



まちづくり協定

～より住みよい快適なまちを目指して～

芦屋市都市建設部
都市計画課まちづくり係

まちづくり協定制度

「まちづくり協定」は、地区住民等の持つ多種多様な価値観やニーズに応えるため、建設工事前に事業者等が地区住民等と協議することにより、近隣とのトラブル回避等自分たちのまちをより住みよい快適なまちにしていくため、法律では規制できないより身近な問題について、地区住民自らがきめ細かいルールを策定することができる制度です。

ステップ1

住みよいまちづくりを推進することを目的とする地区の代表組織を設立し、市長の認定を受ける(まちづくり活動団体)。

•地区において住みよいまちづくりを推進することを目的とする地区の代表組織を設立する必要があります。市長に申請した場合、下記の要件を満たすことにより「まちづくり活動団体」として認定を受けることができます。

- (1)活動区域が0.5ha以上であること。
- (2)組織の規約等を有し、代表者の定めがあること。
- (3)組織が活動区域内の市民等(以下「地区住民等」という。)の1/2以上で構成され、構成員が10人以上であること。
- (4)活動が、活動区域における地区計画等の導入又は維持・保全を目的としているものであること。

ステップ2

地域をより快適なまちにしていくためのきめ細かいルールを策定

まちづくり活動団体は、地域の中で話し合いをして、次のような考えでルール(例:生垣・植栽の設置、石積みの保護、室外機の位置、窓の位置…等)を策定することが考えられます。

- ①既存の地区計画等の策定がなされている地域
地区計画等の策定の中で反映できなかった内容について、現行の地区計画等を補完するような位置付けでのルールづくり
- ②これから地区計画等の策定を検討されている地域
まちづくりの入門的な位置付けとして、身近な住まい方のルールづくり

ステップ3

まちづくり協定を策定し、市長の認定を受ける

まちづくり活動団体は、地域のルールを集約し、地区住民等の合意形成をはかった後、市長に認定の申請をします。策定した内容が下記の要件を満たしている場合、市長は、まちづくり協定として認定します。

- (1)協定区域の面積がおおむね0.5ha以上であること。
- (2)まちづくり協定の目的となっている土地又は建築物等の利用を不当に制限するものでないこと。
- (3)まちづくり協定に定められた基準がまちづくりの目標及び方針に合致するものであること。
- (4)芦屋市都市計画マスタープランに沿った内容であること。

ステップ4

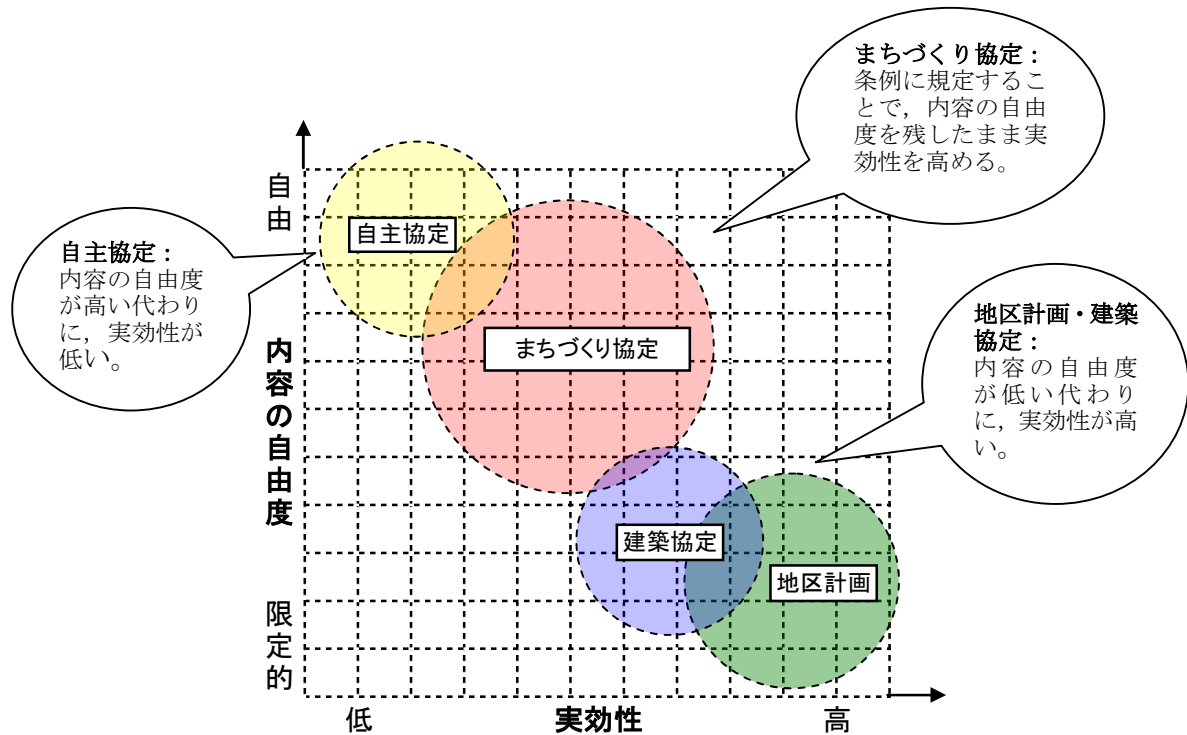
建築等を行う際に、協定内容についてまちづくり活動団体と協議するよう市長が要請

- 市長は、協定区域で建築等を行おうとする事業主又は建築主に対して、まちづくり活動団体と協議をするよう要請し、その報告を求めます。まちづくり活動団体は、工事着手前に事業主または建築主と協議を行い、まちづくり協定の内容に対する適切な措置を取ります。

ステップ5

まちづくりの熟度に応じて地区計画等へステップアップ

- 住みよい快適なまちにしていくため、建築物の形態制限に関わるような事項を地域のルールとして加えたい場合は、地区計画や建築協定がより効果的です。法律による、より厳しい制限を付加できる反面、策定にあたっては話し合いや手続きに長い時間を要します。



【各制度の比較図】

支援制度

- 芦屋市まちづくり支援要綱に基づき、アドバイザー派遣及びコンサルタント派遣制度等の支援制度により、まちづくりの専門家を派遣します。

《お問い合わせ》

芦屋市都市建設部都市計画課まちづくり係

TEL : 0797-38-2109

まちづくり協定、建築協定及び地区計画との比較

	まちづくり協定	建築協定	地区計画
根拠法等	芦屋市住みよいまちづくり条例	建築基準法	都市計画法 建築基準法
目的	より住みよい快適なまちにしてい くために、地域住民が持つ多種多 様な価値観やニーズに対応するべく、 地区計画や建築協定よりきめ細かい 地域のルールを創設すること	住宅地としての環境等建築物の利 用を増進し、かつ、土地の環境を改 善するため	区域の特性にふさわしい態様を備 えた良好な環境の各街区を整備し、 開発し、及び保全するため
決定主体	まちづくり活動団体が申請し、市 長が認定	・区域内の土地所有者等の全員合意 により締結 ・特定行政庁(市長)が認定	市が都市計画決定(土地所有者等 による市への提案制度あり)
定める 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり協定区域 ・まちづくり協定の目標 ・まちづくり協定の方針 ・目標・方針を推進するために必要 な基準 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定区域 ・建築物に関する基準 <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の敷地 ○位置 ○構造 ○用途 ○形態 ○意匠又は建築設備 ・協定の有効期間 ・違反があったときの措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画区域 ・地区計画の目標 ・土地利用の方針 ・地区整備計画 <ul style="list-style-type: none"> ○用途 ○容積率、建ぺい率 ○敷地面積の最低限度 ○壁面の位置の制限 ○高さ ○形態又は意匠の制限 等
締結にお ける合意 形 成	区域内の住みよいまちづくりを推 進することを目的とするまちづくり 活動団体として、市長の認定を受け ていただく必要があります。 まちづくり活動団体が、地区内の 一定以上の合意を得た上で策定した まちづくり協定を市長に申請し、認 定を受ける必要があります。	地区内の一定以上の合意がなされ た上で、市長が認可します。合意の 得られない土地は、建築協定区域に 含めることができませんし、協定の 制限が及びません。 市長の認可には、合意書、登記簿 謄本や印鑑登録証明書などを示す書 類等の提出が必要になります。	地区内のみなさんの総意であるこ とを確認し、市が都市計画として決 定します。地区内全ての土地に制限 が及びます。
決定後の 運 営	まちづくり協定が定められた区域 内において建築等を行うとする事 業主又は建築主に対し、市がまちづ くり活動団体と協議するよう要請し ます。 事業者又は建築主は、協議内容を市 長に報告しなければなりません。	土地所有者等が運営委員会等（任 意組織）を組織し、自主的に運営し ます。 具体的な運営としては、 ・事前協議の受理・審査（協定の制 限に適合するか） ・建築中及び完成後のチェック ・建築協定違反に対する措置 ・協定の更新・変更手続き ・協定者への啓発活動 等多岐にわたります。	地区計画が定められた区域内で行 われる建築行為（建築物の建築・形 態・意匠・用途の変更等）につい ては、行為着手の日の30日前までに市 に届出が必要です。 建築確認前に、地区計画による制 限内容の確認について、行政側 によって審査・チェックし、内容に沿 うように指導します。（地元住民の 関与する部分がありません。）
違反者 に対する措 置	まちづくり協定は、協定区域内の 市民等が、より住みよい快適なまち にするための住まいかたのマナー的 な内容を想定しておりますので、一 般的に地区計画や建築協定のような 違反措置といったことには馴染まな いと考えております。 仮に違反者に対する措置を定めた 場合は、まちづくり活動団体が、建 築主又は事業主に対して必要な措置 をとっていただくことになります。	違反に対しては運営委員会が、① 違反工事の停止や是正するための必 要な措置を請求する、②建築協定違 反者が上記の措置に従わない場合 は、裁判所に提訴するなどの措置を とることになります。 建築協定は私的な契約と言え、公 法上の権利制限ではありません。そ のため、建築協定に定めた建築物の 制限は建築基準法上の制限とはなら ず、市の違反是正の対象にはなりま せん。	土地の区画形質の変更や、建築時 に際して、市への届出が必要とな り、地区計画の内容に適合していな い時は、勧告がなされます。 また、条例に位置づけたルール は、建築基準法上の制限となり、制 限に適合していない場合は、市が違 反是正を行うことができます。
コミュニ ティーの 形成と熟 成	まちづくり協定については、協定 内容の検討から始まり、合意形成、 策定、協定の運営に至るまで、住民 主導で行われるため、地域コミュニ ティーのまとまりや住民間のつな がりが強まるといえます。罰則等が ない代わりに、協定区域全体にルー ルが適用されるといった考え方た め、一体的な地域コミュニティーの 熟成が期待できます。	建築協定については、協定内容の 検討から始まり、全員の合意形成、 締結、協定の運営に至るまで、住 民主導で行われるため、地域コミュニ ティーのまとまりや住民間のつな がりが強まるといえます。しかし、合 意していない区画を含んだ場合、い びつな地域コミュニティーが継続 することになると言えます。	地区計画の場合、全員あるいは大 部分の合意・理解を背景に、さら に空間的にまとまった範囲で、地区 計画を締結・運営することになり、 一定のコミュニティーが形成されま す。地区計画決定後は、住民が関 与する部分が希薄であるため、まち づくりへの住民の関心は少なくなり、 地域コミュニティーの熟成はあまり 期待できません。ただし、継続的な 活動を続けることで、熟成も可能 です。