

### 第3章 市民によるまちづくりの推進

(市民によるまちづくりへの支援)

第9条 市長は、第2条の基本理念に基づくまちづくりを推進するため、一定の地域に限定したまちづくりに関する基本的な構想その他規則で定める構想（以下「地域まちづくり基本構想」という。）を策定しようとする団体のうち、次の各号のいずれにも該当すると認められる団体（以下「地域まちづくり推進協議会」という。）を認定し、技術的支援、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うものとする。

- (1) 地域まちづくり基本構想を策定しようとする区域（以下「構想区域」という。）が道路、鉄道、河川、がけその他土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されており、かつ、概ね3,000平方メートル以上の面積があること。
- (2) 構想区域内の市民及び規則で定める利害を有する者（以下「地域住民等」という。）並びに構想区域内のまちづくりに熱意がある者の自発的参加の機会が保障されていること。
- (3) 構成員の4分の3以上が地域住民等であること。
- (4) 活動が地域住民等の支持を得ていること。
- (5) 規約等を有し、かつ、代表者の定めがあること。

2 地域まちづくり推進協議会は、構想区域、まちづくりの目標及び方針その他規則で定める必要な事項を、あらかじめ市長に届け出るものとする。

3 市長は、前項に規定する届出があった場合において、構想区域及び規則で定める事項を公告するとともに、その公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

#### 【趣旨】

本条は、協働によるまちづくりの仕組みの中心となる「地域まちづくり推進協議会」の認定要件や認定に伴う市への届出、市の人的・技術的支援などについて規定している。

#### 【解釈及び運用】

##### ◎ 地域まちづくり基本構想

○ 地域まちづくり基本構想は、甲賀市総合計画や都市マスタープランなどのまちづくり基本方針を踏まえて、住民自身の話し合いにより、まちづくりに関する事項を取り決めた法的拘束力のない任意の構想である。この基本構想を策定しようとする市民団体のうち、構想区域内に居住する土地所有者などの自発的参加が保障されており、その活動が地域住民等の支持を得ていると認められる団体を「地域まちづくり推進協議会」として認定し、技術的支援等を市が行う。

○ 地域まちづくり基本構想をまとめるうえで、市の利害と市民の利害がぶつかった場合は、同構想を策定する過程において利害調整をする必要がある。同構想が策定された場合は、その中で実現可能なものから一つ一つ優先順位を考慮しながら対応することになる。例えば、近隣商業地域の住民から居住環境を守るための地区計画を提案された場合、用途地域内を主に商業系の街区、主に住居系の街区、その中間の街区といったように各街区の特色を出すことも可能であり、また、一定のエリアにおいて1階は商店、2階は住居も可能とするといった弾力的な地区計画も想定することができる。

そうした手段でも対応できない場合、近隣商業地域を住居系用途地域に変更することが考えられるが、これは最終手段とすることになる。

- ◎ 地域まちづくり基本構想を策定しようとする団体
 

地域まちづくり推進協議会が設立される準備段階において、組織化される設立準備会及び地域まちづくり推進協議会をいう。

ある地域で、まちづくりに取り組もうとする市民グループが自然発生的に組織されたときは、まちづくりに取り組もうとする地域住民の意欲をできるだけ育てていく必要があるため、一定の要件がそろえば、地域まちづくり基本構想を策定しようとする団体として幅広く認定していくこととする。
- ◎ 地域まちづくり推進協議会
  - 現行では何の支援策も持たない土地区画整理事業にとって、まちづくりの当初から組合準備会設立前までの間を支援するということは、有効な支援策となるが、結果として、それが区画整理に結びつかないケースも容認する制度であり、いろいろな展開が考えられ、選択肢を考えておく必要がある。
  - 自治会とは別組織のNPO等についても否定するものではなく、むしろできるだけ育成する必要がある。しかし、紛争などで、賛成派と反対派の2つに地域が分かれてしまうような場合は、協働によるまちづくりというこの条例の趣旨に反しており、それらのグループを市が認定し、支援することにはならない。
  - 自治会の守備範囲は非常に広いので、これとは別に地域まちづくり推進協議会を結成し、まちづくりの目標を明確にして取り組んでいくことが望ましい。また、協議会の検討区域としては、面としてのまちづくりが可能なある程度まとまりのある区域（土地区画整理事業予定地等）が適切であるが、最小限地物地形でまとまりのある3,000平方メートル程度は必要である。
- ◎ 市の支援策
 

この条例を制定する目的のひとつに、市民が自分たちのまちをどうつくっていったらよいか考え、行動していくということがある。まず財政支援ありきということでは、まちづくりに自主的に取り組もうとする意識が育まれないため、第1に人的支援や技術的支援をすることとする。
- ◎ 地域住民等の支持を得ていること
 

地域まちづくり基本構想を策定しようとする区域内的の地域住民の総世帯数の過半数以上の支持を得ているものを地域まちづくり推進協議会として認定する。

なお、過半数の支持の最終確認は、第10条に規定する地域まちづくり基本構想を公表する際に行うものとする。
- ◎ 地域まちづくり基本構想
 

推進協議会が策定した地域まちづくり基本構想は、その地域においてその後に展開されるまちづくりの憲法となり、第11条のまちづくり推進地区基本計画に定めるべき事項の提案及び第12条の地域まちづくり協定の締結等への展開が期待される。
- ◎ 構想区域等の届出時期
 

地域まちづくり基本構想の区域、まちづくりの目標及び方針の届出時期は、条例上の推進協議会として市が認定する時期が最も適当である。しかし、各推進協議会の検討状況は異なり、一律に規定することは困難であるため、認定する必要が生じた時期においてこれらの検討が十分煮詰まっていない場合については、認定後において内容が概ね確

定した段階に届け出ることも認める可能性がある。

◎ 縦覧

主として、書類、名簿等について、正確を期するため、関係人が過誤の有無を検討し、異議の申立て等の機会を得られるよう、広く一般に見せることをいう。縦覧を行う場合は、あらかじめ縦覧の期間及び場所について公告等をして、周知徹底することとされている。

【規則】

(その他の地域まちづくり基本構想)

第6条 条例第9条第1項に規定する規則で定める構想は、次に掲げるものとする。

- (1) 地区計画等の原案となる地域まちづくり基本構想
- (2) 建築基準法第4章に規定する建築協定の原案となる地域まちづくり基本構想
- (3) その他まちづくりに貢献すると市長が認める地域まちづくり基本構想

(地域まちづくり推進協議会の認定申請)

第7条 地域まちづくり推進協議会の認定を受けようとする団体は、地域まちづくり推進協議会認定申請書(様式第1号)を市長に提出するものとする。

(利害を有する者)

第8条 条例第9条第1項第2号に規定する規則で定める利害を有する者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 構想区域内の土地又は建物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建物若しくは権利に関する仮登記、差押えの登記又はその土地若しくは建物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人
- (3) 主として構想区域内を対象として活動する自治会その他の団体の構成員

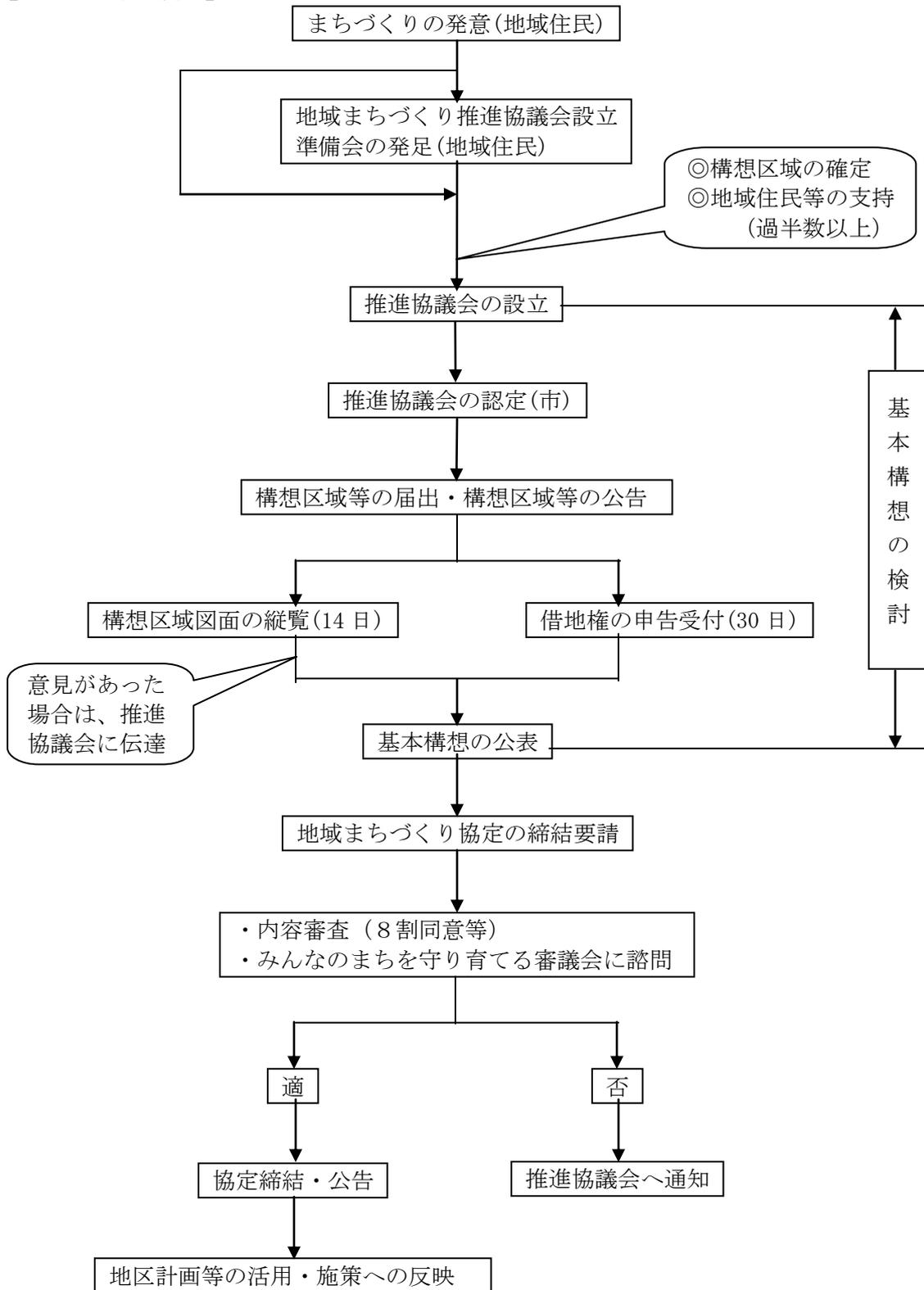
(構想区域の公告)

第9条 条例第9条第3項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 地域まちづくり基本構想の名称
- (2) 地域まちづくり基本構想の位置及び区域
- (3) 地域まちづくり基本構想の目標、方針等

2 条例第9条第3項の規定による構想区域を表示する図面の写しの縦覧は、第14条第2項の規定を準用する。

### 【まちづくりの流れ】



(地域まちづくり基本構想の公表等)

第10条 地域まちづくり推進協議会は、地域まちづくり基本構想を策定したときは、規則で定めるところにより地域住民等に公表するものとする。

2 地域住民等及び事業者は、前項の規定により公表された地域まちづくり基本構想に基づいて、まちづくりを推進するように努めるものとする。

**【趣旨】**

本条は、地域まちづくり推進協議会が策定した地域まちづくり基本構想の公表の義務付けとその構想に基づくまちづくりの推進に向けて、地域住民が努力する旨を規定している。

**【解釈及び運用】**

◎ 地域まちづくり基本構想の公表

地域まちづくり基本構想の公表は、構想区域内の過半数以上の世帯の支持を得たときに行うものとし、その確認方法は、記名式アンケート調査等により、把握する。

**【規則】**

(地域まちづくり基本構想の公表方法)

第10条 条例第10条第1項の規定による地域まちづくり基本構想の公表は、地域まちづくり基本構想の区域を所管する自治会での回覧、自治会掲示板への掲示その他適切な方法によるものとする。

(まちづくり推進地区基本計画に定めるべき事項の提案)

第11条 地域まちづくり推進協議会は、自ら策定した地域まちづくり基本構想に基づいた推進地区基本計画とするため、市長に対し、推進地区基本計画に定めるべき事項を提案することができる。

2 市長は、前項の提案があったときは、その提案を推進地区基本計画に反映するよう努めるものとする。

#### 【趣旨】

本条は、従来のまちづくりが結果として行政主導になってしまったという教訓を踏まえて、協働によるまちづくりを具体化する仕組みの一つとして、地域のまちづくりに意欲を示す住民で構成する地域まちづくり推進協議会によるまちづくりの提案(=地域まちづくり基本構想)について規定するとともに、市長がその提案をまちづくり推進地区基本計画の策定に当たって反映するよう努める旨を規定している。

#### 【解釈及び運用】

##### ◎ まちづくり推進地区基本計画に定めるべき事項の提案

この基本計画の前提となる都市マスタープランは、本市全域をカバーする全体構想と市内5地区の地域別構想で構成されている。この地域別構想を基本にして、地域のまちづくりに意欲を示す住民が、大字単位や単位自治会といった単位で、市の支援を受けながら地域まちづくり基本構想を策定し、市に提案する。これを受けて、市は、政策のプライオリティ(優先順位)を考慮しながら、地域まちづくり推進協議会と内容について再調整し、その結果を推進地区基本計画としてまとめ、まちづくりの決意表明をすることになる。

(地域まちづくり協定の締結等)

- 第12条 地域まちづくり推進協議会は、次の各号のいずれにも該当する地域まちづくり基本構想を策定したときは、その地域まちづくり基本構想を内容とする協定（以下「地域まちづくり協定」という。）を締結するように市長に求めることができる。
- (1) 構想区域内の土地について所有権を有する者及びその区域内の土地について借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）にいう借地権をいう。以下同じ。）を有する者（以下「構想区域内の権利者」という。）のうち、8割以上が、その地域まちづくり基本構想に同意していること。
  - (2) 前号において同意した者が所有する構想区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積との合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の8割以上であること。
- 2 市長は、前項の地域まちづくり協定を締結しようとするときは、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。
  - 3 市長は、第2条の基本理念に基づき、第1項の規定により策定した地域まちづくり基本構想の内容を審査の上、地域まちづくり協定を締結したときは、その旨を公告しなければならない。
  - 4 地域まちづくり協定の有効期間は、前項の公告があった日から起算して10年間とする。ただし、地域まちづくり協定の期間満了前に構想区域内の権利者のうち過半数以上の者から異議等の申出がないときは、その期間満了の日の翌日から起算して10年間、同一の条件により更新されるものとする。
  - 5 前各項の規定は、地域まちづくり協定を変更する場合について準用する。
  - 6 第1項及び第3項の規定は、地域まちづくり協定を廃止する場合について準用する。この場合において、第1項中「8割以上」とあるのは「5割以上」と読み替えるものとする。
  - 7 市長は、地域まちづくり協定を締結したときは、まちづくりに関する施策の策定及びその実施に当たりその内容について配慮しなければならない。

### 【趣旨】

本条は、地域まちづくり協定の成立要件や協定の有効期間などについて規定している。

### 【解釈及び運用】

#### ◎ 用途地域との関係

都市計画法では、用途地域を定め、建築物の用途や容積、土地の区画形質の変更などに一定の制限を加えることにより、適正な土地利用を図ろうとしているが、この条例に基づく地域まちづくり協定を締結した地域では、用途地域の制限をそのまま適用せず、制限を強化することが可能となる。

#### ◎ 私有財産権への規制

この規定は、100パーセント同意が前提となる地区計画や建築協定の締結が困難な地域における計画的なまちづくりを推進するための協定であり、構想区域内の8割以上の地権者が同意して地域まちづくり協定が成立した場合、協定区域内では、同意の有無にかかわらず効力が及ぶ。地域住民にとって8割以上の同意率は、非常に高いハードルであるが、このまちづくりに対する強い決意が示された場合、土地は公共の福祉を優先して利用されなければならないとの土地基本法の基本理念に基づき、私有財産権に一定の規制が可能となる。

なお、協働のまちづくりを推進する市の基本姿勢として、建築協定で認められている

区域内の不同意者を除外するとの考えは採用しなかった。

◎ みんなのまちを守り育てる審議会の意見聴取

協定締結に当たっては、第三者機関であるみんなのまちを守り育てる審議会の意見を聴くなど、独善的な判断・運用にならないよう慎重に審査するのは当然であり、その結果締結することが適当であれば、締結することとなる。この場合、第30条第2項及び第31条第2項の規定により、その地域固有の基準として取り扱うこととなる。

◎ 8割以上の同意率

○ 土地区画整理法第18条では、事業認可の要件として関係地権者の3分の2以上の同意を規定しており、また、建物の区分所有等に関する法律第62条第1項に規定する建替え決議の条件として、10分の8以上の同意率を求めており、これらを勘案して8割以上の同意率とした。

○ 土地に関する権利制限が生じる場合は、同意率を高くしなければならないが、権利制限が生じない場合は過半数程度の同意率でも認めるとの考えがある。しかし、一定の権利制限を伴うことがある以上、まちづくりに対する強い決意（地域住民にとっても高いハードルとなる8割の同意率）を市民が示さないと、市も事業者に対して説得ができない。（誰でも同意できるような内容のものであれば、8割程度の同意は得られるものであると考え。）

○ 全員同意によるまちづくりは理想であるが、最後まで20パーセントの同意が得られない場合は、8割の関係地権者が同意できる範囲で協定を締結し、締結後においても不同意者との接触を持ち、時間をかけて粘り強く解決していく必要がある。

◎ 市と協議会との意見が異なる場合の調整

地域まちづくり推進協議会の意見に対して市長は、同意しないことができることになっているが、8割の市民が賛成している構想について、市と協議会の意見が違ふときは、市と協議会が協定を締結するときに、みんなのまちを守り育てる審議会の意見を聴いたうえで、市としての最終判断をする。

◎ 同意の確認方法

土地区画整理事業における同意書に準じる。同意書には、印鑑証明や土地登記事項証明書等の添付は求めない。

◎ 10年間の根拠

本市の建築協定の有効期間は、原則的に10年間で、同一条件で自動更新される規定になっているので、これに準じることとした。

◎ 過半数の根拠

建築協定を廃止するときは、建築基準法第76条第1項で、「過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない」と規定しているので、これに準じることとした。

(関係法令抜粋)

土地区画整理法

(定款及び事業計画又は事業基本方針に関する宅地の所有者及び借地権者の同意)

第18条 第14条第1項又は第2項に規定する認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。

建築基準法

(建築協定の廃止)

第76条 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(借地権の申告等)

第13条 構想区域内の土地について未登記の借地権を有する者（その借地上に登記されている建物を所有する者を除く。）は、第9条第3項の規定による公告をした日の翌日から起算して1月以内に、その借地権の目的となっている土地の所有者と連署し、又はその借地権を証明する書面を添えて、市長に申告しなければならない。

2 前項に規定する期間内に申告をしなかった者の有する借地権は、前条第1項各号に規定する借地権から除くものとする。

【趣旨】

本条は、第12条で規定している構想区域内の権利者のうち、未登記の借地権を有する者を特定することにより、関係地権者を確定するための規定である。

【解釈及び運用】

◎ 1月以内の根拠

土地区画整理法第19条第3項に規定する借地権の申告期間を準用した。

◎ 借地権を証明する書面

契約書の写し

◎ 借地権

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を一括して借地権という。借地借家法第10条は、借地権について、地上権の登記や賃借権の登記がなくても、土地の上に建物の保存登記があれば第三者に対抗できるものとしている。この規定は、地主に登記義務のない賃借権の場合には特に重要な意味をもっている。また、借地借家法は、民法の規定に対する特則を置き、借地権の存続期間を延長し、広く期間の更新を認めた。更に民法上、賃借権は賃貸人の承諾がない限り譲渡・転貸できないが、借地借家法は、賃貸人が承諾しない場合には建物譲受人に建物買取請求権を認め、そのうえ借地権者が裁判所に対して賃貸人の承諾に変わる許可を求めることを許している。このように建物の所有を目的とする借地権には他の賃借権と異なる強い保護が与えられている。

◎ 借地上に登記している建物所有者を未登記の借地権者から除外した理由

借地権そのものを登記しなくても、借地上に登記ある建物を所有していれば、旧法及び現借地借家法とも第三者に対抗できるためである。

(関係法令抜粋)

土地区画整理法

(借地権の申告)

第19条 前条に規定する同意を得ようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請しなければならない。

2 市町村長は、前項に規定する申請があった場合においては、政令で定めるところにより、遅滞なく、施行地区となるべき区域を公告しなければならない。

3 前項の規定により公告された施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、前項の公告があった日から1月以内に当該市町村長に対し、その借地権の目的となっている宅地の所有者と連署し、又はその借地権を証する書面を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもってその借地権の種類及び内容を申告しなければならない。

4 未登記の借地権で前項の規定による申告のないものは、前項の申告の期間を経過した後は、前条の規定の適用については、存しないものとみなす。

#### 借地借家法

(借地権の対抗力等)

第10条 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から2年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

3 民法（明治29年法律第89号）第566条第1項及び第3項の規定は、前2項の規定により第三者に対抗することができる借地権の目的である土地が売買の目的物である場合に準用する。

4 民法第533条の規定は、前項の場合に準用する。

(建物買取請求権)

第13条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前2項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(地域まちづくり協定の遵守)

第14条 第12条第3項の規定により締結された地域まちづくり協定に係る区域内において、開発事業をしようとする事業者及び工事施行者は、その地域まちづくり協定の内容に従い、開発事業を行わなければならない。

2 市長は、前項の開発事業をしようとする事業者及び工事施行者に対して、その地域まちづくり協定を遵守するように指導しなければならない。

**【趣旨】**

本条は、地域まちづくり協定が締結された場合、事業者の遵守義務や市長の事業者等に対する行政指導の義務付けを規定している。

(地区計画等の活用等)

第15条 市長及び構想区域内の権利者は、構想区域内において、法第12条の4に規定する地区計画等（以下「地区計画等」という。）及び建築基準法第69条に規定する建築協定（以下「建築協定」という。）を活用するように努めなければならない。

【趣旨】

本条は、地域まちづくり基本構想を法的に担保性のあるものとするため、地区計画等及び建築協定の活用を努める旨を規定している。

【解釈及び運用】

◎ 地区計画等の面積要件等

○ 法的に面積要件はなく、制限する合理的な理由があり、効果が期待できる範囲であれば、地区計画の対象となる。（1ヘクタール以上が一応の目安となる。）地区計画は、都市計画法による地域地区制度と建築基準法による建築協定の対象領域のちょうど中間に位置付けられ、一定の地域でのまちづくりのルールを定めている。

○ 地区計画に定めた基準に適合しない既存建築物は、建替時期に基準に合わせるよう指導する。敷地面積の最低限度を定めている地区計画で、もともと敷地面積が基準以下の場合、その区域を例外扱いとすることもしている。地区計画はその地域内の8～9割の住民が同意した時点で市としての対応の判断を求められるが、同意を得られないマンションを地区計画区域に取り込んだ場合、建替時に規模を縮小し、一部住民に転居してもらうことにより理論的には可能だが、そこまで要求できないので、結果として区域から外すこととなる。

【参考】

地区計画と建築協定の比較

区分	建築協定	地区計画	備考
根拠法令	建築基準法	都市計画法	
有効期限	有 (通常10年) 自動継続	無	建築協定は、期限の更新手続を行わないと、良好な住環境の維持ができなくなる。
運営主体	住民 (建築協定運営委員会)	行政	地区計画では、その地区に適用される条例を定め、行政が規制や指導を行う。
区域	敷地単位	地区単位	地区計画では、道路・公園等の地区施設の配置や規模、現有する緑地や樹木の保全等土地利用の制限を定めることができる。
制限内容	きめ細かい	細かい	

【参考】建築協定と地区計画の制限内容の比較

制限項目	建築協定	地区計画
地盤面のかさ上げ禁止	◎	×(注)
建物用途の制限	◎	◎
敷地面積の最低限度	◎	◎

建築物の高さ制限	◎	◎
建築物の階数制限	◎	× (注)
屋上使用の禁止	◎	×
アンテナ高さの制限	◎	×
建ぺい率の制限	◎	◎
壁面位置の制限	◎	◎
北側斜線の制限	◎	◎
垣・柵の構造制限	◎	◎
石積形態制限(張り出し禁止)	◎	×
空調設備等の位置制限	◎	×

(注)地区計画では、他の制限項目で実質的に制限することは可能

(関係法令抜粋)

<p>都市計画法 (地区計画等)</p> <p>第12条の4 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画で必要なものを定めるものとする。</p> <p>(1) 地区計画</p> <p>(2) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画</p> <p>(3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号)第9条第1項の規定による沿道地区計画</p> <p>(4) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)第5条第1項の規定による集落地区計画</p> <p>2 地区計画等については、地区計画等の種類、名称、位置及び区域その他政令で定める事項を都市計画に定めるものとする。</p> <p>(地区計画)</p> <p>第12条の5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの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、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。</p> <p>(1) 用途地域が定められている土地の区域</p> <p>(2) 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの</p> <p>イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域</p> <p>ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの</p> <p>ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域</p> <p>2 地区計画については、前条第2項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。</p> <p>(1) 当該地区計画の目標</p> <p>(2) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>(3) 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設(以下「地区施設」という。)及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(以下「地区整備計画」という。)</p> <p>3~6 省略</p> <p>7 地区整備計画においては、次に掲げる事項(市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。)のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(1) 地区施設の配置及び規模</p> <p>(2) 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その</p>
---

他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

- (3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- (4) 前3号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

8 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

(建築協定の目的)

第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する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に必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

(建築協定の認可の申請)

第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という。）、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

3 第1項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地（土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地）に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

