

## 第4章 地域のまちづくりのルール

### 1 自主まちづくり計画、自主まちづくり協定 (p. 41 参照)

第4章では、「第3章 市民主体の地域のまちづくり」で紹介したメニューについて、詳しく解説します。

自主まちづくり計画は、まちづくり条例に基づき、まちづくり市民団体 (p. 38 参照) が、一定の地区を対象として快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的として策定する計画です。これはいわば住民の皆さんにとって、まちの設計図のようなものです。計画づくりの後は、この計画に沿って、皆さんがまちづくりを進めていくことが重要です。そのためには、計画の目標を達成できるように、皆さんで話し合う場 (例えば、〇〇まちづくり協議会など) を持ち、実践していくことが最も重要となります。

自主まちづくり協定は、自主まちづくり計画のうち、土地利用の制限に関する事項について、市長と協定を締結できる制度です。協定が締結されると、その区域内で行われる開発事業などに対して、一部を除き、市長への届出も義務付けられます。

このため、まちづくり市民団体と市による二重の確認を行うことができます。

#### (1) 自主まちづくり計画の内容

自主まちづくり計画には、次のような内容を定めることができます。

##### 《必ず定めるもの》

- ア 地区：自主まちづくり計画の対象地区
- イ まちづくりの目標：皆さんが描くまちづくりの目標や将来像

##### 《必要に応じて定めるもの》

- ウ 土地利用の方針：どのような住宅地にするかなど
- エ 公共施設の方針：地区内の道路、公園、公共建築物等に関する方針
- オ まち並みの整備方針：建築物の建て方や緑化のルールなど
- カ 地区防災の整備方針：災害に強く、安全なまちにするための方針
- キ 地区まちづくり基準（ガイドライン）：ウ～カの方針に関して、具体的なまちづくりのルールとして決めたいこと
- ク まちづくり組織：自主まちづくり計画を実現化させていくための地区の組織
- ケ その他：地区の特性に応じて必要なことの運営や考え方など

#### (2) 自主まちづくり協定の内容

自主まちづくり計画のうち、次の内容について市長と協定を締結できます。

土地利用の制限（用途、敷地面積の最低限度、建蔽率、高さなど）に関する事項

### (3) ポイント

自主まちづくり計画、自主まちづくり協定のポイントを解説します。

#### ア 市は市民主体のまちづくりを応援します

自主まちづくり計画など地域のルールの方針を定めるため、まちづくり市民団体（p.38参照）を組織すると、専門家の派遣や活動費の補助など市の支援を受けることができます。このような支援を活用して皆さんが策定した自主まちづくり計画は、市に提案することができます。市は提案された自主まちづくり計画を広く周知し、また、提案された内容を施策に反映させるよう努めます。具体的には、地区内で開発行為等を行おうとする事業者に対して、開発計画等が自主まちづくり計画の内容と調和する必要があることを説明し、まちづくり市民団体と事前協議を行うよう周知しています。

また、自主まちづくり協定を締結すると、地区内での開発事業等（一部を除く）について市長へ届出が行われるため、その計画が協定内容に適合しているかを市でも確認するようになります。

#### イ 拘束力

自主まちづくり計画は、「この地区の住民の大多数が、このように考えています。」という、いわば自己アピールであり、都市計画法に基づく地区計画などと異なり、拘束力はありません。

しかし、自主まちづくり計画は、地区の皆さんの合意に基づいた、より良い居住環境の保全と創造を目指す目標ですので、事業者にも周知し、理解を求めています。

#### ウ 合意形成

住民の皆さんが同意していなくては、市も応援できません。

自主まちづくり計画…おおむね3/4以上の住民の合意が必要です。

自主まちづくり協定…おおむね2/3以上の一定の要件を有する権利者の合意が必要です。

#### エ 見直し

自主まちづくり計画は、まちの目標や将来像をつくる計画ですので、住民の皆さんの考えが変わったり、社会状況が変化したりすることによって、その内容を見直すこともあるでしょう。また、さらに良い居住環境の保全と創造に向けて、より拘束力の強い「建築協定」や「地区計画」へステップアップすることも有効な見直しです。

#### (4) 手続の流れ

●まちづくり市民団体とは、

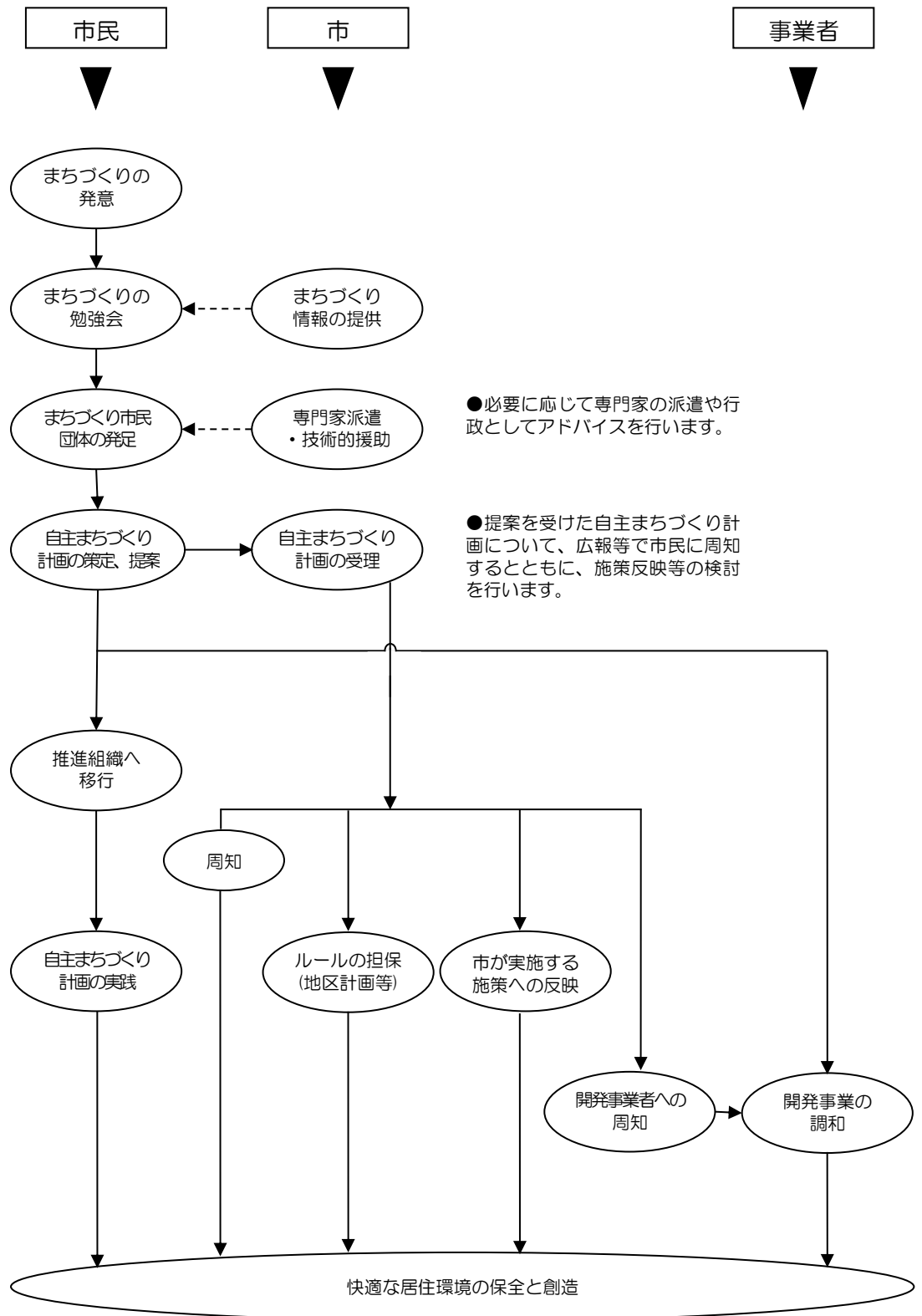
面積が3,000㎡以上であり、かつ、一団のまとまりのある地区における代表者の定めのある団体で、次のいずれかに該当するもの

①地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの。

②活動が、地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもの。

●地区内の住民や事業者等にPRを行うとともに、まちづくり計画を実践していくための組織づくりをしましょう。

●良い環境を守り育てるため、住民のみなさんがルールを実現化していきましょう。



●必要に応じて専門家の派遣や行政としてアドバイスを行います。

●提案を受けた自主まちづくり計画について、広報等で市民に周知するとともに、施策反映等の検討を行います。

## (5) Q&A

### Q1 まちづくりを進める上で、分からないことがある場合は？

まず、土地利用政策課に気軽に相談してください。

まちづくり市民団体として認められた場合には、まちづくりの専門家による計画づくりの技術的な支援を受けることができます。

### Q2 まちづくり市民団体とは？

面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、一団のまとまりのある地区における代表者の定めのある団体で、①地区の住民の大多数により構成されていると認められるもの ②活動が地区の住民の大多数の支持を得ていると認められるもののいずれかに該当し、快適な居住環境の保全と創造を図ることを目的とする団体です。まちづくり市民団体になるためには、地元の合意状況などが分かる書類を市へ提出します。

### Q3 自主まちづくり計画の区域はどのくらいの広さが必要？

自主まちづくり計画は地区を特定することが必要で、3,000 m<sup>2</sup>以上かつ一団のまとまりのある土地を対象とします。例えば、町内会や自治会、道路や河川等で区分された一定の地域などを単位として取り組むことができます。

### Q4 「自主まちづくり計画」は、市に提案した後どうなるの？

市では、提案された自主まちづくり計画を広報等で周知するとともに、地区内で開発事業等を行おうとする事業者などへ、計画に対する理解や事前協議を求めるほか、市が実施する施策に反映するよう努めていきます。地区の皆さんは、自主まちづくり計画の運用を行います。

### Q5 自主まちづくり計画と自主まちづくり協定の違いは？

自主まちづくり協定は、自主まちづくり計画のうち、土地利用の制限に関する事項について市と協定を締結できる制度です。協定を締結すると、市へ開発事業等（一部を除く）の届出が行われるため、その計画が自主まちづくり計画の内容に適合しているかを、市でも確認するようになります。

## ■事例 ～ 梶原山自主まちづくり計画 ～■

梶原山地区の自主まちづくり計画は、2012年（平成24年）3月に市へ提案されました。

梶原山地区の自主まちづくり計画は、「子ども達がいろいろな体験ができるまち、歳をとっても安心して住み続けられるまち、お互いのことを気遣えるまち、そして、自分達の住むまちの素晴らしさを実感できるまち、私達は自分達の住む梶原山地区をそのようなまちにしたい。」という目標のもとに、策定されました。

「住民の交流」「住環境」「防犯・防災」を柱とし「約束ごと」として、市の景観計画や条例を補完し、風致地区の基準を準用した建物用途、高さ、壁面後退、最低敷地面積などが定められています。

梶原山地区において自主まちづくり計画に取り組むきっかけは、世代交代や社宅からマンションへの転換に伴い、住環境や景観が変化したことでした。地域の皆さんで議論を進めたところ、「住環境」のほか、「住民の交流」「防犯・防災」も大切だという意見が多かったことから、それらを三本柱として、目標を実現させるために必要なことが自主まちづくり計画にまとめられました。

自主まちづくり計画の構成は、次のとおりとなっています。

- 自主まちづくり計画の範囲
- 梶原山の過去・現在とこれからの課題
  - ・まちの成り立ち
  - ・様々な変遷と将来への備え
- 梶原山の魅力とこれからのまちづくり資源
- 自主まちづくりの主要課題
- 自主まちづくりの方針と現実を図るべき分野  
(接道緑化参考例) 駐車場のしつらえ
- 自主まちづくり計画の改訂手続

自主まちづくり計画の検討にあたっては、市の「まちづくりコンサルタント派遣制度」が活用され、専門家の助言を得ながら、話し合いが進められました。

そして、自主まちづくり計画を策定する過程では、計画の実現のためには住民相互の協力が大切という思いから、子供からお年寄りまで楽しめる秋の「作品展」や「もちつき」などのイベントが開催され、住民同士の新しい交流が始まりました。このような幅広い層の住民の参加や協力によって、まとまりのあるコミュニティーに向かって、動き始める手ごたえが感じられたそうです。

市内には、梶原山地区を含め、計15地区（令和4年4月1日現在）にて自主まちづくり計画が策定、提案されています。（p.74～p.75参照）

このような地区のまちづくりの取組が、鎌倉のまちづくりを支えています。

## ■レポート ～まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その1）～■

地域のルールづくりに何年もの年月を要することは、決して珍しいことではありません。地域の人々が集い、まちを歩き、地域のまちのあり方について話し合い、まちづくりの方針やルールについての合意形成を進めていきます。

「ルールづくりの活動を振り返ってみると、意見聴取のためのアンケートやルールに対する署名活動が大変でした。」という声を多く聞きます。「地域が広く、全員を収容できる場所がなく、説明会を何度も開かざるを得なかった。」「マンションのセキュリティによって、会って説明することやアンケートの提出をお願いすることが難しかった。」「説明会に来られない人々にルールづくりへの思いが伝わっているか、なかなか反応を確かめられなかった。」「アンケートの意見をまとめるだけではなく、その内容をフィードバックすることも大変だった。」など、地域の事情によって、大変だったポイントは異なりますが、相当の努力を要する活動です。

その努力が実ってルールが策定されても、まちづくりの活動が終わるわけではありません。むしろ、ルール策定後の運用が、まちづくりの目標を達成できるかどうかの鍵となります。「開発や建築の計画が行われそうな土地に気を配る。」「事前にまちづくり市民団体へ計画内容の確認が行われていない場所で開発などが行われそうな時には声をかける。」「チェックシートで、ルールの内容と調和しているかを確認している。」「事前相談に関する台帳を作成し、ルールを理解していただけない場合には、地域でルールを守っていることを伝え、根気強く話し合いを重ねて理解してもらおう。」など、まちづくり市民団体では運用上の工夫をしています。

また、地域のルールがあることを地域内に掲示する、清掃活動を行う、防犯灯を設置する、歩道や地域の空き地に花を植えるなど、より良いまちづくりを進めるための取組を行っている地域もあります。

このような活動を重ねることによって、自主まちづくり計画を策定した地域の方からは、「良好な住環境が維持されている。」「より良くなっていると感じる。」など、効果があるという意見をお聞きします。

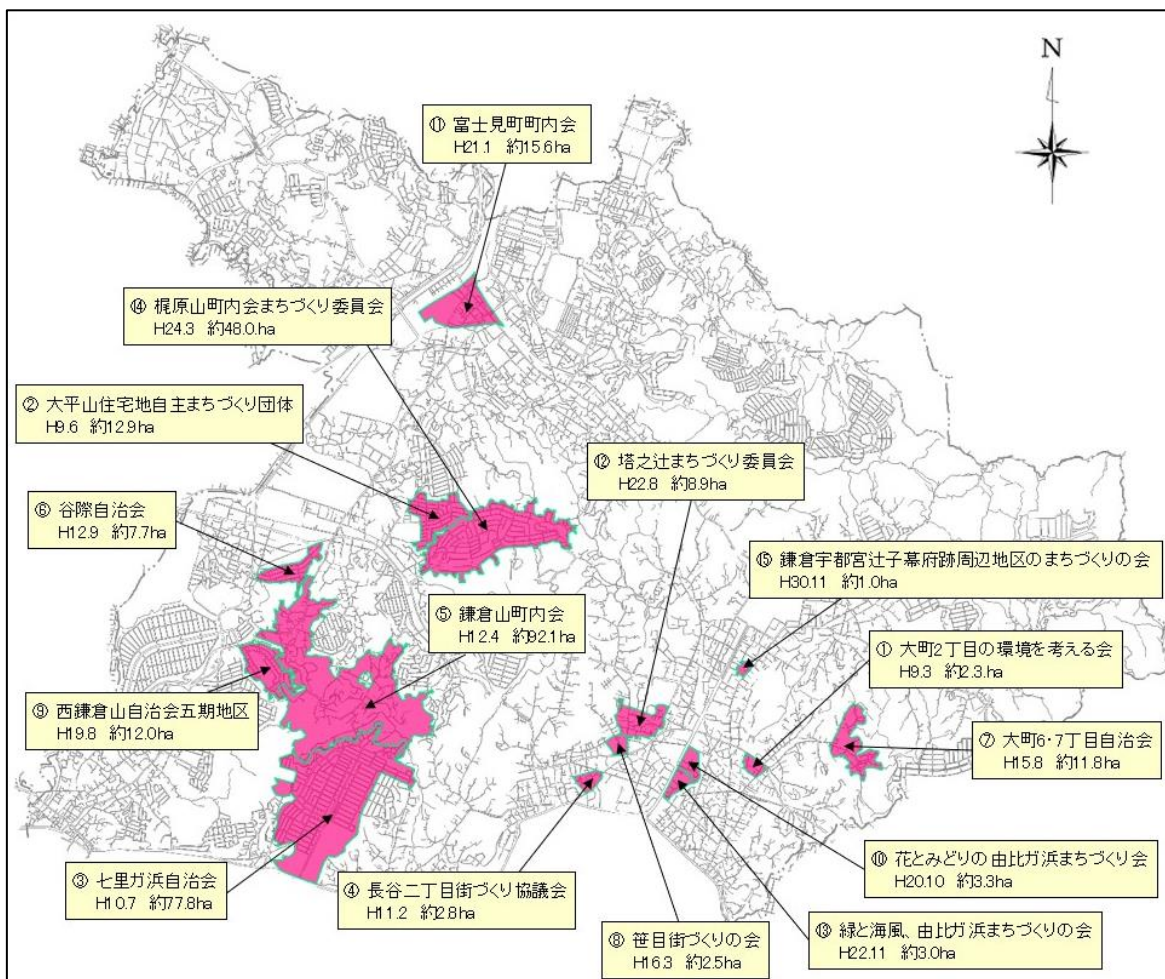
なぜ、効果があると感じるのかを尋ねると、「事前協議を行うことによって、地域のルールとの整合を確認できる。」という答えが多くありました。効果的なルールは、「最低敷地面積」「高さ」「壁面後退」「道路空間の確保（セットバック）」など、地域によって異なっています。

そして、多くの地域から挙げられた今後の課題は・・・。

p. 64「レポート～まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その2）～」に続きます。



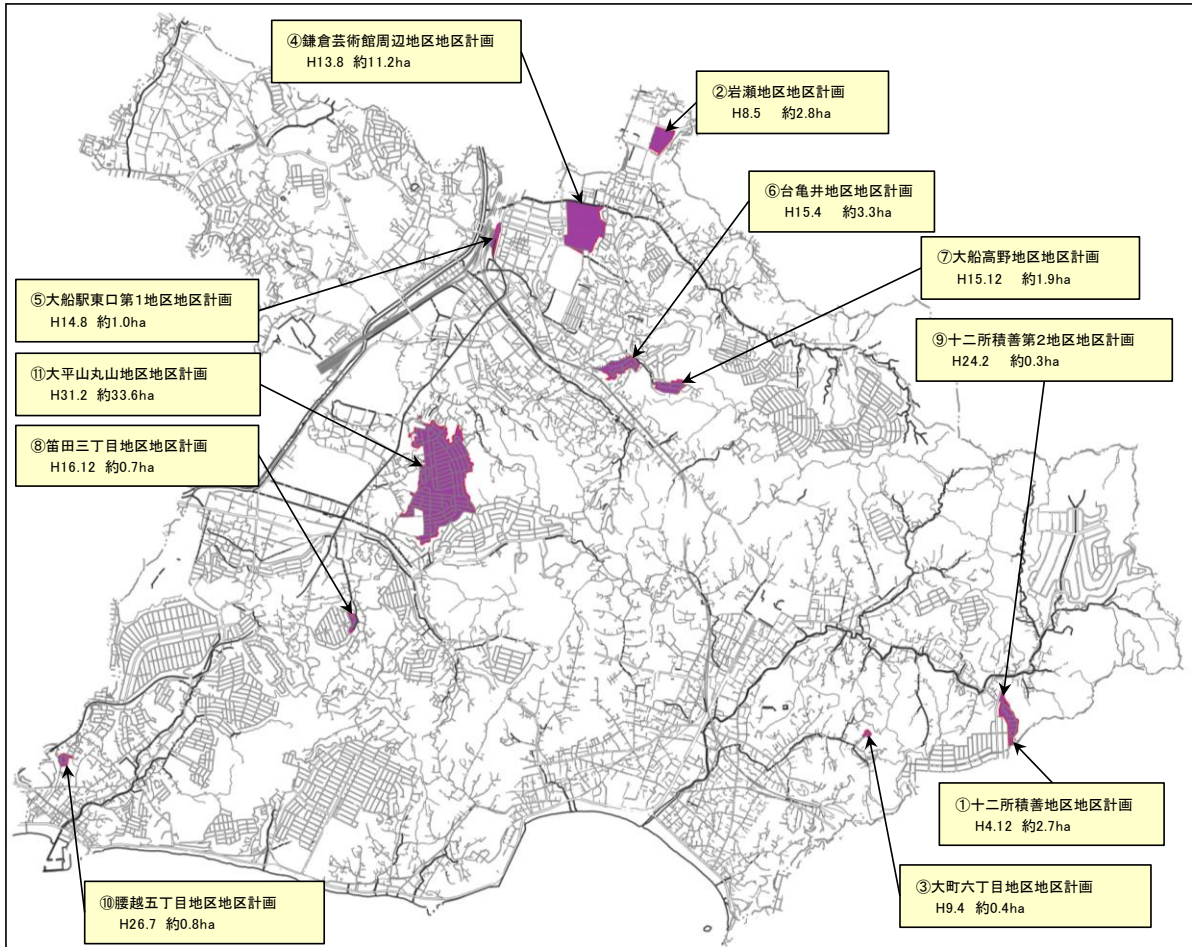
# 自主まちづくり計画



①大町2丁目の環境を考える会	⑨西鎌倉山自治会五期地区
②大平山住宅地自主まちづくり団体	⑩花とみどりの由比ガ浜まちづくり会
③七里ガ浜自治会	⑪富士見町町内会
④長谷二丁目街づくり協議会	⑫塔之辻まちづくり委員会
⑤鎌倉山町内会	⑬緑と海風、由比ガ浜まちづくりの会
⑥谷際自治会	⑭梶原山町内会まちづくり委員会
⑦大町6・7丁目自治会	⑮鎌倉宇都宮辻子幕府跡周辺地区のまちづくりの会
⑧笹目街づくりの会	

※詳細については、土地利用政策課にお問合せください。

# 地区計画



① 十二所積善地区地区計画	⑦ 大船高野地区地区計画
② 岩瀬地区地区計画	⑧ 笛田三丁目地区地区計画
③ 大町六丁目地区地区計画	⑨ 十二所積善第2地区地区計画
④ 鎌倉芸術館周辺地区地区計画	⑩ 腰越五丁目地区地区計画
⑤ 大船駅東口第1地区地区計画	⑪ 大平山丸山地区地区計画
⑥ 台亀井地区地区計画	

※詳細については、都市計画課に備えてある縦覧図書をご参照ください。



## 2 地区計画 (p. 42 参照)

地区計画制度は、都市計画法第 12 条の 5 に定められており、住民の生活に身近な地区を単位として、道路や公園などの配置や建築物の形態意匠などを、地区の特性に応じてきめ細かく定め、将来を見据えたまちづくりを行うための制度です。

一般的に、都市計画法は都市全域の観点から土地利用の計画や主要な公共施設の配置計画などを定めるものとなっています。また、建築基準法は個々の建物の最低基準を定めるもので、ミニ開発の防止、小さな公園や狭い道路の整備といった地区レベルの課題への対応や、地区を単位として道路や公園などの施設と建築物との一体的かつ総合的な整備を図る上では十分とは言えないものでした。

このようなことから、昭和 55 年、都市計画法の改正により、住民に身近なレベルで住民の意向を反映しつつ、建築物の用途、形態などに関する制限をきめ細かく定めるとともに、道路や公園など公共施設の配置及び規模などについても、一体的かつ総合的に計画することができる都市計画法や、建築規制の制度として地区計画が設けられ、その後、地域のまちづくりに取り組む上で重要な役割を担っています。

地区計画には、いろいろな種類がありますが、ここでは地域の住環境の維持保全として利用されている地区計画について解説します。

### (1) 地区計画の内容

地区計画は、「地区計画の目標」と「区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「地区計画の整備方針」と言います。）を示した地区計画の方針等と、地区施設の配置や建築物等に関する事項を具体的に示した「地区整備計画」で構成されます。

#### ア 地区計画の方針

その地区の特性などを踏まえてどのようなまちとして保全し、又は育てていくかの基本的な方針を定めるものです。具体的には、まちづくりの目標として「地区計画の目標」を定め、その実現に向けた「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」などの「地区計画の整備方針」を定めます。

「地区計画の整備方針」は、都市計画に定められるものであり、その地区がどのようなまちづくりを目指すかを示す大切なものです。

そのため、審査項目になる地区整備計画との整合性が保たれ、総括するものとして、地区計画の方針を定める必要があります。

## イ 地区整備計画

地区計画の方針に沿って、まちづくりの具体的な内容を定めるのが「地区整備計画」です。地区整備計画は、地区計画区域の全体に定めることが原則ですが、区域内を細かく分けて、そのエリアごとに定めることもできます。

地区整備計画には、地区計画の方針に即して、次の中から必要なものを適切に定めます。ただし、法律で定める基準を緩和するような内容の地区計画は定められません。

### 《地区施設の配置及び規模》

地区計画区域内の道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置や規模を決めることができます。

### 《建築物等に関する事項》

- 建築物等の用途の制限…例えば、静かな環境を保つために「一戸建て住宅に限る」ということが決められます。
- 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- 建築物の建蔽率の最高限度
- 建築物の敷地面積の最低限度…小さな敷地に建築物が建って環境が悪くなることを防ぐために、例えば、「敷地面積の最低限度は 200 m<sup>2</sup>とする。」ということが決められます。
- 建築物の建築面積の最低限度
- 壁面の位置…隣土士の建物を離すことにより、日当りの確保や、道路沿いの圧迫感を軽減するために、壁や柱の位置を敷地境界から後退させることができます。
- 壁面後退区域における工作物の設置制限…自動販売機の設置制限が決められます。
- 建築物等の高さの最高限度又は最低限度…住宅地で日当りを確保するために、建築物の高さを低く抑えたり、逆に、商業地等で活気あるまちづくりを行うために、建築物の高さをある一定以上にしたりすることが決められます。
- 建築物等の形態又は意匠の制限…統一感のあるまち並みをつくるために、建築物等の形やデザインあるいは色などを決められます。
- 垣又は柵の構造の制限…災害が起きても安全なように、あるいは緑豊かなまちをつくるために、ブロック塀を制限したり、生け垣を設けるようにしたりすることを決められます。

建築基準法や都市緑地法に基づき、建築に関する制限や建築物の緑化率を条例に位置づけることにより、建築確認の審査対象となります。

なお、建築物等の形態意匠や緑地の保全是建築確認の対象にはなりません。景観法や都市緑地法に基づき条例に位置づけることで、市長の許可又は認定を受けなければ工事の着手等ができないこととなります。

### 《土地の利用に関する事項》

- 現存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

## (2) ポイント

地区計画のポイントを解説します。

### ア 拘束力

地区計画が指定されている区域内で建築物の建築や土地の区画形質の変更などを行う場合は、次のような扱いを受けます。

#### 《建築物の建築を行う場合》

あらかじめ市長への届出が必要です。予定建築物が地区整備計画に定めた内容と相違する場合は、適合させるよう市長が届出者に対して勧告することができます。

また、「鎌倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「地区計画条例」といいます。）」に規定する内容に適合しない建築物は、建築確認が受けられず、建てることはできません。条例に違反して建てた場合は、工事停止命令などの強い措置を取ることが可能です。

このため、建築物に対しては、二重のチェック(p48 参照)が行われます。

#### 《土地の区画形質の変更を行う場合》

土地の区画形質の変更を行う場合は、あらかじめ市長への届出が必要です。地区整備計画に定めた内容と相違する場合は、適合させるよう市長が届出者に対して勧告することができます。

また、都市計画法に基づく開発許可が必要な場合は、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画の内容に即していなければ許可されません。

#### 《道路の位置や規模を地区整備計画で定めた場合》

建築物の建築や土地の区画形質の変更において、道路を新たに設ける場合には、地区整備計画で定められた道路の位置に適合させなければなりません。

### イ 罰則

「地区計画条例」第16条（罰則）の規定により、違反した者には20万円以下の罰金が科せられます。

## ウ 合意形成

住民の皆さんの参画のもとにまちづくりを行うため、また、過剰なルールにならないように、地区計画の案は、区域内の権利者等の意見を聴きながら作成することが必要です。

地区計画は、おおむね 2/3 以上の権利者等の方が同意することが目安となりますが、同意率を満たせば必ず都市計画として決定されるものではありません。地区計画により、土地利用等に新たな制限を加えることになるため、権利者等の同意状況、区域面積からみた同意状況、制限内容と法令や都市マスタープランなどの施策との整合性、合意形成の経過、同意を得られない方に対する働きかけの状況などを勘案して、都市計画の手続を進めるかどうか判断します。同意率にとられず、区域内のみなさんが全員同意することを目指して、合意形成を進めることが大切です。

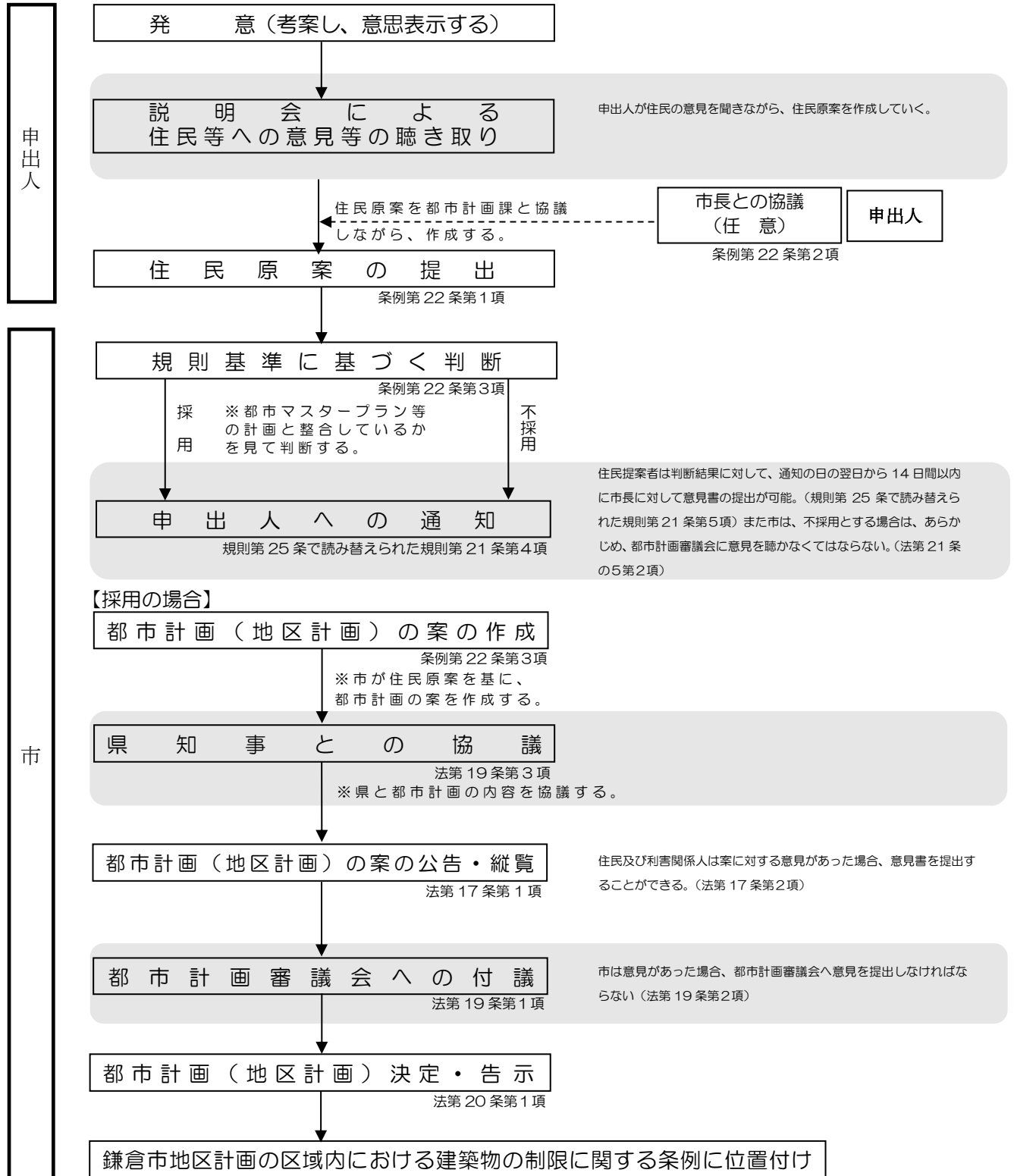
## エ 見直し等について

地区計画は、区域内の権利者等の意見を踏まえて決定される計画のため、容易に変更を行うことができません。特に、環境の低下を招く見直しは原則できません。

ただし、計画をより具体化する、計画の区域を拡大するなどの変更については行うことができます。



### (3) 手続の流れ（地区計画等の住民原案の申出）



※「法」とは「都市計画法」のことです。  
 ※「条例」とは「鎌倉市まちづくり条例」のことです。  
 ※「規則」とは「鎌倉市まちづくり条例施行規則」のことです。



## (4) Q&A

### Q1 地区計画の区域はどのくらいの広さが必要？

地区計画は区域を特定することが必要で、一定のまとまりのある区域を対象とします。例えば、町内会や自治会、道路や河川等で区分された一定の地域などを単位として取り組むことができます。

ちなみに、地区計画等の住民原案の申出制度又は都市計画の提案制度を利用する場合の区域の面積は、3,000 平方メートル以上、かつ、一団のまとまりのある土地である必要があります。

### Q2 一つの制限だけをルールにすることはできるの？

例えば、「建築物の敷地面積の最低限度」など一つの制限だけを、地区整備計画に定めることは可能です。しかし、まちづくりを行う上では、具体的なルールを複合的に定めておくことが必要です。

地区整備計画は、必要なものだけを選んで定めることができますが、多くの建築物や敷地が基準に適合しなくなってしまう制限や制限を受ける対象者が限定的でその多くが反対している制限などをルールにすることは、望ましくありません。

### Q3 「地区計画」は、都市計画決定された後どうなるの？

地区計画の運用は、市が行います。

地区計画の定められた区域内で、建築行為や宅地の造成などを行う場合は、市長への届出が必要になります。それらの計画が地区計画の内容に適合しているかどうかを確認するための手続です。

また、地区計画条例に盛り込まれた建築に関する制限は、建築確認の審査対象となります。

このような二重チェックの仕組みによって、地区計画の実現を図ることが可能となっています。

### Q4 地区計画の決定後、地域でのまちづくりはどうするの？

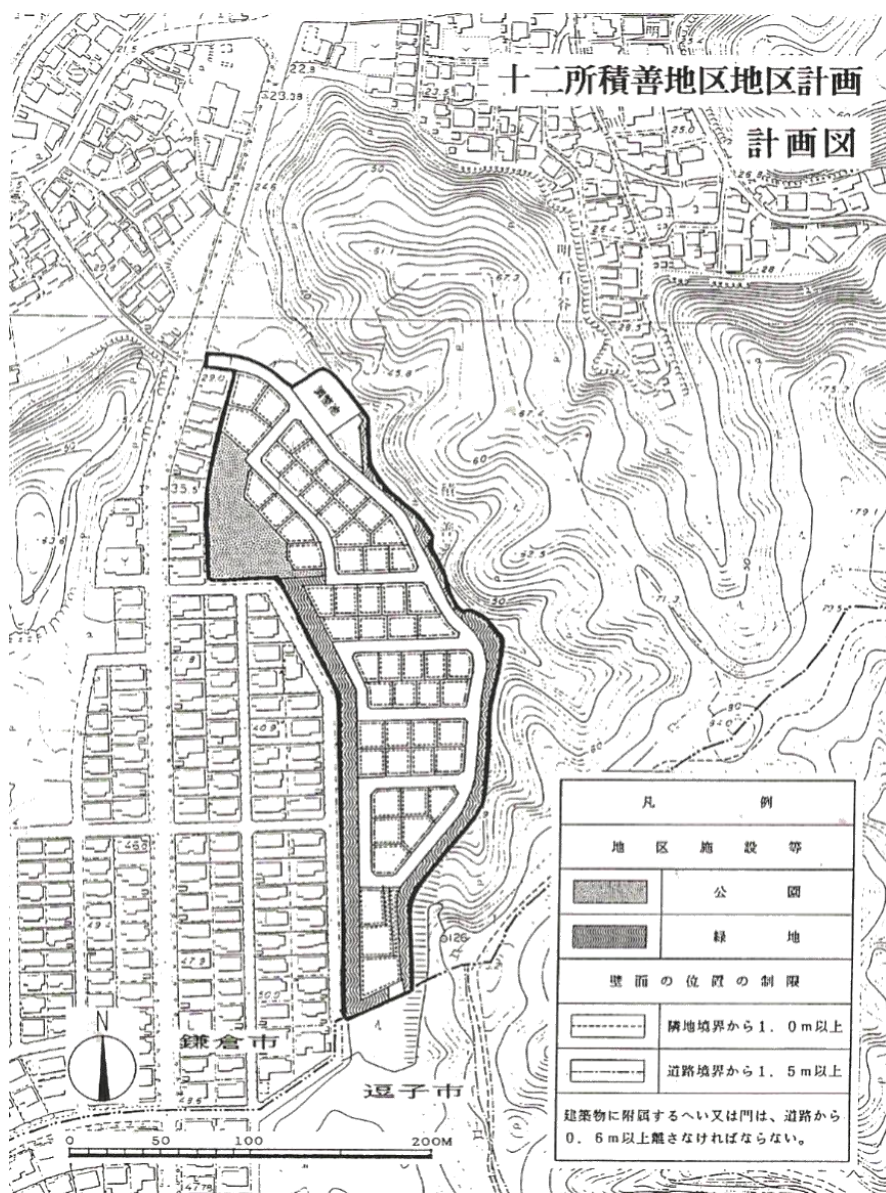
地区計画の運用は市が行いますが、地域のまちづくりは終わりません。地区計画の目標の実現に向けて、地域のみなさんでできる取組を継続することは、まちづくりへの意識を保ち続けることや次世代へまちづくりを引き継ぐことにもつながります。

## ■事例 ～ 十二所積善地区地区計画 ～■

十二所積善地区は市南東部の市境に位置し、開発行為により宅地が整備された地区です。当地区は、既に良好な住環境が形成されている低層住宅地に隣接し、その背後地には歴史的風土保存区域の豊かな歴史的な自然環境を有していることから、既に形成されている優れた住環境と調和したうるおいある低層住宅地の形成と保全を目標とし、将来にわたって、閑静で良好な住環境が損われないように規制、誘導するため、平成4年12月に鎌倉市で初めての地区計画の都市計画決定を行いました。

面積約2.7haのうち、公園（約2,300㎡）と緑地（約4,400㎡）を地区施設として定めています。また、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さ制限、建築物等の意匠又は形態の制限、工作物の形態の制限が定められています。

市内では、十二所積善地区を含め、大船高野地区や腰越五丁目地区など計11地区（令和4年4月1日現在）の地区計画を都市計画決定しています。（p.42参照）



### 3 特定地区

特定地区は景観法に基づく制度で、一つのまとまりをもった地区を対象に、独自の景観形成の方針と基準を定めることができます。

特定地区のルールを定めることにより、戸建ての住宅などの建築行為、土地の形質の変更、木竹の伐採を行う際には、市に届出を行うことが法的に義務付けられ、市によってその方針と基準に適合しているかのチェックが行われます。

#### (1) 特定地区の内容

特定地区では、次の事項を定めます。

##### 《定める内容》

地区名称、対象区域・面積、都市景観形成の目標、都市景観形成の方針、都市景観形成基準（建築物の形態意匠、高さ、壁面後退距離、敷地規模）、その他必要な事項（屋外広告物の掲出方法、景観管理に関する事項）など

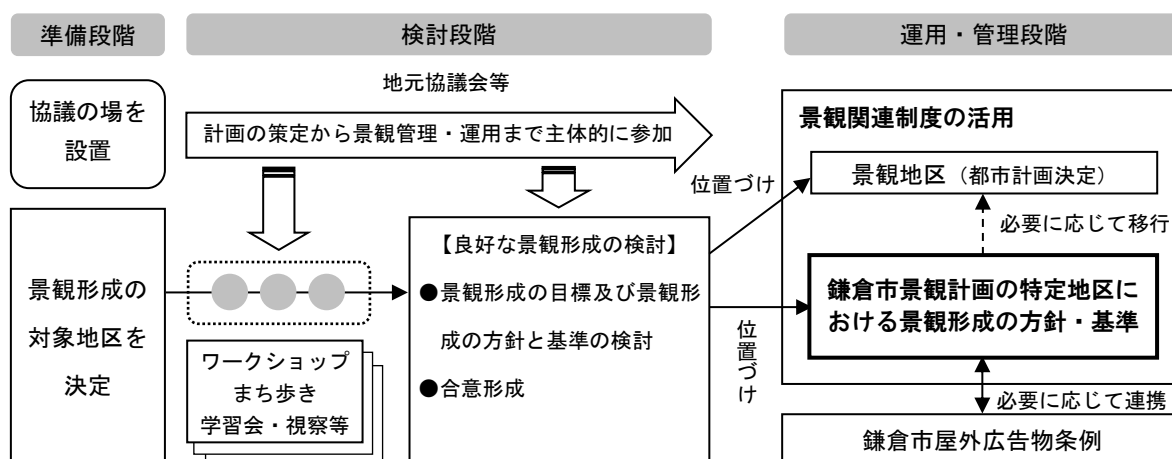
#### (2) ポイント

特定地区のポイントを解説します。

##### 拘束力

特定地区内で届出対象となる行為（建築物の建築、宅地の造成、屋外広告物の掲出など）を行う際には、あらかじめ市長への届出が必要です。方針と基準に適合していない場合は、変更命令や罰則が適用されることがあります。

#### (3) 手続（特定地区指定までの流れ）



※「景観地区」は、「特定地区」以外の地区でも指定することができます。

## ■事例 ～ 由比ガ浜通り地区 ～■

由比ガ浜通りは、中世以前からの古い街道であり、現在も鎌倉地域を東西に横断する幹線道路です。

沿道の商店街は大正から昭和の初めにかけて付近の別荘を得意先として繁栄し、今日に至るまで地元で根差した商店街として歩みつづけてきました。

商店街には、六地藏等の旧跡や戦前からの近代建築の店舗が点在し、歴史ある商店街としての風格が感じられます。

受け継がれてきた商店街を守り育み、品のある賑わいと魅力的なまちづくりを進めるために景観づくりのルールが定められました。

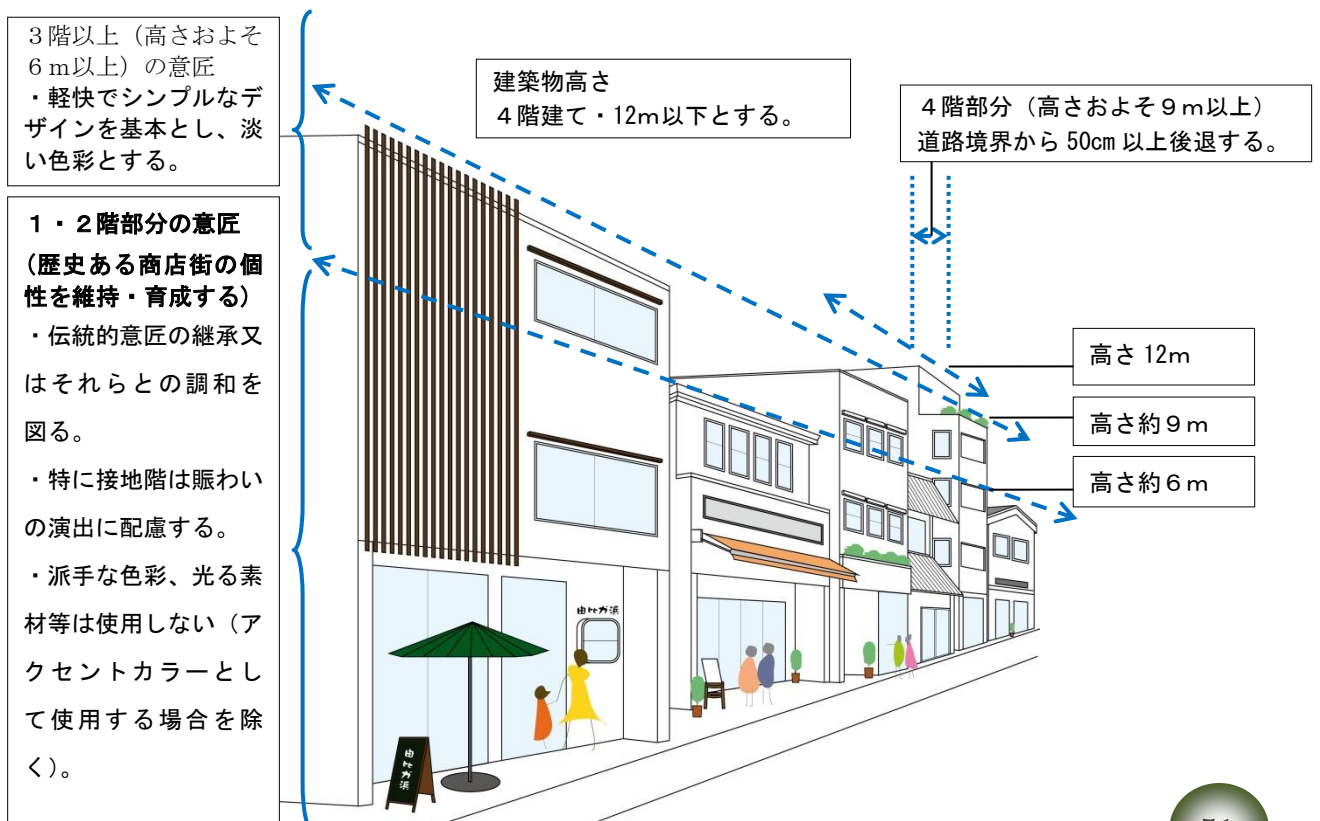
由比ガ浜通り特定地区の内容を見ると、都市景観の形成の方針として

- 1 安全で快適な歩行空間づくり
- 2 魅力的な建物づくり
- 3 品のある賑わいの演出
- 4 歴史的資産の保全と活用

の四つを掲げています。

また、行為計画地や立地する場所の景観的特性、景観資源をよく調べ、これらを十分に生かした計画とすること、通りや周辺からの望見性や景観資源との隣接等を意識した計画とすることのほか、以下に示すような景観形成基準を定めています。

### ■景観形成基準のイメージ図





## 4 建築協定

既に解説したとおり、建築物の建築に当たっては、建築基準法などの法律によって色々な制限を守らなくてはなりません。これらの制限は全国的な視野に立って定められた基準であるため、個々の地域では、居住環境をさらに良くしたいという要望があります。建築協定は、まちの環境や利便の維持、増進を図るため、一定の区域において住民の皆さん自身が法律に定められた以上の基準を定めて、これを市長が認可することによって公的な拘束力を持たせる仕組みです。

### (1) 建築協定の内容

建築協定には、少なくとも次の4項目を定めなければなりません。

#### 〈必ず定めるもの〉

- ア 区域：建築協定の区域
- イ 建築物に関する基準：建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠又は建築設備に関する基準で必要なもの  
例えば、次のようなことを決めることができます。
  - 戸建ての住宅の環境を守りたい。  
例) 共同住宅や店舗の建築を制限する。
  - 周囲に調和した良好な住宅地を守りたい。  
例) 建築物の高さを制限する。塀の高さと構造を制限する。
  - プライバシーを守りたい。  
例) 敷地境界線から建築物の外壁の後退距離を定める。
  - 日照をできるだけ確保したい。  
例) 建築物の北側の高さを制限する。
  - ゆったりとした住宅地にしたい。  
例) 敷地の面積の最低限度を定める。
  - 調和の取れた美しい商店街にしたい。  
例) 建築物の高さや壁面の位置を揃える。壁の仕上げを統一する。  
※建築基準法で定める基準を緩和する内容を定めることはできません。また、塀を生け垣で統一する場合は、植栽する樹木の種類、場所及び垣、柵の構造等を「緑地協定」で定めることが有効です。
- ウ 協定の有効期間：おおむね10年が目安
- エ 協定違反に対する措置：建築協定を運営する会が違反者に対して行う措置(工事停止や違反の内容の是正など)



## (2) ポイント

建築協定のポイントを解説します。

### ア 建築協定の呼びかけ

環境の良い静かな戸建ての住宅地に、中高層建築物が建つことによって、日照が妨げられるなど、生活環境が乱されることがあります。

このようなことを未然に防ぐためには、建築協定の活用が効果的です。それには、住民の皆さんによる普段の話合いを一步進めて、建築協定を結ぼうとする機運を盛り上げていくことが必要です。

呼びかけは、町内会や自治会の集会を利用するののも一つの方法です。

建築協定づくりは、皆さんの話合いから始まります。

### イ 建築協定の決定には

建築協定の内容や区域がまとまったら、総会を開いて建築協定を結ぶことを決めます。ルールの内容によっては、容易に同意が得られないこともあると思います。その場合は、内容を一部変更する、又は時間をかけて説得して、全員の合意を得るようにしましょう。

### ウ 組織・運営

建築協定を結ぶことが決まったら、協定者の中から何人かの役員を代表として選び、運営委員会を組織します。運営委員会は、協定違反への対策案や協定の解釈について、協定者の意見をまとめ、協定を運用します。

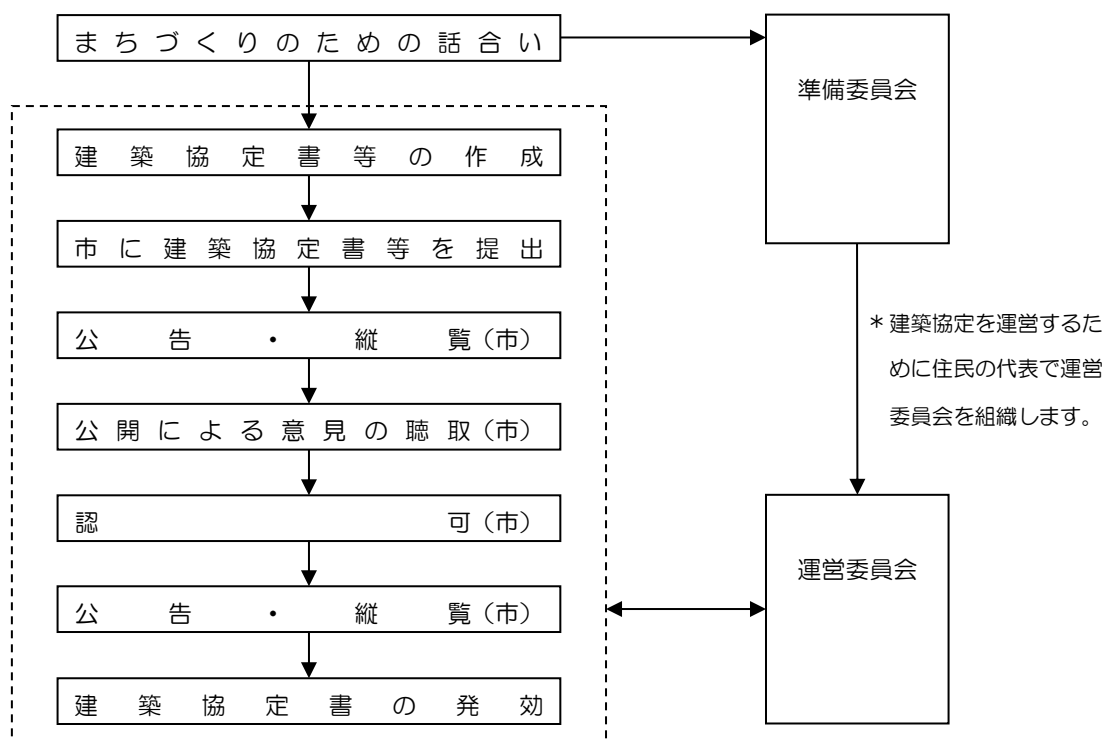
### エ 建築協定の発効

市長へ協定書を提出してください。建築基準法に基づく手続が必要になります。公告・縦覧→公開による意見の聴取→認可→公告・縦覧の手続を経て、初めて建築協定が発効します。

### オ 建築協定区域の表示

建築協定が認可されたら、区域内の各所に看板などを設置して、建築協定を定めた区域であることを周知しましょう。これは、周知のほか、建築協定の効果を維持する手段にもなります。

### (3) 手続の流れ



### (4) 建築協定の認可に必要な書類

建築協定の認可のためには、市に次の書類を提出していただきます。

なお、提出に当たっては、事前に建築指導課と十分な打合せを行っていただきますようお願いいたします。

- ア 建築協定認可申請書
  - イ 建築協定書
  - ウ 建築協定をしようとする理由書
  - エ 建築協定区域内の土地の所有者などの全員の住所、氏名及びその合意を証する書面
  - オ その他
    - 案内図・公図の写し・区画図
    - 建築協定区域図
    - 区画面積表
    - 土地所有者等一覧表
    - 登記簿謄本
    - 開発許可証・検査済証（開発事業区域内の場合）
- ※提出部数は、それぞれ3部です。

## (5) Q&A

### Q1 建築協定の利点は？

建築協定は、建築基準法に定められた制度で、住民の皆さんと市とが協力して、地域のまちづくりを進め、良好で質の高い住宅地を形成するために有効な手法の一つで、市内14地区（p.57参照）で建築協定が締結されています。

### Q2 協定違反へはどのように対抗できますか？

建築基準法に基づき、協定違反に対する措置を定めなければなりません。運営委員会の決定に基づき、運営委員長は、違反に関する工事の施工停止を請求すること、違反是正のために必要な措置を取ることを請求すること、裁判所へ提訴することなどが可能となり、協定締結者に拘束力が生じるため、建築協定の内容の担保性が高くなります。

### Q3 建築協定を結ぶためには、全員の合意が必要ですか？

建築協定を締結、変更するためには、区域内の土地所有者（借地権者を含む）の全員の合意が必要です。いずれの場合も、全員の合意を得た上で、市長の認可の手続も必要です。

### Q4 区域内の土地が転売された場合、建築協定の効力は？

建築協定区域内の土地が転売されても、協定の効力は継承されるため、良好な住環境を維持することができます。

### Q5 家や土地を売る場合、不利になりませんか？

建築協定付きの住宅地は、一般的に、良好な住環境を備えた住宅地とされ、建物や土地に対する評価が低くなることはないと考えられています。



## ■事例 ～ 鎌倉市津西白山前住宅地建築協定 ～■

津西白山前住宅地建築協定は、津西一丁目の一体的に開発された、白山前住宅地の95区画を対象とし、「住宅地としての良好な環境を維持増進すること」を目的として平成元年4月に認可されました。

協定の内容は次のとおりです。

《協定の締結について》

- ・土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者全員の合意により締結する。

《協定区域内の建築物の敷地、用途、形態、位置等の基準》

- ・建物は、一戸建て専用住宅とする。(※ただし書きあり)
- ・二世帯が独立して生活する同居住宅で、玄関が共用の一戸建て住宅は、一戸建て住宅とみなす。
- ・階数は、地階を除き2以下とする。(小屋裏利用の物置は除く)
- ・地盤面からの軒高は、6.5m以下とする。
- ・建築物の外壁からの隣地境界線までの距離は1m以上、道路境界線までの距離は1.5m以上とする。
- ・敷地の分割は、できないものとする。
- ・人工地盤や現状の擁壁の変更は、できないものとする。(※ただし書きあり)

このほか、神奈川県知事と締結しているみどりの協定の趣旨を尊重すること、敷地の環境を保全するための基準を定めているほか、有効期間を10年間とし、協定者の過半数の申出がない場合は、以後10年ごとの更新とすること、協定の効力については、協定区域内の新たな土地の所有者等となった者に対しても効力があるものとしています。

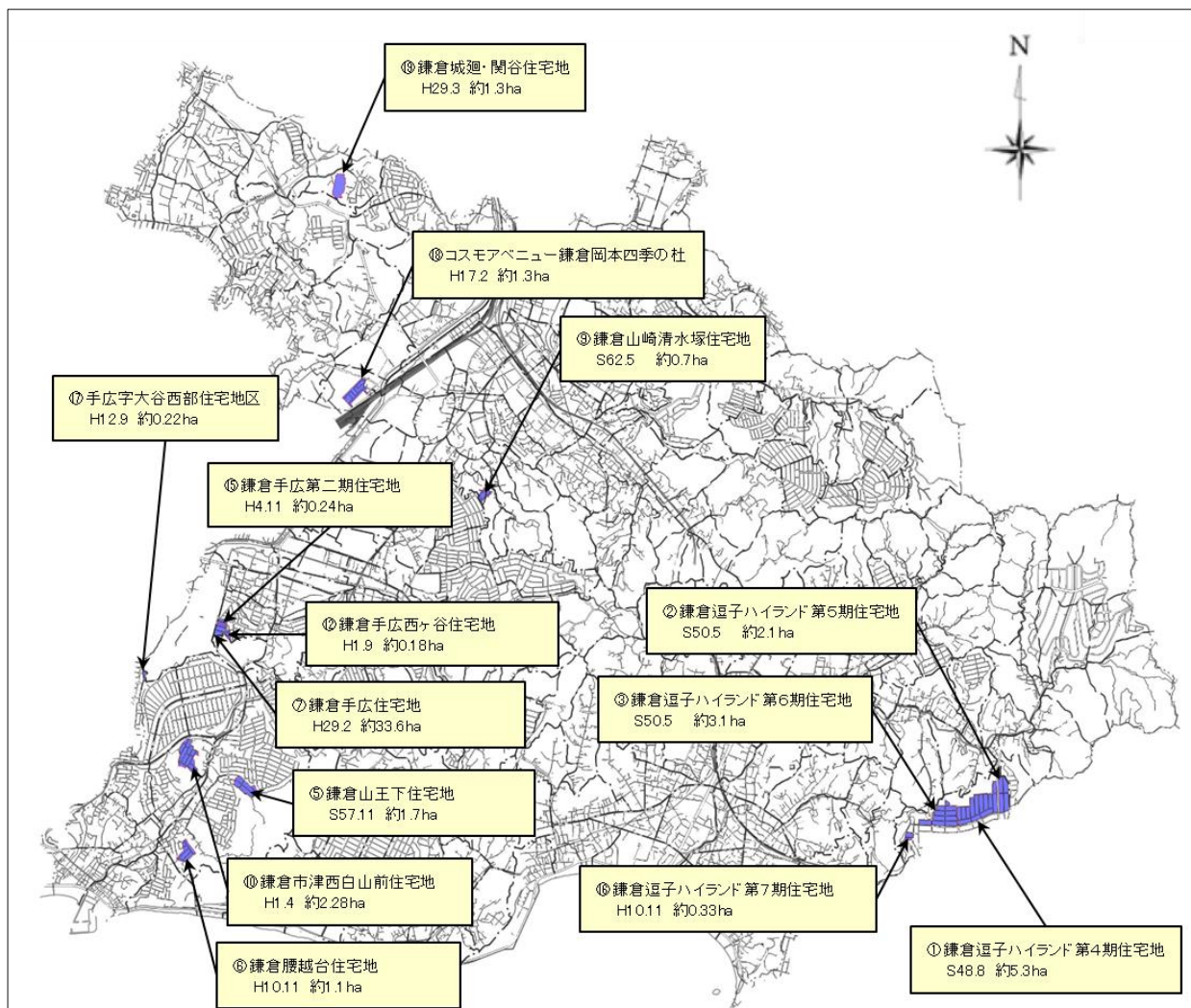
違反者の措置については、協定運営委員会の決定に基づき、委員長が土地の所有者に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって是正のための必要な措置を取ることを請求すること、違反者が従わないときは、委員長が裁判所へ提訴し、その費用は違反者の負担とすることなどを定めています。

そして、協定の運営方法については、協定者の互選により、委員長・副委員長・会計各1名で構成する協定運営委員会を設置すること、委員の任期は2年とすることなどを定めています。

建築協定の一事例を紹介しましたが、建築協定は一定区域の住民がその全員の合意によって、建築基準法の基準以上の住みよいまちづくりのための基準を定めて、お互いに守っていこうとすることを制度化したものです。

市内には、鎌倉市津西白山前住宅地を含め、計14地区(令和4年4月1日末現在)にて建築協定が認可されています。(p. 57、p. 79 参照)

# 建築協定

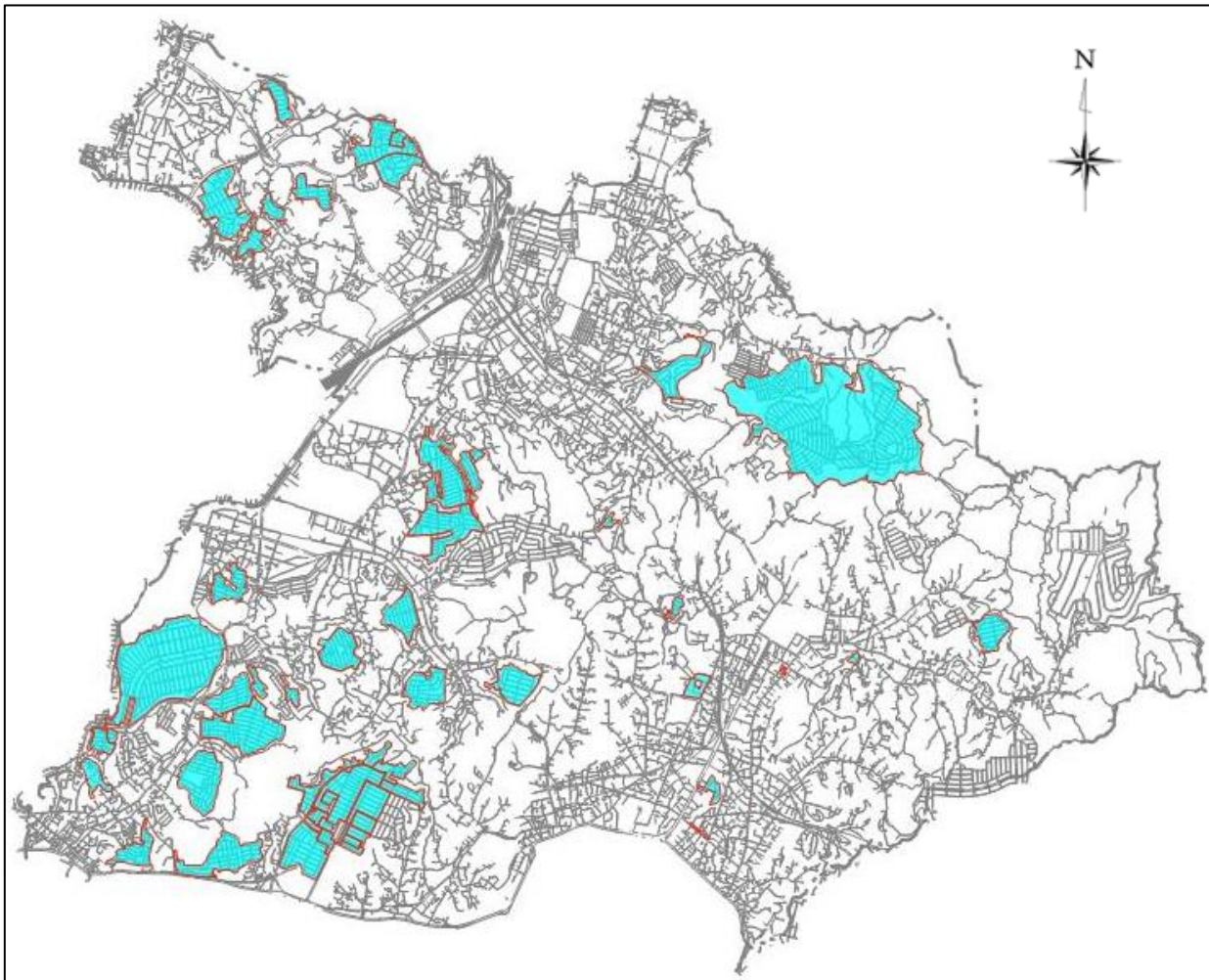


① 鎌倉逗子ハイランド第4期住宅地	⑩ 鎌倉市津西白山前住宅地
② 鎌倉逗子ハイランド第5期住宅地	⑫ 鎌倉手広西ヶ谷住宅地
③ 鎌倉逗子ハイランド第6期住宅地	⑮ 鎌倉手広第二期住宅地
⑤ 鎌倉山王下住宅地	⑯ 鎌倉手広西ヶ谷住宅地
⑥ 鎌倉腰越台住宅地	⑰ 手広字大谷西部住宅地区
⑦ 鎌倉手広住宅地	⑱ コスモアベニュー 鎌倉岡本四季の杜
⑨ 鎌倉山崎清水塚住宅地	⑲ 鎌倉城廻・関谷住宅地

※詳細については、建築指導課にお問合せください。



## 住民協定



令和4年4月1日現在 市内52地区で協定が結ばれています。(P80～P84)

※詳細については、建築指導課（一部都市計画課）にお問合せください。

## 5 住民協定

住民協定は建築協定と同じく、地域の皆さんが住むまちの環境の維持・増進を図るために、通常、自治会や町内会単位で住民の皆さんが自発的に建築等に関する取決めや約束ごとを定めるものです。

法令に基づくものではないため、地域の実情に合わせて、自由なルールをつくるのが可能ですが、法的な罰則の定めもありません。地域の皆さんが守れるルールづくりや守ろうとする意識の醸成を引き出すことが大切です。

### (1) 住民協定の内容

取り決める内容は、土地及び建物に関するもので、建築協定とほぼ同じです。

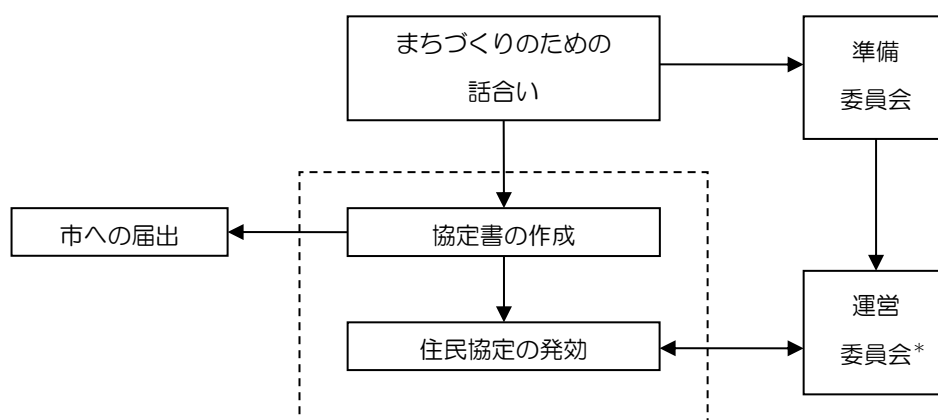
住民協定は、法律によって定める項目が決められているわけではないため、地域の実情に合った項目を定めることができます。ただし、建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図るものであるため、建築基準法が定める基準を緩和するような内容を定めることはできません。

### (2) ポイント

住民の皆さんの自らの手による協定であり、住民協定の呼びかけ、話し合い、決定、組織・運営の方法等は、建築協定の場合と基本的に変わりません。

住民協定は、建築協定のように市への認可申請の手続きは不要です。市へ届出された住民協定の内容については、開発事業者等にその内容を周知しています。

### (3) 手続の流れ



\*住民協定を運営するため、住民代表で運営委員会を組織します。

#### (4) Q&A

##### Q1 建築協定と住民協定とは、どこが違うのですか？

建築協定は、建築基準法に基づく制度で、市の認可・公告という手続を経て発効することとなります。いったん効力が生じると土地所有者等が変わっても、新たな土地所有者等に協定の効力が継承されます。

住民協定は、住民の皆さんが自主的に建築等に関する取決めを定め、約束ごととして守っていくものです。建築協定とは異なり、法令による手続が必要でないため、比較的簡単に協定を結ぶこともできますが、法的な裏付けがないので、新たに参入してくる人々には効力が及びません。また、土地所有者等が変わった場合や協定の効力を存続させる場合も同様で、新たな土地所有者等の合意が必要となります。

既存の住宅地では、いきなり建築協定をつくろうとしても、土地所有者等全員の合意を得ることは非常に難しいので、まず、住民協定をつくり、徐々に合意を得てから建築協定に移行するという方法も有効だと思われます。

##### Q2 住民協定を結ぶためには、全員の合意が必要ですか？

制定や変更に際しては、区域内の土地所有者等（借地権者を含む）全員の合意が望ましいと言えますが、おおむね80%以上で合意形成されています。

##### Q3 住民協定の効力が及ぶのは、どこまでですか？

住民協定は土地所有者等の合意に基づく当事者間の約束ごとであることから、合意者にもみ効力が及ぶものと考えられています。



## ■事例 ～ 今泉台町内会 ～■

昭和 40 年代に造成された今泉台住宅地は、市の北東部、鶴岡八幡宮や建長寺の裏山に位置し、約 2,000 世帯が区域内に生活する市内最大規模の住宅地です。町内会活動が活発で、昭和 54 年 10 月 20 日に、「住民の生活環境を守るための協定書」を制定した後、その協定書の基本理念を再確認し、一部を修正して、平成 12 年 4 月 28 日、「今泉台町内会住民協定」を締結しました。

住民協定の内容を見ると、まず、基本理念として『周辺の豊かな自然と共生して、仲良く生活を営み、住民全員の協力で、この地に住む誇りをいつまでも保持し、「活力ある町」を実現する』としています。

協定の内容は、次のとおりです。

1. この町を、『風致地区』にふさわしい住宅地として維持する。
2. 建物は、一区域内に一棟の専用住宅のみとする。
3. 共同住宅（アパート・マンション）、寮等の建設は行わない。なお、親子・兄弟姉妹などによる二世帯住宅や高齢者同士のグループホームなど、社会的要請に応えるものは許容される。
4. 現在の区画の細分化は行わない。但し、分割後の一区画の面積が 165 m<sup>2</sup>（50 坪）以上になる場合には、分割事情により、地形・景観・近隣関係などの問題がなければ、許容されることもある。
5. 既存の商店街以外では、店舗の開設は行わない。なお、店舗によらずに自宅で営業したり、敷地を駐車場として利用したりする際は、近隣への迷惑、景観などに十分配慮する。
6. 敷地面の嵩上げや法面の盛り土・掘削など、近隣の迷惑、景観や自然の劣化につながる土地の形質変更は行わない。
7. 植木の枝のはみ出し、騒音、ペット飼育上の不始末など迷惑行為は行わない。
8. 住宅地周辺にある「市街化調整区域」の「市街化区域」への変更には反対する。
9. 周辺の「歴史的風土保存地域」や「近郊緑地保全区域」の適正保存に協力する。
10. 土地・家屋の売買・賃貸に当たっては、相手側に本協定を十分に理解させる。

また、平成 27 年 4 月 1 日には、「今泉台町内で土地の区画分割または家屋の建築をする際の手続き方法について」を発行し、土地の所有者あるいは家屋の建築主に対して、各工事に対する「同意申請・住民協定遵守誓約書」を提出することを必須条件としています。

市内では、今泉台町内会を含め、計 46 地区（令和 4 年 4 月 1 日現在）で住民協定が締結されています。（p. 80～p. 83 参照）

また、46 地区のほか、風致地区の指定が解除された経過のある 6 地区においても、住民協定が締結されています。（p. 84 参照）

## 6 ひとりひとりができるまちづくり

これまで地域を単位として取り組むまちづくりの手法を紹介してきましたが、地域を構成する最小の単位は、個々の人や建築物です。

ここでは、土地利用をする際に、個人でできるまちづくりの一部を紹介します。

### 《ルールを守る》

法令の基準を守ることは当然のことですが、加えて、地域のまちづくりのルールがある場合は、それを守る必要があります。

### 《まち並みへの配慮》

ルールが決められていない地区でも、ルールが決められている地区でも、次のような配慮をすることで地域の良好なまちづくりに貢献できます。

#### □ 景観やまち並みへの調和や配慮

⇒ 周辺と調和した高さ、色彩、デザインとなるよう工夫します。

例) 法令の上では3階の計画が可能なところを、周辺の2階建ての住宅に合わせて2階建てとする。

例) 背景の山並みになじむよう落ち着いた色彩の勾配屋根とする。

例) 周辺の建築物の外壁は白やベージュが多いので、黒や濃い茶を避け、白に近いグレーにする。

例) 商店街の通りに面して建築物の壁面や軒線が連なっているので、壁面の位置や軒線を揃えるようにする。

例) お店を開く場合には、近くにお寺や古い建築物があり、歴史を感じるまちの雰囲気を大切にするため、派手な看板を避けて落ち着いた色ののれんを掛けることにする。

例) 道路に面した「敷き際」を、植栽や自然素材の石などを組み合わせて、デザインする。

#### □ 緑化の推進

⇒ 建築物や柵などの人工物の人工的な印象を和らげ、うるおいを創出するように緑化します。

例) 通りに面して生け垣を植栽する。また、フェンスを設置する場合、透過性のあるものを使用し、植栽が見えるようにする。

例) 敷地内に高木を植栽する。

例) 通りに面して、植栽スペースを確保できるように、建築物や駐車場の配置を工夫する。

例) まち角を印象づけるようなシンボルツリーを角地に植栽する。

例) 駐車場に地被植物を植栽する。



### 《防災への配慮》

建築物自体の防災性を高めるとともに、減災につながる配慮や地域防災へ貢献できないことがないか考えてみましょう。

- 周辺の人が非常時に通り抜けられるような建築物の配置にする。
- 急斜面に近接して建築物を建てない。
- 防災面に加え、景観面や環境面からも高いブロック塀を設置しない。
- 道路や隣地の境界に近い場所に植栽する場合は、樹種に気を付ける。
- 夜間防災を考慮して、玄関照明などを工夫する。

### 《環境への配慮》

省エネルギー、省資源や水の循環に配慮した家づくりも大切です。

- 太陽光など自然エネルギー（再生可能エネルギー）を利用する。
- 断熱を考慮する。（既存の建築物では、緑のカーテンなど）
- 冷暖房に要するエネルギーを減らす。（高効率機器への買い替え）
- 雨水の利用や水の再利用により水の消費を減らす。

### 《道路やオープンスペースへの配慮》

人や車などが安全に通行できるような配慮が必要です。

- 歩行者が多いわりに狭い道路に敷地が面する場合は、柵などの位置を道路の境界線から後退し、歩道上の空地とする。
- 敷地の一部を広場のように整備し、地域の人に開放する。
- 人が退避できるようなオープンスペースを配置する。

### 《共同化や協調》

小規模な敷地や接道条件が良くない敷地の場合は、必要に応じて、何軒か共同化（共同建替え）する、高さや建築物の位置を合わせて建替え（協調建て替え）をすると、より良いまちづくりにつながります。

海外や日本の伝統的なまちの外観的な美しさは、統一的な建築様式、色、素材、高さなどから生み出されているものです。この点に着目し、皆さんのまちにおいても、多様な建築物の中であっても、壁や屋根の色、高さなどデザインへの配慮、あるいは連続する植栽づくりに取り組むなど、ゆるやかに協調し合うと、統一感のあるまち並みづくりにつながります。

## ■レポート ～ まちづくり市民団体の努力と取組を伝える（その2）～ ■

まちづくりの活動において、多くの地域から挙げられた今後の課題は、「後継者がいない。」ということです。地区内の高齢化が進み、引き継ぎたくても引き受けてくれる人がなかなか見つからないとの声を多く聞きます。これは、鎌倉に限らず、高齢社会を迎えた日本では、多くの地域がこの課題に直面することになりますが、どのようにしたら、まちづくりの活動を次世代へ引き継ぐことができるのでしょうか。

そのために、「地域交流」というキーワードを挙げて、活動に取り組んでいる地域があります。若い世代も参加しやすい地域の行事やイベントを通じて、多世代の交流を図る工夫をしています。社会環境や価値観が異なる多世代が交流することで、皆さんが相互の理解を深め、一緒にまちづくりに取り組もうという機運が高まる効果があるのかもしれない。

最後に、地域のまちづくりを進める上で大切なこととは何でしょうか。この問いに対し、実際にまちづくりを推進する団体からは、「自分達でできることは、どんどん自分達でやる。」「建築主等にルールを理解してもらえないときでも、諦めずに何回も説明する。」「市の担当者と直接話すなど良好な関係を築き、連携する。」「地域だけで解決することが難しいことは、市や専門家などに協力を求め、一步一步解決していく。」などが大切と教えていただきました。

このように、まちづくりは地域の皆さんによる活動や努力のもとに成り立っています。そして、ご紹介したような地域での活動や努力の積み重ねによって、魅力あるかまぐらのまちがつけられているのです。

