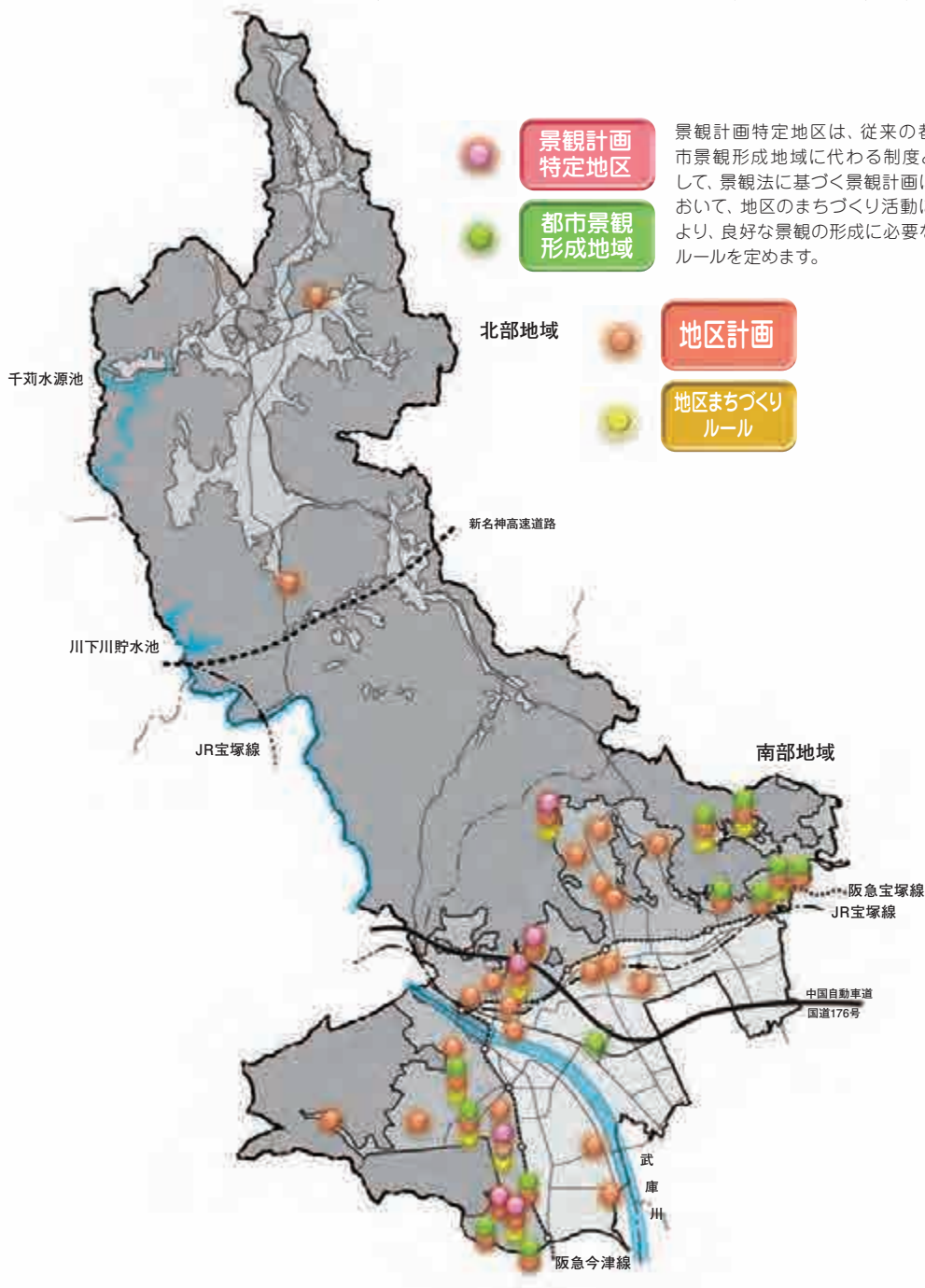


まちづくりルールの制度

現在のまちづくりルールの実施地区（2013年11月現在）



皆さんのまちではこんなことはありませんか。

- 周辺と調和しない建物が建ちはじめた。
- 建物のまわりの空間にゆとりがない敷地が増えた。
- 圧迫感を感じる大きなよう壁や高いブロック塀ができた。
- 住宅地に他の用途の建物ができて、住民以外の出入りが増えた。
- 道路沿いに緑が少なくなった。

これまでの良好なまちなみの景観が変わりはじめてきていませんか。

今までのまちづくりの制度がきめ細かさに欠けていたために起きた現象です。

まちづくりルールでできること

- 周辺と調和しないような建物の色や形状にしないようにする。
- 境界線から建物の壁面の位置をはなすようにする。
- 大きなよう壁や高いブロック塀をつくらないようにする。
- 住宅地にふさわしくない用途の建物をつくらないようにする。
- 道路沿いに樹木を植栽するようにする。

このような具体的で身近なまちの課題を解決し、快適で良好な景観のまちづくりを進める制度を紹介します。

まちづくりルールを考えてみませんか。

建築物の建築などの開発事業は、都市計画法による用途地域や建築基準法などによって、全国一律の最低限守るべき内容で規制されています。また、景観法に基づく宝塚市景観計画では、市域全域に大規模な建造物に対してのみの基準を定めています。

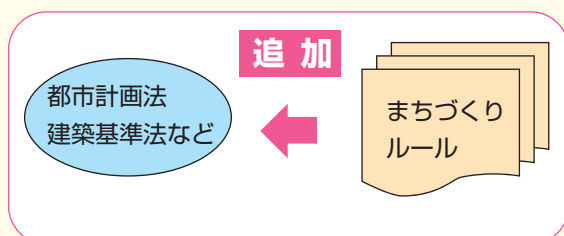
しかし、これらの法令の制限だけでは、暮らしやすいまちの環境ができるとは限りません。

「住んでよかった、これからもここに住み、働き続けたい」と思えるような「私たちのまち」をつくりたい。そのためには、将来の望ましいまちの姿を考えてみんなで共有し、良好な景観のまちづくりをすすめていくことが必要です。

また、その実現に向けては、まず地区としてまとまりのある区域を定め、住民等の理解を得たまちづくり活動の組織を立ち上げます。その活動の中で、良好な景観のまちづくりを目指して、建築物の建築などの開発事業についての「まちづくりルール」を検討し、地区の住民等の合意を得ることで策定を進めていきます。

→「まちづくりルールができるまで」P2へ

全国一律の制度 + 地区の必要なルール



快適で良好な景観のまちづくり



こうしたまちづくりの活動を支援するために、宝塚市では、「まちづくりルール」の導入に取り組む住民団体を対象に専門家の派遣や必要な費用の助成を行っています。→「まちづくりの活動の支援制度」P5へ

※ここで「住民等」とは、地区内の居住者及び土地又は家屋の権利者をいいます。

まちづくりルールができるまで

準備

まちづくりを考えるための仲間を集める。

自治会やまちづくり協議会で、住環境を考える部会等を組織して活動をはじめることや、有志が集まって周辺の景観について考えることからはじまります。

まちづくり活動の準備やまちづくりルールの制度などの勉強会などを開催する。

まちづくり活動やまちづくりルールの制度などの知識を身につけて、活動の方針やスケジュールについて考えます。

市の役割

専門家をまちづくりアドバイザーとして派遣します。勉強会に参加し、他地区の事例等を紹介します。

活動の始まり

まちづくりルール策定を目的とした活動を行うことについての地区の意向を確認します。

活動の必要性をニュース等で周知し、アンケート等を実施して地区の意向を確認します。

市の役割

まちづくり活動団体の設立を円滑に推進するため、専門家をコンサルタントとして派遣します。

地区のすべての住民や地権者を対象とした「まちづくり活動団体」をつくる。

設立総会等を開催し、規約や役員構成を定め、今後の活動計画や予算等について審議します。

市の役割

設立総会に出席し、制度等に関する質疑に対応します。まちづくり活動団体の申請を受け、認定をします。

まちづくりルール案の検討・作成

地区の課題を描出し、まちづくりの方針等を定めます。

地区のまち歩きや現状の調査をすることで問題点を把握します。将来の望ましいまちの姿を考えて、方針を定めます。

市の役割

まちづくり活動団体に対し、ルールの策定に係る必要な経費を助成します。検討会に出席し、技術的な内容に関する助言や質疑に対応します。

検討内容や活動をまちづくりニュース等で周知し、アンケートや意見交換会を実施して住民等の意向を確認し反映する。

地区の住民や地権者にニュース等で検討内容の周知に努めます。アンケート等の意見を踏まえて、ルールの策定作業を進めていきます。

市の役割

地区外の権利者にまちづくりニュースを郵送し、検討内容や活動の周知に協力します。意見交換会に出席し、技術的な内容や制度等に関する質疑等に対応します。

決定の手続き

まちづくりルール地元案を作成し、住民等の合意を得て、市に要望書を提出する。

検討したまちづくりルール地元案を作成し、ルールの賛否を確認します。住民等の合意を得て、市に法令の手続きを行うように要望します。

市の役割

要望を受けた後、まちづくりルール地元案を市の計画書として作成し、地元説明会、縦覧、審議会等の手続きを経て決定します。

運用

まちづくりルールの運用について、市と連携しながら進める。

作成したまちづくりルールを適正に運用していくためには、活動を継続していくことが重要です。

市の役割

届出手続きによるまちづくりルールの運用と地元への情報共有に努めます。



宝塚市のまちづくりルール制度

このような具体的で身近なまちの課題を解決し、快適で良好な景観のまちづくりを進めるため、建築物の建築などの開発事業についてのまちづくりルールの制度として、宝塚市では3つの制度を活用しています。

景観計画 特定地区

目的は、

良好な景観をつくるために必要なルールを定め、個性豊かなまちづくりを進めていくため、景観法に基づく景観計画に位置づける景観計画特定地区として定めます。

内容は、

主に「景観形成の方針」と「景観形成基準」の2つで構成されています。
市全域の景観計画の「景観形成の方針」の内容を踏まえて、地区の特性に応じた良好な景観の形成のための具体的な「景観形成基準」を定めます。

決定すれば、

建築、開発行為をする前に届出が必要となり、景観形成の指針により協議、誘導し、景観形成基準に適合することを確認します。

※景観計画特定地区は、従来の都市景観形成地域に代わる制度として、良好な景観の形成に必要なルールを定めます。



地区計画

目的は、

目指すべき将来像を目標として掲げ、建築物等に関する必要なルールを定め、まちづくりを進めていくため、都市計画法に基づく地区計画として定めます。

内容は、

主に「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と「地区整備計画」の2つで構成されています。
地区の目指すべき将来像を「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を掲げ、その「地区計画の方針」に従って、具体的な「地区整備計画」を定めます。

決定すれば、

建築、開発行為をする前に届出が必要となり、地区整備計画に基づく内容について適合しているか確認します。



地区まちづくり ルール

目的は、

まちの将来像や方針、ルールとして決めておくことが必要な事項などを開発まちづくり条例に基づく地区まちづくりルールとして定めます。

内容は、

主に「まちづくりの目標及び方針」と「地区の良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図るため必要な事項」の2つで構成されています。
地区の特性に応じた「まちづくりの目標及び方針」を踏まえて、「地区の良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図るため必要な事項」を定めます。

認定を受けると、

建築、開発行為をする前に、開発構想について地区まちづくりルールの配慮を確認します。特定開発事業については、事業者がまちづくり活動団体に説明します。



まちづくりルール of 制度の比較

～任意の自主ルール～

**景観計画
特定地区** (景観法)

良好な景観形成のための
制限に関する必要な事項

地区計画 (都市計画法)

地区計画の目的を達成するため
必要な事項

**地区まちづくり
ルール** (開発まちづくり条例)

地区の良好な住環境の保全及び
都市環境の形成を図るため必要な事項

	景観計画 特定地区	地区計画	地区まちづくり ルール
	都市景観条例 景観形成基準	都市計画法 地区整備計画	開発まちづくり条例 地区まちづくりルール
	良好な景観の形成のため の制限に関する事項	地区計画の目的を達成す るため必要な事項	地区の良好な住環境の保 全及び都市環境の形成を 図るため必要な事項
景観に関する事項			
建築物の形態	◎	○	○
屋根及び外壁の色彩	◎	○	○
垣、柵の構造又は位置	◎	○	○
敷地の緑化	◎	○	○
擁壁の構造や位置	◎		○
開発、造成の計画	◎		○
木竹の植栽又は伐採	◎		○
建築物の利用・規模に関する事項			
建築物等の用途		◎	○
建築物の容積率	○	◎	○
建築物の建ぺい率	○	◎	○
建築物の敷地面積	○	◎	○
壁面の位置	○	◎	○
建築物等の高さ	○	◎	○
住環境の保全に関する配慮事項			
自然環境及び景観への配慮			○
雨水の排水抑制や有効活用			○
敷地内緑化の推進			○
道路等との敷き際の配慮			○
共同住宅における周辺への配慮			○
玄関周りの工作物等の配置			○
地形と調和した宅地造成の配慮			○
隣地に対する配慮			○
建物の用途			○
カーポート			○
緑の配置の配慮			○
防犯対策の配慮			○
適合しない場合の措置	「指導」、「勧告」	「指導」、「勧告」	「助言」、「指導」
違反した場合の措置	変更命令など	是正命令など	

○:決めることができる事項 ◎:当該制度で定めることが望ましい事項

まちづくりルールへの届出手続き

	景観計画 特定地区	地区計画	地区まちづくり ルール
届出時期	着手前30日以前に提出 「特定大規模の行為」は景観審議会の審査の日程の調整について協議	着手前30日以前に提出	「特定開発行為」は処理期間について協議
工事着手前	方針・指針の協議 「景観計画特定地区内行為届出書」 2段階 基準の適合確認 「景観計画区域内行為の届出」	「地区計画区域内行為届出書」	「開発構想届」 「地区まちづくりルールチェックシート」
工事完了後	「行為完了届出書」		

▶ 届出手続きは、市ホームページ「景観に関する届出の手続きについて」、または「申請書ダウンロード・申請案内」をご確認下さい。



宝塚市のまちづくり活動の支援制度

1. まちづくり専門家の派遣

◇ まちづくりアドバイザー派遣

地区でまちづくりをはじめると際し、地域の住民が行う勉強会に出向いて地区計画などのまちづくりの制度やまちづくり活動に関する知識について専門的、技術的なアドバイスを行う専門家を派遣します。

対象：まちづくりを考える地区の住民等の5名以上の団体
内容：派遣回数1組織につき5回まで 期間は2ヶ年まで

◇ まちづくりコンサルタント派遣

まちづくりルールを策定するためのまちづくり活動を行うには、住民や地権者の方を対象とした「まちづくり活動団体」をつくる必要があります。まちづくり活動団体を設立するために必要な活動を専門家を派遣し、支援します。

対象：まちづくりアドバイザー派遣を受け、まちづくり活動団体の設立を考える地区の住民等の5名以上の団体
内容：広報・アンケート・構成員調査などのコンサルタント費用1組織につき50万円まで期間は2ヶ年まで

2. まちづくり活動への助成

◇ まちづくり活動助成

まちづくり活動団体に対し、まちづくりルールの策定に係る必要な経費を助成します。

内容：調査研究、広報、コンサルタントへの委託などの経費
1団体につき200万円※まで
(※コンサルタント派遣を受けた場合は、その費用を減じた額)
期間は原則3ヶ年まで

▶ 詳細については、市ホームページ「宝塚市のまちづくり活動の支援制度」をご確認下さい。



まちづくりルールの決定に要する期間はどれくらいですか。

勉強会や意見交換会などを開催して、この制度を十分に理解したうえで、アンケートや話し合いを重ねて、地区の住民等の総意となるように地元案をつくっていく必要があります。このため、地区によって差はありますが、早くて準備に約半年程度、地元案をつくるのに1年程度、市の都市計画決定手続きに半年程度かかりますので、まちづくりルールは最低2年以上の期間が必要となります。

まちづくりルールの決定にはどの程度の賛成が必要ですか。

地区のルールをつくり、制限していくものですので、地区のみなさんや地権者のみなさんの十分な理解と協力が必要となります。合意書などへの署名・押印などは必要ありませんが、地区の住民等の多数の賛同であると判断できるところまで意見をまとめていただくことが必要となります。

まちづくりルールが決定した場合、既に建っている建物で、ルールの内容にあわないものは、建て替え、改修しなければならないのですか。

すぐに建て替えや改修をする必要はありませんが、将来建て替えや改修を行うときは、まちづくりルールの内容にあうようにする必要があります。時間はかかるかもしれませんが、めざすまちづくりを進めていきます。

まちづくりルールを検討する「まちづくり活動団体」はどういう組織ですか。また、自治会やまちづくり協議会の関係はありますか。

「まちづくり活動団体」は、地区のすべての住民や地権者を対象とする組織です。地区のまちづくりルールを検討し、地元案を作成し市に要望します。また決定後のルール運用や、地区内の開発事業の把握に努めます。

自治会やまちづくり協議会とは役割が異なりますが、協力や連携のもとで、共にまちづくりを進めていくことが必要です。

まちづくりルールをつくり、制限を加えると、自由がなくなり使いにくくなるのではないですか。若い人が買いにくくなり、高齢化が進むのではないですか。

現在の法規制では、良いまちなみを誘導することはもとより、今の環境を維持することが難しいため、まちづくりルールが必要となることがあります。自由を束縛するのではなく、必要なルールを定めることで地区の良好なまちなみや快適な環境を維持・増進していきます。魅力的なまちづくりを進めることで、多世代の関心を高めていきます。

緑豊かなまちなみは良いが、植栽の管理が手間がかかるため、まちづくりルールによって制限せずに、個人の自由とすべきではないですか。

現在のお住まいの方の緑に対する思いや努力で、緑豊かなまちなみは維持されています。新たに所有者が変わっても、そのまちなみを維持できるように、ルールを定めることで地区の方針を示し理解を求めます。植栽の管理について良好な景観を維持するまちづくりの一環とご理解いただき、ご協力をお願いしています。





■ 宝塚市のまちづくりルールについてのご相談、お問い合わせは、
宝塚市 都市整備部 都市整備室 都市計画課
TEL 0797-77-2088
E-mail m-takarazuka0073@city.takarazuka.lg.jp

宝塚市まちづくりルール

検索 