

条例本文

目次

- 第1章 総則(第1条～第6条)
- 第2章 まちづくり組織等(第7条・第8条)
- 第3章 まちづくり計画(第9条・第10条)
- 第4章 まちづくり協定(第11条・第12条)
- 第5章 地区計画等の案の作成手続き(第13条～第16条)
- 第6章 まちづくり審議会(第17条)
- 第7章 身近なまちづくりへの支援(第18条・第19条)
- 第8章 雜則(第20条・第21条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

- この条例は、市民等が自らまちづくりを考え、身近なまちづくりを実践していくために地区計画等の活用その他の必要な事項を定めることにより、住みたい、住み続けたいと思えるような、地域の特性をいかした個性的で魅力あるまちづくりを推進していくことを目的とする。
- (基本理念)
- 地域に住み、働き及び活動する市民、事業を営むもの、まちづくりの団体等は、身近なまちづくりに当たっては、自らの意思と相互の信頼、理解及び協力のもとに情報を共有し、市と協働して行うものとする。
- (定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 身近なまちづくり 地区計画等。この条例の制度等を活用して身近な地域の問題及び課題を解決し、更に住みよい地域を創造していくこうとする、地域住民等が主体となって取組む市民等の活動をいう。
- (2) まちづくりグループ 特定の利害を図ることなく、地域における身近なまちづくりの推進に努める団体で次サのまちづくり組織に至らない任意なものとす。
- (3) まちづくり組織 まちづくり計画の策定及び計画実現のための活動を通して、身近なまちづくりを推進しようとする団体のうち市長が認定したものとす。
- (4) まちづくり計画 まちづくり組織が、身近なまちづくりの推進を目的として、地域の将来像、まちづくりの目標、方針その他必要な事項を定めた計画で市長が認定したものとす。
- (5) まちづくり協定 まちづくり計画を実現するため、まちづくり組織が市民等、事業者等及び市が守るべき事項を定め、市長と締結したものとす。
- (6) 地区計画等 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。
- (7) 市民等 市内において住所を有し、事業を営み、及び土地又は建物を所有するもの並びに勤務又は在学する者をいう。
- (8) 地域住民等 地域内に住所を有し、事業を営み、及び土地又は建物を所有するものをいう。
- (9) 事業者等 建築等行為に係る請負契約の当事者、譲受契約によらないで自らその工事を行う者及び設計者をいう。
- (10) 建築等行為 次に掲げる行為をいう。
 - ア 法第4条第12項に規定する開発行為
 - イ 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第2条第2項に規定する宅地造成その他の土地の区画形質の変更
 - ウ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13項から第15項までに規定する建築物の新築、増築、改築及び移転並びに大規模の修繕及び模様替建築物その他工作物に係る外観の変更
 - オ 建築基準法第2条第1項に規定する工作物の建設及び設置
 - カ 土地又は建築物の用途の変更
 - キ 木竹の植栽又は伐採
 - ク 屋外における物件のたい積
 - ケ 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置

(市民等の責務)

- 第4条 市民等は、まちづくりの主体となって、自らの創造工夫により、地域の特性をいかした個性的で魅力あるまちづくりを推進するよう努めるものとする。
- 2 市民等は、互いに協力し、合意形成に努めるとともに、市及び事業者等と協働して身近なまちづくりを推進するよう努めるものとする。
- (事業者等の責務)

- 第5条 事業者等は、地域の特性をいかした個性的で魅力あるまちづくりが推進されるよう、身近なまちづくりに配慮しなければならない。

(市長の責務)

- 第6条 市長は、地域の特性をいかした個性的で魅力あるまちづくりに対する市民等及び事業者等の意識の醸成に努めなければならない。

- 2 市長は、市民が主体的に身近なまちづくりを推進できるよう、必要な支援に努めなければならない。

第2章 まちづくり組織等

(まちづくりグループ)

- 第7条 市民等は、身近なまちづくりを行う団体を結成し、次の各号のいずれにも該当する場合は、規則で定めることにより、まちづくりグループとして市に登録することができる。
- (1) 団体が団体の活動の対象となる地域の地域住民等及び身近なまちづくりに関する活動を行なう者であること。
 - (2) 特定のものの利益を図り、又はこれに損害及び制限を加えることを活動の目的としていないこと。

(3) その他市長が規則で定める要件を満たしていること。

2 市長は、必要があると認めるときは、まちづくりグループに対し、その活動の内容について報告又は説明を求めることがある。

(まちづくり組織)

第8条 市民等は、身近なまちづくりの推進を目的とする団体を結成し、次の各号のいずれにも該当する場合は、規則で定めることにより、まちづくり組織として市長の認定を受けることができる。

- (1) まちづくり計画を策定しようとする団体であること。
- (2) 構成員が当該まちづくり計画の対象となる地域(以下「計画対象地域」という。)の地域住民等及び身近なまちづくりに関する活動を行なう者であること。

- (3) 計画対象地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。
- (4) 組織運営の規約を有すること。

- (5) 特定のものの利益を図り、又はこれに損害及び制限を加えることを活動の目的としていないこと。

- (6) その他市長が規則で定める要件を満たしていること。

2 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ福井市まちづくり審議会(以下「審議会」という。)の意見を聽かなければならぬ。

3 前項の規定は、まちづくり組織の変更について準用する。

4 まちづくり組織は、市長に対し、その活動の内容について毎年度報告し、又は説明しなければならない。

(第3章 まちづくり計画)

(まちづくり計画)

第9条 まちづくり組織は、身近なまちづくりの推進を目的として、当該地域の将来像、まちづくりの目標、方針その他必要な事項について案を作成し、次の各号のいずれにも該当する場合は、規則で定めることにより、まちづくり計画として市長の認定を受けることができる。

- (1) 計画対象地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。

- (2) 土地利用、建築物等に関する方針が盛り込まれていること。

- (3) 計画対象地域の地域住民等の多数の支持を得ていること。

- (4) 周辺環境との調和に配慮されていること。

- (5) 市の都市計画マスター・プラン等の計画と整合が図られていること。

- (6) その他市長が規則で定める要件を満たしていること。

2 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聽かなければならぬ。

3 前項の規定は、まちづくり計画の変更について準用する。

4 まちづくり組織は、まちづくり計画の策定に当たり、当該計画対象地域の地域住民等に策定に関する説明及び考え方の周知を図り、当該地域住民等の理解を得るよう努めなければならない。

(まちづくり計画の推進)

第10条 まちづくり組織は、まちづくり計画の実現に努めるものとする。

2 まちづくり組織は、前項のまちづくり計画を推進するため、次条に規定するまちづくり協定又は地区計画等の都市計画等の制度を活用することができる。

3 市民等及び事業者等がまちづくり計画の対象となっている地域において建築等行為を行おうとするときは、当該まちづくり計画に配慮しなければならぬ。

4 市長は、まちづくりに関する行政施策の策定及び実施に当たっては、まちづくり計画に配慮するものとする。

(第4章 まちづくり協定)

第11条 まちづくり組織は、前条第1項の規定によるまちづくり計画の推進のため、規則で定めることにより、まちづくり協定を市長と締結することができる。

2 まちづくり協定は、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 当該まちづくり協定の名称、位置及び協定対象区域(計画対象地域のうち、まちづくり協定に規定する区域をいう。以下同じ。)

- (2) 当該協定対象区域の将来像、身近なまちづくりの目標及び方針。

- (3) 土地利用、建築物等に関する基準。

- (4) その他身近なまちづくりを推進するために必要な事項。

3 市民は、第1項のまちづくり協定を締結しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、当該まちづくり協定の案を公告の日の翌日から起算して2週間公衆の観察に供しなければならない。

- (1) まちづくり協定の案のうち、名称、位置及び協定対象区域。

- (2) まちづくり協定の案の観察場所。

4 前項の規定による公告があったときは、当該協定対象区域内の住民及び利害関係人は、同項の観察期間の終了の日までに、観察に供されたまちづくり協定の案について、市長に意見書を提出することができる。

5 市長は、第1項の規定による締結をしようとするときは、あらかじめ前項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出し、意見を聽かなければならない。

6 前3項の規定は、まちづくり協定の変更又は廃止について準用する。

(まちづくり協定の遵守)

第12条 市民等及び事業者等が、協定対象区域において建築等行為を行おうとするときは、当該まちづくり協定に適合するよう努めなければならない。

2 建築協定区域内において、建築行為等を行おうとするものは、規則で定めることにより、あらかじめその旨を市長に届けなければならない。

3 市長は、建築等行為がまちづくり協定に適合しないと認めるときは、事業者等に対し、必要な措置を講ずよう助言し、又は指導等ができる。

4 市長は、販売、指導等をする場合において、必要があると認めるときは、審議会の意見を聽くことができる。

第5章 地区計画等の案の作成手続き

(地区計画等の手続き)

第13条 本章は、法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項に基づく地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の案」という。)の申出方法について必要な事項を定めるものとする。

(地区計画等の申出)

第14条 法第16条第3項の規定による申出があった場合において、地区計画等の案が適切であると認めるときは、速やかに、法第19条第1項の規定による都市計画の決定に係る手続を行うものとする。

(地区計画等の提示方法)

第15条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を公告の日の翌日から起算して2週間公衆の観察に供しなければならない。

(地区計画等の原案)

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第16条 法第16条第2項に規定する者は、前条の規定により観察に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとするときは、観察期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

(地区計画等の原案に対する意見の提出)

第17条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を公告の日の翌日から起算して2週間公衆の観察に供しなければならない。

(地区計画等の案)

第18条 市長は、前項に規定するもののほか、身近なまちづくりの推進に必要と認められる事項について、市長に意見を述べることができる。

(審議会)

第19条 市長の諮問に応じ、この条例に基づく身近なまちづくりに関する事項を審査又は評価するため、審議会を設く。

(審議会)

2 前項に規定するもののほか、身近なまちづくりの推進に必要と認められる事項について、市長に意見を述べることができる。

(審議会)

3 審議会は、委員1人以内で組織し、委員は、次に掲げる者から市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者

- (2) 各種団体の代表者

- (3) 公募した市民

- (4) その他市長が適当と認める者

4 委員の任期は、4年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の運営に際し必要な事項は、規則で定める。

(第7章 身近なまちづくりへの支援)

(助成等)

第18条 市長は、身近なまちづくりの推進に対して、必要があると認めるときは、まちづくりグループ及びまちづくり組織に対し一定の期間を定めて技術的支援を行い、又はまちづくり組織に対し予算の範囲内でその活動に係る経費一部を助成することができる。

(規則による)

第19条 市長は、身近なまちづくりに関して特に著しい功績があつたものに対し、表彰することができる。

(表彰)

第20条 市長は、第7条第1項の規定によるまちづくりグループの登録、第8条第1項の規定によるまちづくり組織の認定、第9条第1項の規定によるまちづくり計画の認定又は第11条第1項の規定によるまちづくり協定の締結をしたときは、規則で定めることにより、速やかにその旨を公表するものとする。

2 前項の規定は、第8条第3項、第9条第3項及び第11条第6項に規定する変更又は廃止を行う場合に準用する。

(規則への委任)

第21条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に際し必要な事項は、規則で定める。

(附則)

1. 身近なまちづくりの進め方 (市民一人ひとりが住みたい、住みつけたいと思えるまちづくり)

この条例は、市民のみなさんが主体となって地域の将来像やルールを策定することで、それぞれの地域の特性に応じた個性的で魅力ある身近なまちづくりを実現することを目的としています。

身近なまちづくりは、こんな風に進めます。



Step 1

市民一人ひとりの思いから
身近なまちづくりは
身近な生活環境について
何かを思うことから始まるんだよ。

例えば、
「静かな住宅地のままであって欲しい」とか、
「けばけばしい看板はいやだなあ」とか、
「のどかな田園の広がる、
この景観を大切にしたいなあ」とか、
そんな小さな発想から始まるんだ。

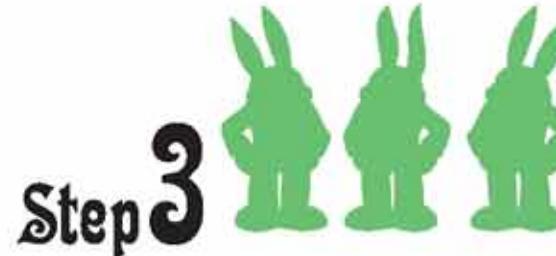
まちづくりに取り組む方法は色々あるから、
まちづくりについて思いが浮かんだら
まずは、市役所に相談をしてみよう。



Step 2

まちづくりグループをつくろう
この条例を使って
身近なまちづくりに取り組むと決めたら、
同じ気持ちを共有できる仲間と
まちづくりについて考える
「まちづくりグループ」をつくろう。
純粋に身近な地域を良くしようとする団体なら、
市に登録することができるんだ。
もともと地域にある組織を活かして始めるのなら、
ステップ3から始めることもできるよ。

→まちづくりグループ（条例第7条）

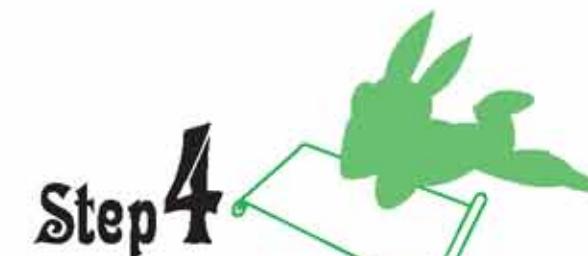


Step 3

まちづくり組織をつくろう
もっとたくさん人を集めて
「まちづくり組織」にしよう。
「まちづくり組織」になって
市の認定を受けると、
活動に必要な費用の助成が受けられたり、
まちづくりの専門家を呼ぶことができたり、
活動を広報してくれたり、
いろいろと応援してもらえるんだよ。

→まちづくり組織（条例第8条）

→助成等（第18条）



Step 4

まちづくり計画をつくろう
市の人の応援や
専門家の適切なアドバイスのおかげで、
最初はぼんやりとしていたまちの姿が
明らかになってきた。

そうそう、住みたいのはこんなまち。
住みつけたいのはこんなまち。
みんなの思いがひとつになってきた。
みんなの思いをかたちにするために、
「まちづくり計画」にまとめてみよう。

そして、
素敵な「まちづくり計画」を
みんなに知ってもらって、
みんなが素敵だと思うまちをつくるために、
市に認定してもらおう。

→まちづくり計画（条例第9条・10条）



Step 5

まちづくりルールをつくろう
「まちづくり計画」が認定されると、
今度は「まちづくりルール」をつくるために、
また市が応援してくれる。

なんのための「ルール」って?
緑でいっぱいのまちにするために
木を植えるとか、
落ち着いた住宅地の環境を守るために
高い建物を建てないようにするとか、
まちに対するみんなの思いを実現するために、
必要となる決まりをつくろう。

→まちづくり協定（条例第11条・12条）
地区計画等の作成手続（条例第13条～16条）



Step 6

ルールを守ろう
さあ、「まちづくりルール」が出来た。
「まちづくりルール」は、
協定として市と結ぶたり、
地区計画として都市計画決定できるんだ。
自分たちはもちろん守っていくけど、
よその人がこのまちに
建物を建てたいと思ったとき、
市の人が、このまちの「まちづくり計画」や
「まちづくりルール」の説明をしてくれる。
「まちづくりルール」に合わない建物を
建てようとしている時は、指導もしてくれる。

こんな風に自分たちの住むまちを
自分たちで考えて、「計画」を作ったり、
「ルール」を作り守っていくことで、
まちの価値も上がっていくんだよ。



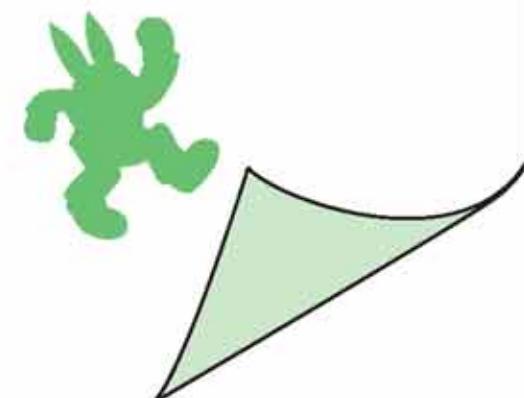
Next Step

素敵なまちに育てていこう
大変かもしれないけど、
市の人も応援してくれる。
まちづくりの専門家だって味方だ。
このまちの素敵なところを
未来の子どもたちにも伝えるために、
ちょっと、がんばってみない?

「ルール」を作り守る以外にも
まちづくりの取り組みは色々とある。
花を植えたり、
地域全体で子どもを育てたり、
できるところから取り組んでいこうよ。

まちは生き物だからね。
大切に育てていこう。

さあ、やってみる気になった?
次のページからは、
「福井市身近なまちづくり推進条例」の
具体的な使い方を紹介するよ。



2. 身近なまちづくり推進条例の使い方(Aさんが住む地区の事例)

舞台は中心市街地からちょっと離れた住宅地。条例を使ったまちづくりはこんな風に進めます。

STEP1 Aさんの思い(発意)



市役所で相談

Aさんのお住まいの地域は、都市計画における土地利用の用途等を定めた用途地域※では「準工業地域」になりますから、住宅だけではなく、パチンコ店なども建てられますし、道路との関係次第では、高いマンションを建てることができます。

※ P10 用語の解説を御参照下さい。



でも皆さん、「身近なまちづくり推進条例」を使って、地域の「まちづくり計画」をつくったり、「まちづくりルール」を定めたりすれば、今の環境を守ることも、よりよくすることもできます。

勉強会の開催

Aさんは、ご近所の集まりで市役所で聞いてきたことを話題にしました。
たくさんの人が周辺の環境の変化に不安を感じていたことがわかり、地域住民のみんなに声をかけて勉強会を開くことにしました。

市には、まちづくりのルールや身近なまちづくりについて説明してもらうことにしました。



STEP2 まちづくりグループづくり

勉強会での話を聞いて、とりあえず町内会の有志で「まちづくりグループ」として登録し、継続的に話し合いを進めることにしました。



① 私たちは良い住宅地だと思っていたけど、「準工業地域」だと高層マンションだけでなくパチンコ店から工場までほとんどの建物が建ってしまうんだ。

② 高層マンションやパチンコ店ができると、この静かな環境が変わっちゃうんだろうね。
これは何とかせなあかんな。



③ 身近なまちづくり推進条例って、難しそうだけど、がんばってみてもいいんじゃないかしら。

⑤ 申請には地域のみんなの合意が必要なのか。反対はされないと思うけど…。
提出書類のこととか、面倒も多そうだけど、市と相談しながら進めましょう。

④ まずは有志だけでなく、ちゃんとした組織づくりね。今ある町内会を中心として、「まちづくり組織」として申請しましょう。

⑥ 市の認定を受けると、活動費を助成してもらったり、まちづくりの専門家にきてもらったりするんですって。

STEP3 まちづくり組織づくり

地域内の話し合いや、市との相談を重ねるうちに、地域住民のたくさん的人が身近なまちづくりに関心を持ち始めました。

そこで、地域住民の多数の合意を得て、『F町まちづくり協議会』というまちづくり組織として、認定を受けることにしました。



助成等の申請

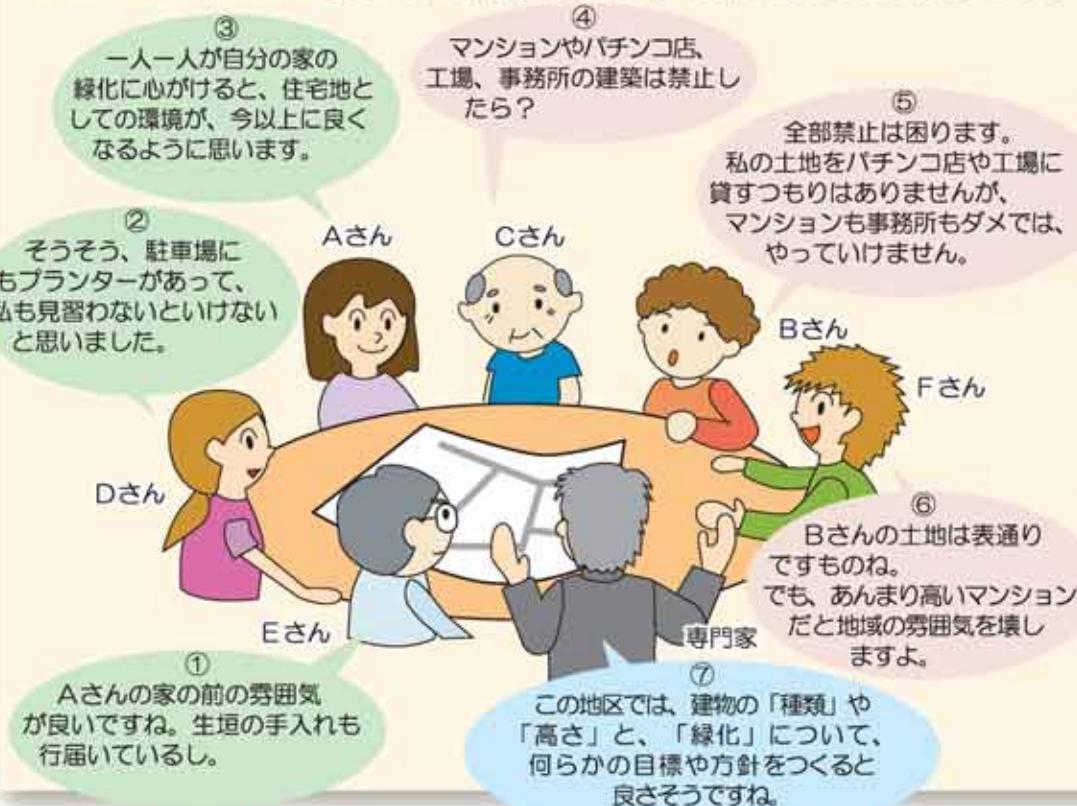
まちづくり組織の認定を受けると、活動費や計画・ルール作成費の助成を受けることができます。

助成費を使って、まちづくりの専門家に来てもうこともできます。

みなさんのまちづくりを応援します。

STEP4 まちづくり計画の検討

まず、F町をどんな地域にしたいのかということについて話し合いを始めました。
良好な住宅地としての環境を守っていくことについては、みんなの思いが一致しましたが、具体的な中味となると様々な意見があります。まちづくりの専門家の意見も参考に、将来の目標をさらに話し合いました。



計画の認定

みんなで話し合った結果を『F地区まちづくり計画』としてまとめ、地域住民の多数の合意を得て、市長の認定を受けることにしました。市長の認定を受けると、「まちづくりルール」づくりのための支援を受けることができます。



「まちづくり計画」案に記述する事項
・将来像
・目標
・まちづくりの方針
など

まちづくりルールについて



「まちづくり計画」で定めた将来像や目標を実現するために、具体的に守るべき「まちづくりルール」を定めましょう。
「まちづくりルール」の中でも特に大切なものは「まちづくり認定」として市長と締結したり、都市計画の「地区計画」等の制度を使うことができます。
専門家や市役所にご相談ください。

STEP5 まちづくりルールづくり

F町では、区域内に建てることのできる建物の用途(種類)を限定し、建物の高さの最高限度を15mにするというルールをつくりました。

また、自主的に守るべきルールとして「家の前を緑化すること」を定めました。



STEP6 まちづくりルールを守ろう

「まちづくり認定」を市と締結したり、「地区計画」として都市計画決定されれば、世代が変わったり、新しい住民が増えても、ずっと守ってもらえるようになります。



NEXT STEP そして…

F町では、定めた「ルール」を守るだけではなく、「計画」で描いたまちの将来像を実現するため、地域住民自らの取組みを、徐々に広げていこうという動きが出てきました。

3. いろいろな地区での身近なまちづくりのイメージ

この条例は市内のどこでも使えます。

地区の特性に応じて、皆さんの発想で「ルールづくり」を進めましょう。

地区の特性

ケース1 たとえば、一般的な住宅地では

- 地区的ほとんどが戸建て住宅で、店舗併用住宅や小規模な共同住宅（2階建て）が数件ある。
- 比較的大規模な農地が残っており、空き地や駐車場も見られる。
- 隣接する地区には、スーパーマーケットや業務ビル（4階建て）、中層マンション（6階建て）が建っていて、戸建て住宅は少ない。



地区の課題（発意）

- 今のような戸建て住宅を中心とした落ち着いた住宅環境を守りたいので、中高層マンションや中規模の事務所ビル、商業施設は建つほしくない。
- 子どもたちにとって安全な生活環境を守るためにも、地区内に用事のない車の通行は減らしたい。



目指す将来像



まちづくりの方向性とルールの具体的な例

○建築物の種類を定める

- 区域内に建てることができる建築物の種類は、戸建て住宅、店舗併用住宅、小規模な共同住宅、小規模な店舗だけに限定する。
⇒区域内に比較的大規模な事務所ビル、商業施設等が建築されることを防げます。

○建物の高さの最高限度を定める

- 建築物の高さの最高限度を15mとし、快適な日照や通風を確保する。
⇒現在の居住環境に調和しない高さの建物が建築されることを防げます。

ケース2 たとえば、街中の商店街では

- 主要な幹線道路沿道から、1本中に入った通りにある商店街。
- 昔からの商店街で、間口に対して、敷地の奥行きが長い所が多い。
- 商いをやめた住宅や空き地（未利用地）が一部に見られる。
- 商店街の道路は、小学校の通学路にもなっているが、幅員6mで、駐車車両が多く、安心して歩ける道路環境となっていない。



- 商店街の利便性も確保しながら、歩行者と車が共存した安全、安心な道路にしたい。
- たくさん的人が集まり、活気にあふれる、魅力的な商店街になると良い。



○壁面の位置を定める

- 建替えの際には、建築物等の壁面の位置を前面道路より1m後退（セットバック）させる。
⇒地域住民が協力しながら主体的に歩行者空間を生み出し、安全に歩けるゆとりある道路環境ができます。

○建物のデザインの制限を定める

- 突出看板や塔状の看板は設けないようにする。
- 外壁は、白色や茶色等の和風木造のイメージのものとする。
⇒商店街として一体感のある雰囲気を演出できます。

ケース3 たとえば、自然に恵まれた集落では

- 中山間地域や沿岸地域に位置する集落。
- 伝統的な和風住宅や小規模な農業用倉庫などが建っている。
- 集落内には幅員4m未満の狭い道路が多い。
- 周囲には農地や樹林地が広がっている。
- 近年、工場が立地し、幹線道路にけばけばしい看板が見られるようになった。



- 農地や樹林地など、自然環境をなるべく保全したい。
- 恵まれた自然環境と調和した景観づくりに取り組みたい。
- 緊急車両や除雪車がスムーズに通行できるよう、集落内の道路を広げられるといい。



○土地利用に関するきまりをつくる

- 住宅は、既存集落に隣接して建て、工場などは決められた場所に建てる。
⇒農地や樹林地など恵まれた自然環境を保全できます。

○壁面の位置を定める

- 6mの道路幅員を確保できるよう、建替えの際には壁面や塀を後退（セットバック）させる。
⇒緊急車両や除雪車等が円滑に進入できる道路環境ができます。

○幹線道路の屋外広告物の設置に関する規制を定める

- 幹線道路沿道には、屋外広告物を建てないようにする。
⇒農地や樹林地など、恵まれた周囲の自然の風景を確保できます。

ケース4 たとえば、機能的な工場地では

- 計画的に整備された一団の工場地。
- ほとんどが機械製造業などの工場の用地となっている。
- 敷地周囲はおおむね緑化されている。
- 近年、廃業に伴う空き地（未利用地）が見られるようになった。



- 未利用地が住宅地になって、工場と住民との間に騒音や振動、臭いなどの環境問題が発生するのは嫌だ。
- 進出地を探している企業から見て、魅力ある環境の工業団地になると良い。



○建築物の用途を定める

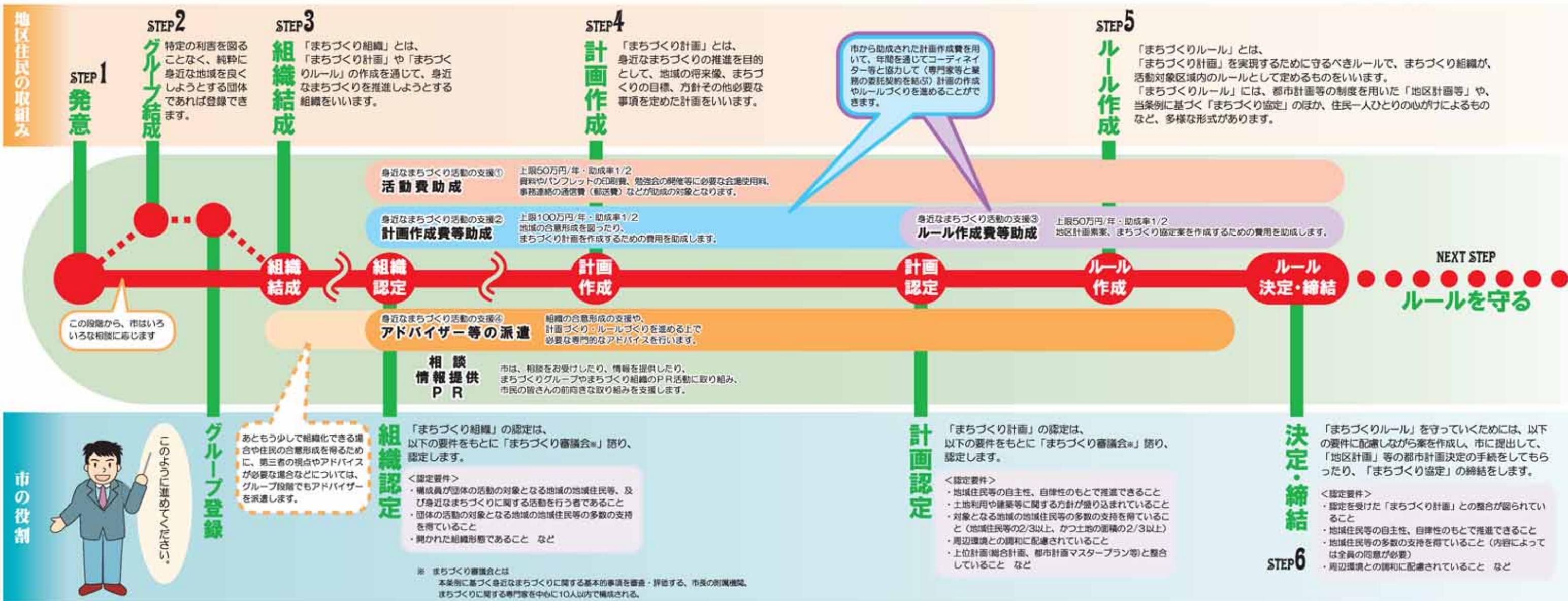
- 工業地域で建築することができる建築物のうち、工場等の工業系施設のみを建築可能とする。
⇒区域内にある空き地（未利用地）に商業施設や中高層マンション等、工業系以外の大規模な建築物が建築されたり、工場跡地が戸建て住宅地として開発されることを防げます。

○壁面の位置・緑化に関する規制を定める

- 建築物は道路・隣地境界から3mセットバックし、その空間を緑化する。
⇒緑豊かな工場地の環境を保全するとともに、周辺環境への影響を軽減できます。

4. 身近なまちづくり推進条例のしくみと流れ

この条例を使った身近なまちづくりの進め方を詳しく解説します。
市はあらゆるステップで皆さんを支援します。

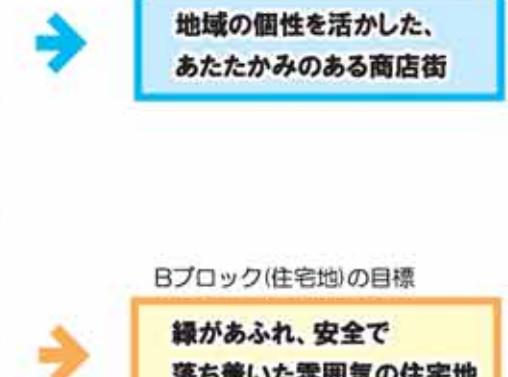


まちづくり計画(案)の作成イメージ

土地の使い方や建物の建て方など、ルールに関する視点を基本に、緑や景観、環境や防災に関する視点などから将来像を描いてください。



- まちづくり計画案に記述する事項**
- ①身近な地域の問題・課題の整理
まちの良いところ、悪いところは?よりよいまちにするために、必要なことは?など、地域の問題や課題を整理します。
 - ②まちづくりの将来像の検討
この地域は、将来こんな風になって欲しい、という思いを言葉にして、みんなで共有します。
 - ③まちづくりの目標の検討
将来像を実現するための、基本的な考え方を整理します。
 - ④まちづくりの基本方針の検討
土地や建物、地区施設の方針をまとめます。
 - ⑤まちづくりの推進方策の検討
どんな風に実現していくかをまとめます。



推進方策(ルール案)

◎: 都市指導等の手段を用いたルールにつながる方策
○: 住民一人ひとりの努力によるルールにつながる方策
・: その他の推進方策

- 推進方策(ルール案)**
- 親しみを感じさせる商店街の景観を実現するために
- ①建物の高さは、3階建て(15m)までとする。
 - ②壁面の位置をそろえる。
 - ③なるべく自然素材や落ち着いた色の材料を使う。
 - ④なるべく瓦屋根にする。
 - ⑤看板類については、大きいものや、けばけばしい色のものは避ける。
- 夜、安心して歩ける道づくり
- ①各戸の玄関灯はなるべく午後10時ごろまで点灯する。
 - ②防犯パトロールをブロック持ち回りで取り組む。
- おだやかで落ち着きのある住宅地の景観を実現するために
- ①建てることができる建物は、戸建住宅・店舗併用住宅、小規模な集合住宅・小規模な店舗だけとする。
 - ②建物の高さは、3階建て(12m)までとする。
 - ③建物の縁側は、生垣等で緑化する。
 - ④公園(ポケットパークなど)の花壇にみんなで花を植える。
 - ⑤玄関や門扉の前を、プランターなどで飾る。
 - ⑥明るいあいさつを心掛けられる。
 - ⑦道路の環境美化運動を3ヶ月に1回行う。

5. 福井市の土地利用区分

福井市の土地利用の区分は下図の通りです。

地域によって活用できるルールが異なりますので、ご注意ください。



用語の解説

この条例を活用するうえで、関係のある用語について解説します。

都市計画に関する用語

■ 「都市計画」

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために土地利用（例えば用途地域など）、都市施設の整備（例えば都市計画道路など）、市街地開発事業（土地区画整理事業や再開発事業など）に関する計画をいいます。

■ 「都市計画区域」

都市計画を進める上で、基本となるのが都市計画区域です。都市計画の目的・対象となる一団の区域で、自然的・社会的条件等を勘案して一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域として、福井市では「福井都市計画区域」と「嶺北北部都市計画区域」が指定されています。

■ 市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の形成を図るために制度です。市街化区域とは、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をいい、市街化調整区域とは、都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいいます。

■ 用途地域

計画的な土地利用の視点から望ましい市街地の形成を誘導し、環境の整備や都市機能の向上を図るために、建築物の用途や容積率・建ぺい率などのルールを定めた制度です。

※用途地域の種類

第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域・第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域（福井市では、第2種低層住居専用地域・準住居地域については定めていません。）

■ 容積率

延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことです。

■ 建ぺい率

建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

まちづくりルールに関する用語

■ 地区計画等

都市計画法に基づき、当該地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ、きめ細かな土地利用規制を行う制度です。建築物の用途や形態、道路や公園の位置などをきめ細かに定め、良好なまちづくりを推進します。

■ まちづくり協定

当条例に基づいて行うもので、地域住民等自らがルールとして定め、市長と締結する制度です。この協定が締結されると、地域住民等と市が協力してその内容を守っていくことになります。

□ 建築協定

建築基準法に基づき、良好な市街地環境を確保するため、一定区域内の土地所有者等の全員の合意により、市町村長の認可を受けて締結する建築物に関する協定です。

□ 景観協定

景観法に基づき、良好な景観を整備・保全するため、一定区域内の土地所有者等の全員の合意により、市町村長の認可を受けて締結する景観に関する協定です。

□ 緑地協定

都市緑地法に基づき、良好な市街地環境を確保するため、一定区域内の土地所有者等の全員の合意により、市町村長の認可を受けて締結する緑化に関する協定です。

※□は、当条例以外で規定されるルールづくりの手法です。地区計画等、まちづくり協定などと共に、「まちづくりルール」として活用できます。