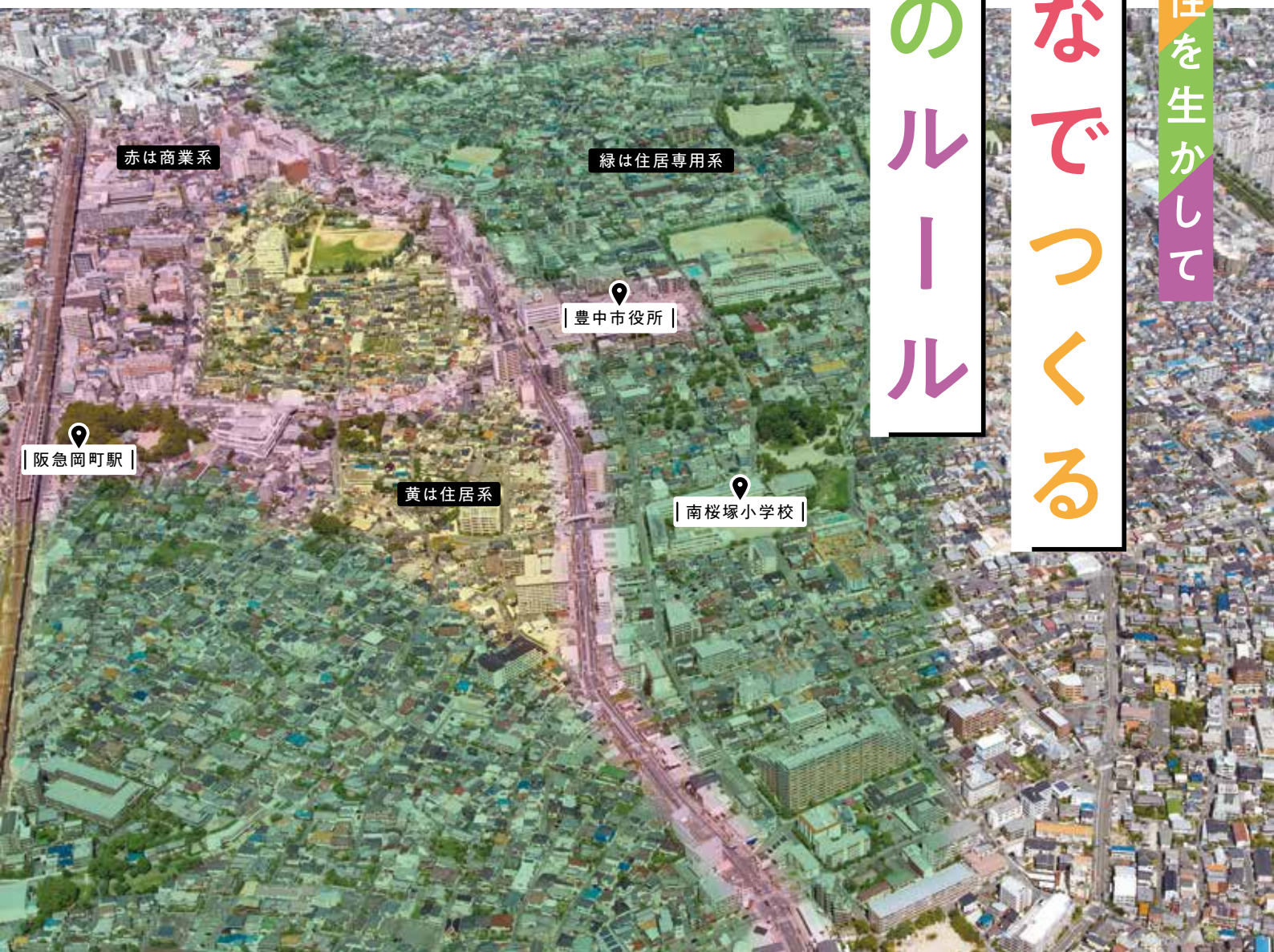


地区の特性を生かして

みんなのでつくる

まちのルール

私たちの住む
この豊中市には、
都市計画が
定められています。
都市計画の目的は、
都市の健全な発展と
秩序ある整備を
図ることにより、
住民の皆さんの
健康で文化的な生活と
機能的な活動を
確保することです。



都市計画の対象となる場所を都市計画区域といいます。同区域では、将来あるべき土地利用の姿を実現する手段として、どこにどんな建物を、どれくらいの大きさで建てられるかを定めたルール「用途地域」を定めています。市内には11種類の用途地域があり、上の図は市役所周辺の用途地域のイメージ図です。都市計画による用途地域があることで、商業地・工業地・住宅地など、地区の特性に合った環境が守られ、効率的な活動を行うことができます(用途地域の詳細は、市ホームページをご覧ください)。

なお、市の同区域は、昭和8年(1933)に豊中町全域4.19平方キロメートル、その後の市制施行や隣接町村合併により変更し、昭和30年に全市域36.60平方キロメートルになりました。 / 都市計画課

地区の特性に合わせてつくれる まちのルール

用途地域では、都市計画法や建築基準法に基づき建築物や土地についてのルールが定められていますが、基本的な項目は全国一律であるため、地区の特性に十分適していない場合があります。そこで、地区限定の独自のまちのルールを定める「地区計画」や「都市景観形成推進地区(景観計画)」という制度があります(地区計画策定までのステップは4ページ参照)。

それらの制度は、市が権利者と合意して定めるほかに、住民同士で合意形成を行って地区の特性に合った独自のルールを定めることができます。

たとえば…

建て詰まり(建物の密集)
を防ぎたい



たとえば…

まちの魅力を高めたい



たとえば…

建物の高さを合わせたい



たとえば…

建物の色をそろえたい



こんな風にならないかな?



地区独自のまちづくりに関わる制度

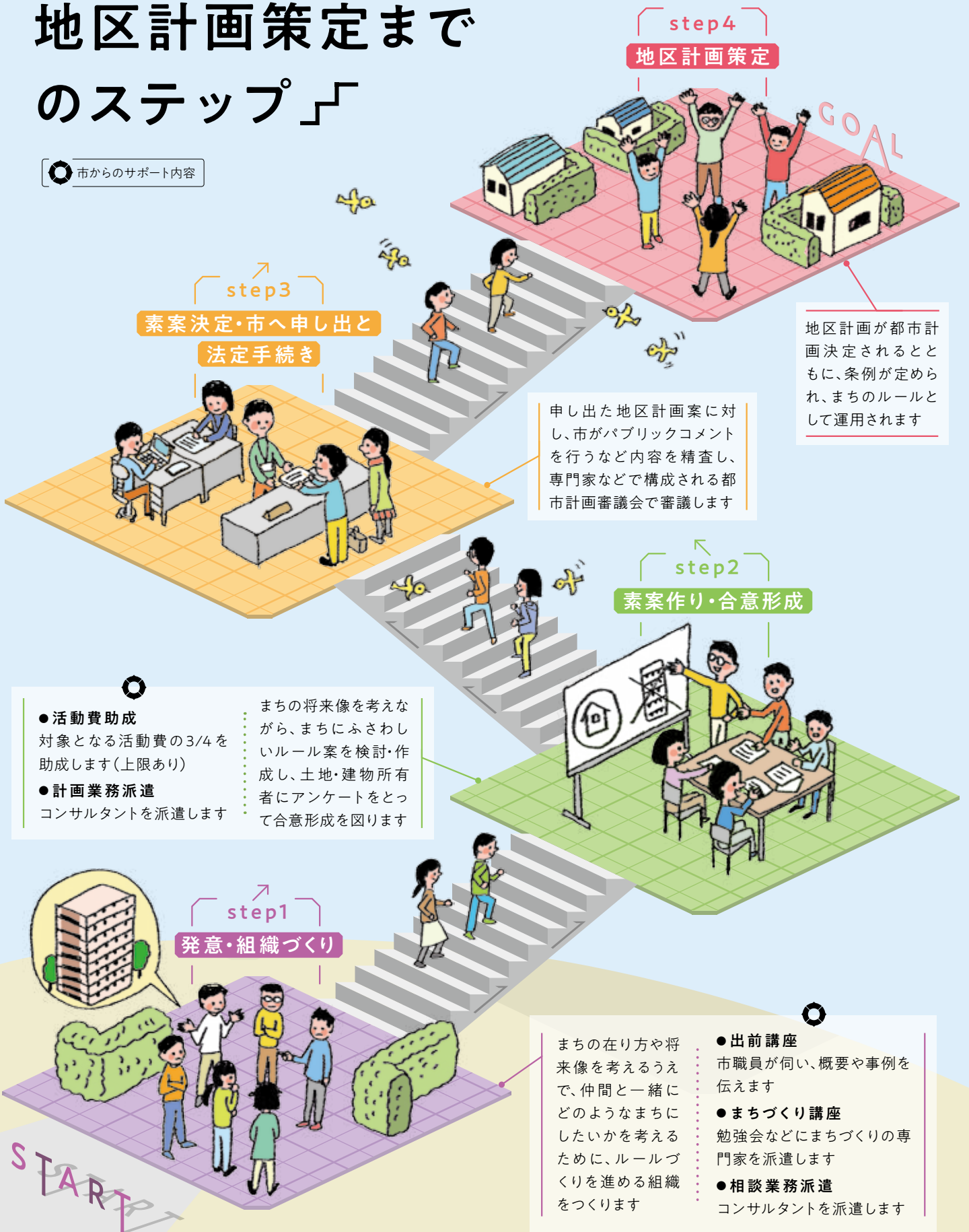
	地区計画	都市景観形成推進地区(景観計画)
必要な合意形成	土地・建物所有者の多数(おおむね8割)の合意	
定めることができる項目	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の使い方(用途) ・建物の大きさ ・建物の高さ ・敷地の最低面積 など	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や塀などの色彩や意匠 ・建物や塀などの高さ ・敷地の最低面積 ・良好な景観形成に必要なルール など
市内ですでに策定している箇所	25カ所	6カ所

※目的に応じて次のような制度もあります

- ・建築協定…土地・建物所有者全員の合意により、建物や土地利用のルールなどを定めます。市内に10カ所あります
- ・緑地協定…土地・建物所有者全員の合意により、緑化のルールなどを定めます。市内に2カ所あります
- ・景観形成協定…住民など8割の合意により、景観形成に関するルールなどを定めます。市内に2カ所あります

地区計画策定までのステップ

市からのサポート内容



step4
地区計画策定

地区計画が都市計画決定されるとともに、条例が定められ、まちのルールとして運用されます

申し出た地区計画案に対し、市がパブリックコメントを行うなど内容を精査し、専門家などで構成される都市計画審議会で審議します

step3
素案決定・市へ申し出と法定手続き

step2
素案作り・合意形成

- 活動費助成
対象となる活動費の3/4を助成します(上限あり)
- 計画業務派遣
コンサルタントを派遣します

まちの将来像を考えながら、まちにふさわしいルール案を検討・作成し、土地・建物所有者にアンケートをとって合意形成を図ります

step1
発意・組織づくり

まちの在り方や将来像を考えるうえで、仲間と一緒にどのようなまちにしたいかを考えるために、ルールづくりを進める組織をつくります

- 出前講座
市職員が伺い、概要や事例を伝えます
- まちづくり講座
勉強会などにまちづくりの専門家を派遣します
- 相談業務派遣
コンサルタントを派遣します



自治会の名にあるように桜の木が立ち並び、春にはまちなみに彩りを添えます

きつかけは開発に対する
一人ひとりの思い

平成6年、古くからある住宅とたくさんさんの桜の木が残っていたこの地区に、マンション建設の話が持ち上がりました。「まちの風景が様変わりしてしまう」。そんな思いを抱いた私たちは、自治会の会合で皆さんにどう思うか聞いてみました。返ってきたのは「自然も残る閑静な住宅街というこのまちの良さを守りたい」という一人ひとりの思い。そこで、「自分たちのまちのルールを、自分たちで作ろう」と、私たちのまちづくりが始まりました。

「みんな違う」から

お互いが納得するまで

いろいろな手探り状態のまま動

Interview

暮らしやすいまちをつくるのは自分たち

永楽荘桜自治会・会長 藤井加代子さん(永楽荘)



市の北部・永楽荘3丁目にある永楽荘桜自治会。同自治会の区域では現在、230軒ほどの住宅が立ち並んでいます。かつては50軒ほどの住宅と雑木林だったこの地区は、宅地開発が進んでいくなか、その地区で暮らす住民の皆さんで住宅の高さや外壁の色などに関するルールを決めて守ってきました。自分たちが暮らすまちを自分たちで守り育てていく、そんな取り組みを進める同自治会・会長にお話を伺いました。

き始めたものの、未来のことも見据えて自分たちのまちを考えるとすることは、簡単なことではありませんでした。同じ地区の住民といても立場や年齢も違い、考え方は本当に人それぞれでした。家

や土地という、いわば個人の財産のことに對して地区全体のルールを決めるわけですから、時には意見がぶつかることも。何度も住民同士で話し合いを重ね、市からも景観のことや建築のことなどたくさんさんのアドバイスをもらって、少しずつ前進していきました。

決めるのは

そこに暮らす自分たち

常に「全員で」「平等に」を心に留めて取り組んできました。最初に決まったのは平成8年の景観形成協定。同協定の有効期限が平成28年9月までだったため、有効期限のない新たなまちのルールの検討を始めました。その結果、平成27年に地区計画を策定し、同じ年に都市景観形成推進地区の指定も受けました。

こうして継続的な取り組みができるのは、昔からここに住む私たちだけではなく、引っ越してこられる皆さんも同じ考えを持ち、積極的に関わってくれているからだと思えます。多くの新築・リフォーム工事が行われてきましたが、地区計画と都市景観形成推進地区のルールがあるおかげで、住環境と景観が保たれていると思います。

住民の思いが

形になれば、もっと

暮らしやすいまちに

これまで、全てが順風満帆だったわけではありません。自治会としての機運が下がったこともありましたが、私たちの決まりを守ってもらうために家を建てる施主や建築会社の人と話し合ったことも一度や二度ではありません。しかし、これまで決まりを守ってこられたのは、それが押し付けられたものではなく自分たちで決めてきたものだからだと思います。

自分が暮らすまちに「こうあり続けてほしい」「もっとこうなっしてほしい」、そんな一人ひとりの思いが、まちを守り育てていく。そうやって作られたまちが増えて、今よりもっと暮らしやすい豊中市になればと思います。



さまざまな活動の拠点として10年前に建てた永楽荘桜自治会館さくらんぼ。地域の皆さんの思いが詰まっています

市は、住民が主体となって土地利用のルールなどの策定をめざす団体の支援を行っています。住みたいまちを形にするまちのルールづくりに興味がある人は、ぜひ一度お問い合わせください。