

第6章 景観計画と並行して取り組まれる景観まちづくり

1 地区計画・建築協定

景観法による景観計画では、良好な景観形成のため、建築物等に対しルール（制限）を設けていますが、類似するものとして、優良な住宅地形成を目的とし、建築物等にルールを設けている地区計画と建築協定があります。

ここでは、地区計画と建築協定について概要を説明するとともに、地区計画や建築協定によって優良な住宅地として景観まちづくりが行われている地区について、その位置や区域、行為制限等について示します。

(1) 地区計画・建築協定の概要

① 地区計画

地区計画とは、都市計画法(第12条の5)に基づき、地区レベルで計画的な市街地形成の誘導をめざす制度です。地区の特性にあつたきめ細やかなルールを定め、これを都市計画に位置づけ、そのルールを法律で守っていくことによって、よりよいまちなみ（優良な住宅地としての環境等）を将来にわたって守り育てていくことができます。

ルールとしては、以下のような事項を定めることができ、地区計画区域内で建築物の建設等をする際には、基本的に行政への届出が必要となります。

- | | |
|--------------|-------------------|
| ・建築物等の用途の制限 | ・建築物等の高さの最高限度 |
| ・建築物の敷地面積の制限 | ・建築物等の形態もしくは意匠の制限 |
| ・壁面の位置の制限 | ・垣、もしくは柵の構造の制限 等 |

② 建築協定

建築協定は、建築基準法(第69条)に基づくまちづくりの制度であり、地区住民（土地所有者等）同士が協定を結び、このルールを守りあうことによって、現在の良好なまちなみ（優良な住宅地としての環境等）を将来にわたって守り育てていくものです。

ルールとしては、以下のような事項を定めることができ、建築協定区域内で建築物の建設等をする際には、基本的に建築協定委員会への届出が必要となります。

- | | |
|-------------------|---------------------|
| ・建築物の敷地の制限 | ・垣、もしくは柵の構造の制限 |
| ・壁面の位置の制限 | ・建築設備（空調の屋外機、アンテナ等） |
| ・建築物等の形態もしくは意匠の制限 | ・敷地内の緑化 等 |

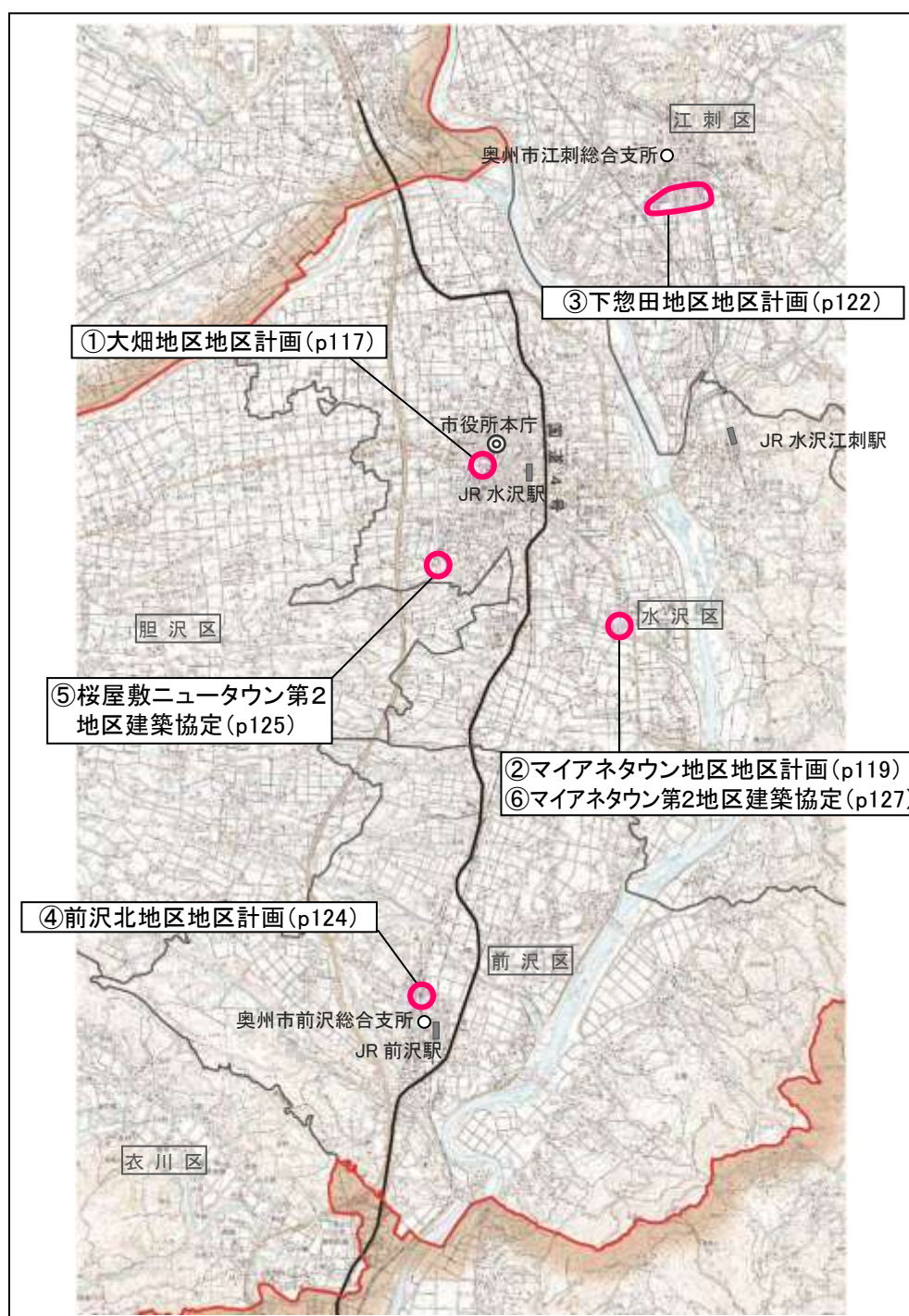
(2) 地区計画・建築協定の位置等

□地区計画

| 地域自治区名 | 地区名 | 面積 (ha) | 地区整備計画区域面積 (ha) | 備考 |
|--------|------------|---------|-----------------|----|
| 水沢区 | ①大畑地区 | 50.1 | 50.1 | |
| | ②マイアネタウン地区 | 42.4 | 42.4 | |
| 江刺区 | ③下惣田地区 | 37.3 | 37.3 | |
| 前沢区 | ④前沢北地区 | 16.7 | 16.7 | |

□建築協定

| 地域自治区名 | 地区名 | 建築協定の要因 | 協定有効年月 |
|--------|----------------|----------|--------|
| 水沢区 | ⑤桜屋敷ニュータウン第2地区 | 土地区画整理事業 | H27.4 |
| | ⑥マイアネタウン第2地区 | 土地区画整理事業 | H27.8 |

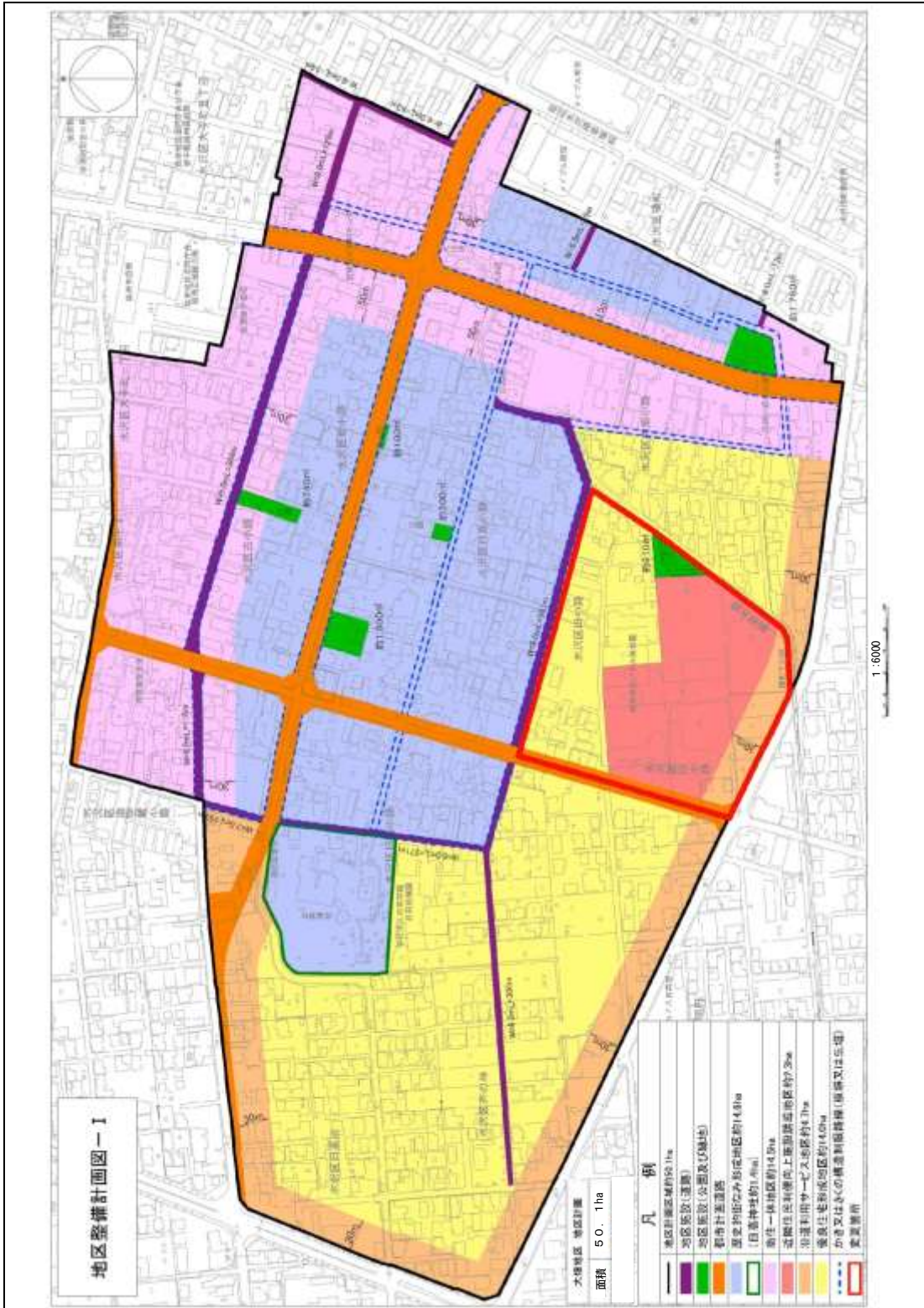


(3) 地区計画・建築協定の行為制限等

① 大畑地区

| | | 大畑地区 | | | | |
|----------------------|--|--|---|--|--|---------------------------|
| | | 歴史的街なみ形成地区 (約 14.6ha) | 商住一体地区 (約 14.5ha) | 沿道利用サービ ス地区 (約 4.7ha) | 優良住宅形成 地区 (約 14.0ha) | 利便向上形成 地区 (約 2.3ha) |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120 m ² | 80 m ² | | 120 m ² | 120 m ² |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 地盤面から10mを上限 | — | — | 地盤面から10mを上限 | — |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根形状は、勾配屋根とする。 ・屋根の色は、黒、茶を基調とした落ち着いた色合いとする。 ・外壁の色は、黒、茶、白を基調とした落ち着いた色合いとする。 ・屋外広告板、そで看板、電柱そで看板及び立て看板については、一面当たりの面積を1 m²以下とし、色彩を周辺環境と調和したものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根の色は、黒、茶を基調とした落ち着いた色合いとする。 ・外壁の色は、黒、茶、白を基調とした落ち着いた色合いとする。 ・屋外広告板、そで看板、電柱そで看板及び立て看板については、一面当たりの面積を1 m²以下とし、色彩を周辺環境と調和したものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁の色は、原色を除いた落ち着いた色合いとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁の色は、原色を除いた落ち着いた色合いとする。 ・土地及び建築物等に設置する屋外広告物については、色彩を周辺環境と調和したものとし、表示内容が常時変化する電光表示形式のものは設置しないものとする。 | |
| かき又はさく の構造の 制限 | 地区整備計画図に示すかき又はさくの構造制限路線沿いで、道路境界線から概ね2mの範囲のかき又はさくの構造は、板塀又は生け垣とする。 | 道路に面して設けるコンクリート造、ブロック造、石造などこれに類する構造の部分は、高さ1m以下とする。ただし、地区整備計画図に示すかき又はさくの構造制限路線沿いで、道路境界線から概ね2mの範囲のかき又はさくの構造は板塀又は生け垣とする。 | | 道路に面して設けるコンクリート造、ブロック造、石造などこれに類する構造の部分は、高さ1m以下とする。 | | |
| 土地利用の制限 | 現存する樹林地、草地等で良好な住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 | 日高神社 約 1.4ha 緑の確保のため境内林を保全する。 | | | | |

【区域图】

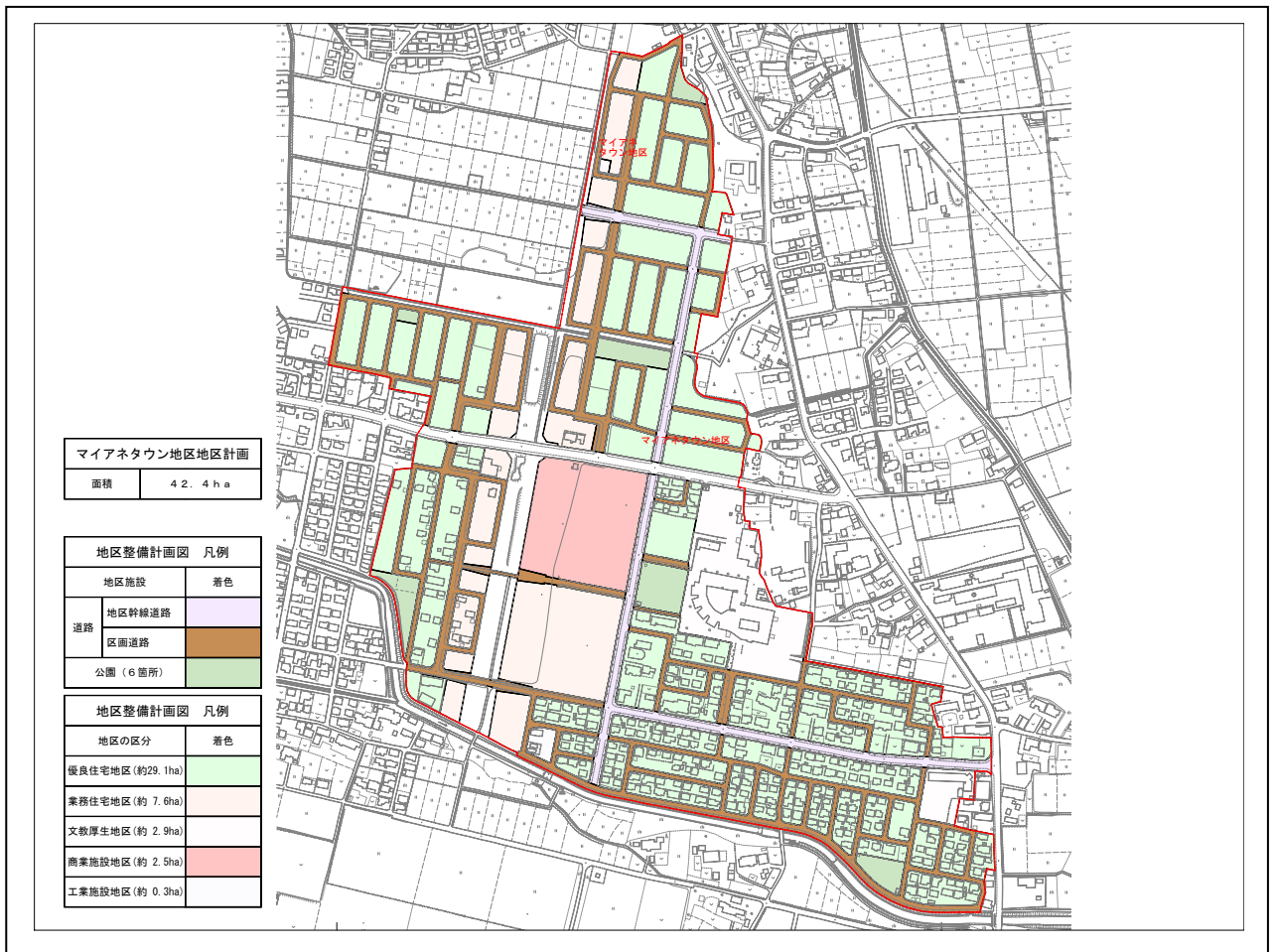


② マイアネタウン地区

| | | マイアネタウン地区 | | | | |
|------------|------------|---|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | 優良住宅地区 (約 29.1ha) | 業務住宅地区 (約 7.6ha) | 文教厚生地区 (2.9ha) | 商業施設地区 (約 2.5ha) | 工業施設地区 (約 0.3ha) |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 6 原動機を使用する工場で作業場の床面積が合計 150 ㎡を超えるもの(日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が 300 ㎡超えない自動車修理工場を除く) 7 玩具煙火の製造 8 アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量 300以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。) 9 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。) 10 セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する塗料の吹付 11 絵具又は水性塗料の製造 12 出力の合計が 0.75kw を超える原動機を使用する塗料の吹付 13 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 14 骨炭その他動物質炭の製造 15 せっけんの製造 16 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 17 手すき紙の製造 18 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 19 ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 20 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの 21 骨、角、きば、ひづめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は 3 台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの 22 鋳物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの 23 レデイミクスコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5kw を超える原動機を使用するもの 24 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 25 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が 500を超えないつば又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鋳造を除く。) 26 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造 27 ガラス製造又は砂吹 28 金属の溶射又は砂吹 29 鉄板の波付加工 30 ドラムカンの洗浄又は再生 31 スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 32 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が 4 kw 以下の原動機を使用するもの 33 スエージングマシン又はロールを用いる金属の鍛造 34 火薬、石油類等の危険物の貯蔵又は処理の量がやや多い施設 35 店舗、飲食店、展示場又は遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの | | | | |

| | | マイアネタウン地区 | | | | |
|---|--|---|--|-------------------|--|---------------------|
| | | 優良住宅地区 (約 29.1ha) | 業務住宅地区 (約 7.6ha) | 文教厚生地区 (2.9ha) | 商業施設地区 (約 2.5ha) | 工業施設地区 (約 0.3ha) |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限 | 180 m ² | | — | | |
| | 壁面の位置の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は、1 m以上とする。 ・隣地境界線からの建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、70 cm以上とする。 ・ただし、車庫、物置及び門はこの限りではない。 | | | <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は、2 m以上とする。 | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | <ul style="list-style-type: none"> ・地盤面から10 mを超えないものとする。 | — | | | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告板、そで看板及び立看板については、表示面積を3 m²以下とし、形態及び色彩を周辺環境と調和したものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告板、そで看板及び立看板については、形態及び色彩を周辺環境と調和したものとする。 | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根は、道路等の公共空地へ直接落雪する形態としてはならない。 ・建築物の屋根の色は、原色を避け、極力黒系統、茶系統及び赤系統を基調とする。 | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態は、周辺環境と調和したものとし、外壁の色は、原色を避け、極力無彩色及び茶系統の色を基調とした落ち着いたものとする。 | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・建築設備等は、道路等の周辺から見えにくいよう配慮する。 ・なお、電気及び電話等の引込みについては、土地区画整理事業で設置した宅内ポールを使用し、建築物へは地中埋設とする。 | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根から集水した雨水は、雨水枡に放流するものとする。 ・ただし、主要用途以外の建築物の屋根等から集水した雨水は、適正な処理をすれば、この限りではない。 | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ等の受信については、共同アンテナで受信できるものはこれを利用し、個々の受信アンテナは設置してはならない。 | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・ガスを使用する場合は、簡易ガス供給方式によるものとする。 | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・道路境界部分のかき又はさくの構造については、計画図に示す樹種の生け垣とし、道路境界線から60 cm以上後退した位置とし、路面からの高さを1.5 m以下とする。 ・隣地境界部分のかき又はさくの構造については、景観に配慮したものとし、地盤面からの高さを1.8 m以下とする。 | | | | | | |
| 土地利用に関する事項 | <p>現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限</p> <p>土地区画整理事業で設置した生け垣については、良好な状態で維持保全を図り、維持管理及び土地利用上やむを得ないと市長が認めた場合を除き、撤去又は移設することはできない。</p> | | | | | |

【区域図】

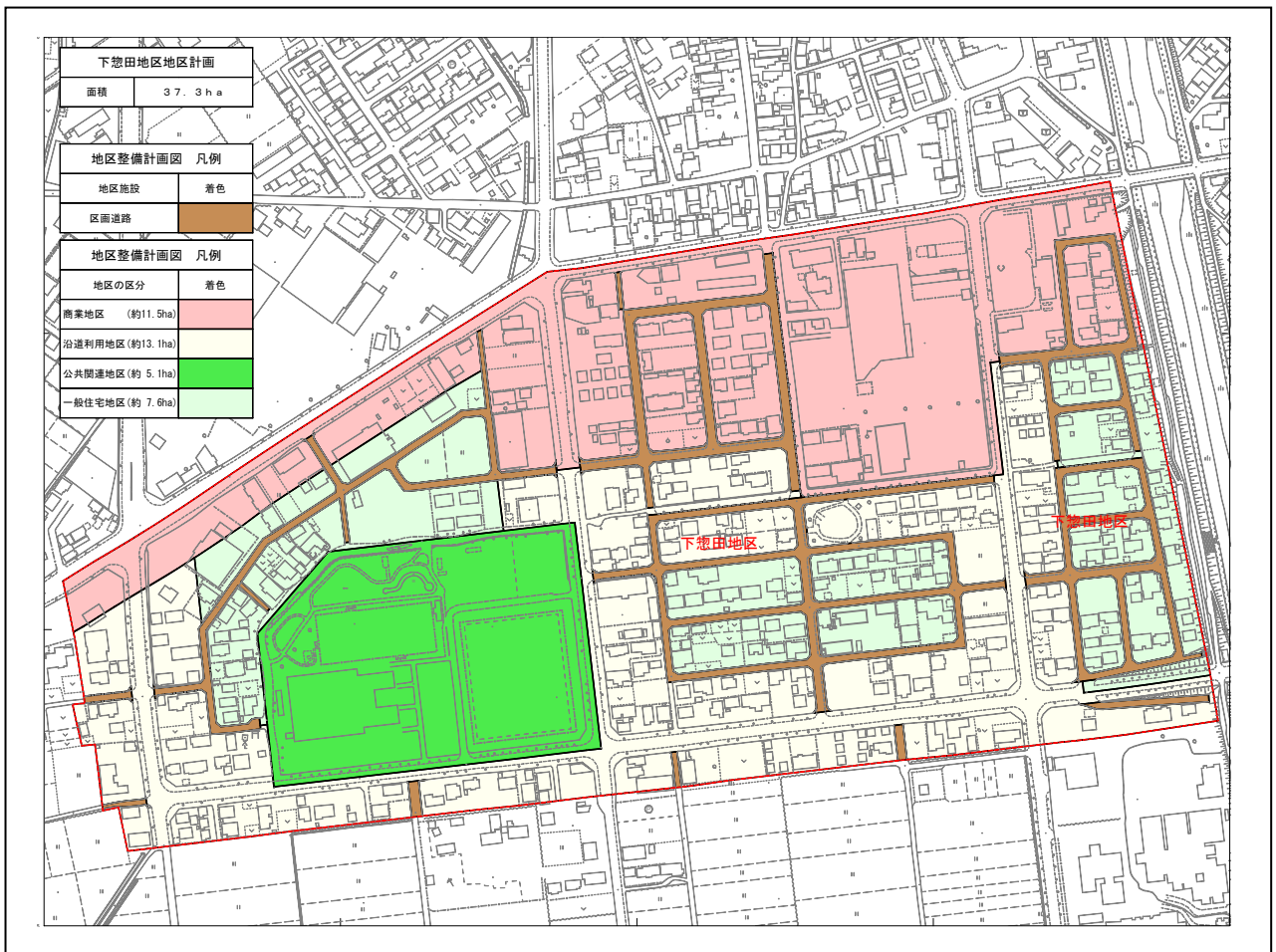


③ 下惣田地区

| | | 下惣田地区 | | | |
|--------------|--|---|--|---|--|
| | | 商業地区 | 沿道利用地区 | 公共関連地区 | 一般住宅地区 |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>・各地区における建築物の用途は用途地域の制限を受けるものに加え、以下に掲げる建築物は建築できないものとする。</p> | | | |
| | | <p>1 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)</p> <p>2 工場(店舗内に付設の作業床面積合計 50 m²以内のもの及び自動車修理工場は除く)</p> <p>3 畜舎(10 m²を超えるもの)</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場</p> | <p>1 ホテル、旅館</p> <p>2 畜舎(10 m²を超えるもの)</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場</p> | <p>1 専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は兼用住宅</p> <p>2 店舗(ただし、公共施設に付属するものは除く)</p> <p>3 畜舎(10 m²を超えるもの)</p> <p>4 自動車教習所</p> | <p>1 学校、図書館、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>4 病院</p> <p>5 公衆浴場</p> <p>6 ホテル又は旅館</p> <p>7 自動車車庫(建築物に付属する自動車車庫は除く)</p> <p>8 店舗、飲食店の床面積の合計が500 m²以上のもの</p> <p>9 事務所の床面積の合計が500 m²以上のもの</p> <p>10 畜舎(10 m²を超えるもの)</p> <p>11 自動車教習所</p> <p>12 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場</p> <p>13 火薬、石油類などの危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設</p> |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 330 m ² (約 100 坪) | 300 m ² (約 90 坪) | — | 200 m ² (約 60 坪) |
| | 壁面の位置の制限 | <p>・道路境界より 1.5 m</p> | <p>・道路境界より 1.0m</p> <p>・その他敷地境界より 1.0m</p> | <p>・道路境界より 2.0m</p> <p>・その他敷地境界より 2.0m</p> | <p>・道路境界より 1.0m</p> <p>・その他敷地境界より 1.0m</p> |
| | <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>・建築物に付属する門柱及び門袖、その他これらに類するもの</p> <p>・自動車車庫、物置これらに類するもので、軒高が 2.3m以下で、かつ、壁面後退線よりはみ出す当該部分の床面積の合計が 5 m²以内のもの。</p> | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | — | 15m | — | 12m | |

| | | 下惣田地区 | | | |
|------------|----------------|---|---|---|--|
| | | 商業地区 | 沿道利用地区 | 公共関連地区 | 一般住宅地区 |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物等は、美観、風致を守るものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物等は、自己の用に供し、美観、風致を守るものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物等は、自己の用に供し、美観、風致を守るものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> 建築物の屋根及び外壁は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物等は、自己の用に供し、美観、風致を守るものとする。 広告板の表示面積は概ね 0.5 m²以下とする。 |
| | かき又はさくの構造の制限 | <ul style="list-style-type: none"> 道路及び敷地境界に設けるかき又はさくについては、生け垣とする。 生け垣については、特に高さの制限はしない。 生け垣とフェンスの併用については、フェンスが透視可能であれば、フェンスの位置は、生け垣内・外側のどちらに設置してもよいものとする。 土留擁壁、植栽樹等については、地盤面からの高さを 60 cm 以下とし、コンクリート造及びコンクリートブロック造とする場合は、化粧を施すものとする。 門柱、門袖の組み合わせについては、門袖の高さを地盤面から 1.3m 以下、門柱から門袖までの長さを 1.5m 以下とする。(商業地区は除く) | | | |

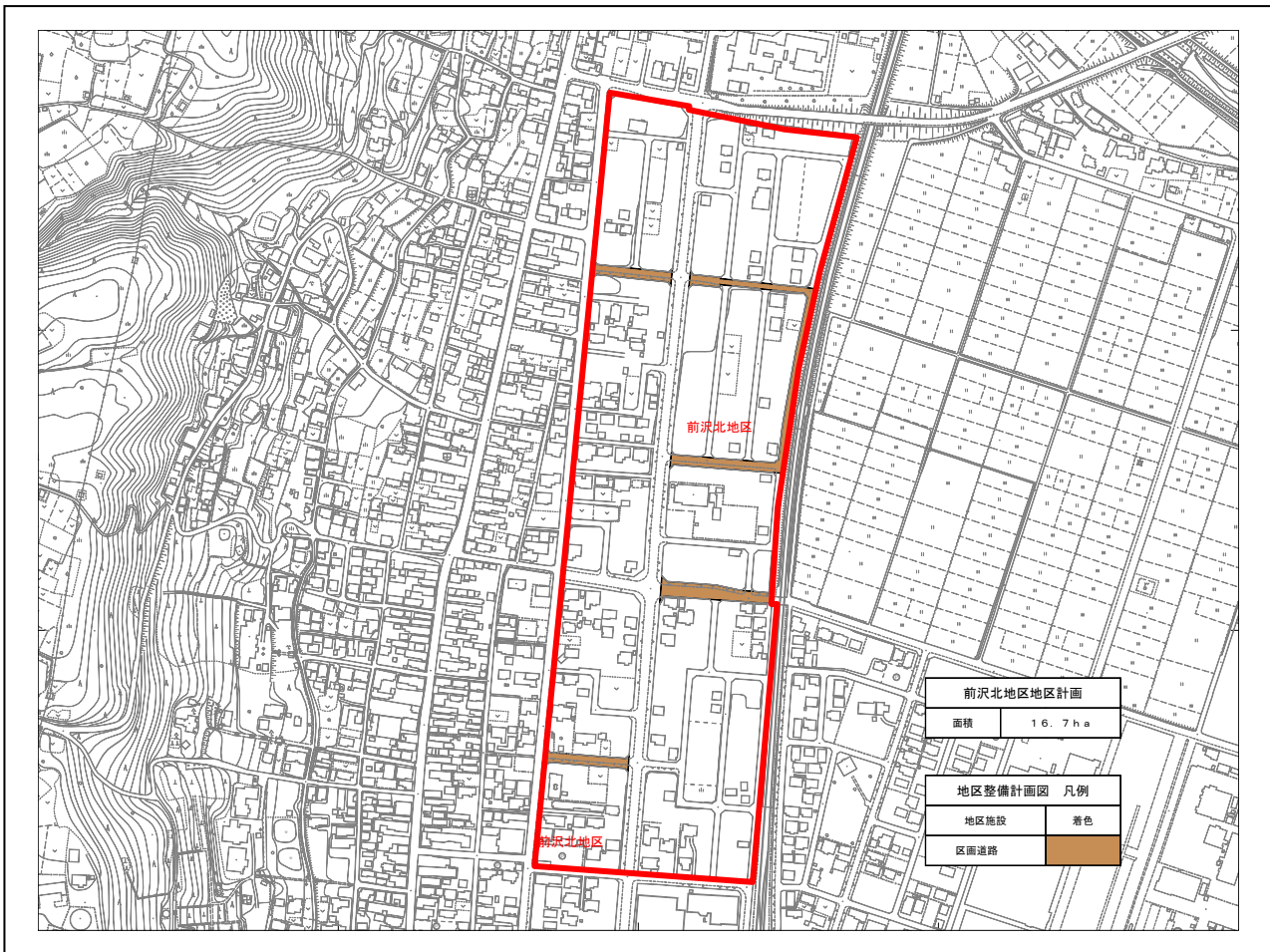
【区域図】



④ 前沢北地区

| | | 前沢北地区 |
|------------|---------------|--|
| 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | ・ゆとりある宅地を目指すため、敷地面積を165㎡未満にしないこと。 |
| | 建築物等の高さの最高限度 | ・建築物の高さは、地盤面から16mを超えないものとする。 |
| | 壁面の位置の制限 | ・道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.5m以上とすること。 ・隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とすること。 |
| | かき又はさくの構造の制限 | ・道路に面する側のかき又は柵の構造については、生け垣又はフェンスとする。 ・また、基礎部分の高さは、地上面より1.2m以内とすること。 |

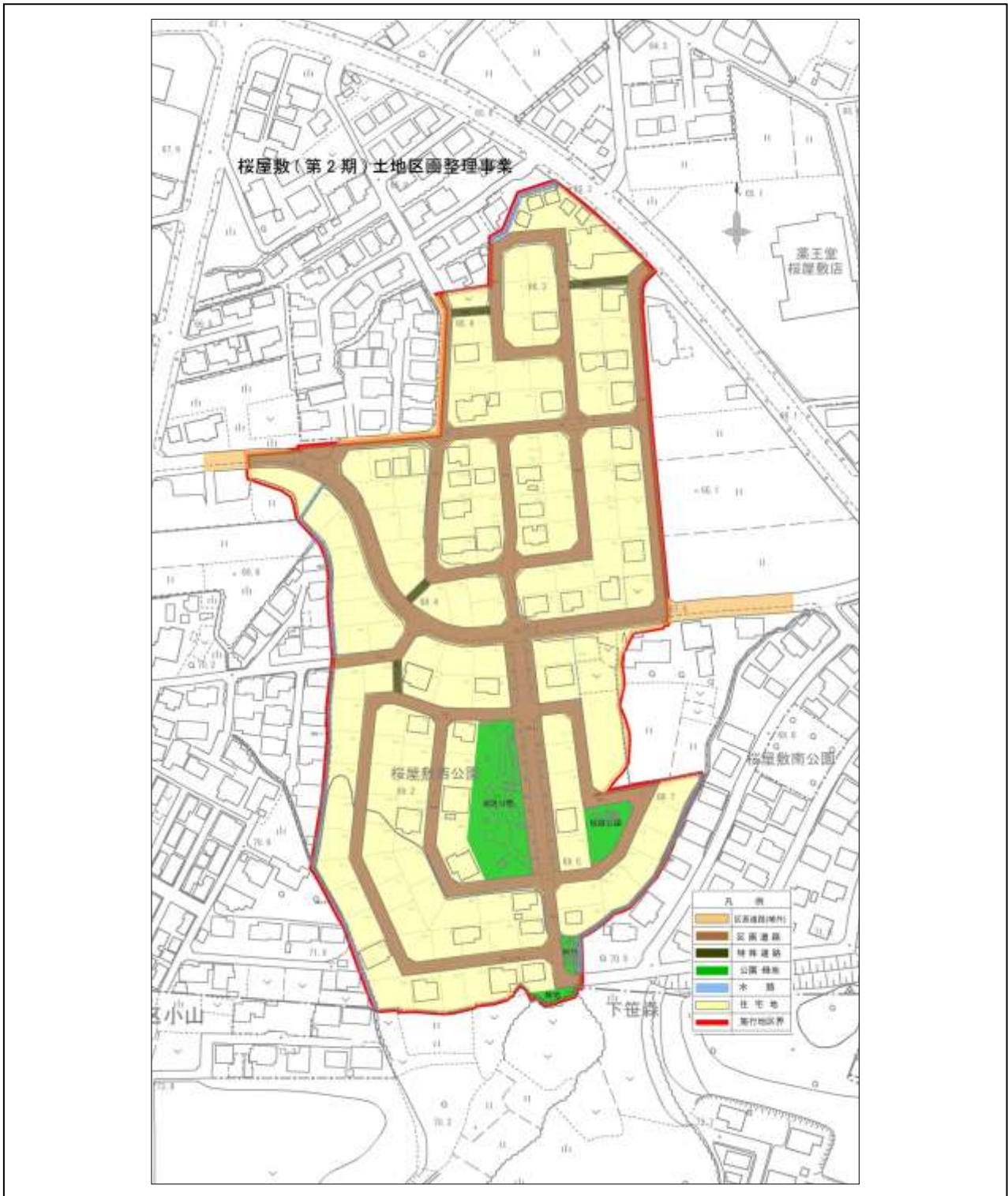
【区域図】



⑤ 桜屋敷ニュータウン第2地区協定

| | 建築物に関する基準 |
|--------------------|---|
| 緑化の維持保全を図りましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する側のかき又はさくは生け垣とし、道路境界線から 60 cm 以上後退し、高さを 1.0m以下とすること。 ・これらは、良好な状態で維持保全するように努めなければならない。 |
| 緑化に努めましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の空き地等は環境に応じた植樹または張芝等を行うなど緑化に努めること。 |
| 区画変更は原則としてダメ | <ul style="list-style-type: none"> ・区画の形状は原則として変更しないこと。 ・やむを得ず変更する場合は、建築協定委員会と協議しなければならない。 ・最低敷地面積は 180 m²未満としないこと。 |
| 雪は宅内で処理しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根にある雪は、当該建築物の敷地内に落下するように配慮すること。 |
| 雨水は下水道とは別に配管が必要です | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根から集水した雨水は、雨水枡に放流すること。 |
| ガスは都市ガスです | <ul style="list-style-type: none"> ・ガスを使用する場合は、宅地内引込み済の都市ガスを使用すること。 |
| 露出管がでないよう計画的に | <ul style="list-style-type: none"> ・配電盤及び露出管等は景観に配慮すること。 |
| 屋根、外壁の色は落ち着いた色に | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根材は、瓦、カラー鉄板等を使用すること。 ・屋根の色は、原色を避け、黒系統、茶系統、赤系統などとする。 ・外壁の色は、原色を避け、無彩色、茶系統にすること。 |
| 形態・意匠に配慮しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態及び意匠については、周囲との調和を保つように配慮すること。 |
| 美観・風致に配慮しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物を設置する場合は、美観、風致等に配慮すること。 ・表示面積は 3 m²以下とすること。 |
| 宅内ポールから地中埋設しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・電気、電話、ケーブルの引込みについては、既設の宅内ポールを利用し、建物へは地中埋設すること。 |
| ケーブルテレビを利用しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ受信アンテナについては、ケーブルテレビを利用し、個々の受信アンテナは設置しないこと。 |
| フェンス、生垣の高さに注意しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線に設置する塀、フェンス及び生け垣等の高さは、1.2m以内とすること。 |
| 壁面の位置の制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の壁面の位置は、道路境界線から 1.0m 以上、隣地境界線から 0.7m以上離すこと。 ・ただし、車庫、物置、門はこの限りではない。 |

【区域图】



⑥ マイアネタウン第2地区協定

| | 建築物に関する基準 |
|---------------------|---|
| 緑化の維持保全を図りましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面する側のかき又はさくは植栽整備計画図に示す指定された生垣とし、道路境界線から 60 cm以上後退し、高さを 1.2m以下とすること。 ・これらは、良好な状態で維持保全するように努めなければならない。 |
| 緑化に努めましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の空地等は環境に応じた植樹又は張芝等を行うなど緑化に努めること。 |
| 区画変更は原則としてダメ | <ul style="list-style-type: none"> ・区画の形状は原則として変更しないこと。 ・やむを得ず変更する場合は、建築協定委員会と協議しなければならない。 |
| 雪は宅内で処理しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根にある雪は、当該建築物の敷地内に落下するように配慮すること。 |
| 雨水は下水道とは別に配管が必要です | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の屋根から集水した雨水は、雨水枡に放流すること。 |
| 露出管がでないよう計画的に | <ul style="list-style-type: none"> ・配電盤及び露出管等は景観に配慮すること。 |
| 屋根材は耐久性の高い瓦等を使いましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根材は、瓦、カラー鉄板等を使用すること。 |
| 形態・意匠に配慮しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態及び意匠については、周囲との調和を保つように配慮すること。 |
| 美観・風致に配慮しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物を設置する場合は、美観、風致等に配慮すること。 |
| 宅内ポールから地中埋設しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・電気、電話、ケーブルの引込みについては、既設の宅内ポールを利用し、建物へは地中埋設すること。 |
| ケーブルテレビを利用しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・テレビ受信アンテナについては、ケーブルテレビを利用し、個々の受信アンテナは設置しないこと。 |
| フェンス、生垣の高さに注意しましょう | <ul style="list-style-type: none"> ・隣地境界線に設置する塀、フェンス及び生け垣等の高さは、1.8m以内とすること。 |
| ガスは簡易ガス供給方式です | <ul style="list-style-type: none"> ・ガスを使用する場合は、宅地内引込み済のガス管を使用すること。 |

【区域图】

