



松ぼっくり

「みどり豊かな街づくりのために」
・・・よりよい街づくりを目指し、手法とシステムを考える・・・

本号は、当月例会での廣田邦夫氏(エクステリアプランナー)による講演会内容の特集号です。
皆様方のまちづくりに役立てて頂ければと思います。

月例会開催日：2010年1月23日(土)10時～12時

場所：鵜沼公民館 第1談話室

講演では、街づくりに関する都市計画法、都市緑地法などの関係法令の制定経緯と藤沢市の取り組み経緯、各種街づくり制度の紹介や地方分権一括法以降における各市の街づくりの取り組み事例の紹介、市民の自主的な街づくり活動を支援するための「街づくり形成基本条例」に関するご提案も頂きました。

1 街づくりに関する法令、計画の経過

国における街づくりの根幹は大正8年に制定された「旧都市計画法」に始まります。この法律ですでに、風致地区(ふうちちく)制度が創設され、各都道府県または各市町村が条例(いわゆる風致地区条例)を定めるものとされました。現行の「都市計画法」は、昭和43年に制定されています。

また、都市計画法の姉妹法として「市街地建築物法」が制定され、国における最初の建築法規となり、昭和25年に「建築基準法」が制定されるに至ります。

その後、昭和48年までの間に「宅地造成等規制法」、「古都保存法」、「都市公園法」、「急傾斜地法」、「都市緑地保全部」などが制定され、秩序ある都市形成を図る基本的な制度ができ上がりました。

平成に至ると環境や行政手続きの明確化、住民との協働などの視点から平成5年に「行政手続法」、「環境基本法」が、また平成11年には「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」いわゆる地方分権一括法が制定されました。

さらに、平成16年には「景観法」の制定を含め『景観緑三法』が、平成18年には「中心市街地活性化法」の制定を含めた『まちづくり三法』の改革が行われ、この間に地方分権を進める多くの法律の一部改正が進められてきています。

藤沢市における街づくりの根幹は秋田市の都市計画を手がけられた菅原文哉氏を中心に、昭和32年に策定された「藤沢総合都市計画」に始まります。その後、北部工業地域を位置付けるなどの変更がありましたが、現行都市計画法に基づき昭和45年に行われた都市計画施設配置の決定はこの藤沢総合計画を尊重したものとなりました。

昭和45年には県の「風致地区条例」、市では「建築協定に関する条例」が制定され、その後、人口急増を背景に「緑の保全および緑化の推進に関する条例」、「開発行為及び中高層建築物の建築に関する指導要綱」、「建築物の建築に関する指導要綱」、「中高層建築物の日影に関する条例」が昭和53年までの間に制定されています。

都市計画法に地区計画制度が創設されたのを受け、昭和63年に「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」が、また、平成元年には全国に先がけ「都市景観条例」が制定され、江の島特別景観形成地区指定をはじめ市民との協働による地域景観ルール作りが展開されてきました。

平成8年に「環境基本条例」、「行政手続き条例」が制定され、その後「環境基本計画」、「都市マスタープラン」、「緑の基本計画」が平成10年から平成12年にかけて、平成13年には「ふじさわ総合計画2020実施計画」が策定されています。

平成20年に新たに景観まちづくり課が設置、「特定開発事業等に係る手続き及び基準に関する条例」の制定により、開発における指導要綱行政から手続きの明確化と審査基準の明確化が図られることとなりました。また、平成21年には「緑の保全及び緑化の推進に関する条例」が緑の減少を食い止めるべくみどりの基本条例として大幅改正されました。

2 各地で立ち上がる街づくり活動の背景

2-1 地方分権一括法の成立

地方分権一括法の正式名称は「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律」で、地方公共団体の事務に関する記述のある法律のうち、改正が必要な475本の法律の改正部分を、1本の法律として改正したもので、主な内容は次のとおりです。

- (1) 地方公共団体の事務について機関委任事務を廃止し、法定受託事務と自治事務とする。
- (2) 国は地方公共団体に対し包括的な指揮監督権を廃止する。
- (3) 国は権限委譲を推進し、国の権限を都道府県に、都道府県の権限を市町村に積極的に委譲する。

2-2 行政手続き法の改正

行政手続法は行政機関が守るべきルールを定めたもので、平成6年10月1日から施行されており、主な内容は次のとおりです。

- (1) 許可、認可、免許等の申請に対してそれを認めたり又は拒否したりする処分の手続
- (2) 許可を取り消したり、一定期間の営業停止を命じたりする「不利益処分」の手続

- (3) 「行政指導」は相手方の任意の協力が不可欠のものであり、従わないことによる不利益な扱いの禁止
- (4) 「届出」の手続
- (5) 「命令等」を定める際の手続(意見公募手続等)

ただし、(5)については「行政手続法の一部を改正する法律」による改正内容です。

2-3 都市計画の提案制度の創設と地区計画制度の充実

平成14年の都市計画法の改正によりまちづくりに関する改正が行われました。改正の主な内容は次のとおりです。

- (1) 都市計画の決定等の提案制度として、住民等の自主的なまちづくりの推進や民間等による都市再生の推進を図るため、土地所有者、まちづくりNPO等あるいは民間事業者等が、一定の条件を満たした上で、地方公共団体に都市計画(用途地域など)の提案ができる。
- (2) 地区計画について、地方分権一括法(H11)で市民提案制度が制度化されていたが、昭和55年創設以来、経済社会情勢の変化に対応して、改正を繰り返した結果生じた類似の制度や類型分化に伴う複雑化を整理、合理化した。

2-4 景観法の成立

良好な景観の形成を促進するため、良好な景観の形成に関する基本理念を定めるとともに、規制や支援措置等を行い、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造、個性的で活力ある地域社会の実現などを図るため、各自治体がこれを条例で定めるものです。主な内容は次のとおりです。

- (1) 景観行政団体である都道府県もしくは市町村が景観計画を作成する。住民や NPO から土地所有者等の 3 分の 2 の同意を得て提案することもできる。
- (2) 景観計画で定める景観計画区域には、・景観地区又は準景観地区・景観重要公共施設・景観協定・景観農業振興地域整備計画・景観重要建造物・景観重要樹木等を定めることができ、規制等の違反に対して罰則を科せられる。



3 各種の街づくり制度と取り組み事例

3-1 建築協定 建築基準法第69～77条

都市計画法や建築基準法では、まちづくりを進める上での建築物の最低限の基準を定めているため、住民全員の合意によって、建築基準法等の最低限の基準に、建物の用途・高さ・壁面後退等の一定のルールを定め、お互いに守り合っていくことを約束する制度です。

3-1 建築協定 事例



片瀬山建築協定区域

藤沢市建築協定一覧
 1. 片瀬山地区 10ヶ所
 2. 湘南ライフタウン地区 11ヶ所、3. 本藤沢地区、4. 藤沢小栗塚、5. 鵜沼ウイレッジ地区、6. 片瀬海岸2丁目松風会地区、7. 藤が岡2丁目地区、8. 鵜沼藤が谷3丁目住宅地区、9. 望星台地区 各1ヶ所
 合計9地区28ヶ所

片瀬山2丁目住宅地区建築協定抜粋

- (建築物及び敷地用途の制限)
 第6条 協定区域内の建築物の敷地構造用途形態は次に定める基準によらなければならない。
1. 建物は1戸建専用住宅であること。
 2. 医院併用住宅、事務所併用住宅は協定委員会が協定目的に反しないか、又は公益上必要と認められたものに限り認められる
 3. 地階を除き階数は2以下とすること。
 4. 外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上とすること。
 5. 建物の高さは地盤面から9m以下、軒の高さは6.5m以下とすること。
 6. 建物・敷地の地盤面の高さは、現況地盤面の高さを越えないこと(現況地盤面とは三井不動産が分譲したときの状態)。
 7. 造園のために敷地の一部にする盛土は、現況地盤面から50cmを越えないこと。

藤沢市HP より

3-2 緑地協定 都市緑地法第45条～第54条

土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度で、地域の方々の協力により、街を良好な環境にすることができます。

3-2 緑地協定 事例



仙台市の緑地協定地区



佐倉市染井野住宅
(千葉県佐倉市)

締結状況

自治体数	件数	面積
176市町村	1,816件	6,183ha

(平成18年3月末現在)

藤沢市は都市緑地法での緑地協定はないが、条例により共同住宅などの建設時に緑化協定を義務化している。

国土交通省HP より

3-3 景観協定 景観法第81条～第91条

「景観計画」が同区域内のすべての建物に一律に課せられるルールなのに対し、「景観協定」は同区域内で協定を結んだ住民(全員)の合意による自主的なルールです。景観協定も自治体の許可が必要で、景観計画より細かく制限することができます。また、土地の所有者が変わっても、協定の内容は引き継がれます。

3-3 景観協定 事例



各務原(カカミハラ)市テクノプラザ北エリア景観協定

景観協定の認可

平成21年2月1日更新 4地区

市町村	名称	決定年月日
岐阜県各務原市	テクノプラザ北エリア景観協定	平成19年3月31日
岐阜県各務原市	テクノプラザ南エリア景観協定	平成19年3月31日
東京都府中市	コスモアベニュー府中幸町	平成20年9月24日
東京都府中市	コスモアベニュー府中浅間町	平成20年9月24日



テクノプラザ北エリア景観協定

名称 テクノプラザ北エリア景観協定
 位置 区域図
 面積 約15ヘクタール
 認可公告 平成19年3月31日
 各務原市公告第29号

各務原市HP より

3-4 住民協定 法に規程なし

地域住民の皆さんが、住環境や利便の維持・増進等を図るため、法律で定める基準以上の基準や土地・建物についての取り決めを定めるもので、自治会、町内会や一定の居住区域単位で、自主的に取り決めを定めたものであり、法に基づかない制度です。

近年、自治体が住民協定の認定を条例で制度化する動きが増加しています。

3-4 住民協定 事例



藤沢市 ニコニコ住民協定

対象エリア
 藤沢市松が岡1丁目1～11番、2丁目1～11番、3丁目1及び7番

地域の環境維持具体例

- イ 最小敷地規模は、2005年の自治会員の意識調査より165㎡(50坪)を基準とする。なお、この規定は現在協定区域内の住民が業者に譲渡した場合に適用される。
- ロ 土地分譲の段階で、胸高(1.2mの高さ)直径15cm以上の樹木、(特に松、桜、ケヤキ、唐松など)は建築面積の範囲内に入る樹木以外は、原則として伐採してはいけない。また、建築面積の範囲外の樹木を伐採する場合は、同じ太さの木を必ず植えることとする。
- ハ 建物の階数は地階を除き2階までとし、建物の最高部の高さは地盤面から10m以下、軒までの高さは地盤面から6.5m以下とする。地盤面の高さは当初の造成時の高さとし、敷き砂など、宅地の整地に伴って地盤面を変更する場合のみ、現況地盤面+5cmまで許容する。

ニコニコ自治会景観形成準備会HP より

3-5 景観形成地区 景観条例第5条 景観法第8条～第18条

閑静な住宅地や個性ある商店街といった身近な生活環境の質の向上と美しく魅力ある町並み景観の形成を図るため、地区のまちづくりのルールを自分たちでつくる制度です。また、特別景観形成地区は、良好な都市景観の形成を推進する上で、特に重点的に取り組む必要がある地区について自治体が位置づけるものです。

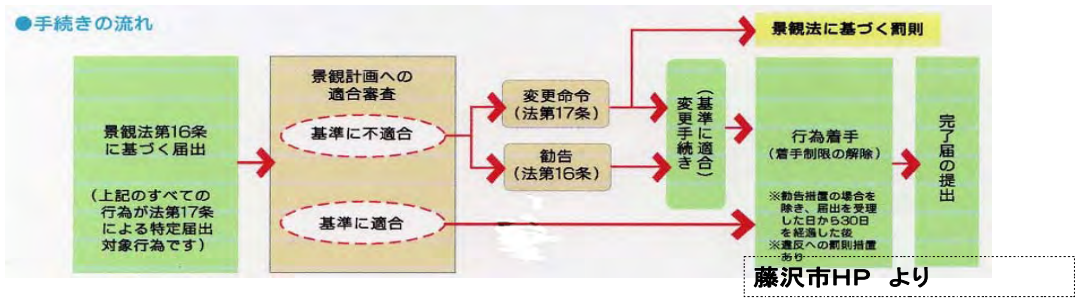
景観形成地区内において、対象行為を行おうとする場合は、景観法第16条に基づく届出が必要となります。

3-5 景観形成地区 事例



湘南辻堂景観形成地区

- ・サム・ジュ・モール景観形成地区
- ・すばな通り地区景観形成地区
- ・湘南辻堂景観形成地区
- ・江の島特別景観形成地区
- ・湘南C-X(シークロス)特別景観形成地区



3-6 景観地区 景観法第61条～第71条 都市計画法第8条

都市計画法には従来から「美観地区」という地域地区の規程がありましたが、法改正（平成17年6月1日施行）によりこの「美観地区」が廃止され、その代わりに新設されたのが「景観地区」で都市計画に定めることができます。

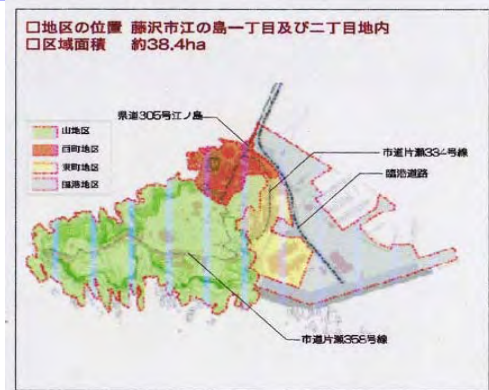
3-6 景観地区 事例



江の島景観地区

- 藤沢市
- ・江の島景観地区
 - ・湘南C-X(シークロス)景観地区

全国では23ヶ所の景観地区



「島ぐるみ野外博物館」を目標とした、これまでの取り組みを継承しつつ、島の稜線を守るために、独自の建物高さの規定や、開発行為の盛土の制限、華美な工作物等の制限等を新たに基準に盛り込んだ。

藤沢市HP より