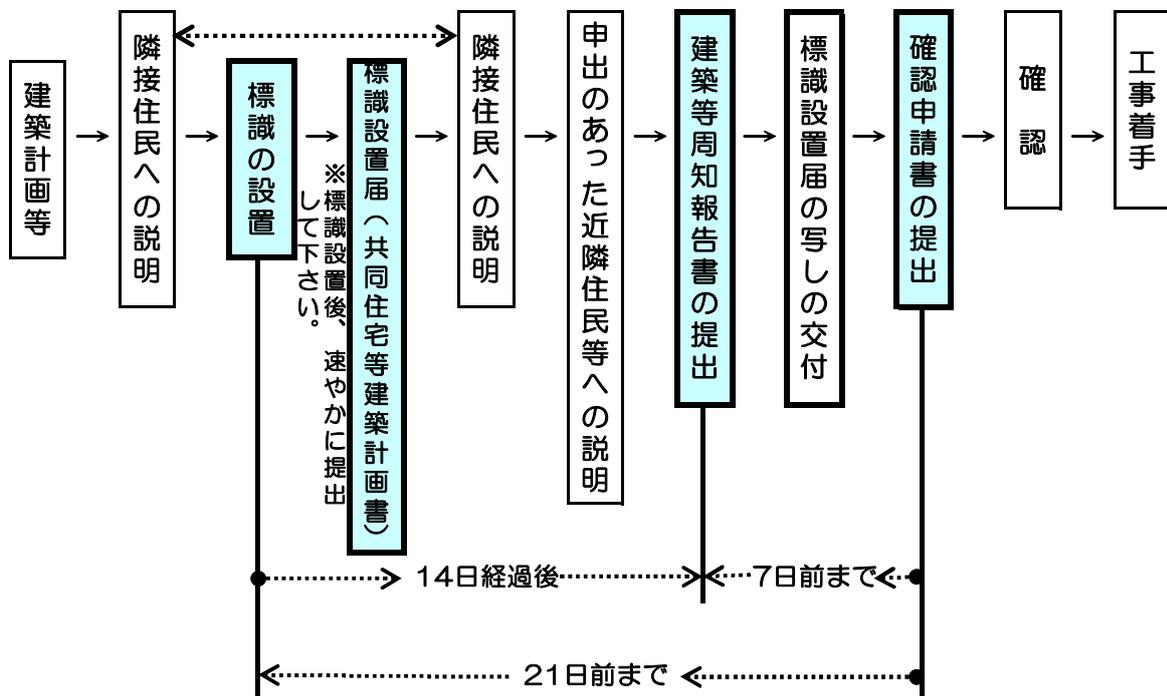


## 中高層建築物及び共同住宅等を建築される方 並びに指定工作物を築造される方へ

- 近年、中高層建築物の建築や工作物（鉄柱等）の築造に伴って生じる日照の障害、電波障害や工事中の騒音、振動等及び共同住宅の維持管理、使用状況等について、隣接住民等からの苦情や相談が増えています。
- 鹿児島市では、これらの問題の未然防止と住みよいまちづくりのために、「鹿児島市民の環境をよくする条例」や「ワンルーム住宅等に関する要綱」等を策定し対応を図ってきました。
- 平成16年4月、「鹿児島市民の環境をよくする条例」の全面的見直しに伴い、建築紛争の未然防止等のため、新たに「鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例」を策定しました。
- 今後、中高層建築物、共同住宅等及び指定工作物の建築等の計画にあたっては、この条例の規定に基づき、周辺的环境に及ぼす影響等について十分配慮するとともに、確認申請にあたっては、事前にこの条例、規定に基づく手続きをされるようお願いいたします。

### 1 確認申請時の事前手順のフロー



- 注1) 中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物の手続きは、いずれも同じ手順です。
- 注2) 共同住宅等については、標識設置届と一緒に共同住宅等建築計画書も提出してください。
- 注3) 標識設置届及び周知報告書の内容等を確認した後に標識設置届の写しを交付します。  
確認申請書を提出する際にご持参ください。

## 2 条例が適用される中高層建築物及び共同住宅等並びに指定工作物

### ① 中高層建築物（条例第2条第1号）

建設予定地が属する用途地域ごとに、高さ及び階数によって定義する。

建設予定地の用途地域	指定建築物の高さ及び階数 (いずれかに該当するもの)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒の高さが7メートルを超える建築物</li> <li>・地階を除く階数が3以上の建築物</li> </ul>
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 近隣商業地域 準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが12メートルを超える建築物</li> <li>・地階を除く階数が4以上の建築物</li> </ul>
商業地域（容積率が400%の地域）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが15メートルを超える建築物</li> <li>・地階を除く階数が5以上の建築物</li> </ul>
商業地域（容積率が400%超の地域）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高さが20メートルを超える建築物</li> <li>・地階を除く階数が7以上の建築物</li> </ul>

注1) 高さ等については、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。

注2) 建築物の高さの算入基準（例）

- ・塔 屋……屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の1/8を超える場合又は高さが5メートルを超える場合
- ・高架水槽……高さが5メートルを超える場合

### ② 共同住宅等（条例第2条第2号）（次のいずれかに該当するもの）

- ・地階を除く階数が3以上で、10以上の住戸を有する建築物
- ・地階を除く階数が3以上で、15以上の住室を有し下宿又は寄宿舍の用に供する建築物

注1) 建築可能なすべての地域を対象とします。

注2) 共同住宅等建築計画書（条例施行規則第6条第1項第2号・様式第7）の提出の際は、清掃事務所と協議した「ごみ置場に関する協議」の写しを添付してください。

### ③ 指定工作物（条例第2条第4号）

高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物（旗ざおを除く。）をいう。（建築基準法施行令第138条第1項第2号）

### 3 建築等の計画の周知・説明について

#### (1) 関係する住民の定義(条例第2条第6号～第8号)

##### 隣接住民

中高層建築物、共同住宅等、指定工作物の建設予定地に隣接する土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者(条例第2条第6号)

注1) 建設予定地が幅12メートル未満の道路、水路、線路敷等に接している場合は、当該道路等の向かい側の土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者を含む。

注2) 当該隣接地に建築物が存在しない場合は、その土地の所有者及び管理者を含む。

##### 近隣住民

中高層建築物、共同住宅等、指定工作物の建設予定地の敷地境界線から、当該指定建築物等の高さの1.5倍に相当する距離の範囲内の土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者並びに当該指定建築物等により電波障害を著しく受けるおそれがあると認められる者(隣接住民を除く)。(条例第2条第7号)

##### 周辺住民

指定工作物の建設予定地が存する本市の町の区域内にある建築物の所有者、管理者及び居住者(隣接住民及び近隣住民を除く)。(条例第2条第8号)

注1) 当該敷地が本市の他の町の区域に隣接する場合は、当該隣接する本市の町を含む。

#### (2) 周知・説明の方法等(条例第7条)

- ① 隣接住民に対しては、申出の有無に係わらず、建築計画等の内容について、必ず周知して下さい。ただし、指定工作物の築造計画は、申出の有無に係わらず、隣接住民のほか、近隣住民へも周知が必要です。
- ② 指定建築物等の建築計画における近隣住民及び指定工作物の築造計画における周辺住民に対する説明は、申出があったときには、行わなければならないこととなっています。ただし、申出がなくても説明することは構いません。
- ③ 周知・説明の方法は、個別説明または説明会の開催により行ってください。説明会を開催するときは、日時、場所等を掲示するなどして関係住民に事前に周知してください。
- ④ 隣接住民等から建築等に対する不安・疑問等について申立てがあった場合は、誠意をもって対応し、建築等を行なうことに理解が得られるよう努めなければなりません。

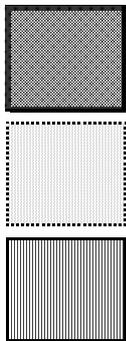
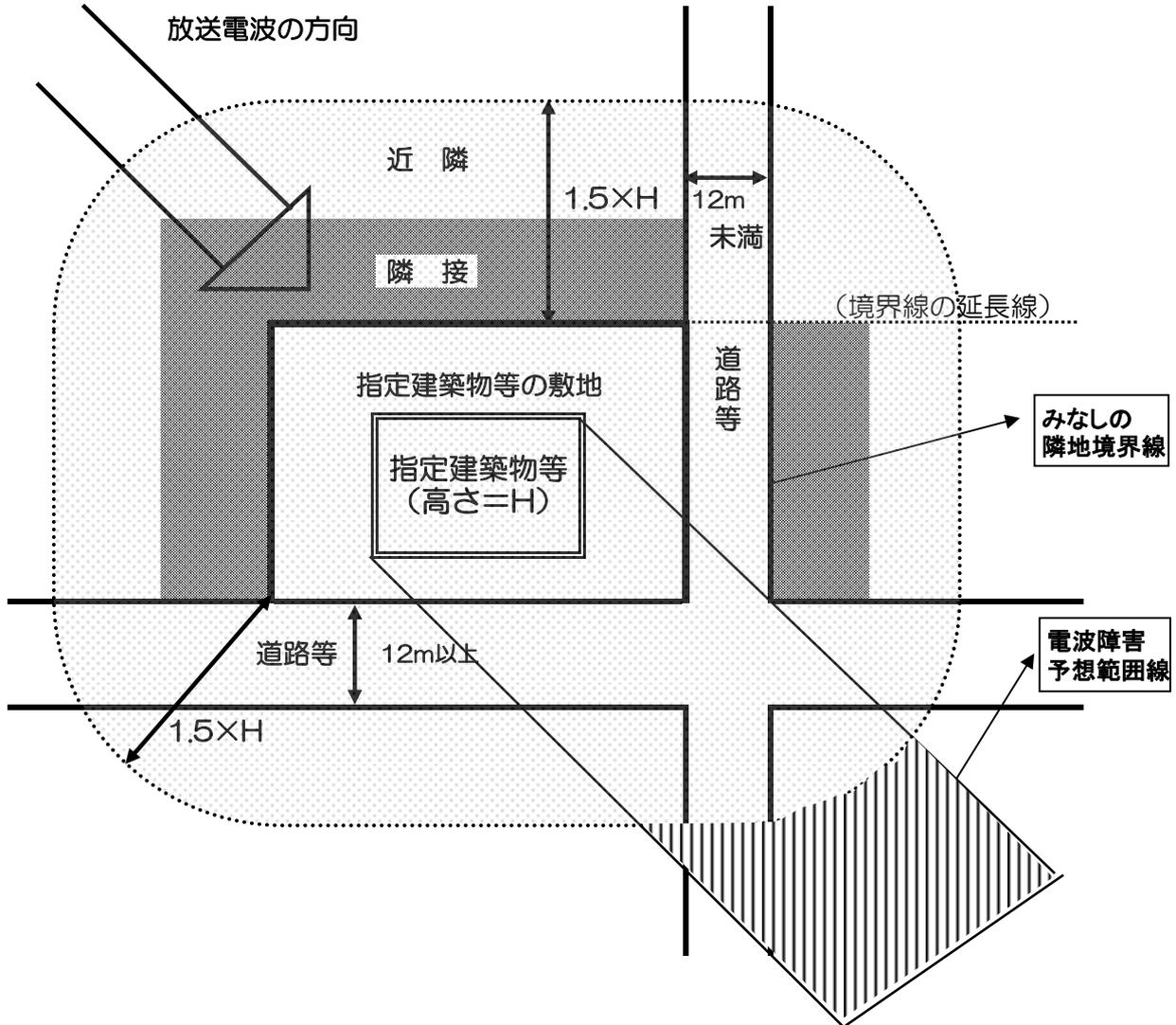
#### (3) 周知・説明する建築計画等の内容(条例施行規則第3条第1項)

- ① 建築等をしようとする敷地の形態及び規模、敷地内における指定建築物等の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- ② 指定建築物等の規模、構造及び用途
- ③ 工期、工法(基礎工法等を含む)及び作業方法
- ④ 工事による危害(振動・騒音・粉塵・工事現場周辺の交通安全対策など)の防止策
- ⑤ 指定建築物にあっては、当該指定建築物の建築に伴って生じる日影の影響等
- ⑥ 建築等によるテレビジョン・ラジオ等の受信障害の有無等
- ⑦ 共同住宅等にあっては、当該共同住宅等の管理方法
- ⑧ 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

※ 周知・説明をするときは、専門的な用語でなく分かりやすい言葉で、具体的に行なってください。

## 隣接住民等の範囲と説明の関係(条例第2条第6号～第7号)

(指定建築物等の場合)



隣接住民：申出がなくても周知（指定建築物等の建設予定地に隣接する土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者）  
※建築物がない場合は、土地の所有者又は管理者

近隣住民：申出者に対して説明（指定建築物の建設予定地の敷地境界線から、指定建築物の高さの1.5倍の範囲内にある地にある建築物の所有者、管理者及び居住者）

近隣住民：申出者に対して説明  
（電波障害を著しく受けるおそれがあると認められる者）

※隣接住民や近隣住民の特定については、建設予定地を含む回りの地形、道路の数、方向などによって異なりますので、事前に担当と協議してください。

※建設予定地と隣接住民等との位置関係は、実際に現場を確認して、現況図を作成しておいて下さい。

※指定工作物の場合は、隣接住民及び近隣住民には申出がなくても周知をし、周辺住民には申出者に対して説明すること。

## 4 標識の設置と各種届出等について（条例第7条・第8条・第9条）

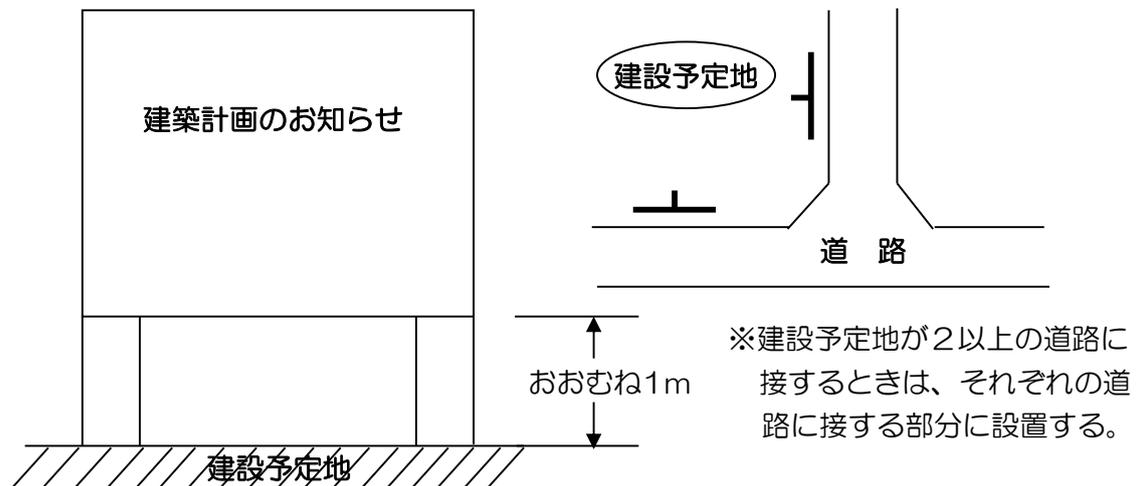
### (1) 標識の様式（条例施行規則第5条第1号）

- ① 中高層建築物・共同住宅等-----建築計画のお知らせ（様式第4）
- ② 指定工作物-----築造計画のお知らせ（様式第5）

※「建築計画のお知らせ」標識は、(財)鹿児島市公園公社（山下町15番1号 かがしま市民福祉プラザ3階・電話221-5055）で販売しておりますのでお問い合わせください。

### (2) 標識の設置場所（条例施行規則第5条第2号）

- ① 標識は、建設予定地の道路に接する部分の地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置してください。
- ② 建設予定地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置してください。
- ③ 標識は、公衆の見やすい場所に設置してください。



### (3) 標識の設置期間（条例施行規則第5条第3号）

- ① 標識設置は、確認申請を行おうとする日の21日前までに設置してください。
- ② 標識の設置期間は、設置をした日から工事に着手する日までとなっています。

### (4) 標識の設置方法（条例施行規則第5条第4号）

標識は、風雨等のため容易に破損したり、又は倒れたりしない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

### (5) 標識の記載事項の訂正（条例施行規則第5条第5号）

建築等の計画の修正や変更が生じたときは、速やかに記載事項を訂正し、写真を再提出してください。

### (6) 標識設置届・共同住宅等建築計画書（条例施行規則第6条第1項）

標識を設置したら、速やかに標識設置届（様式第6）に次頁の図面を添付して提出してください。

指定建築物で共同住宅等の規定（条例第2条第2号）に該当する場合は、**共同住宅等建築計画書（様式第7）**に「ごみ置場に関する協議」の写しを添付して提出してください。（提出部数はそれぞれ一部です。）なお、「ごみ置場に関する協議」を行う窓口については、本庁・伊敷・吉野・東桜島支所管内及び桜ヶ丘（八丁目の一部を除く）・星ヶ峯・皇徳寺団地に建築される方は清掃事務所（鹿児島市犬迫町11918番地・電話099-238-0201）、谷山支所管内（桜ヶ丘（八丁目の一部を除く）・星ヶ峯・皇徳寺団地を除く）に建築される方は

南部清掃工場(鹿児島市谷山港三丁目3-3・電話099-261-5588)、その他の地域に建築される方は各支所総務市民課となっています。各支所の電話番号は以下のとおりです。

吉田支所総務市民課 電話099-294-1211 (直通)  
桜島支所総務市民課 電話099-293-2346 (直通)  
喜入支所総務市民課 電話099-345-1112 (直通)  
松元支所総務市民課 電話099-278-2112 (直通)  
郡山支所総務市民課 電話099-298-2111 (直通)

#### **指定建築物の添付図面 (各一部)**

付近見取図、配置図、各階平面図、敷地及び建築物の求積図、2面以上の立面図、2面以上の断面図、日影図(建築基準法第56条の2の日影規制を受ける場合)、天空率図面(建築基準法第56条第7項の天空率による斜線制限適用除外を受ける場合)、その他市長が必要と認める図面等

#### **指定工作物の添付図面 (各一部)**

付近見取図、配置図、平面図又は横断面図、側面図又は縦断面図、敷地の断面図(敷地の形状が傾斜している場合のみ)、その他市長が必要と認める図面等

#### **(7) 建築計画等変更届 (条例施行規則第6条第2項)**

条例による届出が完了した後、建築計画を変更したときは、**建築計画等変更届(様式第8)**に関係図面一式(一部)を添付して速やかに提出してください。その際、標識が設置されているときは、記載事項を訂正した標識の写真を添付してください。

#### **(8) 建築計画等中止届 (条例施行規則第6条第3項)**

条例による届出が完了した後、建築計画を中止したときは、**建築計画等中止届(様式第9)**を速やかに提出してください。

#### **(9) 報告書の提出 (条例施行規則第4条)**

- ① 条例施行規則第3条各号に掲げる事項について隣接住民等に周知・説明が終わったときは、**建築等周知報告書(様式第1)**に説明会等で使用した資料(建築計画概要書や設計図書など)を添付して提出してください。提出の時期は、標識設置から14日経過後です。
- ② 建築等周知報告書を提出した後、隣接住民等から建築等の計画についての意見や要望によりお互いに話し合いがなされた場合、その経過の進捗状況について報告を求められたときは、**建築計画等説明結果報告書(様式第3)**に説明会等で使用した資料を添付して提出してください。
- ③ 隣接住民等に周知・説明が終わった後、建築計画を変更したときは、変更した内容について改めて周知・説明を行った後、**建築等周知報告書(様式第1)**に説明で使用した資料を添付して提出してください。

#### **(10) その他**

標識設置届出後、諸般の事情で建築及び築造の計画内容の規模を縮小し、条例の適用を受けなくなった場合は、標識を撤去し、建築主及び築造主から変更する内容と理由を記載した申出書(様式は問いません。)を変更した図面等を添付して提出してください。また、変更した内容について、必ず隣接住民等に周知するようにしてください。

## 5 標識の記載例(指定建築物の場合)

建築計画のお知らせ(新築)		●	{ 新築、増築又は改築の別を記入すること。
敷地の地名地番	鹿児島市山下町11番1	●	{ 2以上の地番(枝番)はすべてを記入すること。
名称(用途)	(仮称)山下マンション(共同住宅)	●	{ 主たる用途が2以上ある場合はそれぞれ記入すること。 (例共同住宅・事務所)
敷地面積	800.00㎡		
建築物の延べ面積	1000.00㎡	●	{ 増築にあっては既存部分と増築部分の数値及び合計の数値を記入すること。 一つの建築予定地に2棟以上の建築計画があるときは、棟別の数値及び合計の数値(階数を除く)を記入すること。
建築物の高さ	20.00m	●	
建築物の階数	地上 地下 7階	●	
工事着手予定	令和 元年 7月 ごろ		90センチメートル以上
工事完了予定	令和 2年 8月 ごろ		
建築主の住所及び氏名	鹿児島市山下町11番1号 東桜島 一郎	●	{ 建築主の電話番号は記入しないで下さい。
設計者の氏名並びに建築士事務所の所在地及び名称	鹿児島市谷山中央四丁目4927番地 市役所一級建築士事務所 谷山 二郎 (電話269-2111)	●	{ 設計者、施工者が市外の場合は、市内の連絡先を合わせて記入すること。
工事施工者の住所及び氏名	鹿児島市伊敷五丁目15番1号 市役所建設(株) 代表取締役 伊敷 三郎 (電話229-2111)	●	
標識の設置年月日	令和 元年 5月20日		
○この標識は、鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例第8条の規定により設置したものです。			{ 近隣住民等の方が、説明の申出をするときの連絡先を記載すること。担当者名も記入してください。
○上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先) 市役所一級建築士事務所 担当 谷山 電話 269-2111		●	

← 90センチメートル以上 →

注1) 風雨等により汚損されない材料を使用すること。

注2) 工事着手の日まで設置しておくこと。

※標識板は、鹿児島市公園公社(鹿児島市山下町15番1号 かごしま市民福祉プラザ3階 電話099-221-5055)で購入できますので、お問い合わせ下さい。

## 6 標識の記載例(指定工作物の場合)

築造計画のお知らせ		
敷地の地名地番	鹿児島市山下町11番1	敷地の一部を建設予定地として使用するときは、「〇番〇の一部」と記入すること。
工作物の名称	山下町携帯電話無線中継基地局	
敷地面積	800.00㎡	敷地面積は、築造する範囲の面積を記入すること。
工作物の高さ	20.00m	
工作物の構造	鉄骨造	90センチメートル以上
工事着手予定	令和 元年 7月 ごろ	
工事完了予定	令和 2年 8月 ごろ	建築主の電話番号は記入しないで下さい。
築造主の住所及び氏名	鹿児島市山下町11番1号 (株)桜島携帯電話 代表取締役 東桜島 一郎	
設計者の氏名並びに建築士事務所の所在地及び名称	鹿児島市谷山中央四丁目4927番地 市役所一級建築士事務所 谷山 二郎 (電話269-2111)	設計者、施工者が市外の場合は、市内の連絡先を合わせて記入すること。
工事施工者の住所及び氏名	鹿児島市伊敷五丁目15番1号 市役所建設(株) 代表取締役 伊敷 三郎 (電話229-2111)	
標識の設置年月日	令和 元年 5月20日	近隣住民等の方が、説明の申出をするときの連絡先を記載すること。担当者名も記入してください。
○この標識は、鹿児島市指定建築物の建築等に係る住環境の保全に関する条例第8条の規定により設置したものです。		
○上記築造計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先) 市役所一級建築士事務所 担当 谷 山 電話 269-2111		

← 90センチメートル以上 →

注1) 風雨等により汚損されない材料を使用すること。

注2) 工事着手の日まで設置しておくこと。

※指定工作物の標識板は販売しておりませんので、規格を参考に作製してください。

## 日影規制について（建築基準法第56条の2）

住宅地において中高層建築物が増加することによって、日照の問題が表面化してきました。そこで、建築物により生じる日影を周辺の土地に一定時間以上落とさないよう規制し、日照環境を保持しようと、昭和52年に建築基準法に定められました。

対象となる地域	制限を受ける建築物 (いずれかに該当するもの)	規制される日影時間		測定 水平面
		5mライン	10mライン	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒の高さが7メートルを超える建築物</li> <li>地階を除く階数が3以上の建築物</li> </ul>	4時間	2.5時間	1.5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さが10mを超える建築物</li> </ul>	4時間	2.5時間	4m
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さが10mを超える建築物</li> </ul>	5時間	3時間	4m

※日影図作成のための鹿児島市の緯度及び経度

緯度：北緯32度00分 経度：東経130度33分

ただし、東経130度30分の換算時差から12秒を差引くものとします。

※参考：国土地理院磁気偏角一覧図

[http://vldb.gsi.go.jp/sokuchi/geomag/php/drawing.php?id=henkakuichiran2010\\_2:3](http://vldb.gsi.go.jp/sokuchi/geomag/php/drawing.php?id=henkakuichiran2010_2:3)

### 規制日時

冬至の日の午前8時～午後4時までの8時間の間にできる日影が規制の対象となります。

### 規制範囲

敷地境界線からの水平距離が5mと10mの2つの線を設定し、それぞれの線を越える範囲において、規制時間以上の日影が生じないようにしなければなりません。

### 測定水平面

敷地の平均地盤面からの高さ1.5m（おおむね通常の木造住宅の1階の窓の高さ）または4m（おおむね通常の木造住宅の2階の窓の高さ）の水平面で測定します。

※日影図を作図するときは、当該指定建築物等の建築によって日影の影響のある付近の建築物の位置関係が分かるようにしてください。（条例施行規則第3条第1項第5号）

## 建築等に当たっての近隣への気くばり

### まず、隣接住民の方々へあいさつをしましょう!!

建築等に着手する前に、隣接住民等の方々に建築計画や工事内容等について説明をすることが大切です。これらの事をうっかり忘れたために、思わぬいさかいにつながりかねません。

また、建築物を取り壊す（解体作業）場合も同じように隣接住民等にあいさつをして、粉塵・振動・騒音・工事現場周辺の交通安全対策等について十分対策を講じて作業しましょう。

そこで、隣接住民等と問題を起こさず、スムーズに工事を進めるために、民法上の予備知識をいくつか列記してみますので、参考にしてください。

#### (1) 敷地境界近くの隣地の使用について

敷地境界の近くで塀や建物の工事をするとき、事前に申し入れるとともに、隣地を使用して工事を行う場合は、必ず隣接者の方の承諾を受けてから作業をしてください。

（民法第209条を参照）

#### (2) 危険防止と工事時間について

建築工事中には、粉塵等が生じ、近隣の方へ迷惑をかける場合もありますので、シートを張ったり仮囲いをしたりするようにしてください。

工事時間については、早朝や深夜などの時間帯は避けて常識的な時間内に行い、騒音等によって近隣に迷惑をかけないように配慮してください。

#### (3) 雨水について

土地の高低差がある場合、降った雨水のうちいくらかの量は低い敷地に流れます。これは、自然流水とよばれ、止むを得ないとされていますが、大雨などのときは、泥水等の流出もありますので、できるだけ自分の敷地内で処理するようにしてください。

（民法第214条・第215条を参照）

#### (4) 屋根からの雨水について

隣地境界近くで、雨水が隣地に垂れるような状態は好ましくありません。軒樋などを設置し適切に処理をしてください。（民法第218条を参照）

#### (5) 目隠しについて

接近したところに窓を設けると、隣家の中が見えてしまいます。お互い気まずい思いをしないで済むように、近隣とよく話し合い、窓の位置を変えたり目隠しを付けるなどの措置をしましょう。（民法第235条・第236条を参照）

#### (6) 境界の塀について

隣地境界に塀などを造るときは、位置、構造、高さ等について隣接者と話し合いのうえ、築造するようにしてください。また、壊すときも、同様に話し合ってから行ってください。

（民法第237条・第238条を参照）

#### (7) 隣地境界と建物との距離について

民法では、建物は、原則として隣地境界から50センチメートル以上離して建てることになっていますので、隣地との距離が50センチメートル未満の場合は、隣地の所有者等の承諾を受ける必要があります。（民法第234条・第236条を参照）

## 住みよいまちづくりのための建築マナー

これから・・・建築をされる皆様へ！

### 計画前に

- 周辺地域の状況を十分に把握して、日照、通風、採光、外壁の後退距離等を考慮した計画を心掛けてください。
- 隣地境界については、関係者と立ち会いの上、十分確認しておきましょう。

### 着工前に

- 説明会等を開いて、周囲の関係者にも建物の概要を知らせるようにしてください。

### 工事中に

- 危害の防止、公害の防止に努めましょう。  
落下物、飛散物の対策、隣接地の建築物等への安全対策、振動、騒音に伴う対策に細心の注意を！
  - ・ 工事関係者の車輛が、周囲の交通に支障を及ぼしていませんか。
  - ・ 早朝、深夜の作業は周囲の理解を求めておくことが大切です。
  - ・ 道路等に資材が放置されていませんか。
  - ・ 道路や周囲の構築物に損傷を与えたら速やかに復旧をしましょう。
  - ・ 汚した道路等は速やかに清掃しましょう。

### 完成後に

- 周囲の関係者に感謝の気持ちをもって対応を
- 建物の維持管理は日頃の点検で防災に努力を
- 共同住宅の管理では、
  - ・ 管理人や連絡先等を表示しておくことも大切です。
  - ・ 入居者には「ごみ収集の指定日」、「駐輪、駐車」等に関する周囲とのルール遵守の周知徹底を図っておきましょう。

### その他

- ごみ置場については、鹿児島市清掃事務所にご相談ください。  
事前相談に必要なもの：標識設置届書の控え、付近見取り図、配置図、ごみ置き場の図面など（電話099-238-0201）

## 工事が完了したら

完了検査を必ず受けましょう。

建築基準法では、工事が完了した日から4日以内に「完了検査申請書」を、鹿児島市建築指導課又は指定確認検査機関に提出して、その建築物が法規どおりに施工されたかどうか、検査を受けることになっています。

そして、この検査に合格しますと、建築基準法に基づく「検査済証」が建築主に交付されます。

この検査済証は、各種の手続きを行なうときや建築物の使用に際して必要となりますので、大切に保管してください。

## 建築紛争の予防のために

- 1 建築紛争の予防のために建築主や築造主は、
  - (1) 周辺の住環境に十分配慮された建築計画を行うこと。(条例第4条)
  - (2) 受信障害の防止と解消措置、そして住環境に著しく支障を与える工事騒音・振動は、その対策等を行うこと。(条例第5条)
  - (3) 建築等の計画の周知・説明を十分に行うこと。(条例第7条)以上のことが必要です。

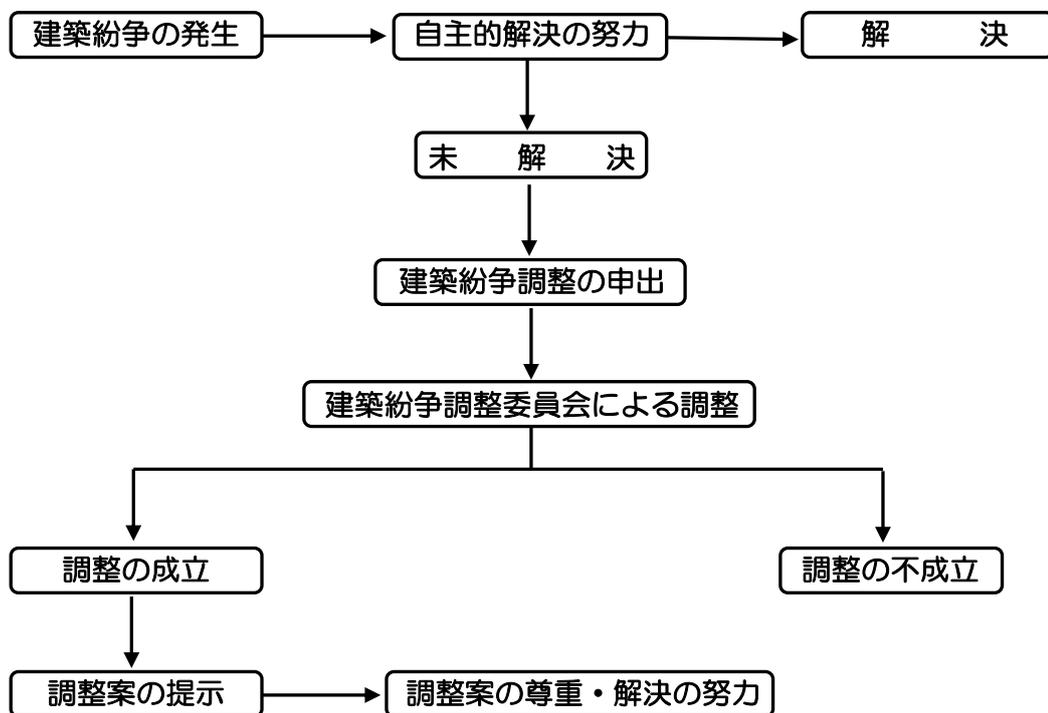
そして、隣接住民等から不安、疑問等について申立てがあった場合は、誠意をもって対応し、理解が得られるよう努めなければなりません。(条例第7条第5項)

また、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければなりません。(条例第12条)

- 2 お互いの話し合いで解決できないときは、当事者の一方又は双方は、建築紛争の調整を市に対して申し出ることができます。(条例第13条)

この場合、市が設置する建築紛争調整委員会において調整を行います。

### 建築紛争調整の流れ



## 建築協定でよりよいまちづくりを

建物は建築基準法により、いろいろな制約を受けていますが、これは最低限の基準であり、遵守さえしていれば万全というものではありません。そこでよりよい環境のまちづくりをするためには、建築基準法以上の内容のものを地域の皆さんの発意と協力により取り決めることを「建築協定」といいます。この制度の活用こそ「皆さんのまちづくり」といえましょう。

### (1) どんなまちにしたいか、皆さんでイメージづくりを

地域の皆さんは、ひとりひとりの意見が異なるとはいえ、安全、便利、快適で健康な住みよいまちを望まれ、またそのイメージもお持ちのことでしょう。そこで皆さんで「まちの問題」を話し合い、皆さんの総意として「住みよいまちのイメージ」をつくることが建築協定の取り組みへの第一歩です。

### (2) 建築協定は、参加者の合意の範囲で

「イメージ」がまとまりましたら、「建築協定事項」を参加者の合意の範囲で絞り込むこととなりますが、その事例をいくつか列記してみます。

- ① 敷地――敷地の細分化の制限
- ② 位置――壁面の位置・植樹の位置・門又は塀の位置・避難空地の確保等
- ③ 構造――建築物の地盤面設定・建築物の不燃化・防音化の促進等
- ④ 用途――建築物の用途制限等
- ⑤ 形態――建築物の高さに関する制限・日影規制時間の強化・建ぺい率制限の強化等
- ⑥ 意匠――デザイン・色彩・材料の制限等
- ⑦ 建築設備――空調設備の配置及び規模の制限等

## 建築協定までの流れ

