

資料編

1 地区計画案の検討

1.1. 区域の検討

地区計画の区域は、‘社会的なまとまり’や‘地理的条件’を軸として、一体的な区域としてまとまりのある特性を持った範囲であることが重要とされます。

自治会・町内会などを区域としてルールを検討する事例がよく見られます。整った開発により、同時期に建築物が建っている地区で自治会・町内会が組織されていれば、そのまとまりで現在の街並みを維持・保全したいという意向は強く働くでしょう。

しかし、自治会・町内会などの中で用途地域や容積率などが違う街区がある場合は、それらの街区は、違った街並みが形成される、違った土地利用がなされる等、それぞれ異なる可能性を秘めています。固定資産税や住民の考え方も違うでしょう。このような場合、自治会・町内会などの社会的なまとまりのみを軸として考えると、街区によっては強い権利の制限と考える住民が出てくるかもしれません。互いの状況を尊重して合意点を見いだすためには、地区によって制限を変えることを考えることも選択肢の一つです。

事例紹介

地区を分けて制限内容を変える

この地区では、従前より建築協定で外壁後退を定めていたので、まちづくり委員会は同じ数値にしようと検討を進めていました。しかし、アンケートで、ある街区の全員から「外壁後退についての別扱いが賛成条件」との意見がだされました。

実態を改めて調査すると、その街区は当初の開発主体が違ったため平均敷地面積が小さく、当初案の外壁後退では建築の自由度が狭くなることがわかりました。また、建築協定未合意者も多かったことから、まちづくり委員会も意見を尊重して、その街区を制限の異なる別地区としました。

1.2. 「目標と方針」の検討

地区計画は、大きく2本立ての構成となっています。一つは地区の「目標と方針」、二つ目は具体的な制限・規制の項目である「地区整備計画」です。「目標と方針」は、どのような地域を目指すのかを定めるものですが、建築基準法の確認審査要件とならないため、強制力や違反措置が働きません。このために、意外と軽視されがちです。

しかし、強制力や違反措置が働かないと言っても、都市計画として定められている事項であることには間違いありません。また、具体的な制限となる地区整備計画の基本事項であることを考えると、この「目標と方針」は地区整備計画と内容的な違いがあつてはならず、その定め方は大切になってきます。

事例紹介

「目標と方針」＋自主協定

建築物の高さを制限しても、その建築物を建てる地盤を盛り土などによって上げてしまうと、結果的に建築物の見かけ上の高さがあがってしまいます。この地区では、この地盤面の変更を制限したいと考えましたが、この制限は、地区計画では具体的な制限項目としては書けません。そこで、地域の方向性を示すために「目標と方針」に「地盤面の変更による住環境の悪化の防止」と表示しました。

しかし、この「目標と方針」だけだと、強制力や違反措置が働かないため、「街並みガイドライン」と呼ばれる自主協定にて「従前よりも平均地盤面を上げる(道路面などから見て実質的に建築物が高くなる)盛り土は慎む」旨を記述し、住民運営によるきめ細かいチェックを行っています。

さらに、具体的な制限項目である地区整備計画には、資材置場や青空駐車場を禁止することなどは、定めることができません。この場合、地区計画の目標・方針に「土地の利用方針」として記述し、地域の方向性を表すことが可能です。

「目標と方針」 の部分 (抜粋)	区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、〇〇に位置する、昭和〇年代に開発された良好な戸建住宅地である。本地区計画は、現在の緑豊かな居住環境を維持・保全し、快適に暮らせるまちづくりを進めることを目標とする。	
		土地利用の方針	A地区及びB地区においては、戸建住宅を主体とした低層住宅等の立地を図り、住宅以外の土地利用については、住宅地としての良好な環境の維持・保全を図るため周辺の住宅地の環境に配慮した適切な維持管理を図る。	
		建築物等の整備の方針	戸建住宅を主体とした良好な環境を維持・保全するため、A地区及びB地区においては、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度について定める。	
		緑化の方針	潤いのある街並みが形成されるよう、積極的に敷地内の緑化を図る。	
「地区整備計画」 の部分 (抜粋)	建築物等に関する制限	地区	A地区	B地区
		用途の制限	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（住戸の数が3以上の長屋を除く。） ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち・・・	
		敷地面積の最低限度	165㎡	
		建築物の高さの最高限度	①9m ②5m+0.6×(境界線までの真北距離)	①10m ②5m+0.6×(境界線までの真北距離)

地区計画の計画書の一例

1.3. 「地区整備計画」の検討にあたって

地区計画のうち、具体的な制限事項である「地区整備計画」の中の建築物の制限については、建築基準法に基づき地区計画条例化することで、建築確認要件となります。さらに違反に対しては建築基準法等に基づく、是正や工事停止の命令などの強制力が確保されます。つまり、住民(地権者)が作った制限が法的効力をもった規制となるわけです。

それだけに、この地区整備計画の制限項目は慎重に決めていく必要があります。単に住民(地権者)が望むから制限するのではなく、将来的にも無理のない、取扱いに疑義が生じない内容となるよう、行政やまちづくりコーディネーター等の助言を聞きながら検討していきます。個人の財産権を制約するルールであることを念頭に、必要な項目は適切に制限しつつ、過度な内容となっていないかという視点が重要です。また、規制内容が法的に適正である必要もあります。合意形成をした後に、行政から「この内

容は法律上書くことができません。」と言われるようなことがないように、地区整備計画の検討にあたっては、行政やまちづくりコーディネーター等の助言を聴くことができる体制になっていることが重要です。

コラム 地区計画による不動産価値の影響は？

地区計画等を検討する際には、土地や建築物の利用に対する規制が不動産価値に与える影響を懸念する意見が寄せられます。例えば、「財産権の侵害である」や「規制がある地区は、地価が下がると不動産業者に言われた」というようなものが挙げられます。

地価などの不動産評価は、不動産鑑定士などの専門家の判断が必要となります。不動産鑑定は、土地・建物などについて立地条件などを考慮し評価をし、また実際に鑑定価格に基づき売買が行われるなど社会的な信頼性が高いものです。

しかし、不動産鑑定は売買などを予定する個々の土地・建物を対象として行うのが通常で、地区計画等を導入する一体的な地区における地価の動向の評価や、直接的な売買行為を想定していない状況における地価の評価には適していません。

そのような評価をする際には、統計解析学に基づく手法(ヘドニック法)を用いて、地区計画等により種々の制限を課した場合の住環境における地価を予測し、地価の変動を客観的に評価することができる地価推定式を活用することが一つの方法として挙げられます。この式により地価の変動を評価することで、各制限内容の導入についての判断の参考情報とすることができます。詳細については、資料編 147～160 ページをご参照ください。



1.4. 「地区整備計画」建築物等の用途の制限

低層戸建て住宅地に共同住宅が混在してくると街並みは変わってきます。したがって、良好な住環境を確保をするため「戸建て専用住宅以外は禁止する」という声は多く挙げられます。

しかし、10年以上先を見据えたルールづくりとしてそれで大丈夫でしょうか？10年・15年後の地域の様子を考えてみると、子供世代は独立しているかもしれませんし、現在現役で働いている人も、将来は得意分野や趣味を生かして自宅の一部で塾や喫茶店、アトリエを開設し、あるいは高齢者福祉施設を利用した生活をしている可能性もあります。戸建て住宅のみ建築可能な地区ではこれらの建物用途は認められません。それでは不便な場合も多くあるのではないのでしょうか。地域の将来のことも視野に入れて、「その用途は本当に制限してよいのか」ということをよく考慮することが必要です。

例えば、建築協定は市内の低層住宅地において既に決定されている地区計画に比べ用途の制限を厳しく規定している場合が多いですが、建築協定から地区計画に移行する場合、「建築協定の制限をそのまま移行」という議論になりがちです。しかし、法的効力を持つ地区計画を検討する際には、建築協定を議論の出発点にしながらも、地域の現在の土地利用と将来像とを勘案し、「この地域として制限したいのは何なのか」という議論を行うことが重要です。

事例紹介

長屋・共同住宅はNO？

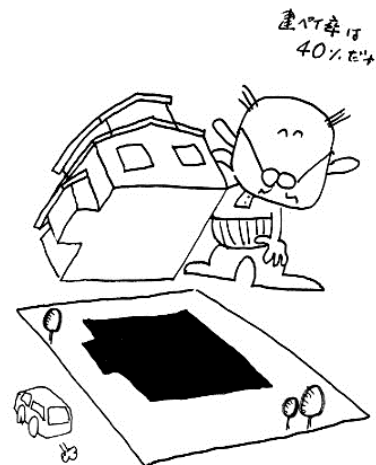
この地区では、昔からの地主が所有する未利用地もあり、地主から長屋・共同住宅を制限しないでほしいという声があがっていました。そのため「目標と方針」には「戸建て住宅を中心とした良好な街並みを形成する」と記載しながらも、地区整備計画では、長屋・共同住宅を制限しませんでした。しかし、法的手続きの縦覧の中で「共同住宅を排除することは地域の活性化に悪影響を及ぼす」という意見書が提出されました。地区整備計画では制限していないため、建築できることを説明しましたが、意見者は、建築をする際、「目標と方針」の表現について、周辺住民から反対されることを懸念していました。

長屋・共同住宅の制限については、建設容認側、制限側双方の言い分のどちらも理があることがあります。したがって検討組織においては、YesかNoではなく、どのくらいの戸数や面積なら戸建て住宅街に合うのかなどの視点も必要になってきます。

1.5. 「地区整備計画」建築物の建ぺい率・容積率

地区計画は、基本的に従前の法律制限を強化する制度であるため、もともと指定されている建ぺい率・容積率が比較的厳しい低層住宅地等において、地区計画により更に建ぺい率・容積率を厳しくするというケースはあまり多くありません。行政側で行う都市計画制限の一斉見直しなどにより一律に緩和されてしまうことを防ぎたいという目的で定める場合がありますが、そのような地区計画は数少ないのが実情です。

なお、建ぺい率には「角地緩和」が、容積率には「市街地環境設計制度（総合設計制度）による緩和」がありますが、地区計画で建ぺい率、容積率を定めると、これらの緩和は利用できなくなります。ただし、角地緩和については、地区計画の中で「角地の緩和は使える」という内容を書くことにより、緩和を利用することもできます。



事例紹介

都市計画と同じ数値をあえて決める

区域内に横浜市の都市計画道路に沿った部分がある地区がありました。地区計画検討時は道路が完成していなかったため、その沿道部分は第一種低層住居専用地域となっていますが、道路が完成すると、沿道部分では土地の有効活用が求められ、用途地域や建ぺい率・容積率の変更ということになるかもしれません。

この地区では、そのような状況となった場合でも緩和しないことを住民の皆さんが表明するという主旨で、現状の建ぺい率・容積率をあえて地区計画でも定めています。

1.6. 「地区整備計画」建築物の敷地面積の最低限度

開発当初のゆとりある街並みの一部で敷地の細分化が行われると、その敷地では必要な建築面積を確保するために敷地いっぱいの建物配置となり、街並みに対しては大きな影響を与えることとなりがちです。

横浜市では第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では、都市計画で敷地面積の最低限度が決まっています(資料編 132 ページ参照)。しかし、更に乗せの制限をしてゆとりある街並みを保ちたい場合は、地区計画に敷地面積の最低限度を定めて、現状の街並みを維持・保全することになります。

ただし、敷地面積の最低限度は、土地活用、周囲の地価動向など資産的価値に直接影響する項目であり、最も反対意見が出やすい項目でもあるため、地域の現状の敷地割りも勘案して、十分に検討することが必要です。

大きな敷地が増えるにつれて土地活用の選択肢も増えるため、制限値の検討は難しくなります。大半の敷地で細分化が制限され、現状の居住環境が保たれる数値を見いだすところから検討を始めてはいかがでしょうか。

例：都市計画による敷地面積の最低限度が125㎡の地区のケース

敷地面積の最低限度が125㎡と規定されている場合、125㎡以下の土地に分割してしまうと、原則として建築物を建築することはできません。ただし、一定の条件を満たし許可を取得すれば、100㎡の敷地規模までであれば分割をしても、建築が可能になる場合があります。

①225㎡未満の敷地は・・・

都市計画により、分割ができません(上記の許可も受けられません)。したがって、地区計画で制限する必要はないと言えます。

②225㎡以上250㎡未満の敷地は・・・

基本的には分割ができません。しかし、上記の許可を受け、分割ができるケースもあります。この場合、地区計画で、都市計画と同じ125㎡を定めることにより、上記の許可を受けて分割することができなくなります。

なお、地区計画で数値を決める場合、125㎡としても150㎡としても、この住宅地では2分割ができないということになり、あまり街並みに大きな違いはありません。

③250㎡以上の敷地は・・・

都市計画上は分割ができるので、敷地の細分化を防ぎたい場合は地区計画で数値を決める必要がありますが、②と違い、数値によって分割できる敷地とできない敷地の数が増えます。自分の敷地が分割できないと反対をする人もいるため、数値は慎重に決める必要があります。

事例紹介

敷地面積の最低限度の数値決定まで

この地区は、元々都市計画による敷地面積の最低限度が125㎡でした。実際の敷地はほとんどが225㎡～250㎡であり、それとは別に区画整理事業が行われた時から土地を所有している旧地主が保有する400㎡程度の未利用地が多くありました。

敷地面積の最低限度を定めないと、125㎡や、許可を用いた125㎡未満の敷地分割が行われてしまう恐れがあると考え、敷地分割ができないように200㎡とする意見、他地区の地区計画などを参考に165㎡、最低でも150㎡とするなどの意見が出ました。また逆に旧地主からは、大きな敷地では高価格であり、若年層が買えないので、今後更に高齢化が進む中で地区の活性化という視点で見れば制限は不要との意見も出され、様々な議論が交わされました。

最終的に165㎡で制限しても125㎡で制限しても、現在の街並みは大きく変わらないことが分かり、都市計画と同じ125㎡の制限としました。旧地主も「許可を用いた敷地分割はしない」という点で納得をしました。

・制限値より狭い敷地は違反？

敷地面積の最低限度の制限への反対意見として、「現在その数値より小さい敷地なので、地区計画が決まると違反となってしまうのか」、「建て替えのときに敷地を大きくしないといけないのか」というものがあります。しかし、地区計画が都市計画決定された公告日の前から制限値より狭い土地は、その敷地面積のまま将来的にも建築が可能です。

この事実をアンケートや説明会などの住民合意形成の段階で正しく伝えておくことにより、「誤解による反対」を防ぐことができます。

コラム

延べ面積から逆算する手法

横浜市が都市計画で定めている敷地面積の最低限度は、建物の延べ面積100㎡が確保されるように定めたもので、これは最低居住水準となる延べ床面積を100㎡と考えたからです。例えば、容積率80%の地域では、都市計画で定める敷地面積の最低限度は、 $100\text{㎡} \div 80\% = 125\text{㎡}$ となっています。そこで、この考え方を利用して、地区の良好な居住環境を形成するための延べ床面積をどの程度にするかを検討し、逆にそこから敷地面積を導き出す検討手法もあります。例えば、横浜市住生活基本計画(平成24年3月策定)では、良好な住宅地として望ましい面積水準(誘導敷地規模)を4人世帯向け一般型誘導居住水準(延べ床面積125㎡)を確保できる規模としており、指定容積率が80%の地域では、 $125\text{㎡} \div 0.8 = 156.25 \div 150\text{㎡}$ を誘導敷地規模としています。

1.7. 「地区整備計画」壁面の位置の制限

① 民法の規定は？

横浜市では都市計画で第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の一部について、道路からの外壁後退の制限がありますが(資料編 134 ページ参照)、隣地からの外壁後退については、ごく限られた地域(建ぺい率30%、容積率60%の地域)を除き、制限はありません。民法には50cm 以上という規定がありますが、これは民民間の関係により良し悪しが決まる、いわば常識としての寸法を示しているに過ぎず、この規定は建築確認の要件ではありません。そこで、日照・通風の確保やプライバシー保護のためには、壁面の位置の制限(外壁後退)を定めることが有効です。

② 数値のイメージと、実際のスケール感の違い

外壁後退の距離は、話し合いの場だけで決めるのではなく、実際に地域を歩き、現状を見たうえで検討していく必要があります。

次ページの図に、数値による実際のスケールを示しました。例えば上記の50cm だと、数値だけを考えれば、ある程度の空間を確保しているようにも感じますが、現実の家並みを見ると、満足に通り抜けができないということがわかります。また逆に1.5mにすると、十分な空間が確保できる一方、建築できる範囲が大幅に限られます(例えば10m×10mの敷地で、敷地全周から1.5m後退すると、建ぺい率が49%までしか建てられません)。

壁面の位置の制限は、数値のイメージにとらわれずに、実際に街並みを見て、スケール感を持ったうえで議論する必要があるでしょう。

・敷地境界線から50cm

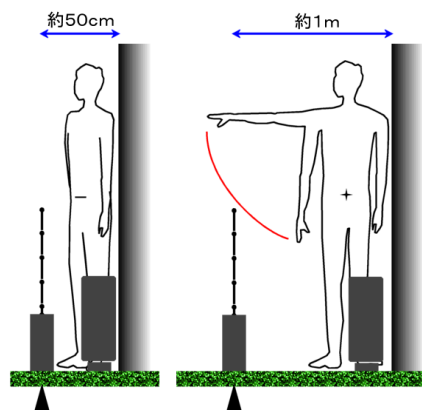
民法234条に準拠した数値で根拠は示しやすいですが、フェンスなどを設け、室外機などを置くと通り抜けできなくなってしまいます。外壁から軒先が出るような建築物では隣の軒先と触れ合ってしまう。

・敷地境界線から1m

片腕を横に広げた程度の空間となります。生け垣や室外機などがあっても通り抜け可能です。

・敷地境界線から1.5m

両腕を横に広げた程度の空間です。出窓などを設けても十分な窓先の空間が確保できます。



③ 外壁後退の緩和

都市計画による外壁後退には、建築基準法により出窓や物置、屋根付きカーポート等の一部除外規定があります。

地区計画では、これら出窓や物置、屋根付きカーポートなどについては、建築基準法のように一部適用除外とする規定を設けるか、除外規定を設けずに全て外壁後退の対象とするか、選ぶことができます。現状の形態や、住民(地権者)の意見などを踏まえて検討しましょう。

1.8. 「地区整備計画」建築物等の高さの最高限度

地区の中や近所に高台があり、そこから地区を眺めたとき、高さの揃った街並みはその地区を代表する景観にもなり、維持・保全する価値も生まれます。このように、ほとんどすべての建築物で高さの揃った街並みが形成されているのであれば高さの最高限度を検討するきっかけになります。

逆に、既存の街並みが高さの統一されているものでなければ、新たに高さの最高限度を定める意味合いを考える必要があります。例えば、道路側から見た建築物の圧迫感は、建築物の高さだけではなく、外壁後退、屋根の形状と勾配など様々な要因によって変わるため、高さの最高限度を定めても、圧迫感軽減につながらないケースもあります。

したがって、建築物の高さの最高限度を検討する際は、地区の建ぺい率/容積率や外壁後退の指定と合わせてシミュレーションし、制限する意味合いと共に数値を検討してください。

1.9. 「地区整備計画」建築物等の形態意匠の制限

形態意匠の制限は、建築物の屋根、外壁その他の屋外から見ることができる部分について、優れた景観を維持・保全するために定めます。

この制限は、ルール化した後で行政が審査するときには、適

合しているか否かの明確な判断基準が求められます。しかし、制限の性質上、どうしてもあいまいな表現方法になってしまいがちです。その場合は、地区の特色が記されている地区計画の「目標・方針」と併せて判断しています。

検討の際には、地区計画の「目標・方針」の議論と併せて、地域の特色は何かを明らかにしてください。

例：建築物等の形態意匠の制限

- ・ 建築物の形態及び意匠は、周囲の景観と調和を図るものとする。
- ・ 建築物の屋根及び外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。
- ・ 建築物の屋根は、勾配のある形式とする。 等

1.10. 「地区整備計画」垣又はさくの構造の制限

塀や植栽など、外構によって地域の雰囲気は大きく変わります。また近年は、地域の防犯という視点からもブロック塀などの閉鎖的な空間の是非が議論されてきています。どのような街並みを目指すのか、あるいは各敷地の自由にゆだねるのか、まずは現状の地域をよく観察し、その上で議論を進めてください。

また、道路境界沿いだけでなく、隣地境界沿いの扱いも重要な検討項目です。開放性とプライバシーとは相反する部分もあり、制限をするならばどのような表現とするか、議論が必要です。



植栽をほどこした外構

例：垣又はさくの構造の制限

- ・ 道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除く。

1.11. 「地区整備計画」地区施設

地区施設とは、主として街区内の住民が利用する道路、公園、緑地、広場、などでその整備を都市計画として定めるものです。

すでに整備されている道路や公園などは、公の管理下にあり、ことさら地区施設に定めて整備を明示する必要はありません。

事例としては、右の写真のように地区内で新たに指定された歩行者専用道路を、地区の街並みを形づくる要素として位置付けたものがあります。



地区施設に指定された歩行者専用道路

2 建築物にかかわるまちづくり制度

2.1. 地区計画

一般的な建築制限は都市計画法、建築基準法で定められています。都市計画法による都市計画は市域全体の計画を策定していて地域レベルの配慮には欠けているといわれます。一方、建築基準法は敷地単位に建物形態などを制限するもので、やはり地域レベルの配慮には欠けているといわれます。これらはまちづくりを進めるうえでの建築物の最低限の基準を定めたもので、この基準を守っていても、日照・プライバシー等の問題は起こる可能性があります。

このように、都市計画法や建築基準法による制限だけでは、地域の特性にあった住環境の形成や保全是困難です。

地区計画は、特定の地区・街区レベルの都市計画で、まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)整備、建築物等の用途・形態などの制限をきめ細かく定め、届出・勧告制度によって、その地域にふさわしいまちなみの実現を図ろうとするものです。

具体的な建築の基準については、建築基準法第68条の2に規定する条例に定めることによって、建築確認制度の審査項目となり法的強制力を持ちます。

地区計画の地元によるルール案の策定までの流れは、60 ページを参照ください。

なお、都市緑地法の改正(平成16年12月)及び景観法の制定(平成16年12月)により地区計画等緑地保全条例、地区計画等緑地率条例及び地区計画等形態意匠条例を定めることができるようになりました。これにより、樹林地草地等の保全に関する事項、建築物の緑化率の最低限度及び建築物等の形態意匠の制限について条例化することができるようになりました。

2.2. 建築協定

建築協定制度は、土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の「最低限の基準」に、さらに一定の制限を加え、互いに守りあっていく事を「約束」(契約)し、その「約束」を横浜市長が認める(認可する)ものです。この「約束」は、個人の権利を制限しますが、そのかわりに地域の環境保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。

建築協定成立までの流れは、次ページを参照下さい。

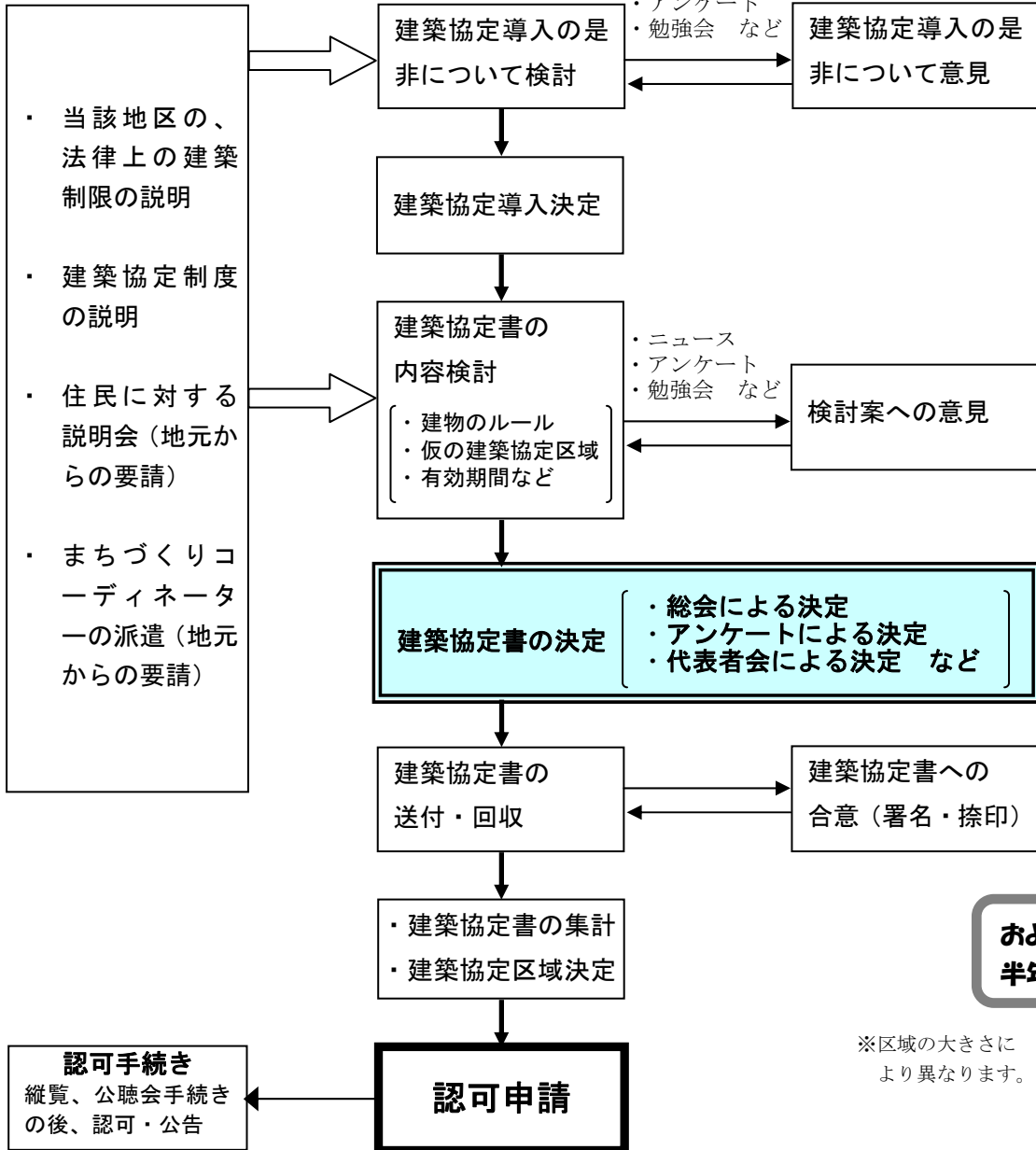
建築協定成立までの手続きの流れ

・新規に建築協定を検討する場合
→準備委員会や自治会、町内会など
・既にある建築協定を更新する場合
→建築協定運営委員会など

横浜市

代表者会

住民(地権者)

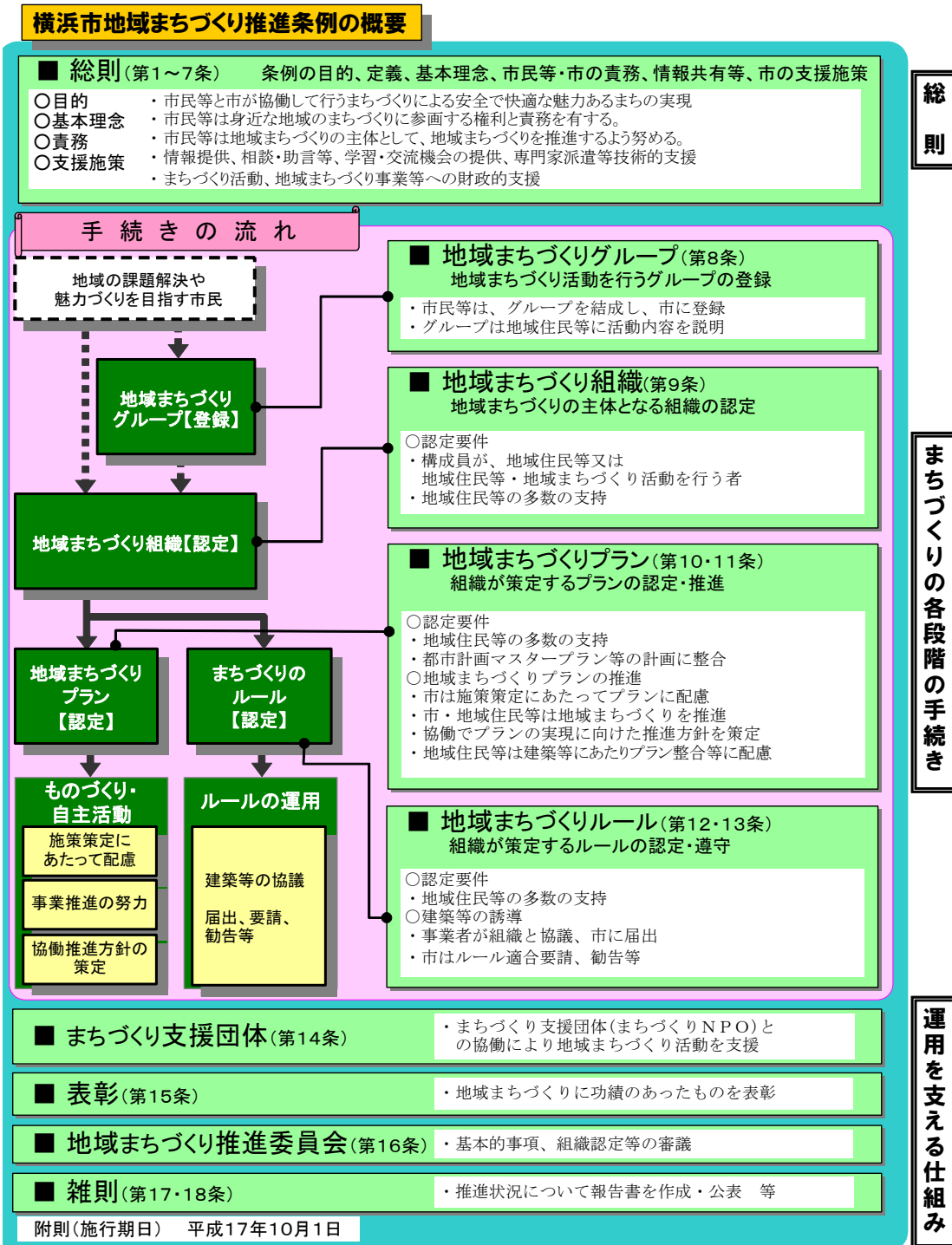


およそ
半年～2年

※区域の大きさにより異なります。

2.3. 地域まちづくり推進条例

安全で快適な魅力あるまちを実現するために、市民と市が協働し身近な地域のまちづくりを推進し、市民の権利と責務を明確化します。このため、組織づくり、計画づくり、ルールづくりなどの市民参画の方法・手続きや、市民主体のまちづくり活動への支援策を定めています。



2.4. 景観法

都市、農産漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本的理念と、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等を行います。

行為の規制と支援の仕組み



2.5. まちづくり制度の比較

主なルールの種類		地区計画				建築協定
根拠法令等		都市計画法 (条例根拠：建築基準法、都市緑地法、景観法)				建築基準法
解説ページ		資料編2.1. (p121)				資料編2.2. (p121)
ルールの運営・審査		都市計画法に基づく市への届出制度と、建築確認制度 (建築主事等が建築基準法に基づく条例化項目を審査) によって運用する				原則として協定加入者で作る建築協定運営 委員会が運営する。建築をする場合は、運 営委員会と事前協議を行う。
効力の範囲		地区内の地権者全員				協定区域の地権者全員 (穴抜け地等は協定区域ではないので効力 は及ばない)
違反への措置と 強制力		市が行う。 ・建築基準法に基づく条例化項目については建築確認の 審査項目となり、法的強制力を持つ。 ・景観法に基づく条例化項目は、建築確認の審査項目で はないが、法的強制力を持つ。 ・その他の項目については、都市計画法に基づく勧告制 度がある。				運営委員会が行う。民事契約と同等の効力 があり、合意に至らないときは民事訴訟に よる解決となる。
内 容		都市 計画	条例 (建築基準法)	条例 (都市緑地法)	条例 (景観法)	
	建物の用途	○	○	×	×	○
	敷地の面積	○	○	×	×	○
	敷地分割の禁止	×	×	×	×	○
	建ぺい率	○	○	×	×	○
	容積率	○	○	×	×	○
	建物の高さ	○	○	×	×	○
	建物の階数	×	×	×	×	○
	外壁の後退距離	○	○	×	×	○
	垣・さくの構造	○	○	×	○※2	○
	建物のデザイン・色	○	△	×	○※2	○
	工作物	○	△	×	○※2	×
	道路・公園・緑地	○	×	○※1	×	×
	福祉・防犯などのソ フトなルール	×	×	×	×	×
凡 例	定められる	○	※1 樹林地草地の制限、緑化率の最低限度の制限に限る。			
	条例の本文改正が必要	△	※2 形態意匠の制限に限る。			
	定められない	×	※3 公共施設は除く。			
			※4 良好な景観の形成に関する事項に限る。			

地域まちづくりルール	景観計画	景観地区	景観協定
地域まちづくり推進条例 (平成17年10月1日施行予定)	景観法		
資料編2.3. (p123)	資料編2.4. (p124)		
<ul style="list-style-type: none"> ・地元組織が運営する。建築等の行為については市も届出を受け、地元組織が事前協議を行い、両者が協働して誘導を図る。 ・地元組織及びルールは市が認定する。 	市が届出を審査する。	形態意匠については市が認定 高さ・外壁後退・敷地面積・については建築主事等が確認	原則として、協定加入者が運営する。建築協定と同様になると考えられるが、H17年8月現在横浜市内には実例無し。
地区内の 地域住民等の全員	区域内の 対象行為者全員	地区内の 対象行為者全員	協定区域の地権者全員 (穴抜け地等は協定区域ではないので効力は及ばない)
建築等の行為については、市への届出・勧告による緩やかな規制・誘導を行う。法的な強制力はない。	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画に適合していない場合は、市が計画変更等の勧告を行う。 ・形態意匠(別途条例で指定)に関しては変更命令も可能。 	市が行う。 <ul style="list-style-type: none"> ・違反建築物に対する是正命令 ・設計者等に対する処分(罰則規定あり) 	運営委員会が行う。民事契約と同等の効力があり、合意に至らないときは民事訴訟による解決となる。
○	×	×	○
○	○	○	○
○	×	×	○
○	×	×	○
○	×	×	○
○	○	○	○
○	×	×	○
○	○	○	○
○	○	○	○
○	○	○	○
○	○	○	○
○	○	○	○※3
○	×	×	○※4

3 都市計画および建築制限の基礎知識

3.1. 都市計画と都市計画区域

「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、都市計画法に基づき、都道府県（内容によっては市町村）が定めるものです。また、「都市計画区域」とは、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域として指定されるもので、横浜市内は全域が「都市計画区域」です。「都市計画」の内容は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「市街化区域と市街化調整区域の区分(下記3.2.参照)」、「用途地域(下記3.3.参照)」、「地区計画(2.1.参照)」、「都市施設(都市計画道路や都市計画公園等)」、その他です。

3.2. 市街化区域と市街化調整区域

都市計画区域は「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されます。(いわゆる「線引き」)
「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、「市街化調整区域」は市街化を抑制すべき区域とされています。

横浜市内の市街化区域の土地には、いずれかの用途地域(下記3.3.参照)が定められています。

3.3. 用途地域

用途地域は、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものです。第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、商業地域、工業地域等、全部で12種類(うち住居系の用途地域は7種類)の区分が有り、横浜市内の市街化区域(上記3.2.参照)の土地にはいずれかの用途地域が定められています。

平成5年6月の都市計画法改正により、用途地域は従来の8種類から12種類に細分化されました。横浜市においては平成8年5月10日の都市計画決定告示を経て、新しい用途地域が適用されました。またこの時、敷地面積の最低限度規制(p132参照)を併せて導入しました。

3.4. 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものことである。折りたたんで持ち歩けるテントや、すだれなどで日陰を作るだけの軽微なもの等は「建築物」に該当しませんが、庭に設置された物置や車庫等は壁（若しくは柱）と屋根があるため「建築物」となります。なお、建築基準法では、「建築物に付属する門若しくは塀」も「建築物」に含まれ、「鉄道のプラットホームの上屋など」は含まれないとしています。（建築基準法第2条第1項第1号）

3.5. 用途（建築物の用途）

用途とは、建築物の使いみちのことです。建築基準法第48条により、用途地域（前ページ3.3.参照）に応じて建てられる建築物の用途が制限されています。（詳細は建築基準法別表第2参照）

例えば、第一種低層住居専用地域では、以下の1～10の建築物だけが建築できます。

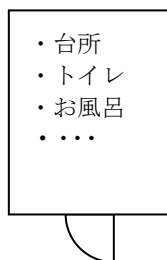
1. 住宅（一戸建ての住宅及び長屋）	6. 老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホームなど
2. 建築基準法施行令130条の3で定める兼用住宅	7. 公衆浴場
3. 共同住宅・寄宿舎又は下宿	8. 診療所
4. 学校・図書館など	9. 巡査派出所・公衆電話所等公益上必要な建築物
5. 神社・寺院・教会など	10. 1～9に附属する建築物

用途 参考 1 一戸建ての住宅と多世帯同居住宅

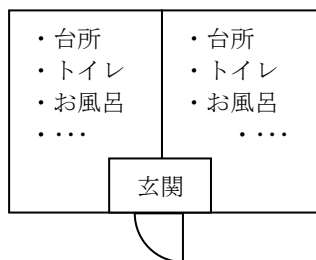
多世帯同居住宅には、建築基準法上で「一戸建ての住宅」として取り扱うものと「長屋」として取り扱うものがあります。横浜市の判断基準は次のとおりです。

住戸内に玄関等の共有部分があるか世帯間を内部で行き来できる場合は、一戸建ての住宅として扱います。一方、一つの建築物に2以上の住戸があり、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共有部分が無いものを「長屋」といいます。

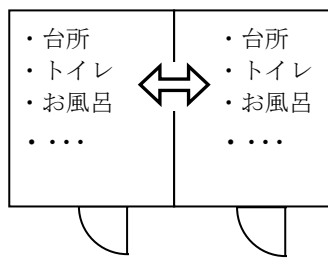
例1：一戸建て



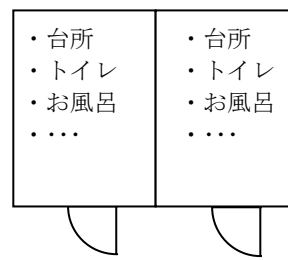
例2：一戸建て



例3：一戸建て



例4：長屋



なお、住戸の玄関の外に廊下・階段などの共有部分があるものは「共同住宅」です。

用途 参考2 兼用住宅とは？（建築基準法施行令 130 条の 3 で定める兼用住宅）

第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅については、建築基準法施行令第 130 条の 3 に定められています。

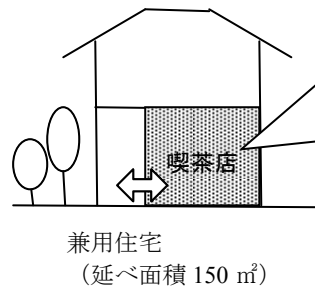
まず、以下の①～③のすべての条件を満たさなければなりません。

- ① 非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積（各階の床面積の合計）の 1/2 を超えないこと
- ② 非住宅部分の床面積の合計が 50 ㎡以下であること
- ③ 住宅部分と非住宅部分とが内部で直接往来できること

そして、住宅と兼用する用途は以下の 1～6 のいずれかでなければなりません。

1. 事務所	4. パン屋・菓子屋・豆腐屋など
2. 日用品を扱う店舗・食堂・喫茶店	5. 学習塾・華道教室など
3. 美容院・クリーニング屋・洋服店など サービス業を営む店舗	6. アトリエ・工房など

なお、運営形態や使用する機械の原動機の容量などによっては法律上建てられない場合があります。



例えば
喫茶店部分が 45 ㎡の場合
50 ㎡以下かつ
延べ面積 150 ㎡の 1/2 (75 ㎡)
以下なので、一低専でも建て
られます。

地区計画や建築協定などでは、建築基準法 48 条に規定するよりも、さらにきめ細かく用途を制限することができます。例えば、兼用住宅については特に多数の来客や騒音などが懸念されないもの以外は建てられないようにすることや、共同住宅・長屋を戸数を限って建てられるようにすること、特定の公共施設以外を建てられないようにすることなど、様々な制限が可能です。しかし、用途の制限は、時間が経つと時代の変化による地域のニーズに合わなくなることも考えられるため、内容を決める際には十分に検討する必要があります。

◆ 都市計画による制限内容の調べ方

建築制限の基礎となる用途地域や建ぺい率・容積率その他の都市計画による制限内容は、場所によって様々な事が定められています。これらは横浜市の都市計画や建築確認審査を担当する窓口で資料を閲覧するか、又は、横浜市ホームページの行政地図情報「i-マップ」

(<http://www.city.yokohama.jp/tokei/>)で調べることができます。

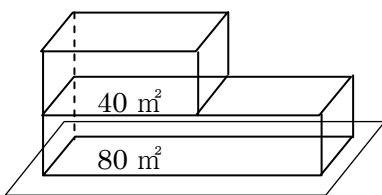
3.6. 建ぺい率

建ぺい率とは、「建物の建築面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

建築基準法第53条には建ぺい率の制限が規定されており、都市計画による基本的な数値制限(前ページ「◆ 都市計画による制限内容の調べ方」参照)の他、敷地の状況による緩和などが定められています。

—例・敷地面積 200 m²の場合—

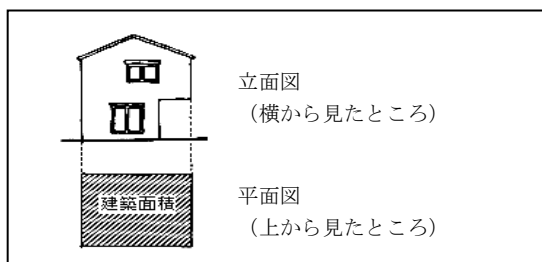


$$\text{建ぺい率} = \frac{80}{200} = 0.4$$

→ **建ぺい率は 40% となります。**

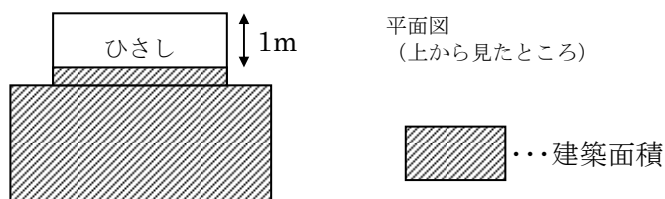
建築面積とは？

通称‘建て坪’と言われるもので、建物を真上から見た時、外周の柱又は外壁の中心線で 囲まれた面積をいいます。



(建物の階数には関係ありません。)

軒、ひさしなどについては、突端から1mまでは建築面積に算入されません。



地区計画では建ぺい率の最高限度を定めることができます。建ぺい率を制限することにより敷地内に空地を確保し、通風や採光に配慮した計画とすることができます。

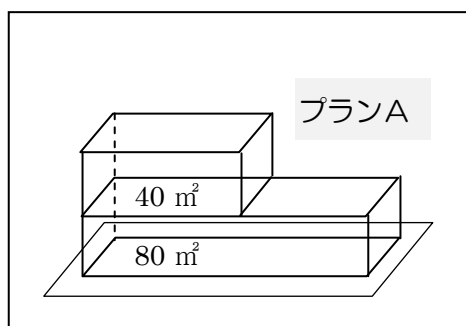
3.7. 容積率

容積率とは、「建物の延べ面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。建築基準法第52条で容積率が規定されています。

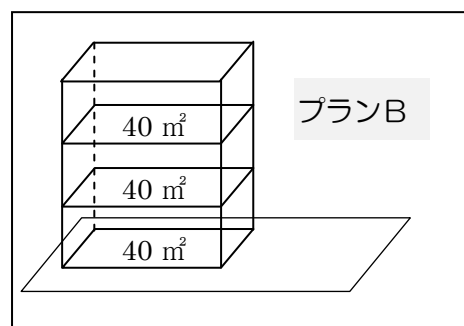
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積(各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}}$$

建築基準法第52条には容積率の制限が規定されており、都市計画による基本的な数値制限(p130の「◆ 都市計画による制限内容の調べ方」参照)の他、建築物の内容による緩和などについて定められています。

ー例・敷地面積 200 m²の場合ー



$$\text{容積率} = \frac{80+40}{200} = 0.6$$



$$\text{容積率} = \frac{40+40+40}{200} = 0.6$$

→ どちらも容積率は 60%となります。

3.8. 敷地面積の最低限度

建築基準法第53条の2で、敷地面積は、用途地域に関する都市計画において定められた最低限度以上とされ、横浜市では、平成8年5月10日に、容積率が100%以下の第一種及び第二種低層住居専用地域において、次のとおり定められました。

用途地域	容積率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² (港北NT土地区画整理事業 施行区域内は 165 m ²)
第二種低層住居専用地域	100%	100 m ²

平成8年5月10日時点で既に建築物が建っている敷地で、敷地面積の最低限度未満のものや、建築審査会の同意を得て市長が許可した敷地には適用されません。

地区計画では、その地域にふさわしい規模の敷地面積の最低限度を定めることができます。また、上記の通常の都市計画における敷地面積の最低限度と同じ制限内容を地区計画にも定めることによって、基準面積未満の敷地に対する横浜市の「許可」を未然に防止することができます。

3.9. 高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号で建築物の高さが規定されています。建築物の高さとは、地盤面(令第2条第2項に定める方法で計算した平均地盤面)から建築物の最高の部分までの高さとなります。屋上のペントハウスなどは形状によって高さに算入されない場合があります。横浜市では都市計画法に基づき高度地区を定め、高さ制限をしています。また、建築基準法第56条では道路斜線制限と呼ばれる方法などで建築物の各部分の高さを規制しています。

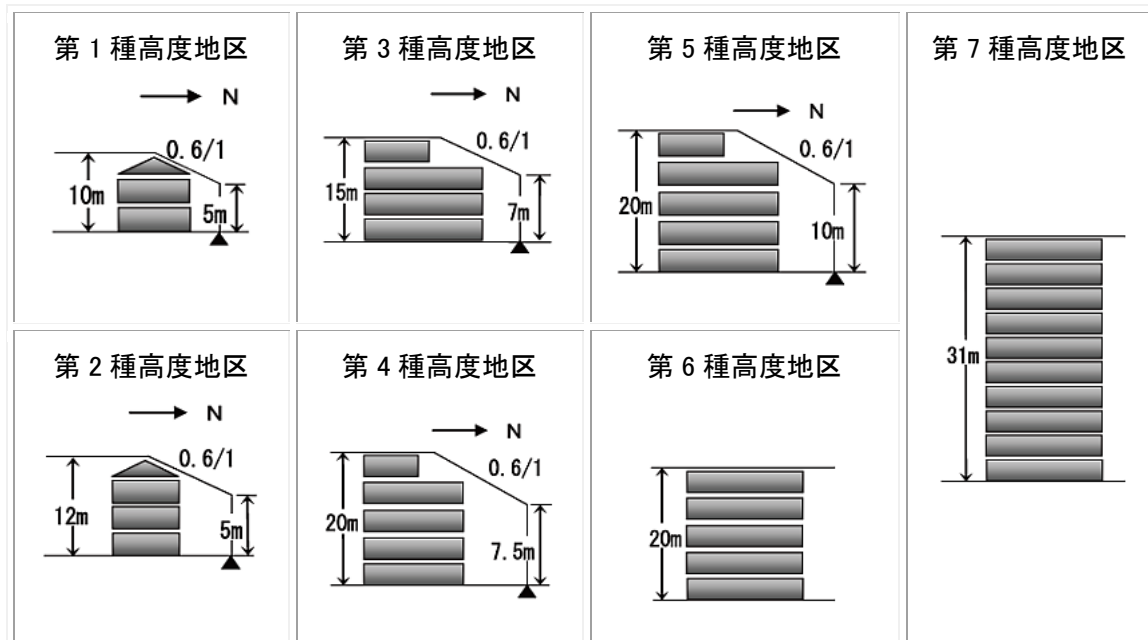
地区計画などで、もともと定められている高さ制限よりも厳しい高さ制限を定めることによって、建築物による圧迫感を軽減したまちなみを維持することができます。

高さ制限について

1 高度地区

横浜市では第1種から第7種までの高度地区があり、地域によって高さ制限をしています。各高度地区の制限概要は右図のとおりです。(高度地区を調べるには p130 の「◆ 都市計画による制限内容の調べ方」参照)

最高限高度地区(図解)

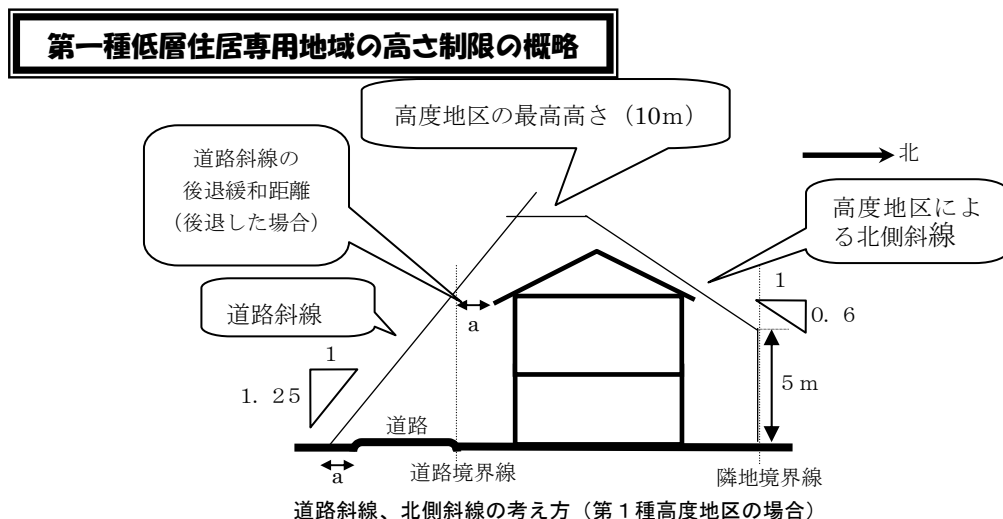


※ ▲隣地境界線

※ 敷地の北側に道路、水面、線路敷等(広場及び公園は除く)が接する場合は制限の緩和があります。

2 道路斜線

前面道路の反対側の道路境界線からの水平距離に、住居系の用途地域は 1.25、商業・工業系の用途地域は 1.5 を乗じた数値以下にしなければなりません。



3.10. 壁面の位置の制限(外壁後退)

建築物の外壁かこれに代わる柱の面から道路境界や敷地境界までの距離についての制限のことです。横浜市では、用途地域に関する都市計画として第1種及び第2種低層住居専用地域の一部に前面道路から1m又は敷地境界から1mの制限が定められています。(制限内容を調べるにはp130の「◆都市計画による制限内容の調べ方」参照)

地区計画などで、地域に見合った壁面の位置の制限を上乗せして決めることで、ゆとりある街並みの形成が図れます。

3.11. 既存建築物に関する適用の除外

法規に適合して建築したものの、その後の法令改正などによって現時点での規定に適合しない状態となったものを指します。

例えば地区計画で新たに今までの規制よりも厳しい規制を制定した場合、今までの規制には適合していても地区計画で定めた規定には適合しない建築物が既に建っている場合があります。このように地区計画で定めた新しい規定に適合しない建築物については、地区計画が定められた後に、すぐに新しい規定が適用されることはありません(適用の除外)。建て替えや増築等のときに新しい規定に合わせる必要があります。(ただし、増築の規模や地区計画の内容によっては、既存の適合しない部分を新しい規定に合わせる必要がない場合もあります。)

3.12. 借地権者

地区計画を検討する上で意見を求めるべき「借地権者」とは、都市計画提案制度に準じ、都市計画法第21条の2「建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者」がこれにあたります。具体的には

- 1 土地の登記簿に、地上権又は賃借権が登記されている者
- 2 土地の登記簿には権利の登記をしていないが、土地の上に建物を所有し、その建物の所有権を登記している者(借地借家法第10条第1項による。)

を指します。

厳密には、建物所有権を登記していても使用貸借権者(親族や知人から無償で土地を借りている人など)は借地権者に該当しません。都市計画提案制度においても、使用貸借権者は未登記の借地権者にはあたらないとし、区別しています。一般的には地代を払っていれば借地権者、払っていなければ使用貸借権者となります。

しかし、実際には、この二つを当事者以外の方が判別することは非常に困難であるため、地区計画などでは、未登記の借地権者と使用貸借権者を区別せずに、上記2に該当する人全てを対象と見なしてアンケートなどを実施しても構わないものとしています。

4 まちづくり支援制度

住民発意によるルールづくり検討などを支援するため、横浜市ではまちづくり活動の専門家やNPO組織を各地元に派遣する制度などを用意しています。

◇まちづくりコーディネーター

横浜市では、都市計画や建築の知識を持ち、まちづくり活動やルールづくり検討の経験豊かな専門家をまちづくりコーディネーターとして登録しており、各地元からの申請に応じて派遣しています。

コーディネーターは、合意形成を進めるにあたっての進行・調整、検討の場での専門的知識に基づくアドバイスや提案、アンケート調査票やニュース作成のお手伝いなどを中立的な立場で行います。

◇まちづくりNPO

横浜市では、都市計画や建築などの分野にとどまらず、幅広い観点から地域のまちづくり活動に関わっているNPOなどの組織をまちづくりNPOとして登録しています。これら組織は市内に相談窓口を構えており、まちづくりに関する相談に応じています。また、各地元で合意形成活動が行われる際には、コーディネーター同様に市から派遣を行うこともできます。

支援の仕組み

各地元でまちづくりに関する発意や相談が起こる段階	相談 市役所・区役所のほか、まちづくりNPOにご相談ください。窓口や電話で相談を承るほか、各地元へ伺って制度説明や活動の進め方に関するアドバイスを行います。
有志によるまちづくり検討組織が出来、ルールづくりなどのまちづくり活動が行われるようになる段階	派遣 市役所から、まちづくりコーディネーター又はまちづくりNPOを検討会の場に派遣し、また、職員も検討会の場に伺い支援します。 コーディネーター等は、合意形成作業に関して専門知識を生かしたアドバイスを行うほか、検討のための資料収集、ニュース作成のお手伝いといった支援を行います。
更に継続的な取り組みを要する合意形成作業が行われる段階	作業の委託 地区計画などの内容を詳細に検討するためにより本格的な調査などを行う段階では、地権者情報リストの作成、建築物等の現況調査や地区計画地元案作成などの作業をコーディネーター等に委託して支援します。 費用の助成 まちづくり活動の費用の一部を助成します。地区計画や建築協定などのルールが出来た場合に、その地区にそれらのルールがかかっていることを示す看板・表示板等を設置する費用の一部も助成の対象となります。

5 ワークショップの方法

5.1. オリエンテーション

(1) 自己紹介

その後の話し合いや共同作業をスムーズに行うために、まずはお互いのことを知ることによって参加者の緊張を解き、かつ、話しやすい雰囲気や安心感を作り出します。

進め方

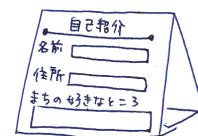
- ①5～10分程度の時間で用紙に自己紹介の項目ごとに簡潔に記入してもらいます。
- ②一人ずつ用紙を見せながら発表してもらいます。このとき、この用紙をグループごとに模造紙にまとめて壁に貼る方法やそれぞれの前に置いておけるようにしておく方法があります。

道具

自己紹介用紙／サインペン／模造紙等(自己紹介用紙を貼り掲示するためのもの)

事前準備

- ①全体のプログラムの中で時間配分も考慮し、必要だと思われる項目の組み合わせを考えます(自己紹介のポイント参照)。
- ②項目ごとに記入しやすい用紙を用意するといいいでしょう。



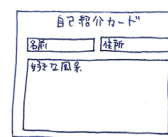
スタンド式

自己紹介のポイント

○基本情報共有

どこの誰なのか、基本情報を共有します。

- ・名前
- ・住んでいるところ
- ・趣味→雰囲気を和ませるにはいいでしょう。
- ・家族構成→プライバシーに関わるので配慮が必要ですが、自分以外の家族(例えば子ども、お年寄り)の視点でも意見が言えることが分かるという利点もあります。



カード式

用紙を見せながら
発表しましょう



○参加者の思い共有

どんな思いをもってこのワークショップに参加したのか、一番言いたいことは何か、始め

に共有しておく、この時点でお互いの共通点や相違点が理解できるのでその後の話し合いもしやすくなります。話し合いの中身によって、その導入になるような項目で自己紹介をします。

- ・参加の動機

- ・対象となる地域で好きなところ、嫌いなところ、よく〇〇する(遊ぶ、憩う、休む、散歩するなど)ところ

→言葉で表現する以外に、地図にプロットしたりその風景を絵に描いてもらう方法もあります。

■コラム■

○名札は必需品！

自己紹介では覚えきれなくても、名前は呼び合いながら話を進めたいものです。スタッフも含め、全員が名札をつけるようにしましょう。

○記入はサインペンで！

参加者が記入したものを発表しながら情報共有を行う場合、ボールペンなど細いもので記入すると字が小さくなるためサインペンのような少し太いもので大きくはっきり書いてもらうようにします。

5.2. 体験共有

(1) まち歩き・現地体験ワークショップ

部屋の中で話し合っても、普段意識していないことだとなかなかイメージできないことがあります。そのような時は、対象となる地域や場所に一緒に行き、問題意識や将来イメージを深め、共有します。

進め方

- ① ルートが決まっている場合、ルート図を使って参加者に説明します。
- ② 記録用紙に書き留めたりポラロイドカメラで撮影したりしながら現地体験をしていきます。
- ③ 現地体験を踏まえての意見交換を行います。



道具

ルート図(地図)／標識／記録用紙／ポラロイドカメラ

事前準備

- ① まちを把握してもらう為に有効であると思われるルートを決め、それを地図に落とししたルート図を作成します。ルート内に、ルート案内やその場所の説明を記した標識を設置します。ルートを決めずに自由に見て回ってもらう方法もあります。
- ② 現地体験をする際に、何をみてくるのかポイントを絞っておくことも、その後の話し合いの種にするために有効です。絞ったポイントは記録用紙にまとめて参加者に配布するといいでしょう。また、ポイントを絞らず自由に感じたことを話し合ってもらう方法もあります。

現地体験のポイント

- 地域全体の場合
まちの魅力や課題点を拾い出していくのが一般的です。
- 公園などの計画地の場合
計画地の広さや周辺の状況、雰囲気を見ながらどのような計画にしたらいいかという将来イメージをふくらませます。

5.3. アイデア出しのための手法

(1)ブレインストーミング

まちのイメージを検討したり、問題点を抽出したりするとき、多くの意見を出すことでイメージを作り出すときなどに使われます。参加者が自由にアイデアを出し合うことで、他の参加者はさらに連想を行ったりして、さらに多くのアイデアを生み出すことができます。

進め方

- ①会・進行役がテーマを決めて説明する。
- ②参加者は、自分のアイデアをポストイット1枚に1つずつ書いて模造紙に貼り付けていきます。
- ③模造紙上で意見をまとめます。→『(3)KJ法』参照



【ルール】

- ・出されたアイデアに対する批判、判断、意見は行わない。
- ・奔放なアイデア、つまらないアイデア、乱暴なアイデア、見当違いなアイデアを歓迎する。
- ・アイデアは多いほどよい。
- ・他人のアイデアを修正、改善、発展、結合する。出されたアイデアの改善案も歓迎。

道具

模造紙／付せん／色サインペン

(2)ラウンド意見交換法

活発な意見が出ないことが予想されるとき、または特定の人ばかりが発言するだろうと考えられる場合に全員の意見を聞くために行います。

進め方

- ①会進行役がテーマについて説明したあと、配布したメモ用紙に自分の考えを書きます。
- ②記入の時間は10分程度取ります。
- ③順番に1回1つの意見を一人1分以内ずつメモ用紙を見ながら発言してもらいます。出す意見が無くなった人は「パス」といって次の人に回します。
- ④記録係は1枚の付せんに1つの意見を書き留めていきます。
- ⑤付せんを模造紙上でまとめます。→『(3)KJ法』参照

道具

模造紙／メモ用紙／付せん／ペン

(3)KJ法

参加者がバラバラに出した意見の傾向を明らかにし、アイデアの位置づけを明確にするために有効な意見のまとめかたです。

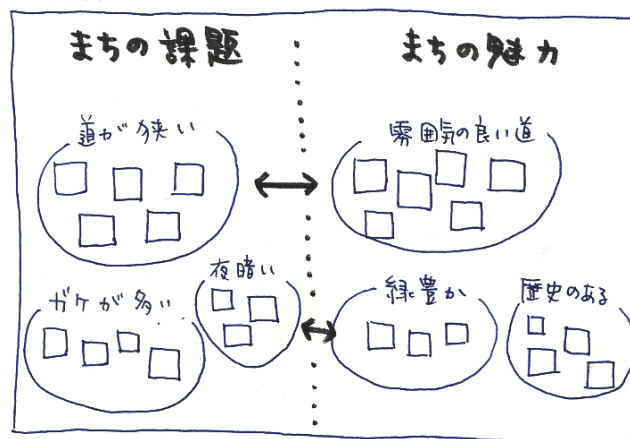
進め方

- ①意見の書いた付せんを模造紙上に全て貼りだします。
- ②模造紙上で同じような意見をグルーピングし、そのグループのキーワード(どういう視点でグループにまとめたか)を大きく書き込み、全員の意見の傾向が分かるようにします。
- ③グループ間で関係がありそうなものは矢印で結ぶなどの工夫をするとより意見の位置づけが明確になります。
- ④司会進行役は、グルーピングされた意見の中で一番多い項目から順に補足説明や質問、関連意見を促し、さらに多くの意見を出し合うようにします。

道具

模造紙／意見の書いた付せん／ペン

(山路 清貴 著:「合意形成の技術」より)



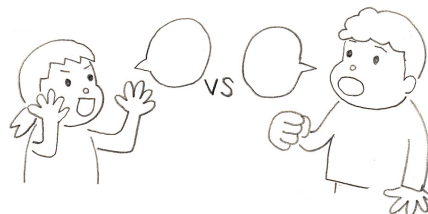
5.4. 意見を収れんしていくための手法

(1) ディベートゲーム

いろいろな意見が出てきてはいても、一人一人の意見がまとまらないとき、またはそれぞれが意見を持てずいつも聞いているだけになってしまいがちなとき、いくつかの意見のどれかに自分の立場を置くことで、その意見を持つ人の気持ちを理解し、さらには客観的な視点でその意見の良い点悪い点を整理し、自分自身の新しい視点に加えることができます。ものごとを多面的に考えられるようになると、より広い人との合意形成がスムーズに進むと考えられます。

進め方

- ①まず意見を2つか3つに整理し、意見ごとにグループ分けします。グループのメンバーはその意見に反対の人、意見のない人を中心に構成し、場合によっては何人かはその意見を推進する人を入れるようにしてもいいでしょう。
- ②その意見に反対の人も、意見のない人も、その意見を推進する気持ちになって他のグループと戦います。自分の反対する考え方を推進したり、もともと自分が持つ考え方を相手にして戦ったりするのは本意かもしれません。しかし、ここは客観的に自分のグループの考え方の良い点、相手の考え方の悪い点を指摘するように無理矢理にでも考えるようにしましょう。
- ③再び自分の立場に戻って、それぞれの意見の良い点、悪い点の整理をし、その会全体としてベストな考え方へとまとめていきます。



道具

道具は必要ありません。

(2) ロールプレイシミュレーション

ア まちづくり全般

主にまちの将来像をイメージしルールを検討していくための共通認識をつくっていくのに有効な手法です。人は、現在の、自分の状況に、固執してものごとを考えがちです。今まで問題がなかったからこのままでいい、という意見はよく出てくるものです。しかし、これから先の、まちで出てくるであろう問題を発見し、対策を考えるには、あらゆる角度から具体的にまちの将来像をイメージしていく必要があります。自分以外の人になって将来をシミュレーションしていくことで、他の人の立場を理解するだけでなく今の自分の様々なしがら

みがないところで自由にものを考えられるという利点があります。

進め方

- ①プレイヤーカードをひき、その人になりきります。その役で自己紹介をすると効果的です。
- ②それぞれの役で、今後どのような建替えをしていくか、または住み替えをしていくか意志決定をしながら、模型などを動かし将来像を描いていきます。
- ③一人一人の役の意志によって変化させた建物を、まち全体として眺め、どのような課題があるのか、またはどのようにまちを導いていったらいいのかを話し合います。

道具

プレイヤーカード(年齢、職業、家族構成、など将来設計に必要な設定を書いたもの)、
模型等シミュレーションの道具

■コラム■

目で見えるもので共有しよう — 模型、写真を効果的に使う —

ルールづくりでもものづくりでも、今日の前にないものをイメージするのは大変です。そんなとき、効果的なのが模型や写真、絵のコラージュによって将来像を描くという方法が効果的です。特に模型は、いろいろな角度から見ることができ、本物と違って気軽に動かしてみることができま
す。このような目に見えるものを効果的に使って合意形成をしていくとスムーズにいくことが多いと
考えられます。

イ 利用イメージづくり法(公園などの公共空間づくりなど)

主に公園や公共施設など、たくさんの人が使うものをつくるときに有効な手法です。そのような計画づくりに未来の利用者が全員意見を言うことはできません。利用イメージづくり法は、参加者が個人的な意見を出すだけでなく、未来の利用者の代表として、あらゆる人にとって利用しやすいように意見を出し合うための手法です。

進め方

- ①参加者は子ども、高齢者、障害者、学生、子どもを持つお父さん・お母さん など、今の自分の立場と違う役を引き受けます。
- ②自分の役が自分でも他の人にも分かりやすいように記されたプレイヤーカードを身につけ、その役になりきってどのように利用したいか考え、意見を言っていきます。このときの意見交換のポイントとしては、以下のものがあります。
 - ・そこで誰と何がしたいか
 - ・どのような日、時間帯に利用するか

・必要な機能は何か

これらのポイントに対する答えを一人一人書き込める表をあらかじめつくっておくと、意見交換がしやすくなります。

③あらゆる人が利用しやすいものはどのようなものかということをお互いに確認しながら、計画づくりに生かせるようなまとめをしていきます。

道具

プレイヤーカード／利用イメージ表

5.5. 全体評価・合意のための手法

(1) カードディスカッション法

話し合いの中で出てきた多くの意見を、参加者の合意を得ながら絞り込むことができます。このプログラムの後、一般的な会議の進め方に戻っても、多くの人の意見を反映したより優れた結論を導き出すことができます。

進め方

- ① 司会進行役はあらかじめ、話し合うテーマについてカードに記入しておきます。カードには白紙も用意しておき、後で自由に意見を追加できるようにしておきます。
- ② 司会進行役は、全てのカードを読み上げ、参加者はカードの中から同感するもの、関心のあるものを合計3つ選んでもらいます。
- ③ 司会進行役は無作為に1人選び、指名された人は、カードを選んだ理由を話します。
- ④ その人と同じカードを選んだ人には手を挙げてもらい、また選んだ理由を話してもらいます。
- ⑤ この方法で、参加者全員のカードが無くなるまで繰り返します。

道具

紙、ペン、テーマカード(白紙も用意する)

(山路 清貴 著:「合意形成の技術」より)

(2) カードアンケート法

パネルディスカッションのような、多くの人が参加する話し合いで、参加者の合意を得ながら最終的な結論に向けて議論の幅を決めていこうとするときに使います。司会進行役やパネラーにとって聴衆の興味がどこにあるのか把握しながら、議論を展開していくときに有効です。単なる多数決の結論ではなく、全員の合意を得られた項目の中から結論を導き出すことができます。

道具

色違いのカード(4種類か5種類)参加者全員に1組ずつ／模造紙
／ペン



プログラムの流れ

- ① パネルディスカッションで、パネラーの発言が1区切り付いたところで、設問を読み上げます。次に用意しておいた回答もゆっくり読み上げます。
- ② 司会進行役は、例えば「1番の答えだと思う人は赤色紙を上げて。」のように説明し進行します。
- ③ 記録係はそれぞれの回答数を数え、その結果を模造紙に大きく表示します。
- ④ 司会進行役は「その他」の回答を選んだ人に個別インタビューをします。
- ⑤ パネラーの回答と会場からの回答に大きな差があったときは、理由を聞いて討論を進めます。
- ⑥ 会場とパネラーの間にコミュニケーションが成り立ち、参加者の合意が得られた項目の中から結論を導き出すことができます。

(山路 清貴 著:「合意形成の技術」より)

6 地区計画等の制限が与える地価への影響

6.1. 地区計画等が地価に影響を与える背景

建築協定や地区計画を定めることは、その区域内の敷地の利用条件を制限することになります。例えば、従来の法制限の下では共同住宅を建てられる地域であっても、共同住宅を禁止する地区計画を定めた場合には、大きな敷地であっても共同住宅は建築できないことになります。

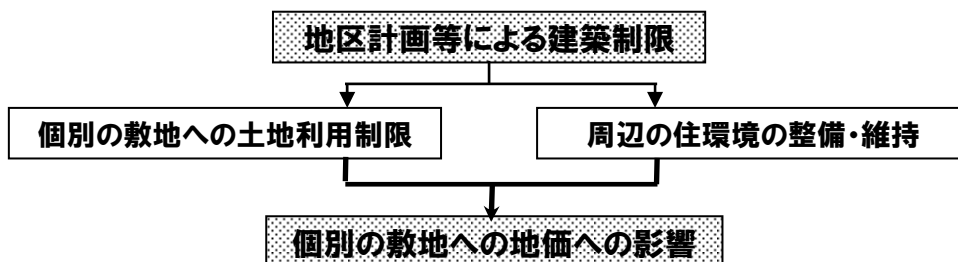
このように、敷地利用を制限することは、その敷地の土地利用の可能性を狭めることになり、その結果として、敷地の利用価値は低減します。つまり、地価にはマイナスの影響を与えることとなります。これは、制限が直接に地価へ影響を与えるため「直接的効果」と見なすことができます。

一方、一体的な地域に対して建築制限を課すことにより、地域全体として目指す街並みが整備され、また将来にわたり維持されるという効果があります。例えば、建築物の敷地面積の最低限度を150㎡と規定することにより、敷地の細分化による統一感のない街並みが形成されることを阻止し、ゆとりある広さの敷地が建ち並ぶ街並みを整備あるいは維持することができます。

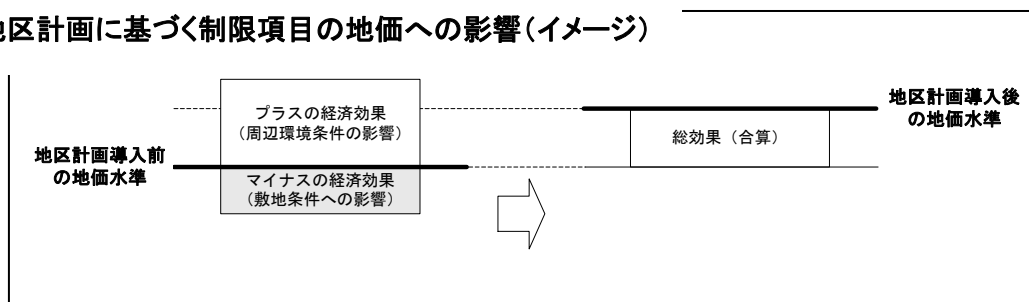
また、街並みの整備や維持だけではなく、複数の敷地から構成される一体の土地に対しての建築制限は、その中の個別の敷地が周囲の敷地から受ける影響を抑えるという効果も生じます。例えば、共同住宅を禁止する建築制限を課した場合、その個別の敷地の周囲には共同住宅が建築されないという環境が保障されることとなります。つまり、その地区内の各敷地にとっての現在の住環境が変化しないということが保障されることになるのです。

このような、「まちなみの整備や維持」と「住環境の保障」の効果は、地価にプラスの影響を与えます。また、これは、制限が周辺環境という媒体を通して地価に影響を与えるため「間接的効果」と見なすことができます。

以上のことから、地区計画等による建築制限が地価に与える影響とは、『敷地の土地利用制限』による地価へのマイナス影響と、「まちなみの整備や維持」と「住環境の保障」等の『周辺の住環境の整備・維持』による地価へのプラス影響があるといえます。いずれの影響も、市場を介さずに、土地利用条件や周辺の住環境条件という外部の要因を介して地価に影響を与えるという意味において、「外部経済効果」と捉えることができます。



地区計画に基づく制限項目の地価への影響(イメージ)



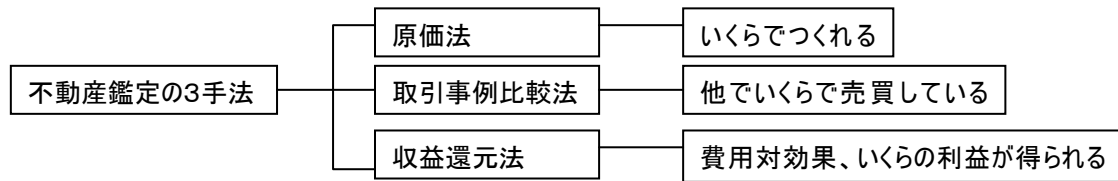
6.2. 地価の推定の方法

地価の推定方法の一般的なものの一つとして、不動産鑑定があります。また、地価に影響を与える諸条件より地価を推測することができる手法として、ヘドニック法があります。ここでは、この不動産鑑定とヘドニック法について紹介します。

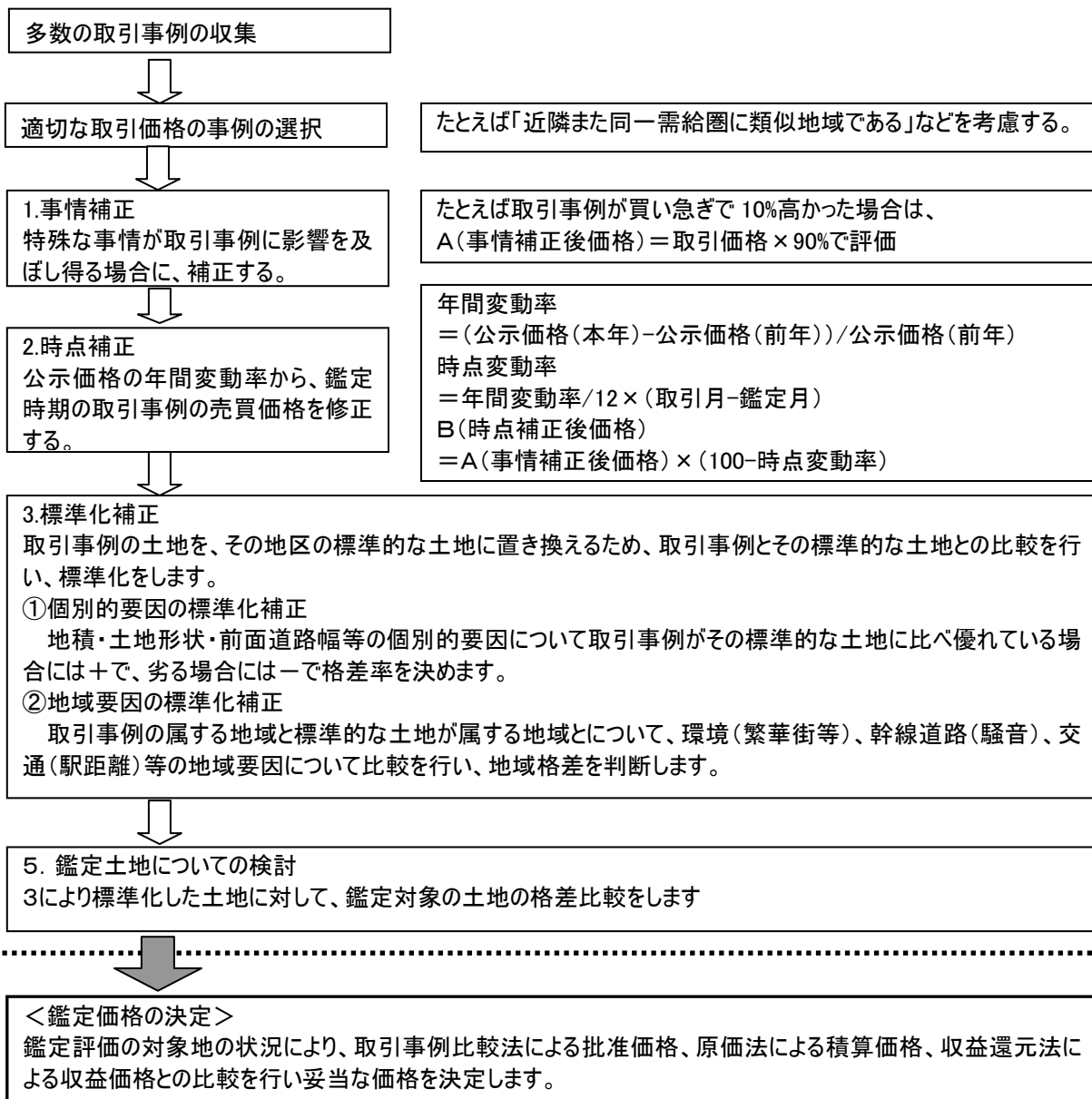
(1) 不動産鑑定

不動産鑑定とは、土地・建物等について立地条件等を考慮し土地の鑑定評価を行うものあり、社会的な信頼性が高いと言われています。実際、不動産鑑定による価格に基づき土地の売買が行われています。

不動産鑑定における一般的な鑑定方法は次ページのとおりです。



住宅地の評価については、取引事例比較法を中心に行うことが通常です。そこで、取引事例比較法の評価の流れを以下に示します。



このように鑑定価格が決定されます。そして、不動産鑑定は、通常、一定の規模を有する地域ではなく、個々の敷地を対象として行われています。

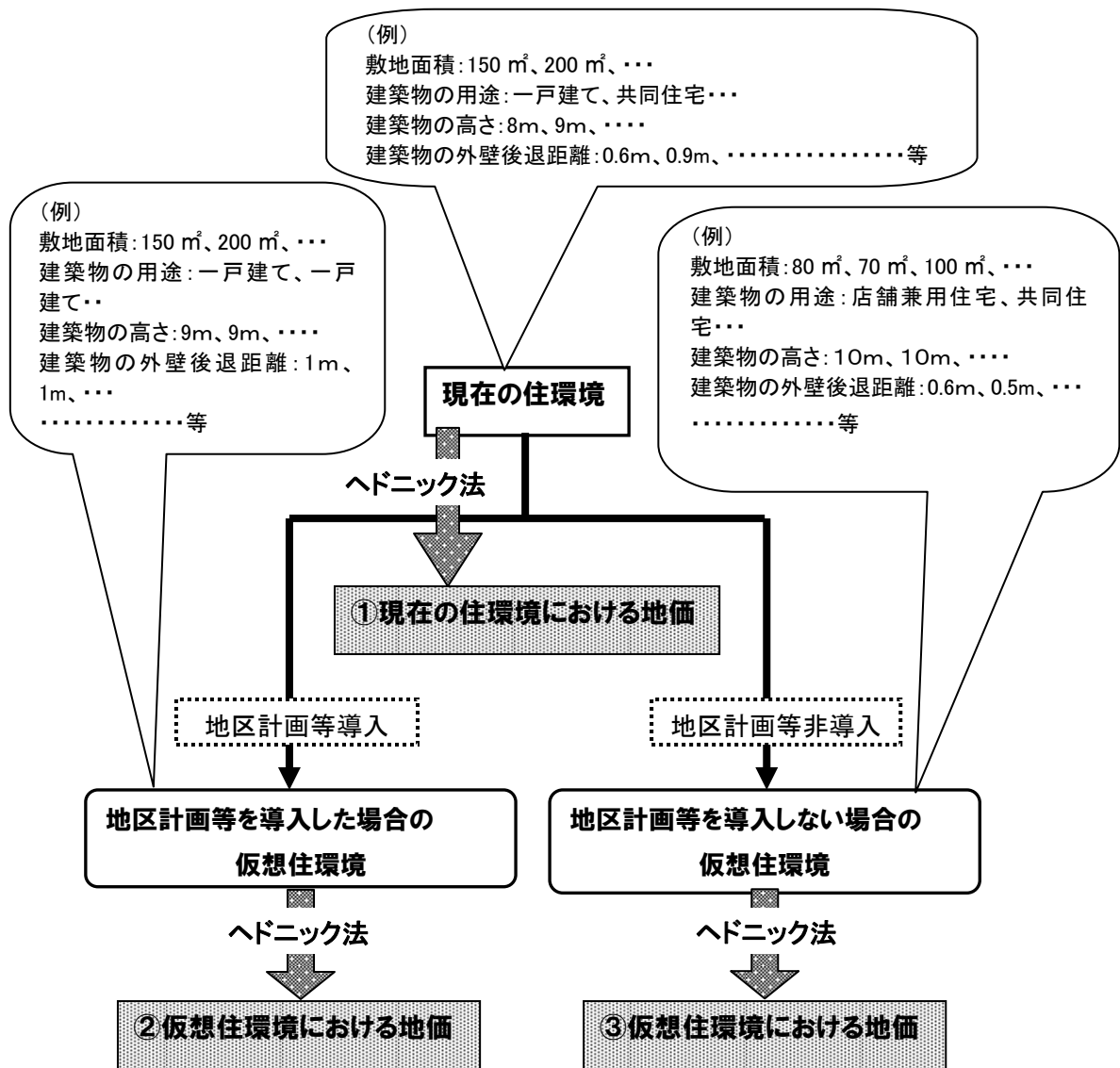
(2)統計確率論を用いた方法(ヘドニック手法)

不動産鑑定は、評価の有効期間を概ね1年程度と想定しているため、地区計画等の制約により長期的に形成されていく住環境がもたらす地価を評価するには相応しくありません。また、不動産鑑定は敷地単位で土地の評価を考えますが、地区計画等は敷地や街区を越える広範囲な地区を対象とする場合が多く、不動産鑑定では地区計画等を策定する地域の全体的な地価変動をつかむには不十分である恐れがあります。

一方、統計確率論を用いたヘドニック法を用いると、仮想の住環境における地価を推定することができます。

この手法を用いることにより、地区計画等の建築制限の導入により将来的に形成される住環境における推定地価と、現在の地価、あるいは地区計画等の導入しない場合に予測される将来の住環境における推定地価とを比較することで、地区計画等の導入が与える影響を把握することができます。

次ページに、その影響の把握の方法の流れを示した図を紹介します。



①、②、③の地価を比較することで、地区計画等の導入による地価への影響を評価する

6.3. ヘドニック法による地価推定式の構築

(1) ヘドニック法とは

ヘドニック法とは環境サービスや社会資本等の価値が、その地域の地価に影響を及ぼすという仮説に基づき、種々の環境サービスの中から地価に寄与する部分の影響を探り出す手法です。

この手法を用いることにより、地区を構成する住環境要素や社会基盤の整備状況などに関する条件(例えば、交通の利便性、公園や緑地等による快適性、上下水道・公共施設等の整備状況、建築物の高さ、建築物の建ぺい率・容積率等)と地価との関係を表す「地価推定式」を構築することができます。

そして、この「地価推定式」により、仮想の諸条件における地価を推測することができます。

(2) 地価推定式の構築方法

では、地価推定式の構築方法について簡単に紹介します。

①適用区域

地価推定式の適用対象区域は、市内における郊外住宅地(環状2号線の外側の第1種低層住居専用地域と定義)とします。

②データ収集

次に、地価推定式の構築の為に使用されるデータは、「地価データ」と「現状データ」に大別されます。

下記にそれぞれの概要を示します。

<地価データ>

公示価格は、道路幅、空地率、周辺建築物の高さ等の住環境要素も考慮し算出されています。また、公示価格をもとに不動産取引が行われるという現状を踏まえると、実際の土地価格との乖離は大きくはないと考えられます。従って、①に示す郊外住宅地に存する平成16年度前期の公示価格ポイント(約400ヶ所)の公示価格を、「地価データ」として扱っています。

<現状データ>

前述の郊外住宅地に存する約400ヶ所の公示価格ポイントを含む街区等を調査地域と考え、土地と建物について、表1に示す事項について現地調査を行いデータを収集しています。

また、都市計画基礎調査等の既存情報を活用し、実際の容積率・建蔽率、空地率、最寄り駅までの距離などのデータも取り入れています。

これらのデータを『地区を構成する住環境要素や社会基盤の整備状況などに関する条件を示す「現状データ」』として扱っています。

現地調査項目	調査項目の選択肢
土地の利用状況	建築敷地、駐車場、未利用地等
建築物の用途	戸建て、長屋、共同住宅、その他
建築物の階数	
道路からの外壁後退距離	0～1m、1～3m、3～5m、5m以上
隣地からの外壁後退距離	0～1m、1～3m、3～5m、5m以上
敷地の間口の過半以上の緑化の有無	
外壁後退部分の樹木の有無	
道路沿いの一定以上のCB塀の有無	
青空駐車場の有無	
屋根形状	勾配屋根、陸屋根
勾配屋根の傾斜方向	道路側・隣地側
建築物の外壁の色	地区内でほぼ統一性がある、統一性がない
軒高の均一性	
街路樹の有無	
地区に至るまでの主要ルート勾配	階段有、急勾配、ほぼ平坦、その他
地区の宅地勾配	北傾斜、ほぼ平坦、その他

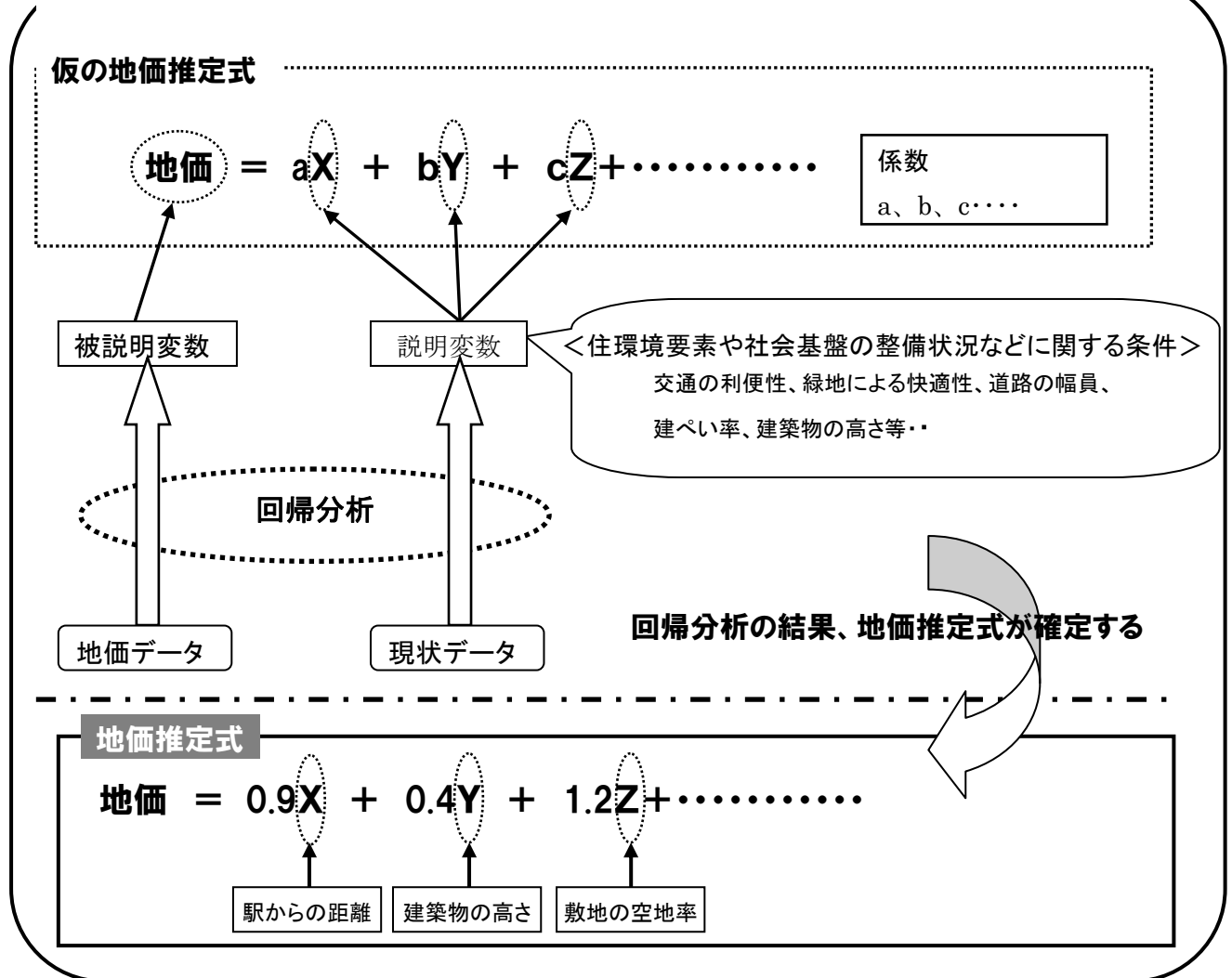
(表1)

③地価推定式の構築

地価を「被説明変数」とし、地区を構成する住環境要素や社会基盤の整備状況などに関する条件(例えば、交通の利便性、公園や緑地等による快適性、上下水道・公共施設等の整備状況、建築物の高さ、建築物の建ぺい率・容積率等)を「説明変数」とした仮の方程式をつくります。

そして、この方程式の被説明変数に「地価データ」を、説明変数に「現状データ」を入力して回帰分析を行い、説明変数の選択や係数を決定することにより、「地価推定式」が構築されます。

地価推定式の検討のイメージ



回帰分析とは

この本における地価推定式を検討する場合においては、上記のような「地価」と「住環境要素や社会基盤の整備状況などに関する種々の条件」との関係を最も正確に示す推定式を確立するために、様々な説明変数の組み合わせや係数の設定を検討しながら、最適な説明変数や係数を探し出す作業のことをいいます。

6.4. 地価推定式の活用

前述のような手順に従い検討を行い、地価に比較的大きく影響を与える要素として推定されたものは表2の①～⑨に示すものとなります。この各項目が、確定した地価推定式の説明変数となります。各説明変数の地価に与える影響については表2の右列に示しています。

住環境を任意に仮定し、その仮定に基づき表2の各説明変数に適切な数値を代入することで、その住環境の下での地価を推測することができます。

説明変数(地価に影響を及ぼす要素)		地価に与える影響(上昇・下落)	
①	地積形状	正方形・長方形以外であると	下落
②	最寄り駅までの距離	大きいほど	下落
③	最寄り駅から東京駅までの路線距離	大きいほど	下落
④	前面道路幅員	大きいほど	上昇
⑤	混在率(一戸建て住宅以外の建築物の割合)	大きいほど	下落
⑥	敷地面積が230㎡未満の敷地の場合 道路側からの壁面後退距離の調査地域内の平均値 *敷地面積が230㎡以上の敷地の場合、影響は受けません。	大きいほど	上昇
⑦	敷地面積のばらつき具合	大きいほど	下落
⑧	空地面積の調査地域内の平均値 建築物の高さの調査地域内の平均値	大きいほど	上昇
⑨	新線敷設によって最寄り駅が変更となる場合 (横浜環状鉄道中山一日吉間の全10駅のいずれかまでの直線距離が、現在の最寄り駅までの距離よりも短い場合、最寄り駅の変更があるものと扱う)	変更が確定していると	上昇

(表2)

注意点

推定式の構築にあたっては平成16年度前期の公示地価データを用いていますが、この公示地価と不動産取引価格が常に同値とは限りません。

また、不動産取引価格は、市場の需給関係やその時々々の社会経済状況(金利、税制など)、さらには取引当事者の個別の事情など、多数の要因の影響を受けます。

したがって、表2に示す説明変数で構成される地価推定式により予測された地価と不動産取引価格とに差が生じることも予想されます。

～参考～

<構築された地価推定式のイメージ>

$$\ln(\text{予測地価}) = \alpha + a_1(\text{地積形状}) + a_2 \ln(\text{最寄駅までの距離}) + \dots + a_5(\text{混在率}) \\ + a_6(\text{平均壁面後退距離}) + \dots + a_9(\text{最寄り駅変更予定})$$

\ln : 対数 α : 定数項 a_n : 各説明変数の係数

6.5. 地価推定式を用いたシミュレーション

地価推定式を用い、住環境の変化があった場合における地価の変動について推測したシミュレーション結果の一例を示します。

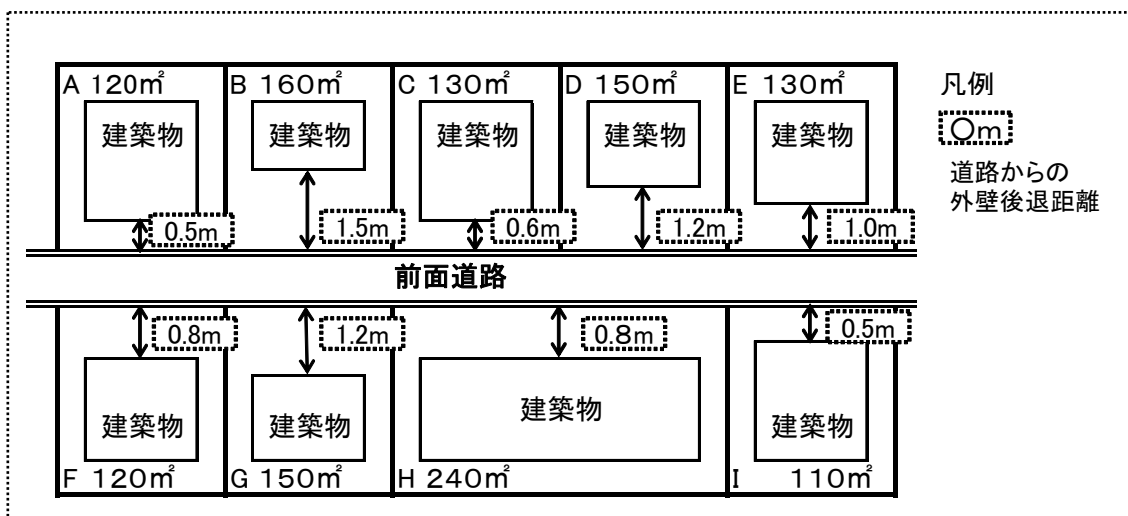
① 地区計画等で道路からの外壁後退距離を制限した場合

地域の都市計画制限	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率・容積率	建ぺい率50%・容積率80%
	外壁後退制限	なし
地域の現況	建築物の用途	全て一戸建ての住宅
	建築物の階数	全て2階
	前面道路幅員	4.0m

『制限内容の変化』

制限項目	地区計画等導入前	地区計画等導入後
外壁後退距離	なし	1.0m

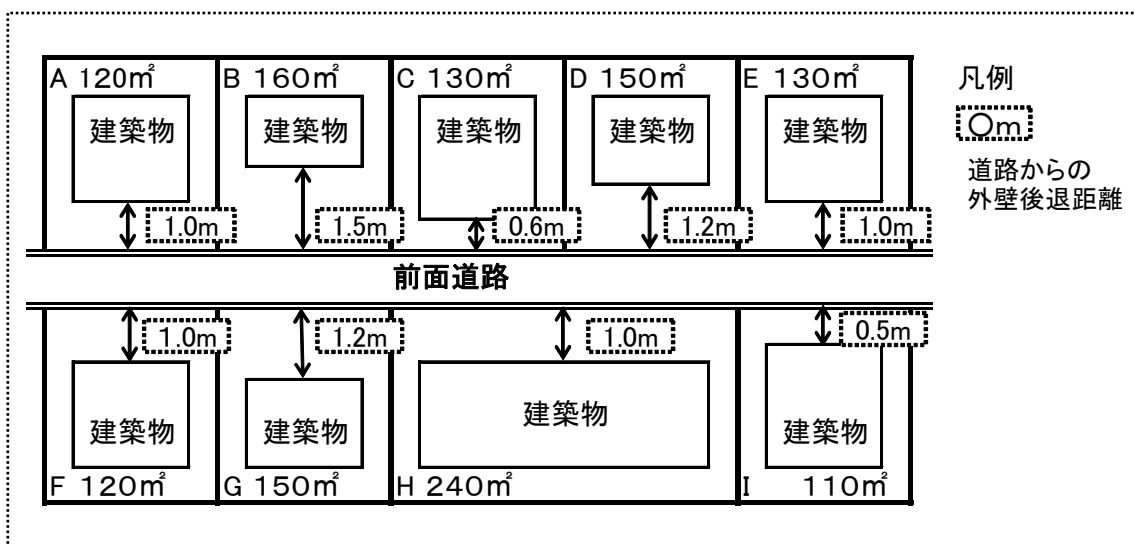
<現在の住環境>



外壁後退距離は 1.0m以上という地区計画等の制限を課す

<制限を課した後に形成される仮想の住環境>

* 建築物の道路からの外壁後退距離のみ変化したものとします



<シミュレーション結果>

敷地名	敷地面積 (㎡)	現状の住環境	仮想の住環境	地価への影響
		道路からの外壁後退距離 (m)	道路からの外壁後退距離 (m)	地価の 上昇・下落
敷地 A	120㎡	0.5m	1.0m	上昇
敷地 B	160㎡	1.5m	1.5m	上昇
敷地 C	130㎡	0.6m	0.6m	上昇
敷地 D	150㎡	1.2m	1.2m	上昇
敷地 E	130㎡	1.0m	1.0m	上昇
敷地 F	120㎡	0.8m	1.0m	上昇
敷地 G	150㎡	1.2m	1.2m	上昇
敷地 H	240㎡	0.8m	1.0m	変化なし
敷地 I	110㎡	0.5m	0.5m	上昇
地域 平均	約 145.6 ㎡	0.90m	1.0m	上昇

(表3)

上記の(表3)に示す結果より、地域内の敷地の平均外壁後退距離が大きくなることにより、外壁後退が大きくなった敷地だけではなく、地域内の外壁後退距離が変化しない敷地も地価上昇の影響を受けることがわかります。

つまり、地域内の敷地の外壁後退を一定以上に保つことにより、地域全体の住環境が良好になり全体的に地価が上昇する傾向にあると言えます。

なお、本書における地価推定式の検討においては、敷地面積が 230 ㎡以上の敷地については、地域内の外壁後退距離の変化の影響を受けないという結果が得られています。実際に、(表3)に示すように敷地面積 240 ㎡である敷地 H については、地価は変化しないという結果になっています。

このことから、一定の規模以上の土地については、敷地の利用形態の自由度が高いため、近隣の敷地の建築物の配置状況が地価に与える影響が小さいということが推測できます。

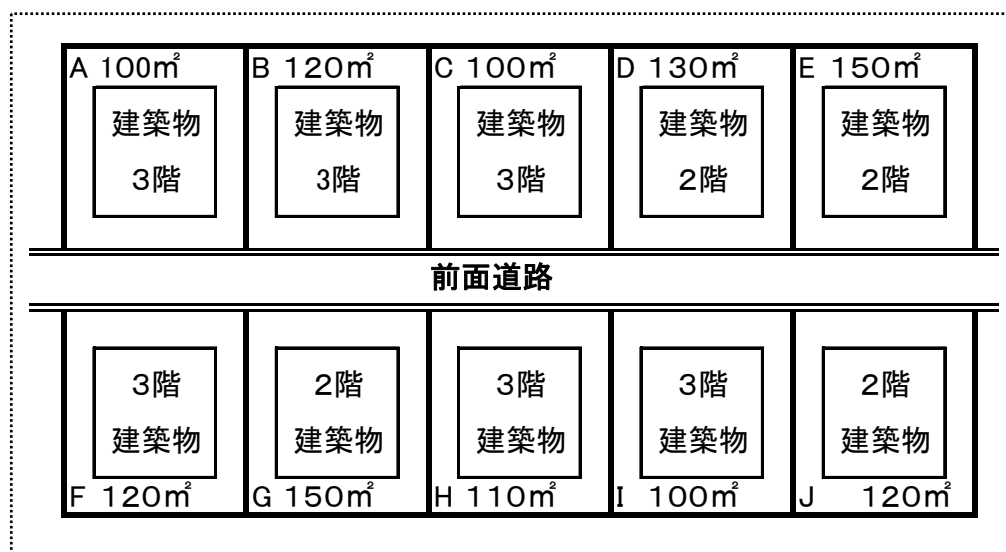
② 地区計画等で建築物の高さを制限した場合

地域の都市計画制限	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率・容積率	建ぺい率40%・容積率80%
	建築物の高さの最高限度	10m
地域の現況	建築物の用途	全て一戸建ての住宅
	建築物の道路からの外壁後退距離	全て1m
	前面道路幅員	4.0m

『制限内容の変化』

制限項目	地区計画等導入前	地区計画等導入後
建築物の高さの最高限度	10m	8.5m

<現状の住環境>



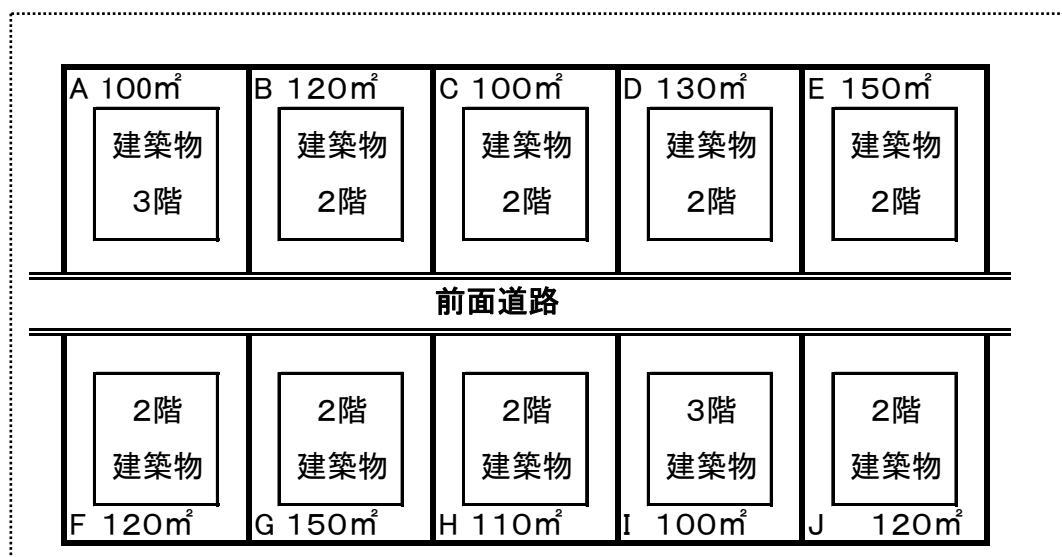
* シミュレーションを行う際には、「建築部の高さ」を表すものとして、「建築物の階数」を扱います。なお、「2階建て：高さ7m 3階建て：高さ10m」という基準に基づき、建築物の階数から建築物の高さを換算します。

建築物の高さは8.5m以下という地区計画等の制限を課す



<制限を課した後に形成される仮想の住環境>

* 建築物の高さ(階数)のみ変化したものとします



<シミュレーション結果>

敷地名	現状の住環境	仮想の住環境	地価への影響
	建築物の階数	建築物の階数	地価の上昇・下落
敷地 A	3	3	上昇
敷地 B	3	2	上昇
敷地 C	3	2	上昇
敷地 D	2	2	上昇
敷地 E	2	2	上昇
敷地 F	3	2	上昇
敷地 G	2	2	上昇
敷地 H	3	2	上昇
敷地 I	3	3	上昇
敷地 J	2	2	上昇
地域内の建築物の 高さの平均値	8.8m	7.9m	上昇

(表4)

上記の(表4)に示す結果より、地域内の建築物の高さ(階数)が低くなることにより、高さ(階数)が低くなった敷地だけではなく、地域内の建築物の高さ(階数)が変化しない敷地も地価上昇の影響を受けることがわかります。

つまり、地域内の建築物の高さ(階数)を一定以下に保つことにより、地域全体の住環境が良好になり全体的に地価が上昇する傾向にある言うことができます。

7 地域発意型地区計画の紹介

横浜市都市整備局HPに地区計画一覧を公開しています。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/tikukeikaku/>

8 用語集

～ あ 行 ～

【NPO】(えぬぴーおー) (nonprofit organization の略)

行政・企業とは別に社会的活動をする非営利の民間組織のことをいいます。

【オープンカフェ】(おーぷんかふえ)

歩道や広場を利用して屋外に設置されたカフェのことで、欧米の都市部に多く見られます。

【オープンハウス】(おーぷんはうす)

住民の方々が気軽に立ち寄り、事業等の事案について、資料の閲覧や問い合わせ、また自由に意見を言える場所(機会)のことをいいます。

～ か 行 ～

【外壁後退】(がいへきこうたい)

P134 を参照。＝【壁面の位置の制限】

【角地緩和】(かどちかんわ)

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁(横浜市においては市長)が指定するもの内にある建築物については、建ぺい率を建築基準法第53条第1項で定める数値に1/10を加えた数値に緩和することとなっています。

【既存建築物の適用の除外】(きぞん建築物の適用の除外)

P134 を参照

【共同住宅】(きょうどうじゅうたく)

住宅の建て方のひとつです。長屋と同じくそれぞれの独立した区画(1戸の住戸)が壁を隔てて連続しているもので、共同住宅はこれに加え、建物の利用者が共同して利用する部分(たとえば共同廊下、階段など)を備えたものをいいます。建築基準法では、共同住宅は特殊建築物として取り扱われ、一定床面積以上のものについては、避難、防災に関する基準を満たす必要があります。

【建築確認】(けんちくかくにん)

建築主が確認申請書を建築主事等に提出して、建築計画の内容が建築基準法その他に適合しているかどうかについて確認を受けることをいいます。

【建築物】(けんちくぶつ)

p129 を参照

【建ぺい率】(けんぺいりつ)

p131 を参照

～ さ 行 ～

【サイレントマジョリティー】(さいれんとまじよりにていー)

公の場で意思表示をすることのない大衆の多数派のことをいいます。1969年にアメリカ大統領ニクソンが、声高に政府批判をする者は少数派であるとする意をこめて言った語です。物言わぬ大衆とも言われます。

【市街化区域】(しがいかくいき)

p128を参照

【市街化調整区域】(しがいかちょうせいいき)

p128を参照

【市街地環境設計制度】(しがいちかんきょうせつけいせいど)

敷地の前面に広場を設ける、歩道を広くする等、自己の敷地内に公共的に役立つ空地を確保して市街地環境の向上に寄与するものについては、市長の許可により、建築物の高さと容積率の制限を緩和することができるという制度のことをいいます。この制度は、これらの制限を緩和する場合の基準を示したものであり、建築物とその周辺空間との関係を対象に、望ましい都市空間を創出することを目的としています。

【敷地面積の最低限度】(しきちめんせきのさいていげんど)

p132を参照

【自主協定】(じしゅきょうてい)

地域の住民の中で、ある目標を定め、その履行を約束する協定を任意に結ぶことをいいます。地区計画や建築協定よりもきめ細かなルールを定められます。

【借地権者】(しゃくちけんじゃ)

p135を参照

【住環境】(じゅうかんきょう)

住宅を取り巻き、住生活を支える周囲の自然的・社会的状況のことをいいます。例えば、都市施設や静かさ、近隣居住者の状態などを指します。

【縦覧】(じゅうらん)

行政の適正な執行を確保し、住民の権利・利益を保護するために、行政機関等が作成した書類等を広く一般に公開する手続きのことをいいます。地区計画を決定する際には、「条例縦覧」と「法定縦覧」の2種類があります。

※条例縦覧・・・横浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条に基づき、公告をした日の翌日から起算して2週間の間、縦覧を行うことです。縦覧開始の日から起算して3週間の期間中に、地区計画区域内の土地所有者等は意見書を提出することができます。

※法定縦覧・・・都市計画法第17条第1項に基づき、公告の日から2週間の間、縦覧を行

うことです。都市計画の案に対し、横浜市民及び利害関係人は意見書を提出することができます。この意見書の要旨は、都市計画審議会に提出されます。

【整備、開発及び保全の方針】(せいびかいほつおよびほぜんのほうしん)

都市計画の目標や、土地利用の方針、市街地の開発の方針、自然的環境の保全の方針などを定めたものをいいます。(都市計画法第6条の二)

～ た 行 ～

【高さ】(たかさ)

P133 を参照

【出前塾】(でまえじゅく)

地域に職員等が直接出向き、まちのルールづくり等についての解説や意見交換を行う横浜市の支援制度の一つです。開催を希望する際は、「まちのルールづくり相談センター」、あるいは各区役所に設置されている「まちのルールづくり相談コーナー」に相談して下さい。

【登記簿】(とうきぼ)

土地・建物について、所在・地番・面積・登記名義人などが1物件ごとに記録されており、その記録のされた簿冊として土地と建物の登記簿があります。国の機関である法務局にてその謄本を取得することができます。

【道路斜線制限】(どうろしゃせんせいげん)

良好な市街地環境の確保を図るために、建築物の高さ、位置などの形態を規制するものの一つです。道路幅による高さ制限は、地域および地区によって右図に示す種類があります。なお、一定の条件を満たした場合には、緩和があります。

なお、同様の趣旨を持つ制限として、隣地斜線制限、北側斜線制限があります。

地域及び地区	道路斜線制限
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	1.25×道路の反対側からの距離 適用範囲L (20m,25m,30m)
その他の地域 用途地域の指定のない区域	1.5×道路の反対側からの距離 適用範囲L (20m,25m,30m,35m)

※図の の部分が建てられる範囲です。
軒先が突出しないよう注意して下さい。

【都市計画】(としけいかく)

p128 を参照

【都市計画審議会】(としけいかくしんぎかい)

地区計画を定めるには、その案を横浜市都市計画審議会に付議します。付議する際には、法定縦覧で提出された意見書の要旨を横浜市都市計画審議会に提出します。地区計画の案が可決された場合は、神奈川県知事の同意を得た後に都市計画決定(又は変更)の告示を行います。

横浜市都市計画審議会は、学識経験者、横浜市会議員、横浜市の住民で構成されています。

【土地区画整理事業】(とちくかくせいりじぎょう)

土地区画整理法に基づき、道路・公団・河川・堤防等の公共施設の整備改善と宅地利用増進を図るため、土地の交換分合を通じて、土地利用のむだを省き、全体として整備された市街地の造成を行う事業をいいます。

～ な 行 ～

【長屋】(ながや)

住宅の種類の一つです。それぞれの独立した区画(1戸の住戸)が壁や床を隔てて連続しているものをいいます。

【2世帯住宅】(にせたいじゅうたく)

2つの世帯が同一建物内に居住する住宅です。

横浜市では、住宅の全ての室を全ての世帯が共有しているもの(従来型)、玄関が1ヶ所で各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの(玄関共有型)、玄関が複数であっても各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの(内部共有型)の3種類を多世帯住宅として扱い、長屋や共同住宅と区別しています。

～ は 行 ～

【不動産鑑定士】(ふどうさんかんていし)

不動産の鑑定評価を行う法律上の資格を持つ者のことをいいます。国家試験に合格し、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に登録されなければなりません。

【壁面の位置の制限】(へきめんnoいちのせいげん)

P116,134を参照、=【外壁後退】

～ ま 行 ～

【盛り土】(もりど)

現在の地盤に対して新たに土を盛ることをいいます。例えば、斜面地に新たに土を盛り、その上に建物を建てられるような平坦な地表を作るような行為があります。反対に、土を掘削し場外へ持ち出すことを「切り土」といいます。

～ や 行 ～

【容積率】(ようせきりつ)

P132 を参照

【用途】(ようと)

p129 を参照

【用途地域】(ようとちいき)

p128 を参照

【横浜市住生活基本計画】(よこはましじゅうせいかつきほんけいかく)

横浜市住宅政策審議会答申(平成23年12月)及び住生活基本法(平成18年制定)の趣旨を踏まえ、「横浜市基本構想(長期ビジョン)」を上位計画とする、住まい・住環境についての基本的な方向性を示した住宅部門の基本計画。平成24年3月策定。

～ わ 行 ～

【ワークショップ】(わーくしょっぷ)

地域にかかわる諸問題に対応するために、さまざまな立場の参加者が、討論や現場見学等の交流活動や協働作業を通じて、お互いの考え方等を理解し合いながら、地域の課題発見、創造的な解決策や計画案の考案、それらの評価等を行っていくための手法をいいます。

P137 を参照

※ 参考図書

「建築大辞典」〈第二版〉彰国社1993年

「全訂 都市計画用語辞典」都市計画用語研究会 編著 ぎょうせい 2000年

「大辞林」三省堂 編者 松村明・三省堂編修所1999年

「広辞苑」岩波書店 財団法人新村出記念財団1998年

本書の作成にあたっての参考文献

書名	著者	出版社	出版年
住民組織の現状と活動（平成15年度自治会町内会実態調査報告書）	横浜市市民局	横浜市	2003
横浜市自治会町内会アンケート調査報告書	横浜市市民協働推進事業本部地域活動推進課	横浜市	2004
横浜市における地域活動との協働・支援のあり方に関する提言	地域活動との協働・支援のあり方検討委員会	横浜市	2005
アンケート調査の進め方	酒井隆	日本経済新聞社	2001
合意形成論 総論賛成・各論反対のジレンマ	土木学会誌編集委員会	(社)土木学会	2004
合意形成の技術	山路 清貴	西東社	2004
参加の「場」をデザインする	石塚 雅明	学芸出版社	2004

住民合意形成ガイドライン

(第2版)

平成26年4月

編集・発行 まちのルールづくり相談センター

(横浜市都市整備局地域まちづくり課内)

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

TEL:045-671-2939

FAX:045-663-8641