

みんなでまちづくりのルールを作しましょう

■ 建築協定とは

私たちが生活している社会では、秩序を守るためにたくさんの法律でいろいろなことが規制されています。しかし法律に規定されていないことを、隣近所で申合せや取決めをして、生活をやすくしていることがたくさんあります。

共同で水道、下水道、電気、ガスを引いたり、清掃を定期的にしたり、私道の管理を行ったりしていることがその例です。

しかし、このような申合せや取決めは、お互いの自発的な規制であるため不安定なものもあり、時には取り決められたことが守られないこともあります。建築協定は、こうした地域住民の自発的な申合せを一定の規約として、公的なものにする制度で、建築基準法で規定されたものです。



住みよいまちづくりのためにも……

● 建築協定の内容と利点

建築協定は、地域住民の皆さんで、協定する区域を定め、その区域内の建物の敷地、構造、用途、形態、又は建築設備などについての基準を取り決めることによって、よりよい生活環境を確保する制度です。

具体的には、次のようなものがあります。

- 敷地の区画を細分化しないように決めることによって、防災や避難上の安全性が確保されます。
- 敷地の盛土の高さを一定の高さ以下にしたり、建物の階数を2階以下と決めることによって、日照や通風などの良好な居住環境が維持できます。
- 建物の用途を住宅に制限したり、屋根や外壁の色を制限することによって、環境や美観が保全できます。
- 敷地の境界から建物までの距離を決めることによって、隣近所とのプライバシーが守られます。

建築協定は、県内で既に200か所以上で締結され、良好な住環境が実現しています。

宅地・住宅開発の分譲を行うような場合で、その開発を行う者など、所有者が一人でも建築協定を定めることができます。

建築協定の定められた区域内の住民の皆さんは、よりよい生活環境をつくり、保全するために建築協定を守らなければならないことになっています。



鳩山町 松韻坂地区住宅地

詳しくは、P51の各種相談先にご相談ください。

■ 地区計画とは

私たちが住み、働き、憩う「まち」。このかけがえのないまちは、様々な個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区ごとに違います。

地区計画は、地区ごとに土地や建物の所有者など住民の皆さんが主役となって、話し合い、考えを出し合いながら、地区の実情に応じたきめ細やかなルールを定めることができます。

地区計画は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、将来にわたり皆さんで決めたルールを守ってまちづくりを行う生活に密着した計画です。

●地区計画の内容と利点

地区計画は、一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに、建築物の用途、形態、敷地、工作物などの基準を定めたり、道路、公園などの施設のつくり方などをあらかじめ計画し、皆さんの目指す住みやすいまちをつくっていくものです。

具体的に地区計画に定められるものは、次のようなものがあります。

- 地区の皆さんが目指すまちづくりに誘導するため、建築物の用途を制限することができます。
- 建築物の壁面の位置の制限を定め、隣地への通気性や採光を確保し、良好な外部空間をつくることができます。
- 戸建て住宅の街並みをそろえるため、建築物の最高高さ等を制限し、良好な景観をつくることができます。
- 地震などで倒壊するおそれのある高いブロック塀の設置を制限し、生け垣や透視可能なフェンスのみを設置可とすることで、安全・安心な街並みをつくることができます。
- 地区の皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めることができます。

地区計画を定めると、建物を建てたり、宅地を造成したりする場合に、工事着手の30日前までに市町村に届出することになります。

地区計画に定めたルールを、市町村で建築条例に定めると、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

埼玉県内では、令和7年4月1日現在571地区(14,796ha)の地区計画が定められており、より良いまちづくりが進められています。

詳しくは、各市町村都市計画担当窓口にご相談ください。



吉川市 きよみ野地区



■ 建築協定と地区計画の違い

建築協定と地区計画はどちらも住民のみなさんが主体的にまちづくりのルールを作成できる制度ですが、ルールづくりの方法やその後の運営方法について違いがあります。

	建築協定	地区計画
根 拠 法 令	建築基準法 第4章	都市計画法 第12条の4、第12条の5、 第58条の2ほか (建築基準法 第68条の2)
策 定 ・ 締 結 主 体	土地の所有者等	各市町村
合意の必要な範囲	土地の所有者等の全員の合意	土地の所有者等の多数の合意
効力の及ぶ範囲	合意した所有者等の敷地	地区全体
運 営 主 体	地域でつくる運営委員会	各市町村
効 果	運営委員会による適合のチェック。 違反があった場合の措置については、 協定内で定める。 例) ・ 違反工事の停止や是正するための 必要な措置の請求 ・ 上記に従わない場合には裁判所 への提訴	区域内での建築物の建築行為等につ いて、行為着手の日の30日前ま でに市町村への届出が必要になる。 適合しない場合は指導・勧告。 (市町村の条例で定められた場合) 建築確認の審査事項になる。適合 しない場合、建築確認がされない。
有 効 期 間	協定者が任意に決定	期限なし

美しいまちなみづくりに参加しましょう

まちなみは、私たちがつくる建築物や門、庭の植栽や生垣などによって構成されています。それらが周辺のまちなみと調和がとれ、美しいまちなみとなれば、私たちは心地よく感じ、良好な景観となります。

良好な景観は、地域の居住環境を向上し、また地域の魅力を再認識させ、誇りと愛着を生むきっかけとなります。さらには、地域のコミュニティのつながりを強化し、防犯や防災といった地域力の向上にも結びつきます。

県では、良好な景観形成のため、平成16年に制定された景観法に基づき、景観条例を改正し、景観計画を策定しました。景観計画では建築物等の大きさや形態、色彩等が周辺のまちなみと調和するように求めています。また、皆さんが、地域で調和のとれたまちなみづくりの取り決めをし、良好な景観づくりができるようにする制度として、景観協定と景観形成協定があります。

皆さんもできることから少しずつ、美しいまちなみづくりに参加しましょう。

■ 景観協定とは

景観法で規定された制度です。建築物や緑化、照明、屋外広告物等についてのきめ細かなルールを住民の皆さんが自ら取り決め、互いに守りあっていくことで、地域のより良い景観の維持・増進に役立つものです。協定区域内の土地保有者等の全員の合意が必要ですが、第三者に譲渡されても有効です。

■ 景観形成協定とは

景観条例で定める埼玉県独自の制度です。住民参加をよりしやすくするため、土地所有者等の3分の2以上の合意で結ぶ協定です。



周辺の建築物で、外壁や屋根の位置を揃え、また道路側に植栽を設けるなど、調和がとれた良好な景観のまちなみ