

ご存じですか？

# まちづくりのルール



浦安市



## 皆さんのまちではこんなことが起こっていませんか？

- ✓ 緑が少ない。以前より減ってきている。
- ✓ 以前に比べて街並みが変わってきている。
- ✓ 小さな宅地が増えて建物が密集している。
- ✓ 敷地にゆとりがない。
- ✓ ブロック塀が多く、防犯・防災上不安がある。



現在の住みやすい環境を将来にわたって守っていきたく、安全で安心して生活できるまちにしたい。



最近、建替えのお宅が増えてきて、敷地にゆとりがなくなり建物が密集してきた。街並みも雑然としてきた。



植栽の空間が少なくなると、街のなかの緑が減ってきている。



ブロック塀が建ち並んでいて圧迫感がある。防災面でも改善が求められる。



## 皆さんでまちづくりのルールを考えることができます！



まちのルールは、地域に住んでいる皆さんで考えることができます。そのため浦安市では、まちづくりのルールの紹介やまちづくりアドバイザーを派遣するなどの支援をしています。



例えば、次のようなルールを定めることによって問題の解決が図られると考えられます。

**1** 道路や隣地境界から一定の距離を離し、空間を確保する（壁面の後退距離を定める）

道路

- ・建物の密集の防止
- ・日照、採光、通風の確保
- ・ゆとりある街並みの確保 など

**2** 建物の敷地面積の最低面積を定める（敷地の細分化を防ぎ、狭小敷地としない）

- ・敷地分割の防止による建物の密集の防止
- ・ゆとりある街並みの形成 など

**3** 道路との境界部分にある生垣や柵の種類や高さなど、緑化に関する事項を定める

- ・季節感のある緑豊かな街並みの形成
- ・ブロック塀を生垣などにするこによるまちの安全性の向上 など

**4** ご近所どうしの清掃活動や個々のお宅での生垣や花づくりの推進など日常的なルールづくり

- ・豊かなコミュニティの形成
- ・季節感のある花や緑豊かな街並みの創出 など

## ポイントは



その地区で具体的にどのようなことが問題となっているか  
 将来どのようなまちにしていきたいか  
 そのためにどのようなルールが必要と考えられるか  
 以上のようなことについて、地区にお住いの皆さんが話し合い、考えを出し合いながらルールづくりに参加していくことが望まれます。

では、わたしたち住民は、具体的にどのようにまちづくりに関わり、話し合いを進めていけばよいのでしょうか。



まちづくりの  
ルールづくり  
の手順



Question 居住環境の向上やまちづくり活動には興味があるのですが、具体的にはどのように進めればよいのですか？

Step1 まず、仲間を集める  
まちづくりを考えるために、  
まず仲間を集め、組織をつく  
ることからはじめます。

例えば、有志で協議会などを作る場合  
や、地域の防犯や防災に関する活動、イ  
ベント活動、清掃活動といったような自  
治会の諸活動などを通じて、仲間を集め  
ることも考えられます。

地域の皆さんで行う勉強会な  
どの活動に対し、市は助言・  
指導、情報提供などにより支  
援を行います。  
アドバイザー制度を活用し、  
まちづくりの専門家やコンサル  
タントを派遣します。



Step2

勉強会などを開催する  
何が課題になっているのか、解決  
のために何をすればいいのか、等  
について、勉強会やまちあるき、  
ワークショップなどを通して、み  
んなで考えます。

Step3

ルールづくりと合意形成  
をすすめる  
「土地」や「建物」、「緑」  
などについて、具体的なル  
ールづくりを行い、地域で  
合意形成をすすめます。

地域の実状に合わせたまちづ  
くりの具体的なルールを検討し、アンケートなどにより地  
域の皆さんの意見を聴きなが  
ら、合意形成をすすめます。



完成したまちづくりのルールに  
ついては、「地区計画」や「景観  
地区」のように市が運用するもの  
と、「景観協定」や「建築協定」、  
「緑地協定」のように地域で運用  
するものがあります。  
詳しくは見開き面をご覧ください。



Step4

まちづくりルールの完成  
皆さんでつくったまちづ  
くりのルールは、市で認  
可・公告といった手続きを  
経て完成します。





# 1. 地区計画制度

## 制度の目的と概要

良好な市街地環境や美しい街並みを形成するために、既に都市計画法や建築基準法等で定められている土地や建物等に関する最低限のルールでは対応しきれない部分について、地区の特性にあったルールをきめ細かく定めるものです。

まちづくりの目標や方針等を定めた「地区計画の方針」と、建物等の具体的な基準を定めた「地区整備計画」によって構成され、都市計画として市が定めます。

都市計画決定後は、建物の建築等を行う場合は市へ事前の届出が必要となります。

## ルールとして決められること

建物等に関して以下のような項目が定められます。

建物の用途 建物の容積率、建ぺい率 敷地面積の最低限度

壁面の位置 建物の高さ 建物のデザインや色彩

塀の種類や高さ 敷地の緑化率

地区レベルの道路や公園等の配置や規模が定められます。



担当 浦安市都市整備部都市計画課

## 例えば、閑静で美しい街並みの住宅地のルールとしては・・・

### 建物用途

- ・建物の用途を制限することにより、住宅地の雰囲気を壊すような建物の立地ができず、調和が保たれます。

### 建物の高さ

- ・建物の高さや階数をそろえると、整った街並みができます。

### デザイン・色彩・素材等

- ・屋根や外壁のかたち、色、素材などをそろえると、美しい街並みができます。

### 垣又はさく

- ・生垣にして通りに彩りを与えると、美しい街並みができます。

### 壁面の位置

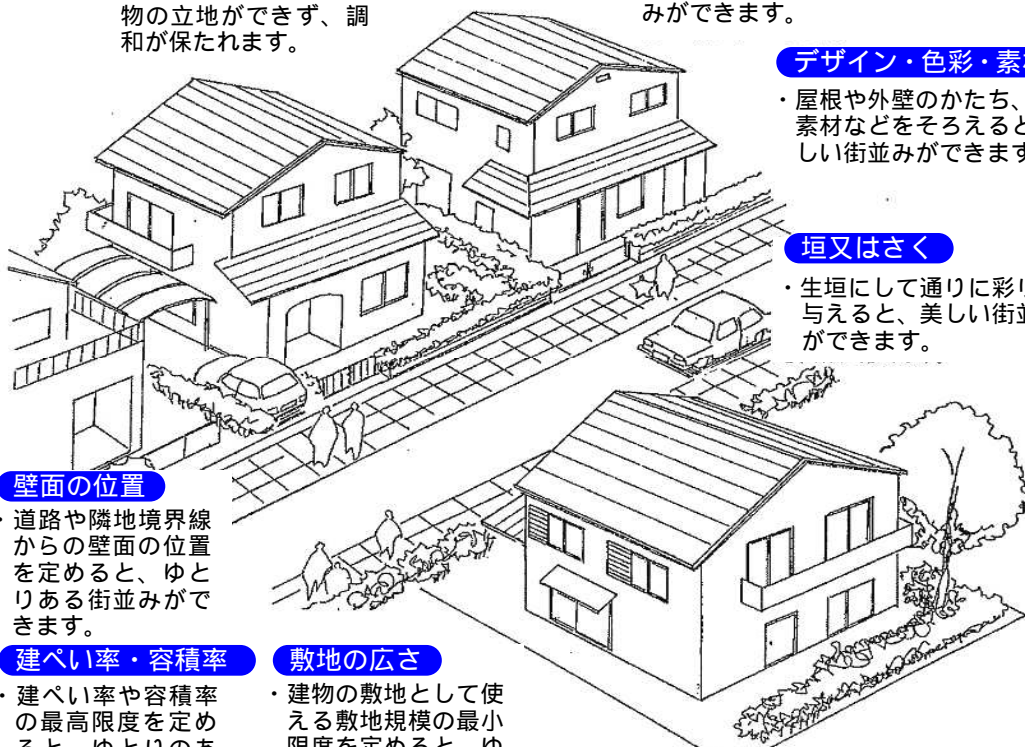
- ・道路や隣地境界線からの壁面の位置を定めると、ゆとりある街並みができます。

### 建ぺい率・容積率

- ・建ぺい率や容積率の最高限度を定めると、ゆとりある街の環境が確保できます。

### 敷地の広さ

- ・建物の敷地として使える敷地規模の最小限度を定めると、ゆとりある街の環境が確保できます。



・上記の例は、特にどのルールを使った場合というわけではありませんが、ほかにも敷地の緑化に関することや、建物の構造、工作物の設置の制限などを定めることもできます。  
・それぞれのルールによって、定められることが決まっていますので、詳しくは右側の表をご覧ください。

## 2 . 景観地区

### 制度の目的と概要

良好な景観を形成、維持保全していくために、景観に関する事項を定めるものです。都市計画として市が定めます。

都市計画決定後は、建物の建築などを行う場合は、建築確認申請や市の認可が必要になります。

### ルールとして決められること

建物等に関して以下のような項目が定められます。

建物のデザインや色彩 敷地面積の最低限度 壁面の位置  
高さの最高限度又は最低限度

工作物に関して以下のような項目が定められます。

工作物のデザインや色彩  
高さの最高限度又は最低限度  
壁面後退区域での工作物の設置の制限

上記の他に、開発行為などの制限が定められます。

担当 浦安市都市整備部都市政策課



## 3 . 景観協定

### 制度の目的と概要

良好な景観を形成、維持保全していくために、景観に関する事項を定めるものです。建物、工作物、緑化、屋外広告物などの景観を構成する様々な事柄を一体的に定めることができます。

市が定める景観法の基準より厳しい内容とすることや、草花の設置や清掃回数などソフトな事項について定めることができます。

法律に基づく任意協定で、土地の所有者等が協定を締結し、市の認可を受けます。締結後は、住民が自主的に運営していきます。

### ルールとして決められること

建物等に関して以下のような項目が定められます。

建物のデザインや色彩 敷地 位置 規模 構造 用途  
建築設備

工作物に関して以下のような項目が定められます。

工作物のデザインや色彩 位置 規模  
構造 用途

上記の他に、緑化に関する事項、屋外広告物の表示や掲出する物件の設置の基準、その他良好な景観の形成に関する事項等及び協定の有効期限等を定めることができます。

担当 浦安市都市整備部都市政策課





## 4 . 建築協定

### 制度の目的と概要

地域の魅力ある個性的なまちづくりや環境を保全していくために、建築基準法の規定より厳しい基準を定めるものです。

建築協定は住民同士の私法的な協定であり、お互いに守り合っていくことを約束し敷地単位で締結し、締結後は住民が自主的に運営していきます。

法律に基づく任意協定で、土地の所有者等が協定を締結し、特定行政庁の認可を受けます。

### ルールとして決められること

建物等に関して以下のような項目が定められます。

建物の敷地、位置 構造 用途 デザインや色彩  
建築設備 など

上記の他に、時代の変化に応じた協定内容の変更、協定の廃止、有効期限の更新など、地区の皆さんで定めることができます。

担当 浦安市都市整備部建築指導課



## 5 . 緑地協定

### 制度の目的と概要

緑豊かな市街地環境を確保するため、土地所有者の方などの合意に基づき、住民の自主的な取り組みで、緑の保全や新たな緑化の推進を図ることを目的として定めるものです。

法律に基づく任意協定で、土地の所有者等が協定を締結し、市の認可を受けます。

### ルールとして決められること

緑化に関して以下のような項目が定められます。

緑化する場所や範囲 生垣やさくの構造  
推奨する樹種 植栽樹木の保護と管理

上記の他に、時代の変化に応じた協定内容の変更、協定の廃止、有効期限の更新など、地区の皆さんで定めることができます。

担当 浦安市都市環境部みどり公園課



# それぞれの 制度の比較

(地区の実情に合わせて組み合わせて使うこともできます。)

ルール	地区計画	景観地区	景観協定	建築協定	緑地協定
根拠法等	都市計画法	景観法	景観法	建築基準法	都市緑地法
ルールの 運営・審査	都市計画法に基づき、市が都市計画として定めます。建築行為等を行う場合は、市への届出が必要となり、地区計画の内容にそぐわない場合は是正の勧告ができます。	景観法に基づき、都市計画として市が定めます。建築行為等を行う場合は、建築確認申請や市の認可が必要となり、違反建築物に対する是正命令、設計者等に対する処分ができます。	原則として、協定締結者でつくる運営委員会が運営します。協定違反の場合は罰則が規定され、民事契約と同等の効力があり、合意に至らないときは民事訴訟による解決となります。	原則として、協定締結者でつくる運営委員会が運営します。協定違反の場合は罰則が規定され、民事契約と同等の効力があり、合意に至らないときは民事訴訟による解決となります。	原則として、協定締結者でつくる運営委員会が運営します。協定違反の場合は罰則が規定され、民事契約と同等の効力があり、合意に至らないときは民事訴訟による解決となります。
効力の範囲	地区内で建築行為等を行う者	地区内で建築行為等を行う者	協定の締結者全員	協定の締結者全員	協定の締結者全員
効力の期間	原則として恒久	原則として恒久	5年～30年	協定者が任意に定める	5年～30年
定められる内容					
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					×
建物の階数	×	×			×
外壁の後退距離					×
垣又はさくの構造					
建物のデザイン・色彩					×
建物の構造・設備	×	×			×
工作物・看板等				×	×
道路・公園等の配置および規模		×	×	×	×
緑化に関する事項		×		×	
その他・ソフトなルール	×	×		×	
備考	敷地面積の緑化の割合		良好な景観の形成に関する事項		緑地・樹木の管理に関する事項等



# 浦安市の支援制度

応援します！まちづくり

## 浦安市まちづくりアドバイザー派遣制度

皆さんがお住いの地域で、

- 「都市計画や建築のルールがよくわからない」
  - 「建築の建てかたや垣根などにルールをつくりたいけど、よくわからない」
  - 「こんなまちにしたいけど、みんなの意見のまとめ方がわからない」など、
- まちづくりについて困ったときや、まちづくりに関する勉強会、地域調査、アンケート調査、住民の合意形成などを行おうとするとき、  
まちづくりアドバイザーを派遣し、皆さんのまちづくりを応援します。



### まちづくりアドバイザーとは？

まちづくりアドバイザーは、建築や都市計画などの知識や経験を持つ専門家で、浦安市に登録している方々を言います。まちづくりアドバイザーは、皆さんの勉強会などの場に伺って、専門知識や経験を生かしたアドバイスをします。

～まちづくりアドバイザーは、こんなことをお手伝いします～

- まちづくりに関する相談に対するアドバイス
- まちづくりに関する資料や情報の提供
- まちづくりに関する制度や手法の紹介
- 皆さんのまちづくり活動の育成及び支援 など



### 地区計画の策定

- 美浜 16 自治会地区地区計画
- 鉄鋼通り一丁目及び二丁目地区地区計画
- 鉄鋼通り三丁目地区地区計画
- 港地区地区計画



(平成 22 年 3 月現在)

お問い合わせ・ご相談は・・・

浦安市都市整備部都市計画課

〒279-8501 浦安市猫実 1 - 1 - 1



TEL 047-351-1111



FAX 047-353-4378



電子メール toshikei@city.urayasu.lg.jp