

葉山町まちづくり条例

地域まちづくり基本構想
地域まちづくり協定

策 定 の 手 引 き

平成15年4月

都市経済部都市計画課

葉山町まちづくり条例は、「協働のまちづくり」「開発事業の手続き」「紛争の調整」を柱として、まちづくりの基本的な仕組みやルールを定めたものです。

このうちの「協働のまちづくり」では、皆さんが日々生活している地域をもっと良くしたい、現在の良いところを保全していきたい、そんな声を地域のまちづくりに反映させるための「仕組み」を位置づけています。

この「仕組み」を積極的に活用していただき、住民の皆さんが主体のまちづくりを推進し、「うつくしい海と緑に 笑顔あふれる 心温かな ふるさと 葉山」の実現を目指します。

1. 地域のまちづくりのルールは次のようなものがあります。

①地域まちづくり基本構想

地域のまちづくりの方針や目標、建築物の形態などの誘導策等を内容としたもので、条例第2条の基本理念に基づいて策定しなければなりません。

地域まちづくり基本構想は、自分たちが住んでいる地域をもっと良くしたい、こんな地域にしたい等の考えを基に地域の皆さんが主体となり作成するもので、構想区域の面積要件や地域の方々の同意要件等の規定がないため、比較的容易に導入することが可能です。

地域まちづくり基本構想は、皆さんの自由な発想による地域におけるまちづくりのルールのほか、都市計画法に基づく地区計画の原案となるものや建築基準法に基づく建築協定の原案となるもの及びまちづくりに貢献すると認められる構想が地域まちづくり基本構想とすることができます。

地域まちづくり基本構想の内容には次に掲げるもののうち、必要なものを定めることができます。

- ①土地利用に関する事項
- ②建築物、工作物に関する事項
- ③防災に関する事項
- ④歴史・自然に関する事項
- ⑤景観、町並みに関する事項
- ⑥緑地の保全に関する事項
- ⑦緑化に関する事項
- ⑧生活環境に関する事項
- ⑨その他、基本理念に基づくまちづくりを推進するために必要な事項

地域まちづくり基本構想を策定するに当たっては、既存の法規制を超える（既存の法規制で建築できない建築物が建てられる等）内容の規定はできません。

地域まちづくり基本構想が策定されると、地域住民及び事業者は、基本構想に基づいて、まちづくりを推進するように努めなければいけません。

②地域まちづくり協定

地域での多くの賛同等、一定の基準を満たした地域まちづくり基本構想を策定した場合は、町と地域まちづくり協定を締結することができます。

地域まちづくり協定を締結すると、協定の内容を開発事業の基準として取り扱うため、事業者は協定の内容に従って開発事業を行わなければならなくなり、町も協定の内容に従って指導を行います。

そのため、協定を結ぶことのできる地域まちづくり基本構想は、次の基準を満たしたものでなければなりません。

- 1) 基本構想を策定した区域が、道路、河川、橋りょう等範囲を明示するのに適当なものにより区分されており、概ね 3000 m²以上の面積があること。
- 2) 土地について所有権を有するすべての者及び区域内の土地について借地権（建物の建築を目的とした地上権又は土地の賃借権）を有するすべての者のうち、80 パーセント以上の者がその地域まちづくり基本構想に同意していること。
- 3) 2) で同意している者たちの地積の合計（所有権及び借地権を有する土地の合計）面積が基本構想区域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 80 パーセント以上であること。

また、地域まちづくり基本構想の内容のうち、地域まちづくり協定を締結できるものは次に掲げる事項です。

- ①土地利用に関する事項
- ②建築物・工作物に関する事項
- ③景観・町並みに関する事項
- ④緑地の保全に関する事項
- ⑤緑化に関する事項

地域まちづくり協定の有効期間は 10 年間で、有効期間中に異議等の申出がないときはさらに 10 年間自動更新されます。

地域まちづくり協定は、地域の皆さんで策定した地域のまちづくりのルールである地域まちづくり基本構想を、町と協定を結ぶことにより、地域の皆さんと町との協働による地域まちづくりとして実現するものです。

③地区計画・建築協定

地区計画や建築協定は、住民や地権者等が決めるきめ細かなルールを法律として効力を持たせる制度で、それぞれ都市計画法、建築基準法に規定されています。

＜地区計画＞

地区計画は、地区の住民や地権者等の意思で、用途地域等の現在の法規制ではカバーできない地区特有のきめ細かいルールを策定するもので、ルール(案)づくりは地区の住民や地権者等が主体で行い、実際の運用については町で行います。

＜建築協定＞

建築協定は、地区計画と趣旨は同じですが、地区住民により運用されるところが地区計画と大きく違うところです。

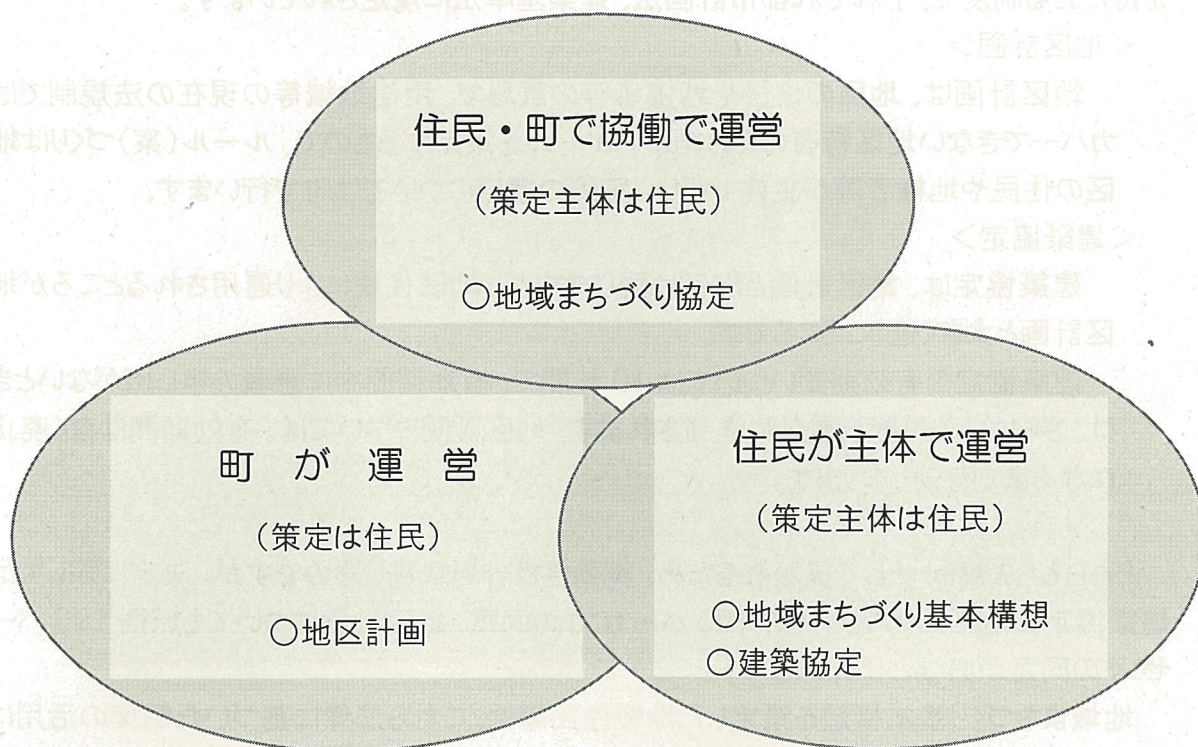
建築協定の有効期間については 10 年間で、有効期間中に意義の申し出がないときは、さらに 10 年間自動的に更新されます。地区計画については、有効期間はなく廃止になるまで有効となります。

どちらも「法規制」として扱われるため、実効性は非常に高いものですが、決定に際しては、建築協定は地区内地権者等の 100 パーセントの同意、地区計画についても原則 100 パーセントの同意が必要となります。

地域まちづくり基本構想を策定した地域住民等は、これら法律に基づいた制度の活用に移行できるよう努めなければなりません。

2. 策定後の運営主体

それぞれの地域のまちづくりのルールは、策定後の運営体系は原則下图のようになります。



地域まちづくり基本構想は、地域の皆さんで策定し自ら守っていく、いわゆる遵守協定です。一方、地域まちづくり協定は、協定の内容を条例に基づく開発の基準等として取り扱うため、開発事業者等は協定に基づいて土地利用を行わなければならない、町も協定に基づく土地利用を行うよう開発手続きの中で指導します。

地域まちづくり協定は、地域の皆さんが自らそれを守り、町も開発事業者等に対し条例に基づく指導を行うことにより、地域と町の協働で運営されるものです。

3. 策定に当たっての準備(地域まちづくり推進協議会の発足)

■地域まちづくり推進協議会の認定基準

地域でまちづくりへの機運が高まり、地域まちづくり基本構想を策定しようとする場合は、まず地域まちづくり推進協議会を発足する必要があります。

地域まちづくり推進協議会は、地域のまとめ役や町と地域との窓口の役割を担います。地域まちづくり推進協議会になるためには、町の認定を受ける必要があります、次の基準を満たしていなければ協議会として認定されません。

1) 地域内の権利者(地域住民)全員に参加する機会が保障されていること。

地域のまちづくりのルールである地域まちづくり基本構想を策定するため、閉鎖された特定のグループでは認定されません。また、地域まちづくり推進協議会認定後も地域において積極的な参加の呼びかけが必要です。

2) 地域住民で構成されている団体であること。

地域まちづくり基本構想や地域まちづくり協定は、最終的には地域の皆さんが守っていくものです。地域の皆さんで策定することにより、より実効性の高いものとなります。

3) 活動が地域住民の支持を得ている団体であること。

協議会の認定を受けようとしている団体及びその活動内容(地域まちづくり基本構想の策定)が、地域から支持を得ている団体でなければ認定をすることができません。具体的には、構想区域内に住所を有している方及び土地・建物の所有者の過半数を超える支持や、構想区域内の地元町内会等の総会やこれに順ずる方法により、賛同を得て結成されている団体が、地域住民の支持を得ていると認められます。

4) 会則等を有し、かつ、代表者の定めのあること。

会則には少なくとも次の事項を定めてください。

- ・会の名称
- ・会の目的
- ・会の活動区域(策定しようとする基本構想の区域)
- ・会の決議方法
- ・会員名簿

このうち、会の議決方法については、地域住民等の参加の機会の保障を担保するものであり、すべての地域住民等が協議会の意思決定に参加できるよう規定する必要があります。

■地域まちづくり推進協議会の認定手続き

地域まちづくり推進協議会の認定を受けるときは、以下の手続きが必要です。

●地域まちづくり推進協議会認定申請書の提出

- ・地域まちづくり推進協議会認定申請書
- ・同意書(地域の過半数以上)もしくは、町内会等の総会等の決議書の写し
- ・会則の写し

●申請書の受理・審査

- ・町は申請書を受理し、内容を審査します。

●地域まちづくり推進協議会の認定

- ・認定基準を満たしていると認められると、地域まちづくり推進協議会認定通知書により地域まちづくり推進協議会に認定されます。

4. 地域まちづくり推進協議会に認定されると各種支援が受けられます。

●支援内容

地域まちづくり推進協議会に認定されると、次に掲げる支援を受けることができます。

①情報の提供

まちづくりに関する各種情報の提供を行います。

②職員の派遣

協議会の総会や勉強会に職員を派遣し、基本構想策定のアドバイスや技術的支援を行います。

③印刷業務

地域住民への周知用の情報誌、アンケート等の意向調査用紙等の印刷を行います。

④会議会場の提供

役場等の公共施設の会議室をお貸しします。

⑤その他の支援

その他、基本構想に有効と認められる支援を行います。

※職員の派遣及び会議会場の提供については、他のスケジュールにより希望する日時に対応することができない場合があります。

●支援の申し込み方法

支援を受けたいまちづくり推進協議会は、「地域まちづくり推進協議会支援申請書」を町都市計画課に提出してください。

●支援の期限

支援の期限は、原則として認定を受けてから2年間を限度としていますがもう少しで基本構想が策定できる等、基本構想の策定が見込めるときは、さらに1年間延長することができます。

5. 補助金の交付

地域まちづくり推進協議会のうち、地域まちづくり協定の締結を前提として地域まちづくり基本構想を策定しようとする協議会に対し、その活動に伴って生じる経費のうち、下表の経費について補助金を交付します。

補助対象経費	経費の内容
会議開催経費	会議賄い、資料・消耗品代、印刷費(コピー代等)、通信費(会議開催通知等)、会場使用料
広報活動経費	情報誌の発行、基本構想案の広報経費等
基本構想等作成経費	消耗品代(図面作成用色鉛筆、マーカー等)、不在地権者等への情報提供の通信費(郵便料等)、アンケート実施経費
上記以外の経費	先進事例調査費、講演会・研修会開催経費

●補助金の交付を受けることのできる地域まちづくり推進協議会

補助金の交付を受けることのできる地域まちづくり推進協議会は、地域まちづくり協定の締結を前提に地域まちづくり基本構想を策定しようとする協議会です。

●補助金の交付額

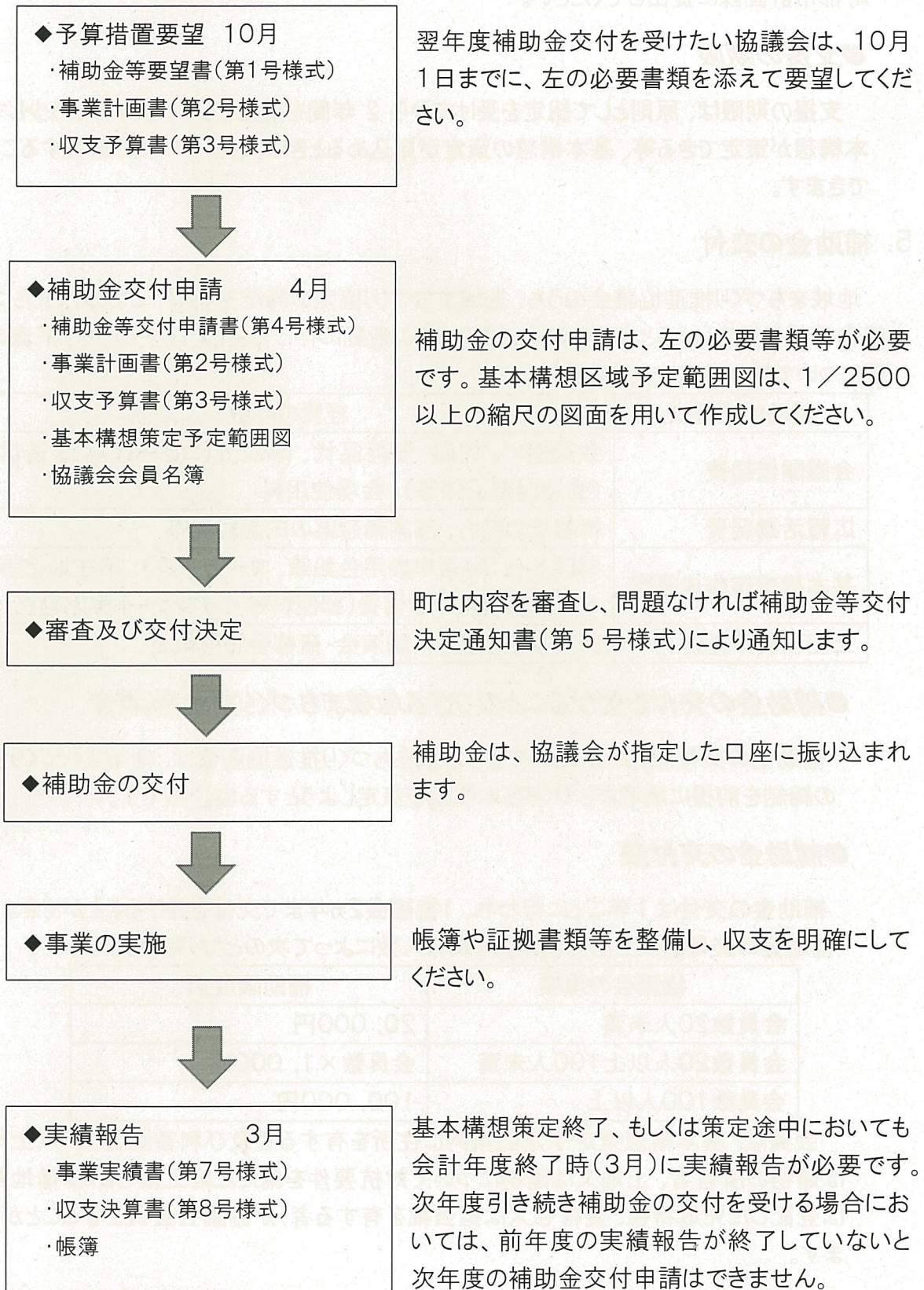
補助金の交付は1年ごとに行われ、1協議会2ヵ年まで交付を受けることができます。補助金の交付額の上限は、協議会員の人数によって次のとおり変わります。

協議会の規模	補助限度額
会員数20人未満	20,000円
会員数20人以上100人未満	会員数×1,000円
会員数100人以上	100,000円

会員は、基本構想策定予定区域内に住所を有する者及び利害関係人等(土地又は建物の所有者、土地又は建物について対抗要件を備えた地上権もしくは借地権又は登記した先取特権、質権もしくは抵当権を有する者)が協議会会員となることができます。

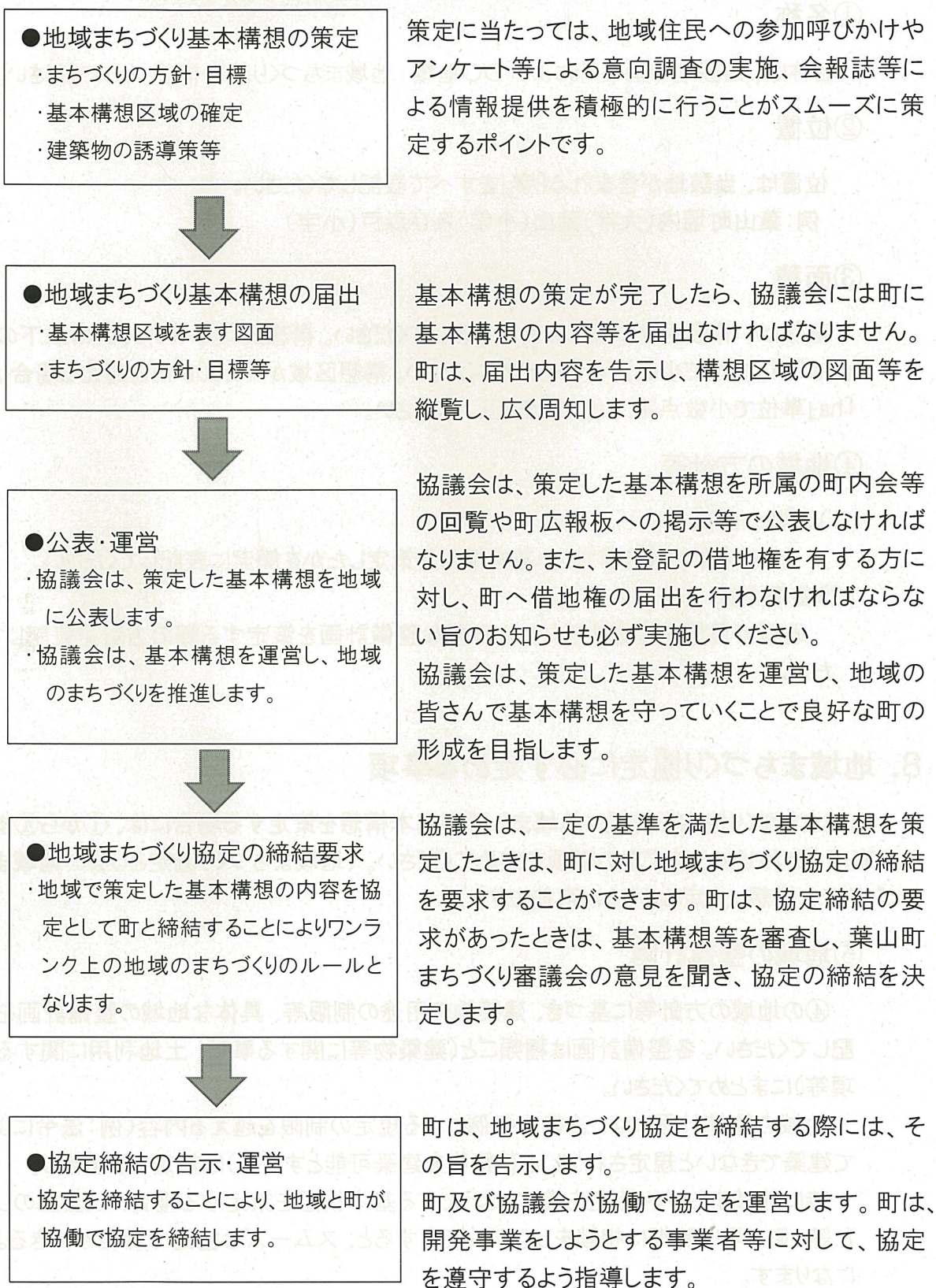
●補助金の流れ

補助金の交付及び清算は会計年度ごとに行います。流れは次のとおりです。



6. 地域のまちづくり基本構想策定・協定締結の流れ

地域まちづくり基本構想及び地域まちづくり協定締結の流れは概ね次のとおりです。



7. 地域まちづくり基本構想に必ず定める事項

地域まちづくり基本構想には必ず次の事項を定めてください。

①名称

名称は、当該地の地名等により「〇〇地域 地域まちづくり基本構想」としてください。

②位置

位置は、当該地が含まれる「字」をすべて表記してください。

例：葉山町堀内(大字)葉山(小字)及び森戸(小字)

③面積

面積は、構想地域の概ねの面積を表してください。構想区域が 10,000 m² 以下の場合には「m²」単位で小数点を切り上げてください。構想区域が 10,000 m² を超える場合は、「ha」単位で小数点第 1 位まで表記してください。

④地域の方針等

1) 地域の目標

どのような地域を目指し、基本構想を策定したかを簡潔に表記してください。

2) 各種方針

地域の目標を達成するために必要な整備計画を策定する際の方針を表記してください。

8. 地域まちづくり協定に必ず定める事項

地域まちづくり協定を前提に地域まちづくり基本構想を策定する場合には、①から④までの事項とあわせて、必ず次の事項を定めてください。(地域まちづくり協定としない地域まちづくり基本構想にも定めることが可能です。)

⑤地域の整備計画

④の地域の方針等に基づき、建築物の用途の制限等、具体的な地域の整備計画を表記してください。各整備計画は種類ごと(建築物等に関する事項、土地利用に関する事項等)にまとめてください。

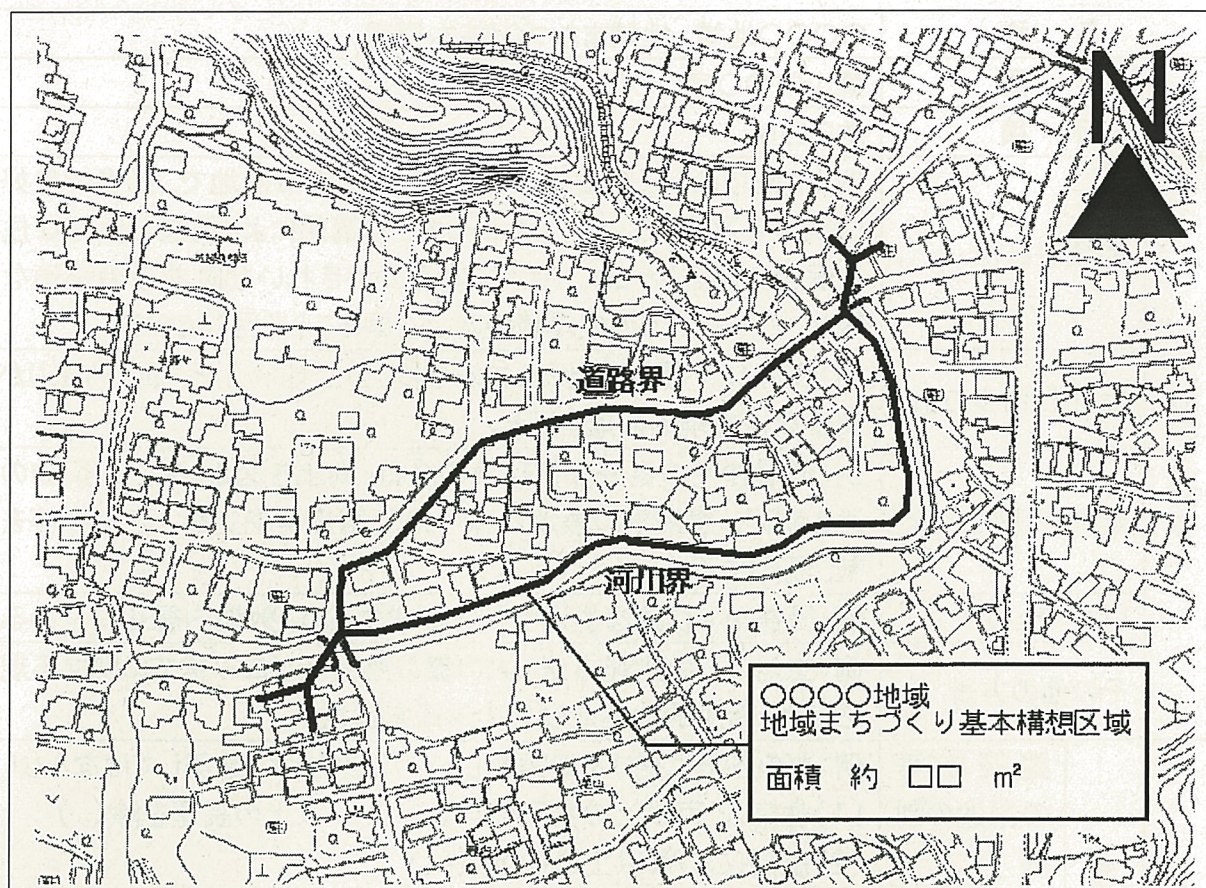
地域の整備計画には、法律や条例による規定の制限を越える内容(例：法令によって建築できないと規定されている建築物を建築可能とする等)は規定できません。

特に地域まちづくり協定を締結しようとする基本構想を策定する場合は、表記のしかた等、町と早い時期に相談をしながら策定すると、スムーズな協定の締結ができるようになります。

■地域まちづくり基本構想作成例

名 称		〇〇〇〇地域 地域まちづくり基本構想
位 置		葉山町〇〇字〇〇(及び〇〇)
面 積		約□□㎡
地域の方針等	地域の目標	例：本地域は、低層住宅を中心とした既成市街地で、緑多い良好な住環境を形成している。したがって、本構想により現在の良好な住環境保全を図るとともに、清潔で緑豊かできれいな町並みの快適な地域として、いっそうの住環境の向上を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	例：良好な低層住宅地としてふさわしい土地利用と、潤いがありかつ安全な住環境の形成を図る。
	建築物等の方針	例：低層住宅の良好な住環境の維持・向上を図るため、建築物の用途を制限、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、建築物等を規制、誘導する。
	緑化の方針	例：緑豊かで快適な生活空間を形成するめ、敷地内緑化に努める。
	その他の方針	例：生活ごみの処理方法、犬の糞の処理及びごみ捨てに関する規定を定め、衛生的な生活環境の形成を図る。
地域の整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 例：次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅(3戸以上の共同住宅及び3戸以上の長屋を除く。) (2)店舗(〇〇㎡以上のものは除く) (3)診療所
		建築物等の敷地面積の最低限度 例：150㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 (1)告示日において現に建築物の敷地として使用されている150㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
		壁面の位置の制限 例：建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。
	生活環境等に関する事項	例：衛生的な地域を守るための制限 例： (1)ごみは、個別収集のルールに従い、資源ステーションの利用については決められた収集日の当日朝〇：〇〇～〇：〇〇までの間以外出してはならない。 (2)犬の糞の始末は飼い主が責任を持って行わなければならない。 (3)タバコの吸殻、空き缶等のごみを道路等にむやみに捨ててはならない。

■地域まちづくり基本構想区域図の作成方法



1. 縮尺1/2,500の白地図をベースに作成(切図対応可)
2. 基本構想区域は、5ミリの赤ロットリングペンを用いて表示
3. 区域界は、道路、河川等、明確にわかる地形地物を用いる。
4. 区域界が変わるところで黒3ミリリングロットペンを用いて「Y」の旗を立てて界表示を行う
(「道路界」等)
5. ラベルを貼り、基本構想区域名及び面積を記入し、引き出し線を入れる。
6. 図面右肩の方位を入れる。
7. 図面は、図面袋に入れる大きさに折込み、図面ラベルを作成し、貼り付ける。

件名	○○地域 地域まちづくり基本構想区域図
図面の名称	区域図
縮尺	1/2,500
番号	2の1
作成年月日	年 月 日

※ラベルのサイズは、縦80mm、横100mm

9. 地域まちづくり協定の締結

地域まちづくり協定を締結しようとする地域まちづくり推進協議会は、原則として次の図書をそろえて、町に協定締結の要求をしてください。

■作成する図書

1. 地域まちづくり協定締結要求書 第6号様式(第10条関係)
2. 地域まちづくり基本構想地権者等一覧表 第1号様式(地域まちづくり協定締結関係)
基本構想区域内の土地の所有者等(借地権、抵当権者等を含む)の氏名、住所、地積、基本構想区域内の土地の地番を表形式で作成してください。
また通し番号をつけ、地権者等位置図の番号と一致させてください。一の土地に地権者が複数いる場合は、枝番号をつけそれぞれ権利を有する土地の地積を表記してください。
3. 地域まちづくり基本構想に対する意見の趣旨 第2号様式(地域まちづくり協定締結関係)
基本構想策定の際の地域からの主な意見の要旨と、それに対する協議会の措置方針を作成してください。
4. 同意書及び地域まちづくり基本構想同意地権者一覧表
第3号様式・第4号様式(地域まちづくり協定締結関係)
当該基本構想に賛成している地権者等の同意書及び一覧表を作成してください。
一覧表の番号欄には地権者一覧表の番号を表記してください。
5. 地域まちづくり基本構想反対地権者等一覧表 第5号様式(地域まちづくり協定締結関係)
当該基本構想に反対している地権者等の一覧表を作成してください。番号欄には、地権者一覧表の番号を表記してください。
6. 経緯書
基本構想の策定から協定締結要求までの主な経緯を箇条書きで記載してください。

＜図面類＞

※各図面には、図面ラベルを貼り付けてください。(基本構想区域図作成方法参照)

7. 基本構想区域図 1/2500 白図使用
8. 地権者等位置図
基本構想区域図を基に作成してください。
各地権者等の概ねの土地の位置を0.1ミリロットリングペンで表記し、地権者一覧表の番号を表記してください。一の土地に地権者が複数いる場合等で番号を表記しきれない場合は、適宜、引き出し等を作成してください。
9. 反対地権者等位置図
地権者等位置図を元に作成してください。
基本構想に反対している地権者等の土地を赤の色鉛筆を用いて塗りつぶしてください。
一の土地で地権者が複数いる場合で、そのうち反対者が1地権者のみの場合等においても赤色鉛筆で塗りつぶし、反対地権者の番号に0.1ミリ黒ロットリングペンで下線を引いて

ください。

借地の宝蔵いむさぎ敷地 9

■借地権の申請について

地域まちづくり基本構想を地域まちづくり協定へ移行する際の要件として、「土地について所有権を有するすべての者及び区域内の土地について借地権(建物の建築を目的とした地上権または土地の賃借権)を有するすべての者のうち、80 パーセント以上の者がその地域まちづくり基本構想に同意していること。」がありますが、このうち、借地権を有する方のうち、未登記の借地権を有する方については、町が地域まちづくり基本構想の策定の告示をした日の翌日から30 日以内に町へ借地権の申告を行わなければ、協定を締結や廃止・変更する際の「権利を有する者」と認められなくなってしまいます。

未登記の借地権の例としては、駐車場として土地を借りている方等、賃貸借契約のみで土地を借地している方等です。

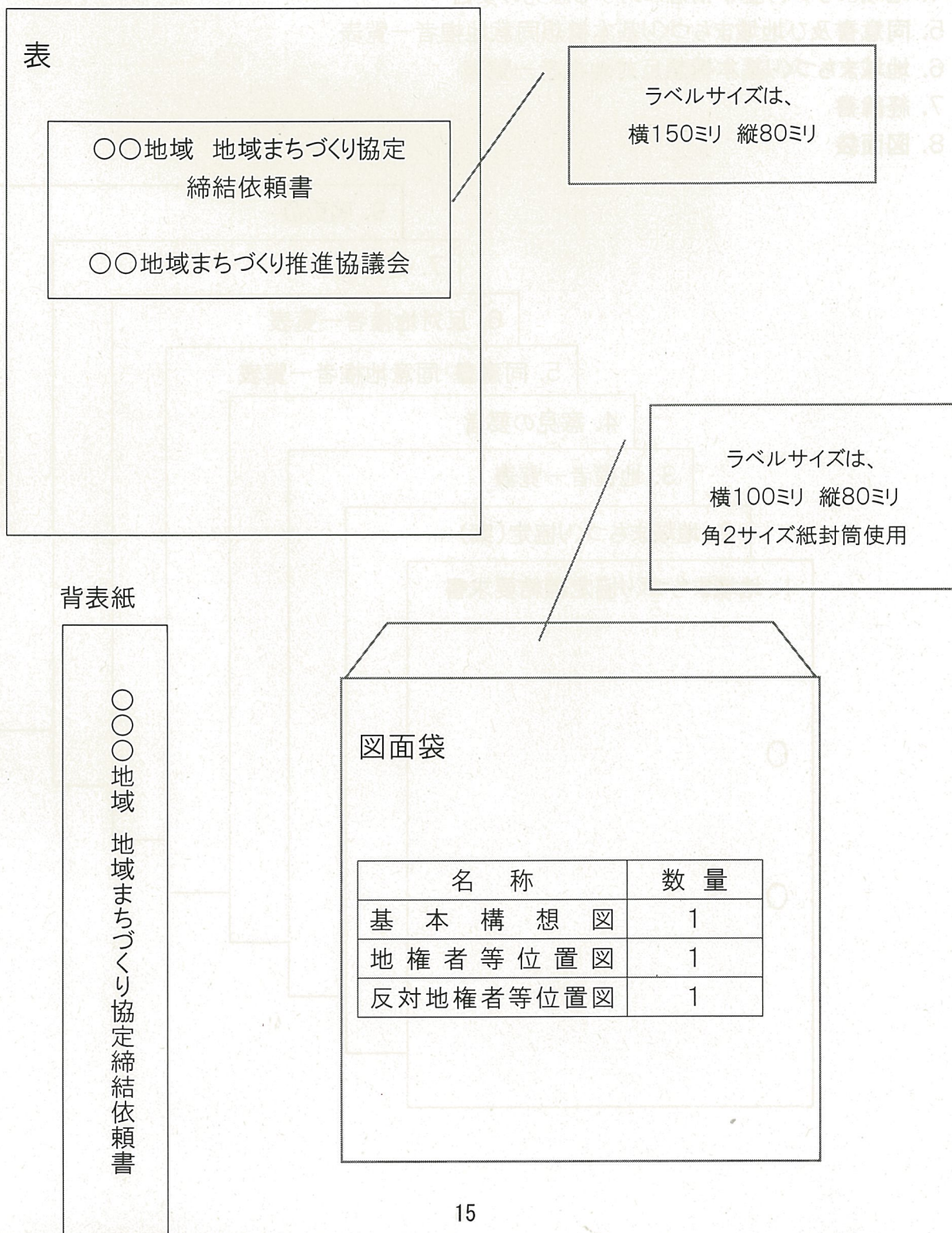
このことを踏まえ、地域まちづくり推進協議会は、地域まちづくり基本構想策定時からこのことをよく周知し、関係地権者等の権利が守られるように配慮しなければなりません。

■図書の製本

A4 縦フラットファイルを用いて、以下のように作成してください。

地域まちづくり基本構想も地域まちづくり協定も、原則として図面の作成方法や綴じ方は同じです。

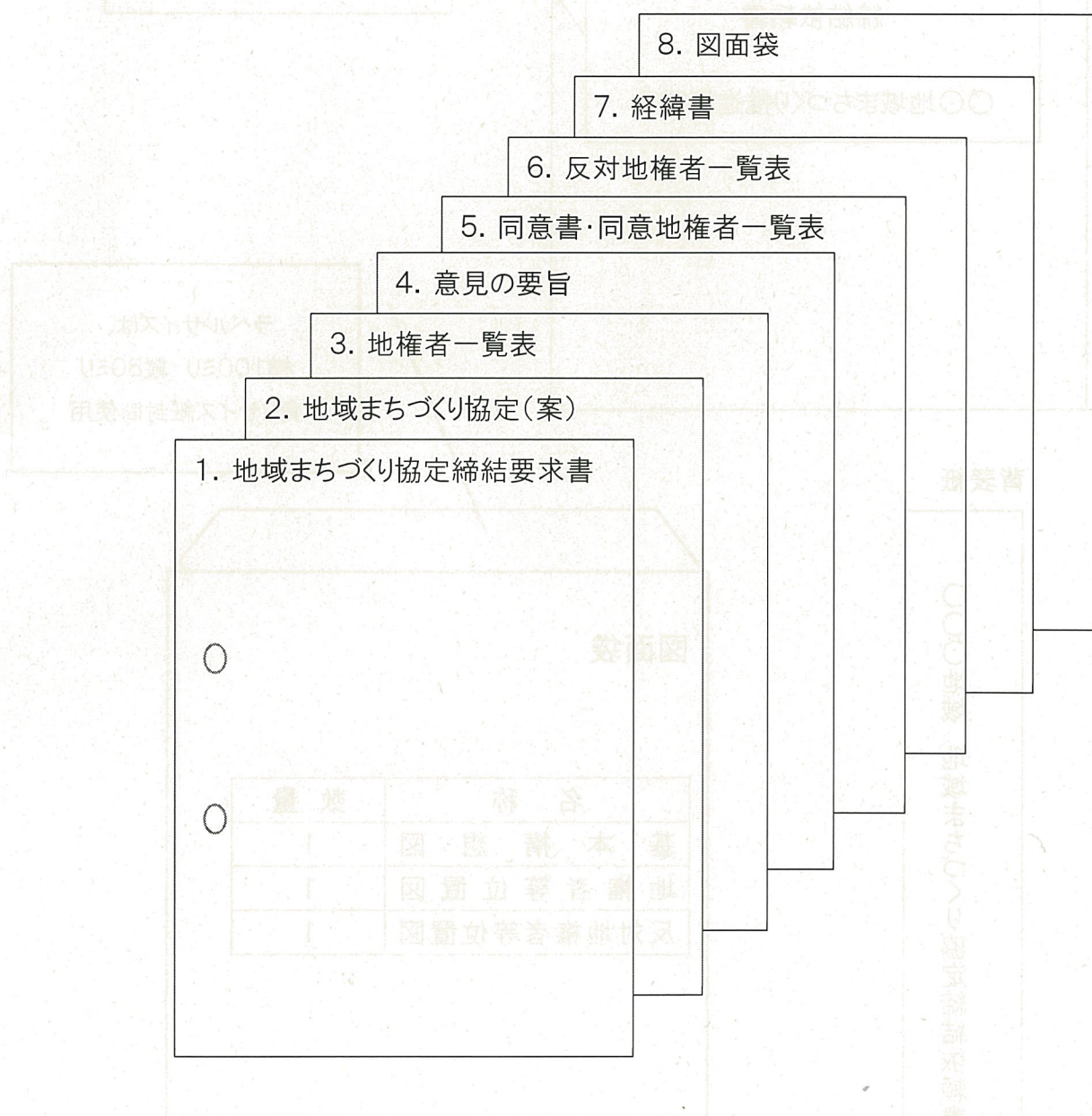
各図書に関しては町と十分調整の上、作成するようお願いします。



■製本方法

各図書にはインデックスをつけ、以下の順序で図書を綴じてください。

1. 地域まちづくり協定締結要求書
2. 地域まちづくり協定(案)
3. 地域まちづくり基本構想地権者一覧表
4. 地域まちづくり基本構想に対する意見の要旨
5. 同意書及び地域まちづくり基本構想同意地権者一覧表
6. 地域まちづくり基本構想反対地権者一覧表
7. 経緯書
8. 図面袋



〇〇地域まちづくり基本構想に対する意見の要旨

協議会名		枚中 枚目	
意見の区分	意見の要旨	意見に対する対応	延べ人数
賛成・反対・その他			

年 月 日

〇〇地域 地域まちづくり推進協議会

会長

様

権利者 住 所

氏 名

印

電 話 番 号

同 意 書

私は、〇〇地域 地域まちづくり基本構想に同意します。

なお、〇〇地域 地域まちづくり推進協議会が、当該基本構想を内容とした地域まちづくり協定を町と締結することとなっても異議はありません。

○権利の対象地等

権利の区分	基本構想区域内の権利を有する土地の地番
所有権・借地権	

〇〇地域 地域まちづくり基本構想 同意地権者等一覧表

協議会名 _____ 枚のうち _____ 枚目

[illegible]

〇〇地域 地域まちづくり基本構想 反対地権者等一覧表

協議会名 _____ 枚のうち _____ 枚目

[illegible]