  - 2 幅員 4m に満たない狭い道路での建替え時には、道路の拡幅後退を遵守し、後退部分を道路状に整備します。
  - 3 角地に面する家では、緊急車両等が通れるように、隅切りをつくります。
  - 4 自転車やオートバイ、プランターや看板などを道路上や隅切り上に放置せず、宅地内に収めます。
- 一 住まいの安全性を高め、災害に強いまちづくりを進めます。
  - 1 防災・防犯上危険な住宅の改善や空き家の解消に努めます。
  - 2 震災時に倒壊の恐れのある高いブロック塀の改良に努め、生垣やフェンスなどにつくり替えます。
  - 3 日頃からのご近所付き合いを通して、高齢者世帯や援護を必要とする方を見守り、災害時の助け合いに備えます。
  - 4 防災訓練など災害に備えた地域の取り組みに積極的に参加します。
- 一 近隣への心づかいを大切に、住みよい環境づくりを進めます。
  - 1 庭先の樹木や草木は道路にはみ出さないよう、美しく手入れします。
  - 2 緑化や雨水利用を通じて、自然にやさしい住環境をつくります。
  - 3 ゴミ出しは地域で決められた曜日・時間・場所を守ります。
  - 4 ペットの飼い主はフンの始末やマナーを守ります。

波及  
効果

・平成 7 年に発足した地元組織「まちづくり連絡会」が活動を継続しており、平成 21 年 11 月には地区計画を補うまちづくりルールとして「まちづくり憲章」を策定した。

資料

- ・足立区ホームページ
- ・足立一・二・三丁目地区防災街区整備地区計画パンフレット

### (3)住工混在市街地の改善

#### ①ルールを活用方法

・「住工混在市街地の改善」を目的としたルールを活用方法には、以下のようなものがある。

- マンションや商業系施設の立地が進行する工業地において、工場の操業環境を維持するため、住宅等の用途の制限や、その他環境改善のための建築物等の建築ルール等を定める場合
- 工場と住宅等が混在する市街地において、工場と住宅等が調和した市街地を形成するため、街区等で用途を分離したり、双方に配慮した建物用途の制限や建物の建て方のルール、操業や生活のマナー等を定める場合

#### ②ルールの内容と活用できる制度

- ・自然発生的に形成された住工混在市街地では、中心となる制度は地区計画と建築協定の2つと考えられる。ただし、良好な景観を有する工業団地に景観協定が定められた事例もある。
- ・宅地化が相当進んだ市街地では、地区まちづくりルールで主として工場側の制限を強く定めることが考えられる。ただし、この場合は、ベースの用途地域を住居系用途に変更する手法も考えられる。
- ・住工混在市街地の場合、工業系、住居系（場合によっては商業系）それぞれの操業・生活マナーに関するルールを定めることも有効であり、神戸市住吉呉田地区のように自主条例によるルールや任意のルールを活用することも考えられる。

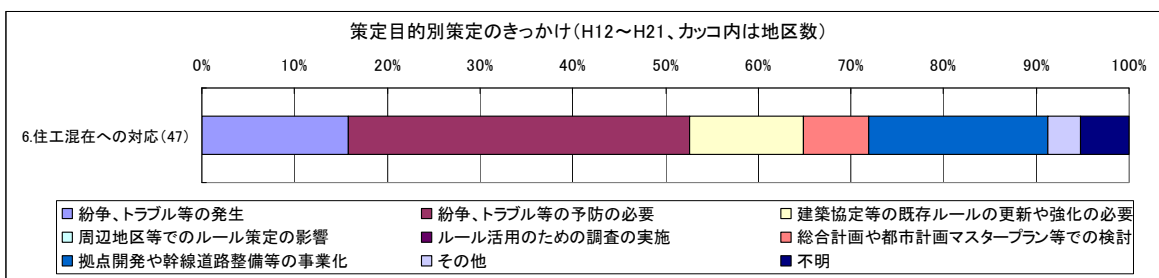
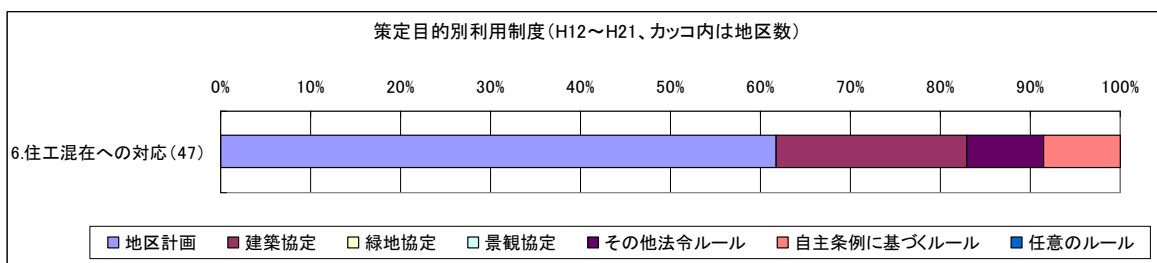


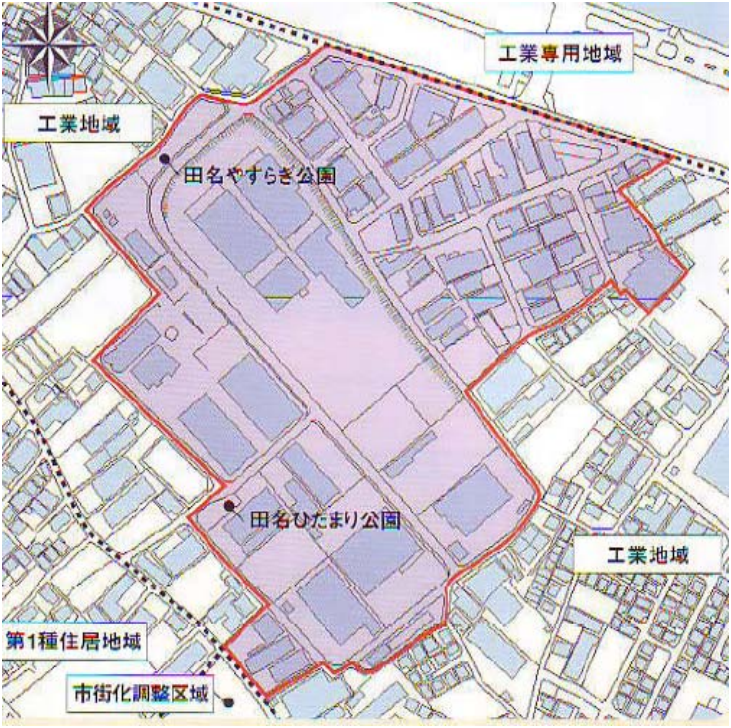


表 住工混在市街地の改善の目的で考えられるルールの例

ルール目的	定めるルールの例	紹介事例				その他事例
		① 相模原市田名清水原赤坂	② 板橋区舟渡三丁目	③ 板橋区加賀一・二丁目	④ 神戸市住吉呉田	
制度 (※)		地	地	地	条	
工場の操業に支障のある用途の混在防止	・住宅、店舗・飲食店、遊技・娯楽施設、危険物の貯蔵・処理施設等の建築制限	○	○	○		
	・工場の種別の制限	○	○	○		
住環境に支障のある用途の混在防止	・工場の種別の制限		○	○	○	
	・遊技・娯楽施設、倉庫等の建築制限					
周辺環境に配慮した建物の誘導	・絶対高さ制限			○		
	・北側斜線制限		○			
	・壁面の位置の制限 (道路、隣地)	○		○		
	・周辺環境に配慮した色彩等	○	○	○	○	
緑化の推進	・生け垣化	○	○	○	○	
	・敷地内緑の保全			○	○	
周辺環境に配慮した土地利用	・廃品置き場の禁止				○	
	・荷捌きスペースの設置		○		○	
操業・生活マナー等の遵守	・騒音、振動、悪臭等の防止				○	
	・深夜営業の制限				○	
	・路上駐車、商品・立て看板のはみ出し、不法投棄等の禁止				○	
	・ゴミの出し方ルールの遵守				○	

※制度欄 地：地区計画、条：自主条例に基づくルール

※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

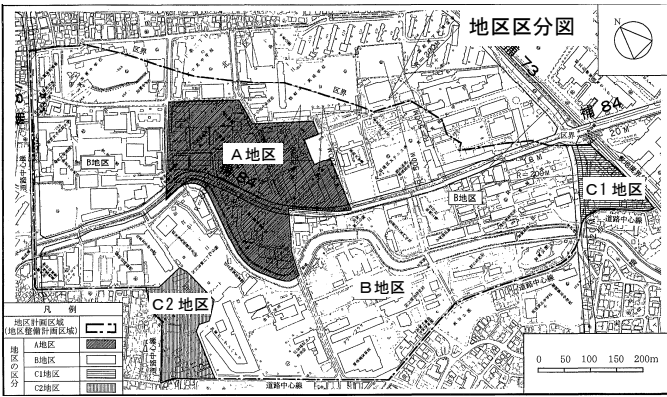
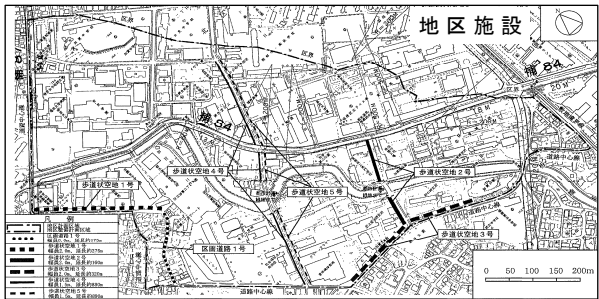

住工混在ルール① 地区計画で住宅を制限

名称	<b>相模原市 田名清水原赤坂地区</b>			
制度	地区計画／平成 21 年 3 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
関連事業	さがみはら産業集積促進方策「STEP50」			
地区の概況	位置	神奈川県相模原市田名の一部	面積	約 12.0ha
	用途地域	工業(200%/60%)		
	<p>内陸工業都市の工業地域にある地区で、国道や県道の近くにあつて交通の利便性が高く、製造業等の工場が集積している。周辺部で、住宅の建設が進行したことから、操業者たちが工業地区の良好な操業環境の形成と環境の保全を図り、地区計画を導入した。</p>			
ルールの内容	<p><b>建築物の用途の制限:</b>以下の用途の禁止  住宅、兼用住宅（工場に併設する住戸数が1のものを除く）、共同住宅、寄宿舎等、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等（通所型のものを除く）  廃棄物処理場  神社等宗教施設  集会場等  飲食店を含む店舗等（ガソリンスタンドおよび小規模の物品販売業を除く）  公衆浴場  ボーリング場等  パチンコ店等の遊戯施設  カラオケボックス等  自動車教習所  遊技場</p> <p><b>壁面の位置の制限:</b>道路境界線および隣地境界線より 0.5m以上後退  <b>建築物の形態・意匠の制限:</b>周囲の景観と調和したものとし、刺激的な色彩は避ける。  <b>垣又はさくの構造の制限:</b>道路に面する高さ 0.6m 以上の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。</p>			
	 <p>The map shows the layout of the area with various zones: Industrial Zone (工業地域), Industrial Special Use Zone (工業専用地域), First-Kind Residential Zone (第1種住居地域), and Urban Redevelopment Area (市街化調整区域). It also marks the locations of Tana Yasuragi Park (田名やすらぎ公園) and Tana Himari Park (田名ひたまり公園).</p>			
	 <p>工業系の土地利用がなされている街並み</p>			
	 <p>道路に対してみどりが植えられている</p>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街づくり協議会を地区協議会と改称し、ルール策定時にできた地区内のつながりを維持している。</li> <li>・本地区がモデルケースとなり、他の工業系用途地域においても操業環境保全の地区計画策定の動きが出てきた。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田名清水原赤坂地区地区計画の概要（相模原市（平成 21 年））</li> </ul>			

**住工混在ルール② 地区計画で産業環境を保全し、住宅・商業機能が共存できるまちづくり**

名称	<b>板橋区 舟渡三丁目地区</b>			
制度	地区計画／平成7年3月決定（地区計画等建築基準法条例制定）、平成11年11月変更			
地区の概況	位置	東京都板橋区舟渡三丁目	面積	約19.5ha
	用途地域	工業(200%/60%)、近商(300%/80%)		
	<p>昭和初期から工業地として発展し、現在も工場・作業所の土地利用が多く、住宅や小売店舗等が混在する地域である。JR埼京線整備で準工への用途変更の要望が住民から、変更しない要望が企業から提出され、区の都市計画審議会で、「地区計画制度の活用で地域の合意形成を図るべき地区」とされ、区は「まちづくり検討会」を発足させた。地区計画では、「産業育成街区」と「商業育成街区」に区分し、土地の適正かつ合理的な利用を実現し、産業環境の中に住宅・商業機能が共存できる「活力とゆとりのあるまちづくり」を目指している。</p>			
ルールの内容	<p><b>地区施設:</b>区画道路1本、歩道1本、公園2箇所</p> <p><b>建築物の用途の制限:</b>以下の用途の禁止</p> <p>産業育成街区:①防災面で支障のある工場、②危険物の貯蔵・処理施設、③戸数15戸以上又は敷地面積が500㎡以上の共同住宅及び長屋、④倉庫業を営む倉庫</p> <p>商業育成街区:①商業地の形成に支障のある工場等、②風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業施設、③倉庫業を営む倉庫</p> <p><b>建築物の高さの最高限度:</b>北側斜線制限（産業育成地区のみ）</p> <p><b>建築物の形態又は意匠の制限:</b>建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は、白、グレー、茶等を基調とした落ちついた色調</p> <p><b>垣又はさくの構造の制限:</b>道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りでない。</p>			
	 <p>東京都市計画地区計画 舟渡三丁目地区地区計画 計画図</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画区域 (地区整備計画区域)</li> <li>地区施設 (区画道路1号幅員6m)</li> <li>地区施設 (公園1号 約600㎡)</li> <li>地区施設 (公園2号 約650㎡)</li> <li>地区施設 (歩道1号幅員2.5m)</li> </ul> <p>0 50 100 m</p>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内の住宅団地を建替えが必要なため、地区計画と整合を図りつつ、一定量の工場・事務所等の用途を兼ねる集合住宅を建築出来るよう、大規模建築物等指導要綱を改正した。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋区ホームページ他</li> </ul>			

住工混在ルール③ 地区計画で職と住の調和した都市環境の形成を目指す

名称	<b>板橋区 加賀一・二丁目地区</b>			
制度	地区計画／平成 14 年 3 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
地区の概況	位置	東京都板橋区加賀一丁目及び加賀二丁目	面積	約 48.2ha
	用途地域	一住(300%/60%)、準工(300%/60%)、一中高(200%/60%)		
	<p>大学、大学病院、工場や研究所が集積する地区だったが、バブル崩壊後、工場からマンションへの土地利用転換が進んだ。その頃から地元企業、住民等で構成している協議会によるまちづくりが始まり、石神井川を軸とする緑豊かな環境づくりを進め、職と住の調和した良好な都市環境の形成を目指して地区計画を策定した。</p>			
ルールの内容	<p><b>地区施設：</b>道路 1 本、歩道状空地 5 本  <b>建築物の用途の制限：</b>以下の用途の禁止  A・B地区：マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他類するもの、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他類するもの  C 2 地区：上記に加え、原動機を使用する工場で作業場が 300 m<sup>2</sup>以上（印刷・製本業等で作業場 500 m<sup>2</sup>以下の耐火建築物等は除く）、練炭・ガラス・金属等の製造・鑄造等の工場等  <b>敷地面積の最低限度：</b>A地区 500 m<sup>2</sup>、B地区 300 m<sup>2</sup>、C1地区 60 m<sup>2</sup>、C2地区 80 m<sup>2</sup>  <b>建築物の高さの最高限度：</b>A・B地区 45m、C1・C2地区 15m  <b>壁面の位置の制限：</b>  A・B地区：敷地面積に応じて道路境界から 0.5～1m、歩道上空地にかかる敷地では敷地面積に応じて道路境界から 1.5～3.5m、敷地面積に応じて隣地境界から 0.5～1m  C1地区：敷地面積 60 m<sup>2</sup>以上では道路・隣地境界から 0.5m  C2地区：敷地面積 80 m<sup>2</sup>以上では道路・隣地境界から 0.5m（区画道路 1 号にかかる敷地では区画道路中心線から 4m以上）  <b>建築物の形態意匠の制限：</b>建築物等の屋根及び外壁は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和したものとする。  <b>垣又はさくの構造の制限：</b>道路（石神井川沿い緑道含む）に面する垣・さくの構造は生垣又はフェンスとする。ただし、0.6m以下の部分はこの限りでない。  <b>土地利用の制限：</b>樹木等の保全を図り、緑化に努める。</p>			
	 <p>地区区分図</p>			
	 <p>地区施設</p>			
	 <p>連続するマンションと歩道状空地</p>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画に基づき歩道の確保や壁面後退がなされ、ゆったりとした街並みが形成されてきた。</li> <li>協議会は地区計画策定後も自主的に運営を継続している。地区計画のルールだけでなく、地域貢献と周辺・近隣への配慮の尊重の視点で協議会が事業者や区と協議し、道や公園等の公共施設整備、緑化や夜間照明などを実現している。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋区ホームページ他</li> </ul>			

住工混在ルール④ 自主条例に基づくルールで住工共存を目指す

名称	<b>神戸市 住吉呉田地区</b>		
制度	自主条例に基づくルール（地区まちづくり協定）／平成19年3月締結（条例名：神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例）		
地区の概況	位置	兵庫県神戸市東灘区住吉宮町五丁目、住吉南町一～五丁目	面積 約32ha
	用途地域	準工(200%/60%)、一住(200%/60%)、近商(300%/60%、300%/80%)、準住(300%/60%) 神戸市の海岸沿いに広がる工業地帯にあり、住宅も一定程度存在する住工混在地区。産廃施設建設反対運動を機に、地元の街づくりルール導入への気運が高まった。	
ルールの内容	<p><b>建築物等の用途の制限</b>：ホテル、パチンコ店、レンタル倉庫等の禁止</p> <p><b>粗雑な土地利用の禁止</b>：廃品ストックヤード等の禁止</p> <p><b>不適当な業種等の禁止</b>：風俗営業の規制及び暴力団等の事務所の禁止</p> <p><b>深夜営業の制限</b></p> <p><b>共同住宅におけるファミリー形式住戸の設置</b></p> <p><b>荷さばき等の駐車用地の設置</b></p> <p><b>すべての人に配慮した施設づくり</b>：高齢者や障害者をはじめすべての人に配慮した施設づくり</p> <p><b>周辺環境への配慮</b>：形態・色彩等の周辺環境との調和、緑化に努めること、日照障害、騒音、振動、悪臭、大気汚染その他迷惑行為の防止に努めること</p> <p><b>正しい生活マナーの遵守</b>：清掃やペットの飼育方、ゴミの出し方、商品やたて看板のはみ出し、路上駐車・駐輪、不法投棄等の迷惑行為の防止</p>		
			
			
	 <p style="text-align: center;">荷さばきスペースを設けた例</p>		
担保手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の新築・増築・改築・用途の変更や土地の区画形質・用途の変更を行う場合はまちづくり協定に基づく届出が必要。行為の30日前までに市役所へ届出を行う。届出内容については、市だけでなく、まちづくり協議会でも確認（必要に応じて、届出者から説明）を行い、まちづくり協定に適合していると判断された場合は「適合通知書」が交付される。</li> </ul>		
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>ルールを検討した協議会が、現在でも防災活動や地区のまちづくり構想に取り組む等、地域のコミュニティや活動が活発化している。</li> </ul>		
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>「住吉呉田まちづくり協定パンフレット」（住吉呉田まちづくりの会 神戸市（平成19年））</li> </ul>		

## (4)商業地の整備・活性化・健全化

### ①ルールを活用方法

- ・「商業地の整備、活性化、健全化」を目的としたルールを活用するには、以下のようなものがある。
  - 店舗が住宅に建て替わったり、風俗店等が増えつつある商店街において、それらの用途の立地を制限し、商業地としての健全な環境や商店街の賑わいの連続性を維持しようとする場合
  - 街並みが雑然とした商店街において、建物や広告物のデザインや色彩に関するルールを定め、統一感のある魅力的な街並みを形成しようとする場合
  - 商店街の拡幅整備により、沿道建物が連続的に建替えられる際に、建築物や広告物のデザインや色彩に関するルールを適用して、統一感のある街並みを形成しようとする場合
  - 狭い空間に買い物客、自転車、車等が錯綜する商店街において、建物の壁面後退により歩行者空間を広げ、歩行者が安全・快適に買い物できる環境を整備しようとする場合
  - 高い指定容積率にもかかわらず、道路の狭さから建替えが進まない商店街において、街並み誘導型地区計画による道路斜線や容積率の緩和等を用いて、建物の建替えと土地の高度利用を促進しようとする場合

### ②ルールの内容と活用できる制度

- ・事例としては地区計画が最も多いが、商店街の場合、ハード・ソフト両面での魅力づくりによる商店街全体の活性化や売上げの向上が求められることから、江戸川区船堀駅周辺地区や横浜市馬車道通り地区のように、自主条例ルールや任意のルールを活用して、街並み形成に関するきめ細かな規制・誘導を行ったり、商店街全体のまちづくりに係る理念や商業活動に関するルール等を定めるものも多い。
- ・また、まだ事例は少ないが、ソフト的な内容まで定められる景観協定や、認定制度によって建築物のデザインや色彩に関する規制・誘導が可能な景観地区も有効な制度である。
- ・近年、東京圏を中心に急速に増えているのが、街並みの統一や歩行者空間の充実・土地の高度利用による建替えの促進等を目的として、街並み誘導型地区計画を活用する事例である。高い容積率が指定されているにもかかわらず、道路幅員の狭さによって高度利用が妨げられているような商業地では、効果的な制度と考えられる。

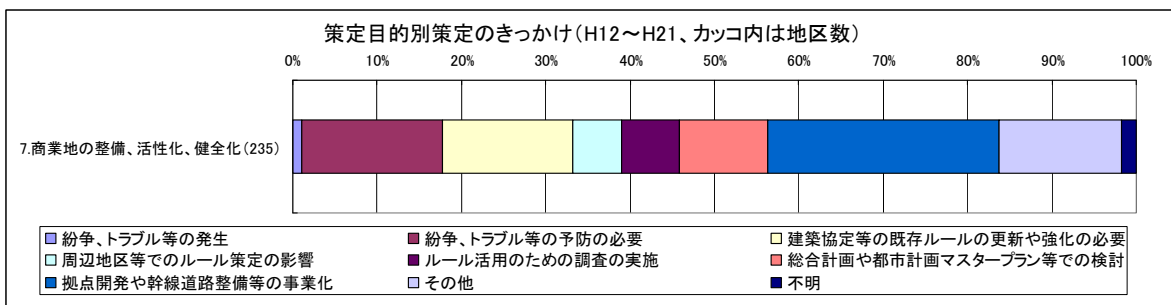
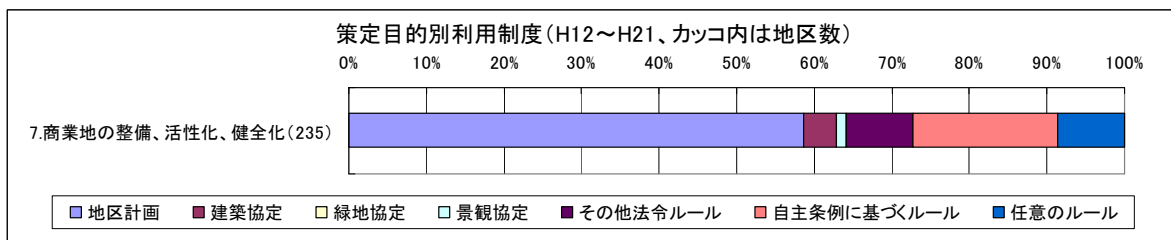






表 商業地の整備・活性化・健全化の目的で考えられるルール例

ルールの目的	定めるルールの例	紹介事例									その他事例				
		① 高崎市 高崎駅西口周辺	② 江戸川 区船堀駅周辺	③ 練馬区 江古田駅北口地区	④ 横浜市 馬車道通り	⑤ 弘前市 弘前駅前・上土手町	⑥ 唐津市 西唐津	地	地	任		地	景	条	地
制度※		地	地	任	地	地	景	条	地	建					
商業地としてふさわしくない用途の混在防止	・ 1 (及び2)階部分の住宅の禁止					○		○	○						
	・ 風営法関連施設の禁止	○	○		○	○		○	○						
	・ 工場、倉庫、車庫等の禁止					○		○	○						
ゆとりある歩行者空間の形成	・ 壁面の位置の制限		○		○		○	○	○						
	・ 工作物の設置の制限			○			○								
	・ 段差の解消、バリアフリー化						○	○	○						
効率的の統一	・ 絶対高さ制限				○		○	○							
ペンシルビルの防止	・ 敷地面積の最低限度				○										
	・ 建築面積の最低限度		○												
建物のデザイン・材質・色彩等の誘導	・ 周辺環境との調和、美観配慮	○	○		○	○			○						
	・ 外壁、屋根の色彩の具体的基準		○				○	○		○					
	・ 1階開口部の工夫（ウインドウ、シャッター等）						○		○						
	・ 図示等によるガイドラインの提示						○					○			
賑わいの連続性の確保	・ 共同住宅出入口、駐車場出入口、ゴミ置き場の位置、規模			○			○								仙川 (P70)
	・ 駐車車両等の遮蔽（緑化等）						○								
	・ 門、塀、垣・さくの制限								○						
規制緩和による建替え促進、歩行空間確保等	・ 街並み誘導型地区計画を活用した斜線制限、前面道路幅員による容積率制限の緩和				○										
設備の景観配慮	・ 見えない位置での設置、目隠し						○						○		
広告物、看板、日よけの景観配慮	・ 周辺環境との調和、美観配慮			○	○	○	○	○	○						
	・ 看板の大きさ、数、色彩等の制限	○					○	○							
	・ 屋上広告物等の禁止						○	○							
夜間景観、防犯	・ 夜間照明のルール							○							
緑化の推進	・ 植栽、プランターの設置			○				○							
	・ 生け垣、フェンス等への緑化		○												
駐車・駐輪対策	・ 駐車場、駐輪場の設置							○							
	・ 違法駐車、迷惑駐輪の防止							○							
営業マナー等の遵守	・ 営業時間、定休日のルール							○							湯の坪街道 (P62)
	・ 店頭商品陳列のルール			○				○							
	・ 美化、清掃活動														
	・ 荷捌き、ゴミ出しのルール								○						
	・ 商店会への加入、イベント参加								○						

※制度欄 地：地区計画、建：建築協定、景：景観計画、条：条例に基づくルール、任：任意のルール  
 ※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

### 商業地ルール① 地区計画で風俗店と屋外広告物を規制

名称	<b>高崎市 高崎駅西口周辺地区</b>			
制度	地区計画／平成 19 年 6 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
関連事業	土地区画整理事業、市街地再開発事業（優良建築物等整備事業）、まちづくり交付金事業（高崎市中心市街地地区 平成 18～22 年度）			
地区の概況	位置	群馬県高崎市あら町、砂賀町、通町、檜物町及び旭町、鍛冶町、下横町、白銀町、田町、宮元町、八島町、連雀町の各一部	面積	約 32.6ha
	用途地域	商業(600%/80%)		
	J R 高崎駅の西に広がる高崎市の中心市街地であり、土地区画整理事業や市街地再開発事業等により整備がなされた。地区内の健全な環境整備と優れた景観の保全のため、風俗店の立地制限と、建築物の屋根・外壁の色彩及び屋外広告物に関する制限を内容とする地区計画を策定した。			
ルールの内容	<p><b>建築物の用途の制限：</b> 風俗営業に関わる施設の禁止</p> <p><b>建築物の形態又は意匠の制限：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁・屋根 周囲との調和のとれた落ち着いた色彩のものとする。</li> <li>・屋外広告物 建築物等を利用して設置する屋外広告物は自家用のものに限り、屋上広告物を設置する場合は、その形態を縦長のものとしてはならない。 建築物等を利用して設置する袖看板は、建物一面につき縦一列としなければならない。 建築物等を利用して設置する屋上広告物及び建築物等に表示する壁面広告は、一壁面における屋上広告物と壁面広告物の表示面積の合計が当該壁面面積の 1/4 以下、かつ 50 m<sup>2</sup>以下としなければならない。</li> </ul>			
	 <p>The map shows the 'Takasaki Station West Exit Area' (高崎駅西口周辺地区) with various planning zones: 'Suzuran' (スズラン), 'Kojima' (高崎高島屋), 'VIVLE', 'Takasaki Station West Exit' (高崎駅西口駅前広場), and 'Nanashi' (南小学校). It also indicates the 'Takasaki City Center' (群馬會館センター) and 'Takasaki City Office' (高崎市役所).</p>			
	 <p>The left photograph shows a modern multi-story building with a prominent sign for 'Gagaku' (ガクウ). The right photograph shows a street view with several buildings, including one with a red vertical sign.</p>			
資料	・高崎市ホームページ			

**商業地ルール② 地区計画による壁面後退や用途の制限**

名称	<b>江戸川区 船堀駅周辺地区</b>			
制度	地区計画／昭和 58 年 3 月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 任意のルール（船堀駅周辺地区街づくり協定）／昭和 59 年 9 月策定			
地区の概況	位置	東京都江戸川区船堀一、二、三丁目	面積	約 7.2ha
	用途地域	商業(500%/80%)、近商(400%/80%)		
	昭和 58 年、工業地帯に地下鉄都営新宿線船堀駅が開設されることを契機に、乱開発の防止と活力ある商業地及び緑の多い良好な街並みの形成を目的に地区計画を導入し、併せて任意の街づくり協定の策定と、商業地域又は近隣商業地域への用途地域の変更も行った。その後、隣接する船堀駅周辺第二地区（S61.8）、第三地区（H6.4）でも地区計画を決定している。			
ルールの内容	<p align="center"><b>&lt;地区計画&gt;</b></p> <p>地区施設：区画道路、緑道公園、駅広場、歩行者広場                  建築物等の用途の制限：風俗営業に関わる施設の禁止、ラブホテル等の禁止                  建築面積の最低限度：70㎡                  壁面位置の制限：                      道路境界線より 0.5～3.0m 以上後退                      高さ 2.5m 未満の部分は、道路境界線より 1.0～2.36m 以上後退                  建築物の形態又は意匠・色彩： 刺激的な色彩を避け、落ち着いた色調とする                  垣又はさくの構造の制限：土盛りのための基礎の部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等に緑化したものとする。</p>		<p align="center"><b>&lt;街づくり協定&gt;</b></p> <p>定めている項目                  看板、広告の統一                  自動販売機の規制                  ゴミ容器集積場所の確保                  冷暖房機の設置                  緑化の推進                  露店                  商品のせり出し                  日除に形態、色彩                  自転車置き場 等</p>	
波及効果	・船堀駅周辺地区計画協議会は現在もまちづくり活動を継続している。			
資料	・江戸川区ホームページ ・上山肇ほか（2004）『実践・地区まちづくり』信山社サイテック			

**商業地ルール③ 街並み誘導型地区計画を活用した商店街の建替え促進**

名称	<b>練馬区 江古田駅北口地区</b>														
制度	地区計画（街並み誘導型地区計画）／平成18年6月決定（地区計画等建築基準法条例制定）														
関連事業	住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）														
地区の概況	位置	東京都練馬区柴町、小竹町一丁目、羽沢一丁目	面積	約4.2ha											
	用途地域	商業(500%/80%)、近商(400%・300%/80%)、一中(200%/60%)													
ルールの内容	<p>西武池袋線江古田駅の北口に広がる地区で、駅周辺の商店街とその北側の住宅地からなる。戦前から市街化されていたが戦後急速に市街化が進み、基盤未整備のまま密集した市街地が形成された。本地区を含む周辺の約46.4haの地区では、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）が導入され、生活道路の拡幅や公園の整備等が進められている。</p> <p>本地区の道路はほとんどが幅員4m未満で、高い容積率の商業系用途地域が指定されているものの、道路斜線や道路幅員による容積率制限が厳しく、思うような建替えが進まないことが問題となっていた。この問題を解消するため街並み誘導型地区計画を導入し、併せて用途地域の一部変更や近隣商業地域への防火地域の指定等を行った。</p>														
	<p><b>地区施設の配置および規模：</b> 区画道路（幅員6.0m2本、幅員4.0m10本）、地区公園、小広場</p> <p><b>建築物等の用途の制限：</b> 性風俗営業店（アダルトショップ、テレクラ等）の禁止</p> <p><b>敷地面積の最低限度：</b> 商業地区・住商共存地区 80㎡、住居地区 100㎡</p> <p><b>壁面後退区域における工作物の設置の制限：</b></p> <p>門、へい、広告物、看板、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物の設置の禁止</p> <p><b>建築物の形態・色彩・意匠の制限：</b> 周辺の景観に配慮する</p> <p><b>垣・さくの構造の制限：</b> 道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣またはフェンスとする</p> <p><b>容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度：</b> 下図及び次頁図参照</p> <p>※街並み誘導型地区計画により道路斜線と前面道路幅員による容積率制限を緩和</p> <p>※高さに加えて階数も制限</p> <p>※敷地規模により、周辺環境に配慮しながら高さの最高限度に差を付け、共同化を誘導している。</p> <p>※合意できなかった路線には、壁面の位置の制限を定めていない。</p>														
<table border="1"> <tr> <td></td> <td>地区計画区域</td> <td></td> <td>壁面の位置の制限 0.5m</td> </tr> <tr> <td></td> <td>区画道路①・④号 (幅員6m)</td> <td></td> <td>地区公園 ① (約610㎡)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>②・③・⑤~⑫号 (幅員4m)</td> <td></td> <td>小広場 ② (約110㎡)</td> </tr> </table>					地区計画区域		壁面の位置の制限 0.5m		区画道路①・④号 (幅員6m)		地区公園 ① (約610㎡)		②・③・⑤~⑫号 (幅員4m)		小広場 ② (約110㎡)
	地区計画区域		壁面の位置の制限 0.5m												
	区画道路①・④号 (幅員6m)		地区公園 ① (約610㎡)												
	②・③・⑤~⑫号 (幅員4m)		小広場 ② (約110㎡)												

地区ごとに、壁面の後退距離、建物の高さ（階数）や容積率の上限を定めます。

※敷地が大きい場合は以下のような特例を定めています。

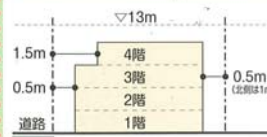
### 住居地区

容積率の上限 180%  
浅間通り沿道は 200%



- ・外壁等は道路境界線（注1）から0.5m以上離す。
- ・高さは10m（3階）以下とする。

敷地が200m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・4階以上（10m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは13m（4階）以下とする。

敷地が400m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・4階以上（10m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける（敷地の5%以上）。
- ・高さは16m（5階）以下とする。

### 住商共存地区

容積率の上限 240%  
浅間通り沿道は 300%



- ・外壁等は道路境界線（注1）から0.5m以上離す。
- ・高さは10m（3階）以下とする。

敷地が200m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・4階以上（10m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは13m（4階）以下とする。

敷地が400m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・4階以上（10m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける（敷地の5%以上）。
- ・高さは16m（5階）以下とする。

### 商業地区

容積率の上限 300%



- ・外壁等は道路境界線（注1）から0.5m以上離す。
- ・高さは13m（4階）以下とする。

敷地が200m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・5階以上（13m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは16m（5階）以下とする。

敷地が400m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・5階以上（13m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・緑地や空地等を設ける（敷地の5%以上）。
- ・高さは19m（6階）以下とする。

駅前通り  
ゆうゆうロード  
（線馬主要区道29号線）  
浅間通り  
上記の沿道

容積率の上限 360%



- ・外壁等は道路境界線（注1、2）から0.5m以上離す。
- ・高さは16m（5階）以下とする。

敷地が200m以上の場合  
※高さ（階数）を超える場合



- ・外壁等は道路・隣地から0.5m以上離す。（北側境界線からは1m以上）
- ・6階以上（16m～）は道路から1.5m以上離す。
- ・高さは19m（6階）以下とする。

壁面の位置が制限される敷地で、地区計画の内容に適合する建築物については、特定行政庁の認定を受けることにより前面道路による容積率制限や道路斜線制限の緩和が受けられます。

壁面の位置の制限が定められていない敷地については、従来どおり道路斜線による高さ制限や容積率の法規制も適用されます。

「住商共存地区」と「住居地区」では、従来と同様な日影規制の内容で制限があります。

（注1）4m未満の道路では、道路中心線から2m後退した線 （注2）駅前通りについては、線路敷地境界線から4m後退した線  
（注3）壁面後退が指定されている敷地

### 容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度のルール



商店街の様子



建替え時にセットバックした建物

### 資料

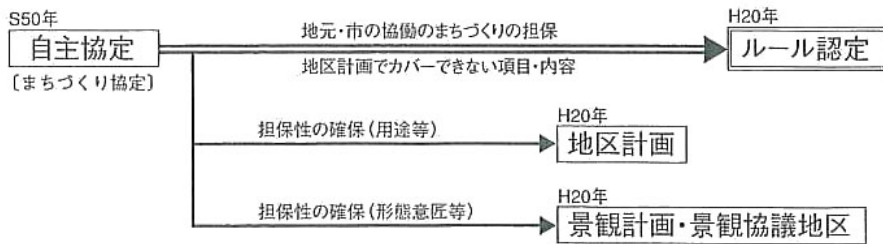
- ・江古田駅北口地区地区計画パンフレット
- ・宮下泰昌（2008）「密集住宅市街地整備促進事業による防災まちづくり」『狭あい道路と密集市街地の計画的整備—その手法と推進実務』地域科学研究会

**商業地ルール④ 自主条例ルール、地区計画及び景観計画を併用した商店街づくり**

名称	<b>横浜市 馬車道通り地区</b>		
制度	任意のルール（昭和 50 年）→自主条例に基づくルール（馬車道まちづくり協定）／平成 20 年認定（「横浜市地域まちづくり推進条例」） 地区計画／平成 20 年 3 月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 自主条例に基づくルール（関内地区都市景観協議地区）／平成 20 年 4 月施行（「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」） 景観計画／平成 20 年 4 月施行		

地区の概況	位置	神奈川県横浜市中区海岸通、元浜町、北仲通、本町、南仲通、弁天通、太田町、相生町、住吉町、常盤町、尾上町、真砂町、港町	面積	地区計画：約 12.8ha
	用途地域	商業（800%・700%・600%/80%）		

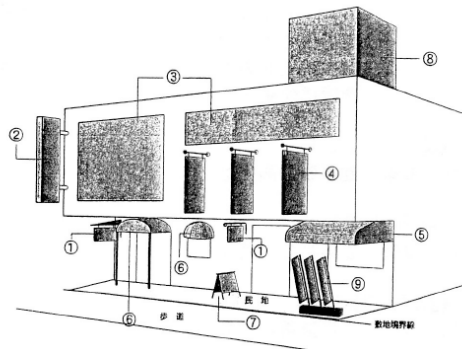
横浜中心市街地の商店街として栄え、開港以来、馬車道を中心に、歴史的・文化的資源を擁してきた地区。昭和 50 年に馬車道商店街協同組合が「馬車道まちづくり協定書」を締結し、その後、平成 20 年に「横浜市地域まちづくり推進条例」に基づく「馬車道まちづくり協定書」として認定された。また、同年に地区計画の策定と景観計画・景観協議地区の指定を行い、建築物等の用途や形態意匠について担保性を確保している。



**馬車道地区のルールの経緯**

（出典：八幡準・木村裕毅「横浜市地域まちづくり推進条例について」『都市計画』282号平成 21 年 12 月）

ルールの内容	<p>&lt;馬車道まちづくり協定&gt;（ハード協定のみ抜粋）</p> <p><b>まちなみ景観</b>:色彩（まちづくりコンセプトに基づき、ベーシックカラー「緑・茶・黒・白」と、サブカラー「アクセントカラー」を定める。建物は「茶・黒・白」をベーシックカラーとする。この色を基調として建築物及び、看板・広告を作成する。看板等の枠・金具の色は緑とする）</p> <p><b>建築物</b>:建築用途（物販・飲食・サービス店舗を原則とする）、業種業態の制限（まちづくりの理念にかなった業種・業態）、建築物の高さ（31m以内を基本とする）、照明の制限、壁面後退（馬車道通りに面する 1・2 階部分は 2.5m 以上、うち業務型店舗を 1 階に設置する場合は 6m 以上）、建築物のデザイン、メンテナンス</p> <p><b>看板・広告物</b>:吊り絵看板の設置、屋上型広告及びのぼり旗の設置禁止、パッケージ率、まちづくりのコンセプトの遵守、種類・形・大きさ・色・デザインの限定、基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①吊り絵看板</li> <li>②壁面張り出し看板</li> <li>③壁面パネル（懸垂幕・横断幕・窓貼り等含む）</li> <li>④フラッグ</li> <li>⑤テント</li> <li>⑥キャノピー</li> <li>⑦折畳式スタンド — 臨時使用のみ許可</li> <li>⑧屋上（広告塔など） — 使用禁止</li> <li>⑨のぼり旗 — 使用禁止</li> </ul>
--------	---



馬車道まちづくり協定による看板・広告物に関するルール

＜馬車道地区地区計画＞

**建築物の用途の制限：**1階・2階を住居の用に供するもの、神社、寺院、教会、葬儀場、マーじゃん屋又は射的場、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所又は場外車券売場等、倉庫業を営む倉庫、危険物の貯蔵又は処理施設、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等、個室付浴場業に係る公衆浴場等、納骨堂の禁止

**建築物等の形態・意匠の制限：**1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩又は装飾等の工夫 2. 広告用屋外映像装置及び広告用屋外音響装置の設置不可

＜関内地区景観計画馬車道周辺特定地区の景観形成基準＞

**建築物・工作物の形態意匠：**1・2階部分の開放的なしつらえ、賑わいを創出する形態意匠。建築物・工作物の色彩（マンセル表色系による基準）

**壁面位置：**行為指針（ゆとりある歩行者空間を連続的に形成する）の規定により後退し、広場状空地として整備する。ただし、広場状空地の機能を阻害しない範囲で柱の設置が可能。

**建築物の最高高さ：**31mを基本とし、歴史的建造物の保全・活用等都市景観形成への貢献度を総合的に判断して、45mを上限の目安として緩和する。

**屋外広告物：**＜共通＞馬車道に面する位置の屋外広告物の使用目的（原則自己用のみ）、＜屋上看板＞馬車道に面する位置に屋上看板の設置不可、＜壁面看板＞3階以上の部分に壁面看板の設置不可・「見通し景観形成街路」に面する位置の壁面看板の色彩（彩度4以下）、＜広告塔・広告板＞「見通し景観形成街路」に面する位置の広告塔及び広告板の形態（街路に対して平行設置）、＜そで看板＞形態（横幅1m以下、下端高さ6.5m以上）・「見通し景観形成街路」に面する場合の色彩、＜照明装置・映像装置＞「見通し景観形成街路」に面して設置する屋外広告物の照明方式・常時点滅の禁止・映像装置の使用不可

※このほか、馬車道周辺特定地区行為指針の達成、関内地区全域のガイドラインの達成と景観形成基準への適合が必要。

特定地区区域図02



馬車道通りの街並み

凡例

- 関内地区都市景観形成ガイドライン対象エリア
- 馬車道周辺特定地区ガイドライン対象エリア
- 歴史的建造物・土木遺構
- 駅出入口
- 馬車道まちづくり協定区域
- 馬車道通り地区地区計画区域

（「関内地区都市景観形成ガイドライン」66ページ掲載図をもとに作図）

自主条例ルール、地区計画及び景観計画（馬車道周辺特定地区）の区域

担保  
手段

- ・まちづくり協定：新築の場合は建築確認申請の2ヶ月前、改築・改装の場合は工事着工の1ヶ月前までに「まちづくり委員会」に計画の届出を行い同意を得ることが必要。
- ・都市景観協議地区：事業者は、ガイドラインに則った設計内容について、市と協議を行わなければならない。また、市からの協議結果の通知を受けた後でなければ、工事に着手できない。

資料



- ・横浜市ホームページ
- ・「関内地区都市景観形成ガイドライン」（横浜市都市整備局都市デザイン室（平成19年11月））
- ・馬車道商店街ホームページ

**商業地ルール⑤ 区画整理と道路拡幅に併せて地区計画を策定、街なか居住の推進にも取り組む**

<p>名称</p>	<p><b>弘前市 弘前駅前・上土手町地区</b></p>		
<p>制度</p>	<p>地区計画／平成3年12月決定、平成12年7月改正</p>		
<p>関連事業</p>	<p>土地区画整理事業、都市計画道路事業、小売商業等商店街近代化事業、借り上げ公営住宅</p>		
<p>地区の概況</p>	<p><b>位置</b> 青森県弘前市大字駅前町、駅前1・3丁目、大町1～3丁目、土手町、松森町、表町の各一部</p>	<p><b>面積</b></p>	<p>21.9ha</p>
	<p><b>用途地域</b> 商業(600%・400%/80%)</p>	<p>弘前駅西口の土地区画整理事業とその西側に隣接する上土手町地区の道路拡幅に併せて地区計画を策定し、安全で快適な歩行者空間の確保や良好な都市景観形成のためのルールを定めた。</p>	
<p>ルールの内容</p>	<p><b>建築物の用途の制限:</b>                  風営法関連施設の禁止                  主要な道路沿道の1階部分での、住宅、工場、倉庫、車庫等の禁止</p> <p><b>壁面位置の制限:</b> 右図の通り</p> <p><b>垣又はさくの構造の制限:</b> 主要な道路等の境界から2m又は2.5m以内で、門、塀、かき、さく等の設置を禁止</p> <p><b>形態・意匠の制限:</b> 主要道路の沿道等で以下の制限                  外壁・屋根等の色彩は、原色を避け、街並みとの調和に十分配慮した落ち着いた落ち着きのある色調とする。                  屋外広告物・看板等のデザイン・色彩等は、街並みの統一感や良好な商業業務環境を損なわないものとする。                  建築物のシャッターは、透視可能なもの等、閉店後も街の賑わいを喪失させないようなものとする。                  壁面後退した部分の歩行者通路の整備は歩道と一体とし、段差等を設けない。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="877 577 1436 1041"> <p><b>壁面の位置の制限</b></p> <p>いずれも、地区内の主要な道路沿道の歩行者空間の連続性・快適性を確保し、魅力ある空間形成をサポートするための内容です。</p> <p>① 大町通り、駅前広場、3・3・6号及び6・6・2号に面する壁面 制限内容を図で示すと、以下のとおりです。</p> </div> <div data-bbox="877 1041 1436 1332"> <p>② 上土手町通りに面する壁面 制限内容を図で示すと、以下のとおりです。</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="300 1339 906 1758"> <p>弘前駅前・上土手町地区計画 計画図</p> <p>地区名 弘前駅前・上土手町地区 面積 約 21.9ha</p> </div> <div data-bbox="938 1339 1420 1697"> <p>冬でも快適に歩ける連続したセットバック空間が整備された</p> </div> </div>		
<p>波及効果</p>	<p>平成8年度に事業着手された上土手町地区の拡幅整備の際には、地元の大学も関わりながら、地元商店街によるまちづくりの検討がなされ、道路整備と一体となった街並み整備や歩行者空間整備が実現するとともに、沿道建物の2階以上への住宅の設置や店主自らの居住、借り上げ公営住宅の建設等、街なか居住の推進にも取り組み、一定の成果を上げている。</p>		
<p>資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・弘前市ホームページ</li> <li>・弘前上土手町商店街ホームページ</li> <li>・北原啓司(2004)「その4 学習から実践へ／弘前市上土手町」市街地再開発、第409号</li> </ul>		



**商業地ルール⑥ 道路の拡幅を契機とした建築協定による商店街の街並みづくり**

名称	<b>唐津市 西唐津地区</b>			
制度	建築協定／平成9年認可			
関連事業	国道204号拡幅整備事業【街路：大手口佐志線（2工区）】			
地区の概況	位置	佐賀県唐津市西唐津一丁目～三丁目の一部	面積	約1.2ha
	用途地域	近商(200%/80%)		
	<p>国道204号沿いに形成された地元商店街が、国道204号バイパスの建設による商店街の衰退を危惧し、活性化の起爆剤として国道204号の拡幅整備に賛成。以後、地元主導で勉強会等を重ね、唐津歴史民俗資料館等をモデルとする洋館風レトロ調（モダンレトロ）の街並みをつくるため建築協定を締結、統一感のある街並みをつくり出した。</p>			
ルールの内容	<p>＜唐津市西唐津地区建築協定＞</p> <p>建築物の基準：</p> <p>ア 家の形態：唐津歴史民俗資料館等をモデルとした洋館風レトロ調（モダンレトロ）とする</p> <p>イ 屋根：形態……表通りは勾配つき屋根とする 色……黒～グレー 材料……瓦または平形スレート（一部銅板も可）</p> <p>ウ 外壁：色……中間色及び無彩色とする 形……外壁材を横長にするのが望ましい</p> <p>エ 窓：窓は縦長で格子をつける（外観が格子状であればよい）</p> <p>オ 建築設備（室外機等）の囲障をする</p> <p>カ 建築物の側面及び裏面はなるべく正面のデザインと同じにする</p>			
				
	従 前		従 後	
担保手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・違反者の措置：委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施行の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求する。</li> <li>・裁判所への出訴：請求があった場合において、違反者がある請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対しその工事施行の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。費用は、違反者の負担とする。</li> </ul>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地で街並みを揃えたことにより歩行者通行量が増加している。</li> <li>・ルール策定に取り組んだ商店街組織がルール策定後もまちづくり活動を継続しており、地域のコミュニティの醸成にも寄与している。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・佐賀県ホームページ</li> <li>・西唐津商店街振興組合ホームページ</li> </ul>			

## (5)歴史的市街地、観光地等の保全・整備

### ①ルールを活用方法

- ・「歴史市街地、観光地等の保全・整備」を目的としたルールの活用方法には、以下のようなものがある。
  - 歴史や風土に根ざした特色ある街並みを形成している市街地において、街並みを損なうようなマンション等の建設を防止し、街並みを保全していこうとする場合
  - 歴史や風土に根ざした特色ある街並みを形成している市街地において、景観整備事業等とも連携しながら、きめ細かな街並み形成のルールにより周辺の街並みと調和した良好な建替えを誘導し、地区の街並みを保全するだけでなく、さらに優れたものにしていこうとする場合
  - 周辺の山や海などの自然環境が重要な観光資源となっている観光地において、それらの自然環境と調和しない建物や眺望を阻害する建物の建設を防止しようとする場合
  - 観光地の土産店等が集積する地区において、風俗店等の望ましくない用途を制限したり、観光客等が歩きやすいゆとりある歩行者空間を形成しようとする場合

### ②ルールの内容と利用できる制度

- ・歴史的市街地における街並み形成においては、建築物、工作物等のデザイン・材質・色彩等に関するきめ細かな誘導が必要であるため、地区計画では必ずしも十分でない場合が少なく、従来から自治体の自主条例に基づくルールや任意のルールを用いる事例が多かった。
- ・景観法の施行に伴い、今後は、きめ細かな街並み誘導が可能な景観地区や景観協定の活用が増えてくると考えられる。
- ・また、歴史的市街地のまちづくりでは、ルール策定と併せて、建物の修景や道路・設備等の整備に対して行政から補助が出され、それが街並み形成に効果を上げてきたことが特徴である。

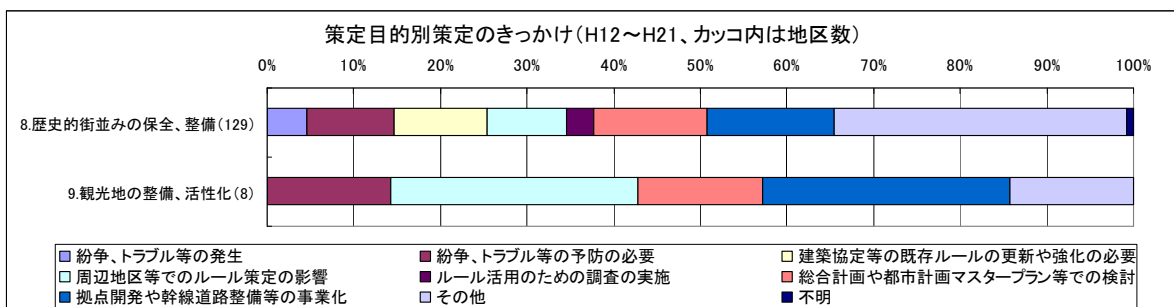
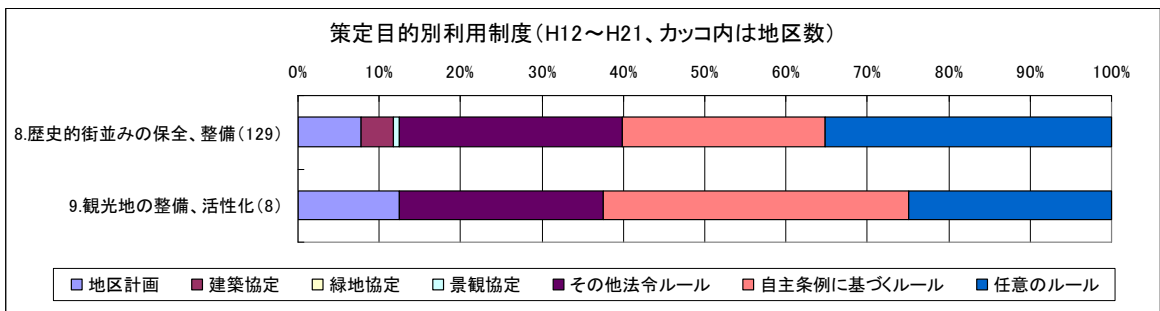


表 歴史的市街地、観光地等の保全・整備の目的で考えられるルールの例

ルールの目的	定めるルールの例	紹介事例										その他事例
		① 新宿区神楽坂地区		② 松阪市殿町地区		③ 太宰府市門前町特別用途地区		④ 松本市中町地区		⑤ 会津若松市七日町通り下の区町並み協定		
制度※		地	任	地	高	用	任	条	景計	景協	任	
街並みから突出した建物の防止	・絶対高さ制限	○		○	○		○		○			
	・独自の道路斜線制限	○	○									
地区特性に合わない用途の制限	・商店街での風営法関連施設、倉庫、住宅等の禁止	○										
	・住宅地での、店舗、宿泊施設、遊戯施設、工場・倉庫等の禁止			○		○						
街並みの連続性の確保	・壁面の位置を揃える		○									
	・屋根や軒の高さを揃える		○									
	・垣・柵の構造（ブロック塀の制限等）			○								
ゆとりある街並み形成、歩きやすい歩行空間の確保	・壁面の位置の制限（道路、隣地）			○			○	○	○			
	・オープンスペースの確保		○									
	・段差の解消、バリアフリー							○				
	・商品陳列のルール									○		
建物のデザイン・材質・色彩等の誘導	・周辺の街並みとの調和	○	○									
	・外壁、屋根の色彩の具体的基準			○			○	○	○			
	・勾配屋根、瓦等の指定			○			○	○	○			
	・自然素材の利用、反射材の制限						○		○			
	・図示等によるガイドラインの提示		○					○				
設備、工作物等の景観配慮	・みえにくい位置に設置、目隠し		○				○		○			
	・自動販売機等の周辺との調和						○	○	○			
広告物、看板の景観配慮	・街並みとの調和、色彩の基準		○							○		
	・看板の大きさ、数、位置、高さ等の制限			○				○		○		
緑化の推進	・緑化、生け垣化			○			○			○		
	・既存樹木の保全							○				
	・緑化率											
夜間景観の配慮	・照明の制限									○		
地域活動、営業マナー等	・地域活動や美化活動への参加									○		
	・声かけ、客引き、音楽等の禁止										○	

※制度欄 地：地区計画、景協：景観協定、高：高度地区、特：特別用途、景計：景観計画、条：条例に基づくルール、任：任意のルール

※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

歴史・観光地ルール① 任意協定と地区計画で路地の街並みを保全

名称	<b>新宿区 神楽坂地区</b>			
制度	任意のルール（神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定）／平成9年9月締結、任意のルール（神楽坂本多横丁地区小粋な横丁づくり協定）／平成17年11月締結 地区計画／平成19年9月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
関連事業	街なみ環境整備事業（平成9～18年度）			
地区の概況	位置	東京都新宿区神楽坂三～五丁目（地区計画）	面積	約3.1ha
	用途地域	商業(500%/80%)		
	本地区区を含む神楽坂境界は路地景観が風情ある雰囲気醸し出しており、また多くの文豪に愛された坂のまちとしても名高く、神楽坂通り沿いは古くから商店街として栄えてきた。地元では街並み環境整備事業に伴いまちづくり協定を定めたり、「神楽坂まちづくり憲章」を定めるなどのまちづくりを行っていたが、開発圧力を抑えることができず、地区計画を導入することとなった。			
ルールの内容	<p>＜神楽坂通り沿道・1～5丁目まちづくり協定＞</p> <p><b>街並みの連続性：</b>神楽坂通りに面した建物の壁面を極力そろえる、建物の壁面・バルコニー面は道路境界線にそろえる（ただし、1m程度を上限に後退も可）</p> <p><b>建物の高さ：</b>建物の屋根の高さをおおむねそろえる、地上階は6階までとする。ただし7階以上の場合は、通りの反対側から見えないように後退する</p> <p><b>店先空間：</b>店の入り口前に店先空間を設け、歩道の舗装とあわせた整備を行う</p> <p><b>粋な工夫：</b>意匠等の工夫に努める、建物の壁面、緑化、看板等に粋な工夫をする</p>		<p>＜神楽坂本多横丁地区小粋な横丁づくり協定＞</p> <p><b>接道部：</b>建築物の壁面の位置の制限（道路中心から3m）、後退部分は歩行空間とし、舗装デザインを統一、高さの調和（14m）</p> <p><b>建築物の意匠・色彩の統一：</b>外壁の色彩は周囲の街並みと調和する素材や和の色をベースとした色彩とする、通りに面する1、2階部分は小粋な横丁を演出する工夫をする</p> <p><b>街なみの連続性の確保：</b>1階部分用途を極力店舗等とする、風俗営業施設の禁止、駐車場等も外構を工夫する</p> <p><b>建築物の付帯施設を見せない工夫</b></p> <p><b>広告物の制限：</b>けばけばしい色彩やネオンを避ける。突出型看板を避け、置き看板を禁止</p>	
	<p>＜神楽坂三・四・五丁目地区地区計画＞</p> <p><b>建築物等の用途の制限：</b>店舗型性風俗店、場外馬券売り場等、倉庫、ガソリンスタンドを含む危険物貯蔵又は処理施設の禁止</p> <p><b>建築物の高さの最高限度：</b>①神楽坂通り又は軽子坂を前面道路とする敷地 31m それ以外 21m ②各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得た値以下とする ※道路斜線制限における後退緩和及び天空率による緩和を実質的に認めていない</p> <p><b>建築物の形態又は意匠・色彩の制限：</b> 形態及び色彩は、地区の景観に配慮したものとする 路地からの見え方に配慮し、落ち着いたものとする</p>			
		<p>神楽坂の路地空間</p> <p>神楽坂の地区計画・協定区域</p>		
波及効果	・神楽坂まちづくり興隆会を中心として各々のルールをチェックしており、自主自立の組織として今後も進化するまちづくりを目指している。			
資料	・住民主体のまちづくり研究ネットワーク編著（2009）『住民主体の都市計画』学芸出版社 ・新宿区ホームページ			

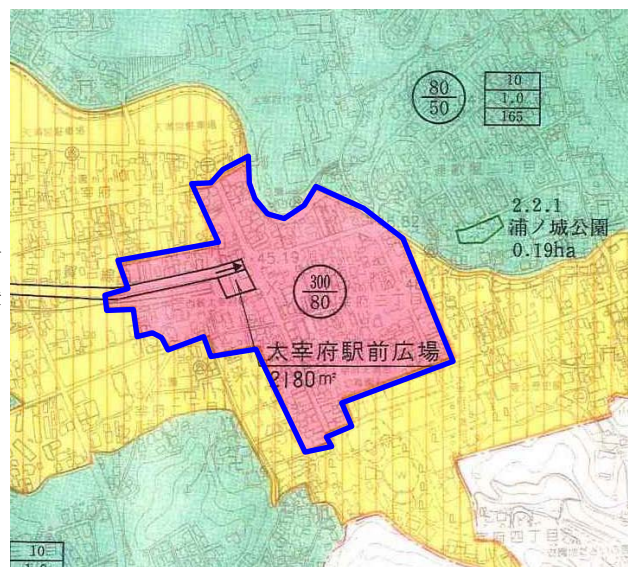
歴史・観光地ルール② 歴史的なまちでマンション紛争を契機に地区計画を策定

名称	<b>松阪市 殿町地区</b>			
制度	地区計画／平成 18 年 10 月決定			
地区の概況	位置	三重県松阪市殿町の一部・魚町の一部・大黒田町の一部	面積	約 40.5ha
	用途地域	二住(200%/60%)、一中(200%/60%)、二中(200%/60%)		
	松阪城跡と四五百の森を中心とした歴史的なたたずまいが残る低層住宅地。マンション紛争を機に、地元主導で広範囲に渡る地区計画が策定された。			
ルールの内容	<p>殿町地区地区計画は、5つの地区区分の特性に合わせた地区整備計画が定められている。</p> <p><b>【上殿町・本殿町地区の地区整備計画】</b></p> <p><b>建築物の用途の制限:</b></p> <p>次に定める建築物は、建築してはならない。</p> <p>①店舗・事務所等（床面積が 150 m<sup>2</sup>以下かつ 2 階以下のものは除く）</p> <p>②ホテル、旅館（現に当該地区内に存する建物で建築する場合を除く）</p> <p>③遊戯施設・風俗施設</p> <p>④神社、寺院、教会等（現に当該地区内に存する建物で建築する場合を除く）</p> <p>⑤病院、公衆浴場、自動車教習所</p> <p>⑥工場・倉庫等（単独車庫（附属車庫を除く）300 m<sup>2</sup>以下及び建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の 1/2 以下かつ床面積が 600 m<sup>2</sup>以下かつ 1 階以下のものは除く）</p> <p><b>敷地面積の最低限度:</b> 165 m<sup>2</sup></p> <p><b>壁面の位置の制限:</b></p> <p>①市道新規町通り線、御城番通り線に面する部分については、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1m 以上とする。</p> <p>②隣地境界線からの距離は 0.5m 以上とする。ただし、隣地境界部分について高さ 2.3m 以下で、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内の物置はこの限りではない。</p> <p><b>建築物の高さの最高限度:</b> 12m。ただし、ホテル、旅館で現に地区内に存するものは 15m。</p> <p><b>建築物の形態又は意匠の制限:</b></p> <p>1. 建築物の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①屋根は勾配屋根とする。</p> <p>②屋根の色は、黒、灰、青、茶、緑系統とする。</p> <p>2. 看板、広告類は地区内に設置しない。ただし、次のものはこの限りではない。</p> <p>①公共の利便に供する案内板等</p> <p>②自家用で広告物面積全体が 2.5 m<sup>2</sup>以下のもの。</p> <p><b>垣・さくの構造の制限:</b></p> <p>市道新規町通り線、御城番通り線に面する部分で出入り部以外は高さ 1.5m 以上の生け垣とし緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、周囲に調和した土塀や板塀の場合は、この限りではない。</p>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民が、休日に地区内の広場で湯茶のサービス等を行うようになった。</li> <li>・また、地区整備計画に合っていないと思われる家が建築されると、市の意見を求めるようになった。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・殿町地区地区計画（パンフレット）、松阪市</li> <li>・松阪市提供資料</li> </ul>			




歴史・観光地ルール③ 高度地区と特別用途地区による門前町のにぎわい維持と環境の保全

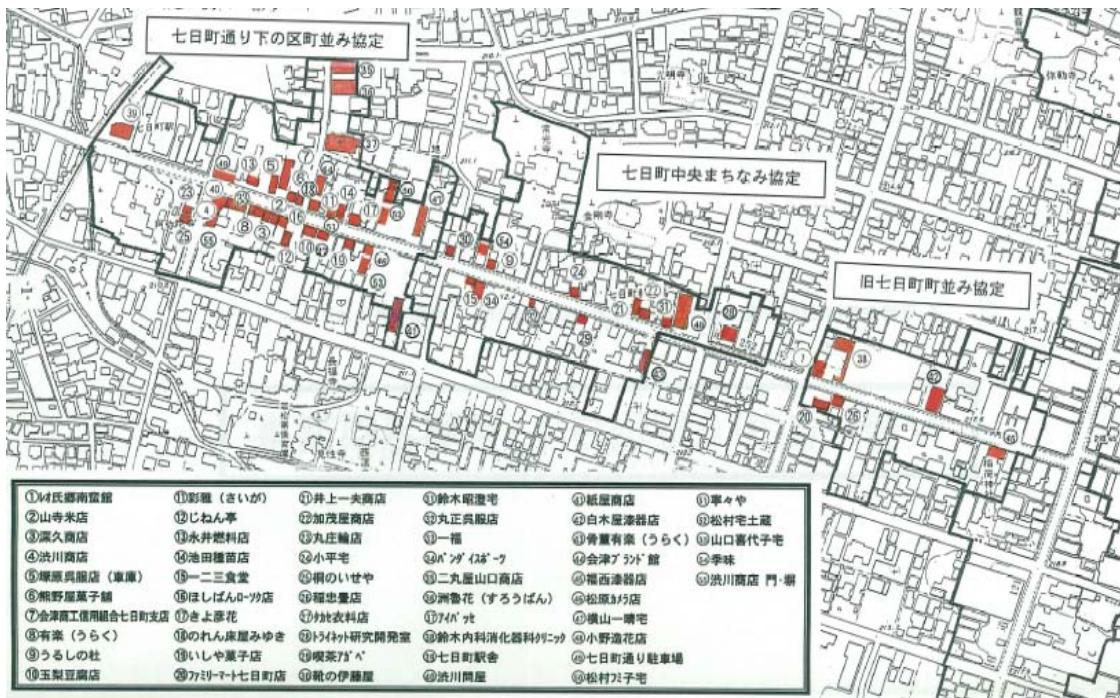
名称	<b>太宰府市 門前町地区</b>			
制度	高度地区／平成 12 年 11 月決定 特別用途地区／平成 12 年 12 月決定			
地区の概況	位置	福岡県太宰府市宰府 2 丁目、3 丁目	面積	約 10ha
	用途地域	商業 (300%/80%)		
	<p>太宰府天満宮周辺地区は、かつて門前町である太宰府の中心地となっていたが、福岡都市圏の住宅都市としての拡大に伴い拠点性が薄れてきた。しかし、太宰府天満宮観光客の玄関口としての役割は今なお大きく、「まちの顔」となるべき地区である。</p> <p>現在、おみやげ観光店舗が建ち並ぶ参道沿道以外は観光客回遊の誘因となる商業機能は立地しておらず、社会的な商業形態の変化により商業系から住居系への土地利用が進んでいる。地元スーパー撤退の跡地に、高層マンションの計画が打ち出されたことをきっかけとして、門前町としてふさわしい景観の保全・形成や、消費者ニーズに対応できる商店街の再生が課題となり、マンションの事業計画の問題も相まって、地区計画ではなく高度地区と特別用途地区の組み合わせによる対応を選択し、約半年で都市計画を変更することにより、土地利用の誘導を実現した。</p>			
ルールの内容	<p><b>&lt;高度地区&gt;</b>                  四王寺・宝満山の山並みと太宰府天満宮の背景緑地の見通しを確保し、低層建物群のたたずまいを保全、周辺住民の住環境を保全するため、絶対高さ 15m の高度地区を指定。                  ※ 1、2 階を店舗等又はピロティとする場合で、市長が許可したものは 18m までとする緩和規定がある。</p> <p><b>【都市計画図書の理由欄】</b>                  太宰府都市計画マスタープランで位置づけている、参拝客や観光客を対象とした「商業・観光」の核となる魅力ある市街地の形成のために、本案のとおり変更するものである。</p> <p><b>&lt;特別用途地区&gt;</b>                  門前町らしさを演出する業種の建物を配置し、周辺住民の住環境を保全するため建物用途を制限</p> <p><b>建築物の用途の制限内容</b></p> <p>(1) 法別表第 2 (に) 項第 1 号及び第 3 号並びに第 5 号～7 号に掲げるもの                  → マージャン屋・ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場・映画館、大規模な車庫、倉庫業倉庫、危険物貯蔵庫、ボーリング場、ホテル・旅館、自動車教習所、畜舎等</p> <p>(2) 法別表第 2 (ほ) 項第 4 号に掲げるもの → 3,000 m<sup>2</sup> 以上の特定用途</p> <p>(3) 法別表第 2 (へ) 項第 1 号に掲げるもの → 原動機を使う工場等</p> <p>(4) 法別表第 2 (と) 項第 1 号に掲げるもの → 近隣商業地域では建築できない風俗営業等の用途</p> <p>(5) 自動車修理工場</p> <p>(6) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>			
波及効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ きっかけとなったマンション計画は中止された。</li> </ul>			
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 太宰府市都市計画課提供資料</li> </ul>			



歴史・観光地ルール④ 任意のまちづくり協定による蔵のある街並みの保存・修景

名称	<b>松本市 中町地区</b>			
制度	任意ルール（まちづくり協定）／平成元年決定			
関連事業	街なみ環境整備事業（平成元～平成13年度）			
地区の概況	位置	長野県松本市中央2、3丁目の一部	面積	約6.2ha
	用途地域	商業（500%・400%/80%）		
	<p>古くから善光寺街道筋の間屋町として発展。1888年の大火により、多くの建物が焼失したが、耐火建築物である「土蔵」が焼け残ったため、その後急速に蔵が建てられるようになった。平成元年、「中町蔵のあるまちづくり推進協議会」を発足させ、以後、市街地の再生と歴史的市街地の環境整備を進めている。（昭和63年「中町蔵のあるまちづくり基本構想」策定→平成元年まちづくり協定締結、まちづくり推進協議会発足、平成2年公衆トイレ改修→緑地整備→平成8年「蔵の町会館建設」→電線地中化・舗装の高質化）</p>			
ルールの内容	<p><b>&lt;中町（蔵のある）まちづくり協定書&gt;</b>                  （建築物等の整備に関する事項）</p> <p>第7条 既存の建築物等について新築、増改築、改修を行う場合は、次に定める内容で色彩、形態等意匠を統一する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・色彩については、原色を避け白、黒を基調とする。</li> <li>・屋根等については、傾斜屋根とし日本瓦を使用するか、それと同程度の仕上げとする。</li> <li>・外壁等については、正面から見える部分について、なまこ壁もしくはこれと同等の仕上げを行うこととする。</li> </ul> <p>2 建築物等を新築する場合、屋根・庇については道路等の境界から1m以上セットバックする。</p> <p>3 敷地の整備に関しては生け垣等をめぐらし、周囲に植樹を行い季節の草花が楽しめるよう工夫する。既存の建築物を現行のまま使用する場合においても同様とする。</p> <p>4 建築物、工作物、広告物の新設及び改修にあたっては、松本市建築物・広告物等デザインマニュアルに準拠する。</p> <p>5 置き看板は、民地内とする。</p> <p>6 自動販売機等については、出来る限り木枠等をかぶせて周囲との調和を計る。</p>		 <p>中町（蔵のある）街づくり協定区域</p>	
	<p><b>【中町蔵の会館】</b></p> <p>中町・蔵シック館（松本市中町蔵の会館）は、中町に隣接する宮村町にあった造り酒屋「大禮酒造」の母屋・土蔵・離れの3棟を現地に移築し平成8年10月に開館した。</p> <p>現在は中町（蔵のある）まちづくり推進協議会が指定管理者となり、まちづくりの拠点として活用されている。</p>		<p><b>まちづくり委員会による建築物の修景</b></p> <p>新築・改築の際に建築物のファザードの改修にかかる経費に対し、松本市が都市景観形成事業補助金交付要綱に基づき補助率2/3（上限300万円）を市単費で補助している。建築物の審査は中町（蔵のある）まちづくり推進協議会まちづくり委員会が実施、協定の内容に適合すれば、市と協議の上、補助が適用される。官民パートナーシップ型のまちづくりが実施されている。</p> 	
担保手段	<p>○協定の遵守・指導</p> <p>まちづくり協定は、区域内の土地所有者及び借地・借家地権者全員の2/3以上の合意により締結。協定者は、この協定を守らなければならない。区域内において建築物等の新築、増改築が行われる場合、この協定に基づく内容についてまちづくり委員会は指導を行うことができる。</p> <p>○中町（蔵のある）まちづくり推進協議会まちづくり委員会が、「まちづくり協定」の適合について審査を実施し、助成について市と協議</p>			
波及効果	<p>・統一的な景観形成が図られ、地域の活性化につながった。</p>			
資料	<p>・松本市ホームページ</p> <p>・「日本の風景計画」（西村幸夫+町並研究会（2009年））</p> <p>・中町（蔵のある）まちづくり推進協議会ホームページ</p>			

歴史・観光地ルール⑤ 自主条例の協定による町並みの再生と活性化

名称	<b>会津若松市 七日町通り下の区町並み協定</b>			
制度	自主条例に基づくルール（協定）／平成7年決定（その後4回変更）			
関連事業	まちづくり交付金事業（会津若松中央西地区 平成18～22年度）			
地区の概況	位置	福島県会津若松市七日町	面積	約3.2ha
	用途地域	商業(400%/80%)		
	江戸時代からの会津地方の中心都市の繁華街で、明治から大正、昭和初期に建てられた木造商家、土蔵、洋風建築が残っている。空き店舗の増加等による商店街の衰退や、マンション建設問題等を背景に、趣のある建築物を保存しつつ特色のある商店街と地域コミュニティを再生させることを目標として、会津若松市景観条例に基づく景観協定が締結された。協定区域は、平成7年当初決定10,200㎡から拡大している。			
ルールの内容	<p><b>【協定事項（指針）（要約）】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位置：建築物はできるだけ道路や隣地境界線より後退させ、空地はオープンスペースとして開放、活用する。七日町通りに面した壁面は揃えるよう心掛け、けばけばしい色彩はさげ、整った町並み形成に努める。</li> <li>2. 形態：屋根は瓦、銅板等で勾配屋根とするよう心掛け、落ち着いた色を使用し、伝統的な町並になるよう努める。</li> <li>3. 意匠：大型の建物は周辺との調和を考え、バルコニー、ベランダ、庇等で表情豊かにし、緑を多用するとともに町並に馴染むようなデザインに努める。</li> <li>4. 工作物・附属物等：（水槽、室外機、自動販売機等）は、見えにくい位置にするか、目隠しするように努める。</li> <li>5. 材料：伝統的な材料である木、石、レンガ、しっくい等の自然素材や落ち着いた材料を使用するよう努める。</li> <li>6. 看板・広告物：必要最小限の数、大きさとし、原色をさげ、形、大きさを考慮し建物に取り付けるよう努める。</li> <li>7. 緑化：既存の樹木、緑地等は保存に努め、活用を図る。</li> <li>8. 町の遺産：寺社、祠、歴史的建築物等は保存に努め、近接建築物は目立たないよう配慮する。</li> <li>9. 駐車場等：接道部の植栽、木柵、自然石バリカー等の整備に努める。</li> <li>10. 人にやさしいまち：段差の解消やスロープの設置に努める。</li> </ol>			
	 <p>協定区域図（赤い場所は修景実績箇所）</p>			



**担保  
手段**

- ・協定者が、店舗等の新築、増築、改築、外観の大規模な模様替え、外観の大規模な色彩の変更、屋外看板の設置、門・塀・生け垣等の設置、建築設備等の設置を行う場合は、協定運営委員会と事前協議を行わなければならない。
- ・市は、建物の外観改修等に対して下記のような助成を行っているが、助成を受ける際には、協定事項や修景計画への適合状況が確認される。

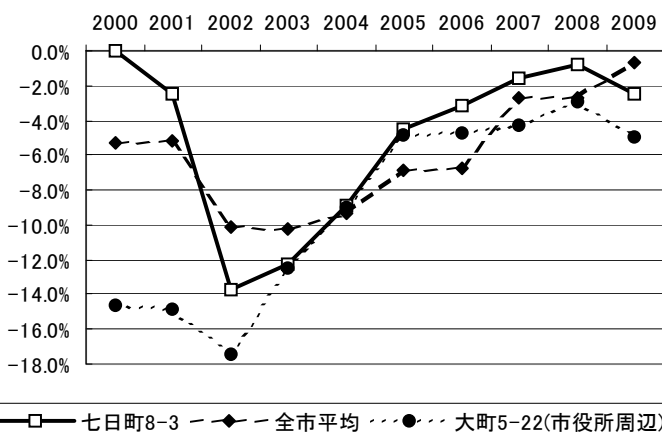
**■助成制度一覧**

助成対象の行為	助成率	限度額
景観協定地区の景観提案書（修景計画書）の策定や活動等	1/2	50万円 (3年間)
建築物等の新・改・増築や移転工事のうち外観にかかわるもの	1/2	100万円
建築設備・サービススペース等の隠ぺい工事	1/2	70万円
外観の大規模な模様替えや色彩の変更	1/2	70万円
道路等の公共に面する部分の緑化や公開空地の緑化・ストリートファニチャー等の整備	1/2	50万円

- ・修景実績は、助成率は1/2までだが、七日町下の区で37件、全市12地区で135件。

**波及  
効果**

- ・協定が締結された地区では、県道整備等も含め公共事業で景観上配慮されている。
- ・市の観光客数は増加傾向（H10年 2741千人→H20年 3317千人）。
- ・休日の歩行者通行量は、H13→H20の推移で、七日町通り（-8.1%）は市内総計（-43.1%）と比べ下落率が小さい。
- ・七日町を中心として出店希望者が増加し、空き店舗が減少している。また、出店希望者の増加により、要望通りの場所に入店できないという状況。
- ・地価は全市的に下落しているが、七日町地区は商業地としては下落率が比較的小さい。また、助成事業が始まった平成7年と5年後の平成12年の地価での比較は、中心部の他地区の下落率は40～50%なのに対して、七日町通りでの下落率は11%にとどまっていた。



※七日町8-3と大町5-22はともに商業地域で建ぺい率80%容積率400%

公示地価の前年比下落率の推移

**資料**

- ・「中心市街地を取り巻く環境の変化」（会津若松市）
- ・「景観協定地区『七日町通り』の取り組み」（会津若松市建設部都市計画課景観グループ）

歴史・観光地ルール⑥ 景観計画、景観協定、紳士協定による温泉観光地の景観まちづくり

名称	<b>由布市 湯の坪街道周辺地区</b>		
制度	景観計画／平成 20 年 10 月施行 景観協定（商い協定、看板協定、看板色彩協定）／平成 20 年 10 月認可 任意のルール（おもてなし協定）		
地区の概況	位置	大分県由布市湯布院町川上	面積 約 6 ha
	用途地域	近商(200%/80%)、準住(200%/60%)、一住(200%/60%)、二中(200%/60%)・ 娯楽レクリエーション地区	
	<p>湯の坪街道は全国的に有名な温泉観光地である湯布院を代表する目抜き通りであり、土産店が軒を並べ多くの観光客で賑わっている。近年、様々なデザインの店舗が進出して景観の乱れが生じるとともに、観光バスと観光客のマイカーによる交通渋滞が問題となっていた。</p> <p>湯布院では、ゴルフ場建設やリゾート法による乱開発に対抗して、1990年に「潤いのある町づくり条例」を制定する等、古くから景観づくりに取り組んできたが、景観・交通問題を改善するため、2006年12月に地元住民が「湯の坪街道周辺景観づくり検討委員会」を立ち上げ、1年半の検討を経て景観法に基づく景観計画、景観協定（3種類）と任意の紳士協定を策定した。</p>		
ルールの内容	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">＜景観計画＞</p> <p><b>【行為の制限】</b></p> <p><b>建築物の壁面後退：</b> 道路境界から1m以上（専用住宅は除く）</p> <p><b>建築物及び工作物の高さ制限：</b> 8m以下又は10m以下</p> <p><b>建築物及び工作物の形態意匠：</b> 勾配屋根を推奨（努力基準） 自然素材を使用（努力基準） 室外機は目立たないに設置。やむを得ず目立つ場所に設置する場合は自然素材で目隠しする（努力基準） 自動販売機を覆う屋根等は周辺の自然景観に調和したデザインとする（努力基準）</p> <p><b>建築物の色彩：</b> 色相Y、YR、R、GYについては彩度4以下、色相G、BG、B、PB、P、RPについては彩度3以下とする。ただし、自然素材そのものの色の場合はこの限りではない 使用する色数は出来る限り少なくする（努力基準）</p> <p><b>【届出対象行為】</b> 建物の新築、建物の増築・改築・移転・改装（増改築等の面積が10㎡以内で、努力基準以外の基準を満たしているものを除く）、努力基準以外の基準を満たしていない工作物の新築・増築・改築・移転・改装</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>景観計画と商い協定の区域</p> <p>建築物の高さ 8m以下 (県道・大分川・湯の坪川沿いは10m以下)</p> <p>建物と道路境界の間は 1m以上 (一部道路沿いのみ、一般住宅は除く。)</p> <p>建物の屋根は 勾配屋根に</p> </div> </div>		

<p>ルール の内容</p>	<p><b>&lt;景観協定（通称「商い協定」）&gt;</b>  <b>商品陳列の制限：</b>  道路境界から0.5m以内の商品陳列の禁止  特定道路に面する部分での陳列の禁止  <b>緑化の推進：</b>  壁面後退空間でのクヌギ等の雑木の植樹  住宅の特定道路に面する部分の生け垣化等  営業用駐車場の前面道路に面する部分と  駐車場の植栽  営業用駐車場の舗装は全面アスファルト  舗装を極力避け、可能な限り緑地とする  <b>夜間照明の制限：</b>  電光掲示板、点滅する照明、けばけばしい色による公告照明の禁止  <b>地域活動への参加：</b>  ゴミ拾い、掃除、防犯パトロール等の地区活動や建築物の前に草花を設置する等の美化活動への参加に努める</p>	<p><b>&lt;景観協定（通称「看板協定」）&gt;</b>  <b>屋外広告物の高さの基準：</b>  看板の最も高い部分の高さは、5m以下  又は3m以下  <b>屋外広告物の枚数の基準：</b>  自分の店舗の敷地以外での看板設置は原則禁止。やむを得ない場合は2枚まで、  並べて設置することは禁止  壁面後退区域での看板設置は5枚まで  建物に設置する看板は3枚又は6枚まで  道路上から見える位置でののぼりの禁止  <b>屋外広告物の面積の基準：</b>  自分の敷地以外と壁面後退区域での看板  1枚の面積は、3㎡以下又は0.5㎡以下  建物に設置する看板の面積の総和は、面積率10%以下  <b>屋外広告物の形態意匠の基準：</b>  周囲の景観に調和しない湯の坪らしくないデザインは避ける  自然素材の利用の推奨</p>
<p><b>&lt;景観協定（通称「看板色彩協定」）&gt;</b>  <b>屋外広告物の色彩に関する基準：</b>  色相B、BGについては彩度4以下、色相GY、G、PB、Pについては彩度6以下、色相R、YR、Y、RPについては彩度10以下とする。ただし、自然素材そのものの色の場合はこの限りではない  看板の従たる色彩は主たる色彩の基準と同等となるよう努力する  使用する色数は出来る限り少なくする</p>	<p><b>&lt;任意ルール（通称「おもてなし協定」）&gt;</b>  <b>声かけ、客引き、ビラ配りの禁止</b>  <b>音楽や音声案内の禁止</b> 等</p>	
<p><b>担保 手段</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・由布市景観条例の中で、届出・勧告のほかに、市との事前協議や近隣関係者の理解を求めており、後者では景観協定運営委員会の理解も得るようお願いしている。</li> <li>・景観協定運営委員会は、おもてなし協定を守ることを条件に、3つの景観協定を満たした店舗を「景観協力店」と認定し、認定プレートと三ツ星特製パネルを授与している。2つ以下の協定を満たした場合は「協定加盟店」とされ、認定プレートのみが配られる。</li> </ul>	
<p><b>波及 効果</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観協定運営委員会が現在も活動を継続している。</li> </ul>	
<p><b>資料</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・由布市ホームページ</li> <li>・姫野由香（2009）「自律的なまちづくりを目指す」『住民主体の都市計画』、学芸出版社</li> <li>・「景観協定で店“格付け”湯の坪街道」大分合同新聞（2008年12月3日）</li> </ul>	

## (6) 拠点開発や幹線道路整備等に併せた周辺市街地の一体的整備

### ① ルールの活用方法

- ・「拠点開発や幹線道路整備等に併せた周辺市街地の一体的整備」を目的としたルールの活用方法には、以下のようなものがある。

- 市街地再開発事業、土地区画整理事業等の面的整備や都市計画道路等の幹線道路の整備に併せて、面的整備部分や沿道部分において、周辺市街地の環境に配慮した建物を誘導するとともに、周辺市街地において接続する道路を整備したり、土地建物利用のルールを定める等して、全体として、調和のとれた良好な市街地形成を誘導しようとする場合

### ② ルールの内容と利用できる制度

- ・面的整備部分や幹線道路沿道と周辺市街地の道路の接続が重要である場合には、道路の位置づけが可能な地区計画が中心になると考えられる。
- ・面的整備に際して周辺市街地を取り込んで地区まちづくりルールを策定するのは実際には難しいと考えられるが、ルールの策定により市街地の全体の質に大きな差が出てくる場合が多い。
- ・世田谷区北烏山2丁目北部地区の事例のように、大規模な建物を建てることができ、将来、周辺市街地との間で大きなトラブルの発生も予想される区域においては、当初より周辺住民等と共に将来のまちのあり方を考え、ルール化しておくことが重要であると考えられる。
- ・また、豊島区立教大学南地区では、街並み誘導型地区計画により周辺の市街地にも規制緩和を適用しているように、開発・整備により影響を受ける周辺市街地もメリットを享受できる仕組みを用意することも有効と考えられる。

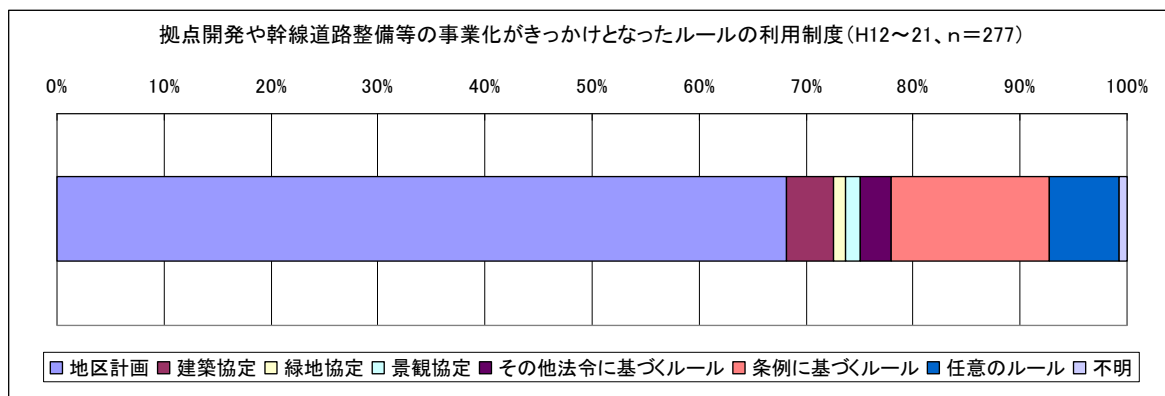


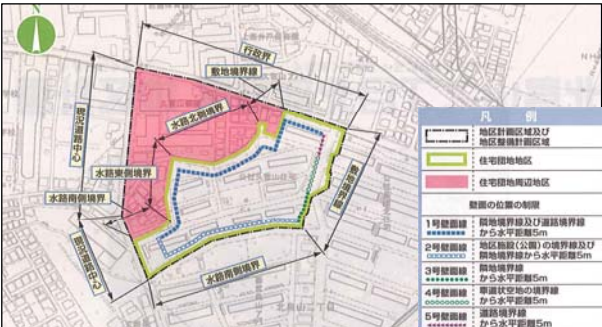
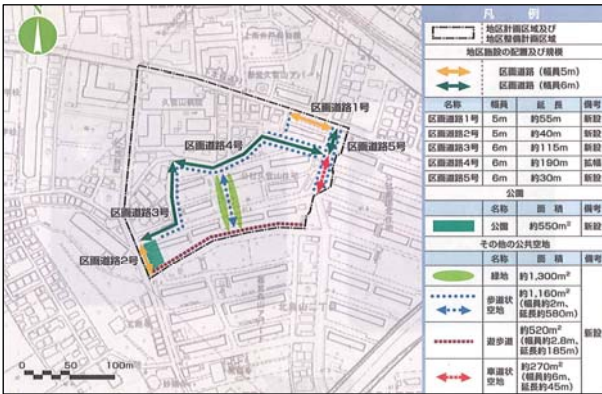
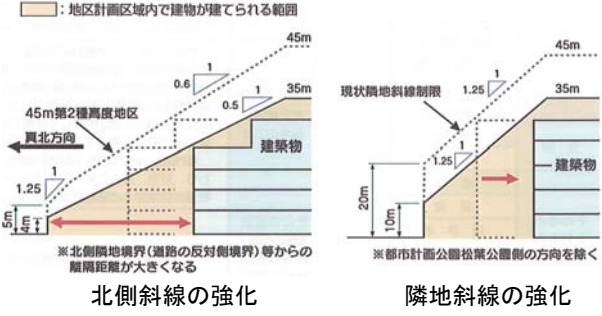
表 拠点開発や幹線道路整備等に併せた周辺市街地の一体的整備の目的で考えられるルールの例

ルール適用の詳細目的	定めるルールの例	紹介事例					その他事例
		北部地区	①世田谷区北烏山二丁目	②熊本市千原地区	③豊島区立教大学南地区	④調布市仙川駅周辺地区	
制度※		地	条	地	地	地	
開発地等における周辺市街地に配慮した建物等の誘導、良好な街並みの形成等	・道路、公園等の配置、規模	○	○		○	○	
	・誘導容積型地区計画を活用した基盤整備の誘導					○	
	・風営法関連施設等の禁止				○	○	
	・絶対高さ制限	○	○	○	○	○	
	・独自の斜線制限（隣地、北側）	○	○				
	・壁面の位置の制限	○	○	○	○	○	
	・容積率、建ぺい率の制限	○	○		○	○	
	・長大な壁式建物の制限	○	○				
	・形態・色彩の周辺との調和	○	○		○		
	・広告物の制限（周辺との調和、屋上広告物の禁止、点滅光源の禁止等）				○	○	
	・ブロック塀の禁止、生け垣化等	○	○	○	○	○	
・駐車場の周辺環境への配慮（位置、遮音壁の設置等）					○		
周辺市街地の環境の保全・改善、接続道路等の整備	・道路、公園等の配置、規模			○	○	○	
	・絶対高さ制限	○	○	○	○	○	
	・壁面の位置の制限	○	○		○	○	
	・敷地面積の最低限度				○	○	
	・店舗、事務所、工場等の禁止	○	○			○	
	・小規模な住戸等の禁止	○	○	○			
	・形態・色彩の周辺との調和	○	○		○	○	
	・ブロック塀の禁止、生け垣化等	○	○	○	○	○	
・街並み誘導型地区計画を活用した斜線制限、前面道路幅員による容積率制限の緩和				○	○		

※制度欄 地：地区計画、建：建築協定、景：景観計画、条：条例に基づくルール

※この表は目的と特に関連が深そうなルールを抜き出したものであり、各事例で定めているルールはこれだけでない。

事業周辺ルール① 団地の建替えを機に周辺市街地と一体的に地区計画を策定

名称	<b>世田谷区 北鳥山二丁目北部地区</b>			
制度	地区計画／平成 20 年 5 月決定（地区計画等建築基準法条例制定） 自主条例に基づくルール（地区街づくり計画）			
地区の概況	位置	東京都世田谷区北鳥山二、四丁目	面積	約 3.8ha
	用途地域	一中（200%/60%）		
ルールの内容	<p>比較的豊かな緑を有する低中層の住宅地と都住宅供給公社の住宅団地、病院等からなる地区。一団地の住宅施設が指定された公社団地が「建替え選定住宅」に選定されたことを契機に、影響の大きい北側後背地の住宅地と一体的に地区計画を策定し、周辺環境に配慮した団地の建替えルールと道路、公園の配置を定めるとともに、一団地の住宅施設を廃止した。</p>			
	<p><b>地区施設:</b> 区画道路、公園、緑地、遊歩道、歩道状空地、車道状空地</p> <p><b>【住宅団地地区】</b>  <b>用途の制限:</b> 1 住戸の面積 30 m<sup>2</sup>以上。                  共同住宅、店舗(500 m<sup>2</sup>以内)、一低地域で建築できる公共公益施設以外は建築不可  <b>容積率の最高限度:</b> 150%  <b>建ぺい率の最高限度:</b> 40%  <b>壁面位置の制限:</b> 原則、敷地境界線から 5m 以上。高さ 4m 以下の部分は 2m 以上  <b>高さの最高限度:</b> 35m 以下。北側斜線の強化と隣地斜線の強化（右図）  <b>形態・意匠・色彩の制限:</b> 単調かつ長大な壁式の建物配置とならないよう、形態・意匠・色彩は周辺環境と調和させる  <b>垣又はさくの構造の制限:</b> 生け垣又はフェンスに沿って緑化する（高さ 60 cm 以下は除く）</p> <p><b>【住宅団地周辺地区】</b>  <b>用途の制限:</b> 1 住戸の面積 25 m<sup>2</sup>以上  <b>容積率の最高限度:</b> 200%  <b>建ぺい率の最高限度:</b> 60%  <b>壁面位置の制限:</b> 隣地境界線から 50cm 以上  <b>高さの最高限度:</b> 35m 以下  <b>形態・意匠・色彩の制限:</b> 単調かつ長大な壁式の建物配置とならないよう、形態・意匠・色彩は周辺環境と調和させる  <b>垣又はさくの構造の制限:</b> 生け垣又はフェンスに沿って緑化する（高さ 60 cm 以下は除く）</p>	 <p>壁面の位置の制限</p>		
	 <p>地区施設</p>	 <p>北側斜線の強化</p> <p>隣地斜線の強化</p>		
資料	・北鳥山二丁目北部地区地区計画パンフレット			






左側が建替えが始まった公社団地、右側が後背の住宅地

事業周辺ルール② 幹線道路整備に対し地区計画を活用して低層住宅地の環境を保全

名称	<b>熊本市 千原地区</b>			
制度	地区計画／平成 17 年 10 月決定			
地区の概況	位置	熊本県熊本市島崎三丁目の一部及び谷尾崎町の一部	面積	約 20.0ha
	用途地域	二中(200%/60%)、一中(150%/60%)		
	本地区は、石神山の麓の千原台に位置する閑静な戸建の低層住宅地である。新たな幹線道路整備後も低層住宅地としての環境を維持するため、地区計画を策定した。幹線道路と小学校を結ぶ道路の拡幅も位置づけ、児童、園児等の安全確保も図っている。			
ルールの内容	<p>地区施設:道路(幅員 10m、延長 63m)</p> <p>建築物の用途の制限:共同住宅で床面積が 30㎡未満の住戸を有するものは禁止</p> <p>建築物の高さの最高限度:17m未満</p> <p>壁面の位置の制限:道路境界線から 1m</p> <p>垣又はさくの構造の制限:道路に面する部分は原則生け垣とするが、1.6m以下のフェンスでも可。(80cm以下の部分は除く)</p> <p>建築物の形態・意匠・色彩:建築物の外壁及び屋根の色彩は、周囲の景観と調和の取れた落ち着いたものとする</p>			
	<p style="text-align: center;">千原地区地区計画図</p>			
	<p style="text-align: center;">千原地区 (地区計画策定直後)</p>			
資料	・熊本市ホームページ			

事業周辺ルール③ 幹線道路整備に併せ街並み誘導型地区計画を活用して周辺と一体的に整備

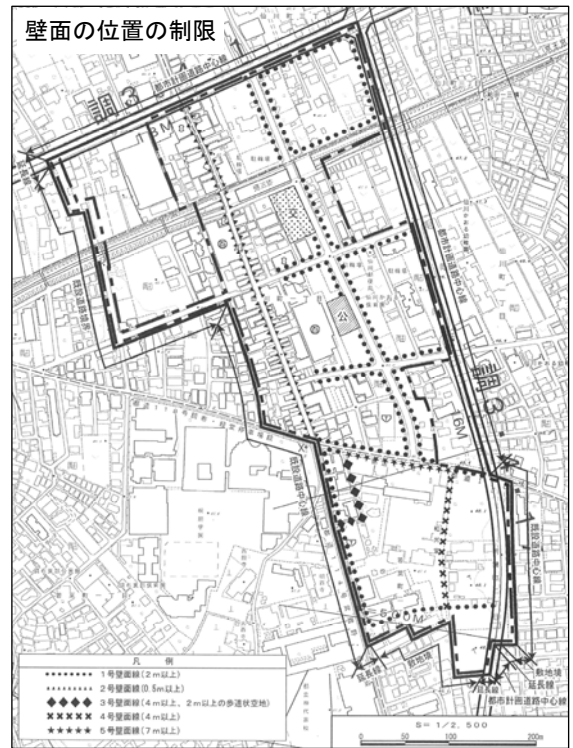
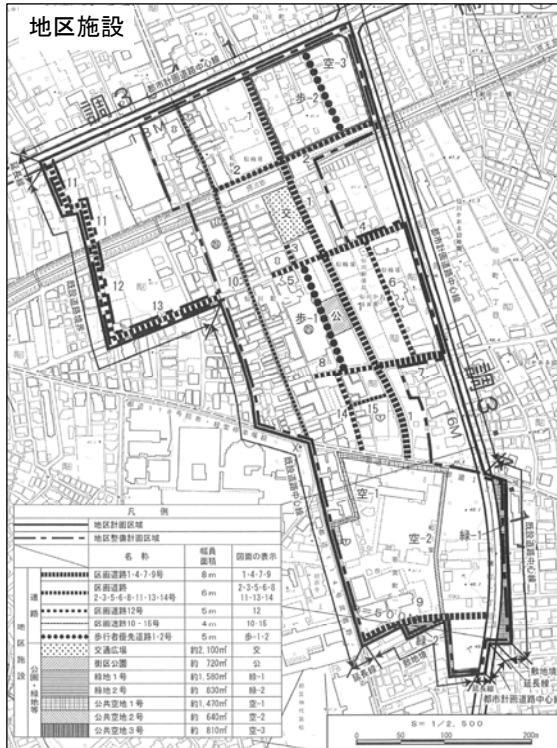
名称	<b>豊島区 立教大学南地区</b>		
制度	地区計画（街並み誘導型）／平成15年1月年決定（地区計画等建築基準法条例制定）		
関連事業	都市計画道路事業（補助172号線 延長890m・幅員20m）		
地区の概況	位置	東京都豊島区西池袋三・四丁目	面積 約16.5ha
	用途地域	商業(400%/80%)、近商(400%・300%/80%)、一住(300%/60%)、一中(300%/60%)	
<p>立教大学とその南側に隣接した閑静な住宅地、及び日用品の販売を主とする商店街が共存している地区。都市計画道路補助172号線の事業の進捗に伴い、建物や土地利用の更新の活発化が予想されることから、商業・業務地と住宅地の調和のとれたまちづくりの誘導と、立教大学の歴史的景観を核とした良好な街並みの形成をめざし、街並み誘導型地区計画を策定した。併せて、補助172号線沿道の用途地域の変更（一中→近商）と文教地区の変更を行っている。</p>			
ルールの内容	<p><b>地区施設:</b> 区画道路46本  <b>建築等の制限に関する事項:</b> 次頁に示すとおり          (※壁面の位置の制限の0.6m以上は、自転車の幅を基準。)          (※壁面の位置の制限により壁面後退部分を除いた面積が65㎡未満となる敷地は、区長の許可により壁面後退を緩和できる場合がある。)</p> <p><b>【街並み誘導型地区計画の緩和に関する内容】</b>          壁面の位置の制限が定められた敷地では、地区計画の規制内容と認定基準を満たすことで、特定行政庁の認定により、次の緩和が受けられる。</p> <p>1. 道路斜線制限の適用除外          2. 前面道路幅員による容積率の最高限度の緩和</p> <p>商業系用途地域では、<math>(W+1.2) \times 6/10</math> 又は、指定容積率のうち小さい方の数値          住居系用途地域では、<math>(W+1.2) \times 4/10</math> 又は、指定容積率のうち小さい方の数値          (W: 建築基準法上の道路幅員(メートル))</p> <p>(認定基準)          ①建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。          ②避難上有効なバルコニーや避難器具を設置すること。③火気使用室の壁及び天井の下地と仕上げ材は、不燃材料とすること。</p>		
			
	整備が進む補助172号線	補助172号線沿いの1階部分を後退させた建物	道路斜線の適用除外等を受けたと思われる建物





事業周辺ルール④ 区画整理と幹線道路整備に併せ多様な地区計画を活用して周辺と一体的に整備

名称	<b>調布市 仙川駅周辺地区</b>			
制度	地区計画／平成 10 年 3 月決定（地区計画等建築基準法条例制定）			
関連事業	土地区画整理事業、都市計画道路事業（3・4・17号線）、まちづくり交付金関連事業			
地区の概況	位置	東京都調布市仙川町一、二、三丁目、若葉町二丁目	面積	約 18.6ha
	用途地域	商業(400%/80%)、近商(300%、200%/80%)、準住(200%/60%)、二住(200%/60%)、一住(200%/60%)、二中(200%/60%)、一中(200%/60%)、一低(80%/40%)		
<p>本地区は、京王線仙川駅前で、土地区画整理事業(H8 着工、H11 竣工)と都市計画道路整備(H4 事業開始)が開始されたのを機に、古くからの商店街等周辺市街地も含めた区域で地区計画を策定し、一体的なまちづくりを進めている。区画整理や都市計画道路整備等を行う地区での誘導容積型地区計画の導入、商店街地区での街並み誘導型地区計画の導入、新たにホール・コミュニティ施設を整備するための用途緩和型の地区計画の導入等、地区計画の多様な手法を活用していることや、事業や開発、合意形成の進捗に合わせて段階的に地区整備計画区域の拡大や用途地域の変更を行っていること等が特徴である。</p>				
ルールの内容	<p><b>地区施設:</b> 区画道路、歩行者優先道路、交通広場、街区公園、緑地、公共空地</p> <p><b>【各地区でほぼ共通のルール】</b></p> <p><b>建築物の用途の制限:</b> 勝馬投票券販売所等、工場、倉庫、風俗営業を営む建築物、1階(又は2階以下)を居住の用に供するもの、等の禁止</p> <p><b>容積率の最高限度:</b> 誘導容積型の適用(200%→300%、80%→200%)</p> <p><b>敷地面積の最低限度:</b> 50、165、250、1000、1500㎡</p> <p><b>壁面の位置の制限:</b> 次頁図のとおり</p> <p><b>建築物の形態・意匠・色彩の制限:</b></p> <p>屋外広告物は、地区の景観・風致等を良好に維持できる色彩・構造とし、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用してはならない</p> <p>駐車場は、周辺環境に十分配慮し、適切な配置を行うとともに、遮音壁や遮光壁の設置等の適切な処置を行う</p> <p><b>垣・さくの構造の制限:</b></p> <p>生け垣又は透視可能なフェンス等とする(60cm以下の基礎や門柱は除く)</p> <p>敷地内はできる限り緑化を進める</p> <p><b>土地の利用に関する事項:</b></p> <p>緑豊かな街並みを形成するため、できる限り既存の樹木を活かしつつ、可能な限り屋上、テラス、ベランダ等の緑化に努め、緑被率を向上させる</p> <p><b>【芸術文化地区(二中)における用途の緩和】</b></p> <p><b>建築物の用途の制限:</b> 二中地域で建築できないものは建築してはならない。ただし、用途が劇場、演劇場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が200㎡未満のものは、この限りではない。</p>			
	 <p>地域区分図</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画区域</li> <li>地区整備計画区域</li> <li>商業・業務A地区</li> <li>商業・業務B地区</li> <li>商業・業務C地区</li> <li>商業・業務D地区</li> <li>商業・業務E地区</li> <li>複合施設A地区</li> <li>複合施設B地区</li> <li>中高層住宅地区</li> <li>芸術文化地区</li> <li>商店街地区</li> </ul>		 <p>区画整理で整備された商業・業務A地区</p>	
	 <p>整備された都市計画道路と用途地域の制限の緩和により建てられた劇場</p>			



**【商店街地区の街並み誘導型地区計画等】**

容積率の最高限度:用途地域で定められた数値

敷地面積の最低限度:50㎡

壁面の位置の制限:道路境界線から0.5m以上  
高さの最高限度:18m。ただし商店街通りの道路境界線から3.5m以内の区域は11m

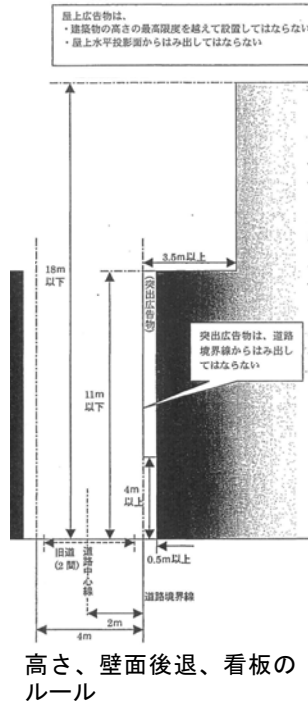
工作物の設置の制限:高さ4m以下の部分で  
塀、柵、門、看板等の工作物の設置を禁止。

形態・色彩・意匠の制限:ハーモニータウン※  
にふさわしい街並み景観を考慮した意匠。

(※:商店街の名称)

外壁、屋根その他外から見ることのできる部分の色は、白、茶及びグレーを基調とした落ち着いた色調。

屋外広告物は自己用のみで、設置方法は右図の通り。



商店街地区の街並みと緩和した建物(右側中央)



新設された区画道路

**地区計画と用途地域の変遷(用途地域の欄の%は容積率)**

	地区計画の決定 (1998. 3)	第1回変更 (2001. 11)	第2回変更 (2004. 3)	第3回変更 (2006. 12)	第4回変更 (2007. 4)
地区計画	・商業・業務地区、複合施設A・B地区、中高住宅地区の指定 ・誘導容積型地区計画の適用	・区画道路2号を追加指定 ・中高層住宅地区→同上、芸術文化地区に変更	・商店街地区に街並み誘導型地区計画を適用 ・芸術文化地区に用途緩和型地区計画を適用	・商業・業務B・C・D地区追加指定 ・商業・業務D地区に誘導容積型地区計画を適用	・商業・業務E地区追加指定 ・誘導容積型地区計画の適用
用途地域	・近商拡大(200%→300%) ・中高層住宅地区を一中に変更(80%→200%) ・複合施設地区を二住に変更(80%→200%)	・一中→二中に変更	・用途地域変更なし	・主に二住→近商に変更(容積率200%→300%、建ぺい率60%→80%)	・商業・業務E地区を容積率200%(100%)→300%

**資料**

・山崎正樹ほか(2008)「既成市街地における都市施設整備と地区計画制度の連携手法に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集

### 3)ルール適用による波及効果等に関する既往調査研究例

- ・地区まちづくりルール策定の目的とされているような市街地環境の形成が、どのような効果があるかについて、既往の調査研究例の調査概要のみを紹介する。詳しくは、出典元の文献等を参照されたい。
- ・また、これらの調査結果は、あくまでも特定の調査対象地区における調査結果であるので、必ずしも全ての地区にあてはまるものではないことに留意する必要がある。

#### ●住宅地における敷地細分化抑制による地価への影響：敷地細分化が進むと地価単価は安くなる

タイトル	敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル～住宅団地の居住環境に係る技術的要因の分析と消費者向け情報提供のあり方の検討業務～報告書
著者	国土交通省土地・水資源局
掲載誌	平成 20 年 3 月報告書
対象地	世田谷区（比較的都心に近い低層戸建て住宅地（第一種低層住居専用地域を中心に選定）で平均敷地面積が 100 ㎡以上あり、今後も敷地細分化の進行が予想されるエリアとして）
調査方法	ヘドニック・アプローチ：125 地点の地価公示価格を用いて、敷地面積、建てづまり感についてエリア建ぺい率、緑の豊かさについてエリア緑被率等の説明変数データを収集し、重回帰分析を行い、ヘドニック分析により地価関数を作成。
調査結果	<p>分析の結果、地価関数として敷地細分化の外部効果として、①エリア建ぺい率、②戸建てエリア平均敷地面積、③100 ㎡未満戸建て宅地率、の項目が有意に働いた。</p> <p>①エリア建ぺい率については、半径 50m 圏内の建ぺい率が上がると地価単価が高くなる。</p> <p>②戸建てエリア平均敷地面積については、エリア内の戸建て住宅敷地の平均敷地面積が大きくなると地価単価が高くなる。</p> <p>③100 ㎡未満戸建て宅地率については、半径 50m 圏内の戸建て住宅敷地の中の 100 ㎡未満敷地の割合が上がると地価単価が安くなる。</p> <p>分析結果を用いて、モデルスタディ（敷地面積 270 ㎡の宅地が 28 宅地ある住宅地において 3 分割される細分化が発生したと想定）を行った結果、約 4 % 地価単価が安くなった。</p>

#### ●都市の緑の景観・心理的効果：都市の緑が増えることにより心理的効果が向上する

タイトル	都市の緑量と心理的効果の相関関係の社会実験調査～真夏の不快感を緩和する都市の緑の景観・心理効果について～
著者	都市・地域整備局公園緑地課緑地環境推進室
掲載誌	国土交通省HP平成 17 年 8 月 12 日報道発表資料
対象地	東京都港区 六本木六丁目再開発地区（六本木ヒルズ）
調査方法	緑視率の異なる 4 地点での、来場者に対するアンケート調査を実施。
調査結果	<p>景色の中に緑が見える量（緑視率）が高まるにつれ、「潤い感」、「安らぎ感」、「さわやかさ」等の心理的効果が向上する傾向が見られた。</p> <p>緑視率が 25% 以上となると、緑が多いと感じる人の割合が高くなる傾向が見られた。</p> <p>都市の緑は、人々をひきつける効果（商業施設等における集客効果につながるもの）が期待できると考えている傾向が見られた（緑が人々をひきつける効果について「とても期待できる」「まあまあ期待できる」という回答が合わせて 67.8%）。</p>

●景観形成が経済的価値に与える影響：良好な景観に対する支払意志はあり地価への影響もある

タイトル	景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書
著者	国土交通省都市・地域整備局都市計画課
掲載誌	国土交通省HP平成19年6月報道発表資料
対象地	モデル都市2都市の住宅地及び商業地
調査方法	ヘドニック・アプローチ：モデル都市の住宅地及び商業地において、スカイラインの連続性、ファサードの調和、緑の豊かさ、派手な建築物・広告物の有無等の景観要素に関する指標の値を変化させ、それに伴う地価の変化の計測により、景観形成の価値を分析。 コンジョイント分析：仮定の住宅地と観光地において、景観構成要素と支払い意志額を変化させ組み合わせた写真を複数案作成し、アンケート調査で便益を計算。
調査結果	ヘドニック・アプローチでは、以下のような場合に統計的に地価が高いという結果が得られ、景観が一定程度地価の形成に影響を及ぼしていることが確認された。 住宅地：生け垣や街路樹等視界に占める緑が多い場合や勾配屋根が多い場合等。 商業地：派手な広告物や建築設備の露出が少ない場合等。歴史的な市街地では、町家や瓦屋根の建築物が多い場合、歴史的な建造物と調和した高さ（5階以下と設定）の建築物が多い場合等。 コンジョイント分析では、住宅地における景観形成の規制誘導措置に対する世帯の平均支払意志額の合計は958万円で、設定した戸建て住宅購入価格の約3割に相当した。観光地における景観形成のための規制誘導措置に対する世帯の平均支払意志額は合計2,033円/年と算出された。

●地区計画等が住宅地の地価に与える影響：壁面後退や高さ制限で地価が上昇

タイトル	地区計画等の制限が与える地価への影響
著者	まちのルールづくり相談センター（横浜市都市整備局地域事業部地域整備課内）
掲載誌	「住民合意形成ガイドライン」資料編
対象地	横浜市内の環状2号線の外側の第一種低層住居専用地域
調査方法	ヘドニック・アプローチ：約400箇所の地価公示価格を被説明変数として、住環境要素や社会基盤の整備状況等に関する現状データを説明変数として地価推定式を構築。推定式を用いて、地区計画等で道路からの外壁後退距離を制限した場合や建築物の高さを制限した場合についてシミュレーションを実施。
調査結果	推定式の構築で地価に比較的大きく影響を与える要素として推定されたもの9項目のうち、住環境に関しては、「⑤混在率（一戸建て住宅以外の建築物の割合）」、「⑥敷地面積が230㎡未満の敷地の場合の道路側からの壁面後退距離の調査地域内の平均値」、「⑦敷地面積のばらつき具合」、「⑧空地面積の調査地域内の平均値、建築物の高さの調査地域内の平均値」、が地価に比較的大きく影響を与える要素として推定された。それぞれが地価に与える影響は、⑤と⑦が大きいほど下落し、⑥と⑧が大きいほど上昇する。 シミュレーション結果では、道路からの外壁後退距離を制限した場合、建築物の高さを制限した場合で、地域全体の住環境が良好になり全体的に地価が上昇する傾向にあると言える結果が出された。

●建築協定・地区計画・緑地協定が住宅価格に与える影響：細分化が進むと地価単価は低下する

タイトル	ヘドニック分析とその応用に関する考察—大都市圏における宅地売買データを素材として—
著者	長谷川貴陽史、谷下雅義、清水千弘
掲載誌	平成 21 年計画行政 32 巻 2 号
対象地	世田谷区など
調査方法	ヘドニック・アプローチ：土地利用規制が住宅価格にどのような影響を与えるかについて、ヘドニック・アプローチを用いて分析。東京 23 区において容積率・建ぺい率・第一種低層住居専用地域の土地利用規制が住宅価格に与える影響について分析。さらに、追加的な土地利用規制としての建築協定・地区計画・緑地協定の効果について、世田谷区において詳細分析を実施。
調査結果	<p>街区全体の価値は、周辺環境（本調査では棟数密度）に依存する。</p> <p>敷地面積が 150 m<sup>2</sup>以下の地域では、敷地面積が小さくなればなるほど（もちろん建物を建てるために下限は存在するが）単価が上昇するため、細分化のインセンティブがある（個人の利益）。しかし、すべての敷地が同じように細分化してしまうと、かえって単価は低下する（集団の利益）。この利益と集団の利益の対立（社会的ジレンマ構造）の解消が、敷地面積制限であるということが出来る。</p> <p>容積率制限は、第一種低層住居専用地域や商業地域等において、価格を引き上げる可能性がある。さらに、長期的に周辺環境の改善（本調査では棟数密度の低下）が期待される場合には、より価格が上昇する可能性がある。</p>

●緑被率等の住環境要素が地価に与える影響：緑被率や公園率が増えると地価単価は上昇する

タイトル	住環境評価に関する研究—住環境要素の価値の定量化と開発誘導手法の検討
著者	加藤智里（明治大学理工学部教授）
掲載誌	平成 18 年 9 月 日本建築学会大会研究報告集
対象地	大田区・品川区・世田谷区の住居系用途地域
調査方法	ヘドニック・アプローチ：地価公示価格を分析し、地価関数として一般化し、一般化式に当てはまらなかった地域を考察し、その理由として環境因子が作用していると考えられる事例を検出し、環境因子が不動産価格に与える影響を環境因子の価値として指標化。
調査結果	<p>不動産価格に環境因子が反映されているため不動産価値が上がっていると考えられる等々力・尾山台周辺地域や田園調布周辺地域において、推定価格と地価公示価格の差がすべて環境因子による効用であると仮定した場合、現状の不動産価値に与える環境因子の影響は以下のように推測される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●緑被率が 1% 増えるごとに 2,114 円/m<sup>2</sup> 上昇する。</li> <li>●公園率が 1% 増えるごとに 2,114 円/m<sup>2</sup> 上昇する。</li> <li>●公園までの距離が 1 m 遠くなると 236 円/m<sup>2</sup> 下降する。</li> </ul>