

みんなでつくるまちづくり

—地区計画のつくり方—

みんなで「地区計画」をつくりませんか



上:大阪国際空港

下:服部緑地 円形花壇

上:千里キャンドルロード(千里中央公園)

豊中市



はじめに

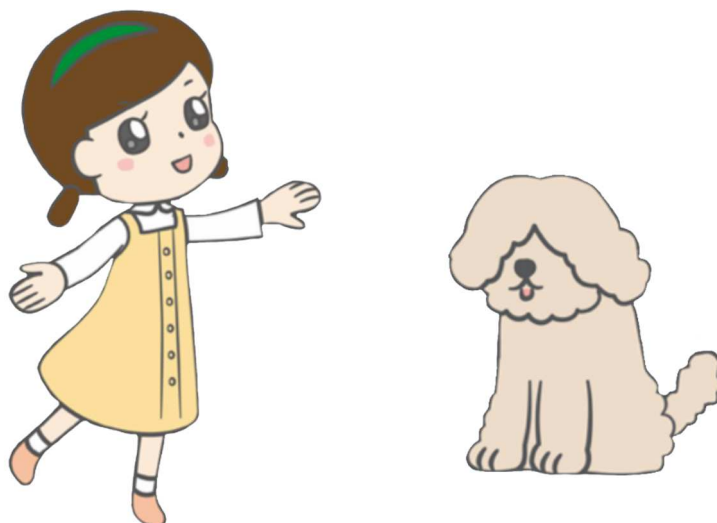
みなさんが暮らしているまちは、
どのようなまちですか？

まちには、様々な個性があり、
さらに、それぞれの地区にも個性があります。

それらの地区の良いところを守り、
また問題点を改善する方法は地区ごとに違います。

その地区に合ったまちづくりを進める手法として、
地区計画があります。

この冊子では、
住民発意による地区計画を作る場合の進め方や
合意形成のポイントなどについて紹介します。



地区計画のつくり方



<目次>

I 地区計画って何？	－ P1
II 地区計画策定の流れ	－ P4
III 合意形成の進め方	－ P7
IV 地区計画策定等に向けた住民活動への支援制度	－ P10
V 事例紹介	－ P11

I 地区計画って何？

土地利用を制限するルールには様々なものがあります。
まず地区計画とはどのような制度なのかについて説明します。

1 地区計画とは

●地域の特色に合わせた柔軟なまちづくりのルールです。

私たちのまちを形づくっている建築物は、建築基準法などの全国一律の法律に基づいて行われているため、地域にあったきめ細かいまちづくりを行うには十分ではない場合があります。

そのため、地域の課題や特性を踏まえた柔軟なまちづくりをできるようにした制度が、地区計画です。

●住環境の向上、景観の保全、防災などを目的としています。

地区計画は都市計画法に基づくため、計画に定められた内容は法的な拘束力を持ちます。そのため、地区計画が策定されれば、着実にまちづくりが始まります。

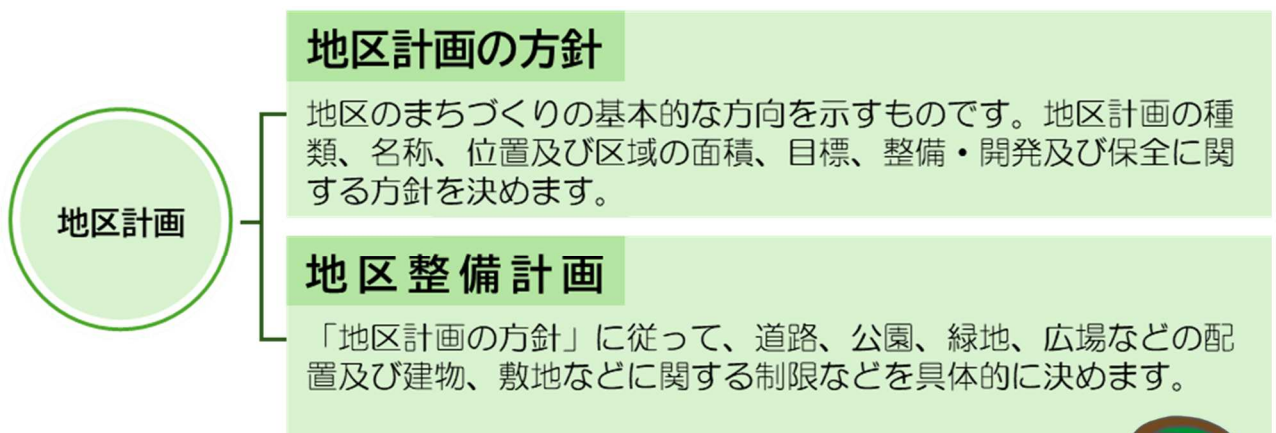
●地域みなさんでまちの将来像を考え、住民発意で策定できます。

それぞれの地域の街並みや特性に合うように、道路、公園などの配置、建物の用途やかたちなどの細かいルールを住民みなさんが自分たちで話し合いながら決めていくことができます。

みなさんで意見を出し合い、地区計画を策定すれば、地域みなさんが納得できるより良いまちづくりが進みます。

2 地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されています。



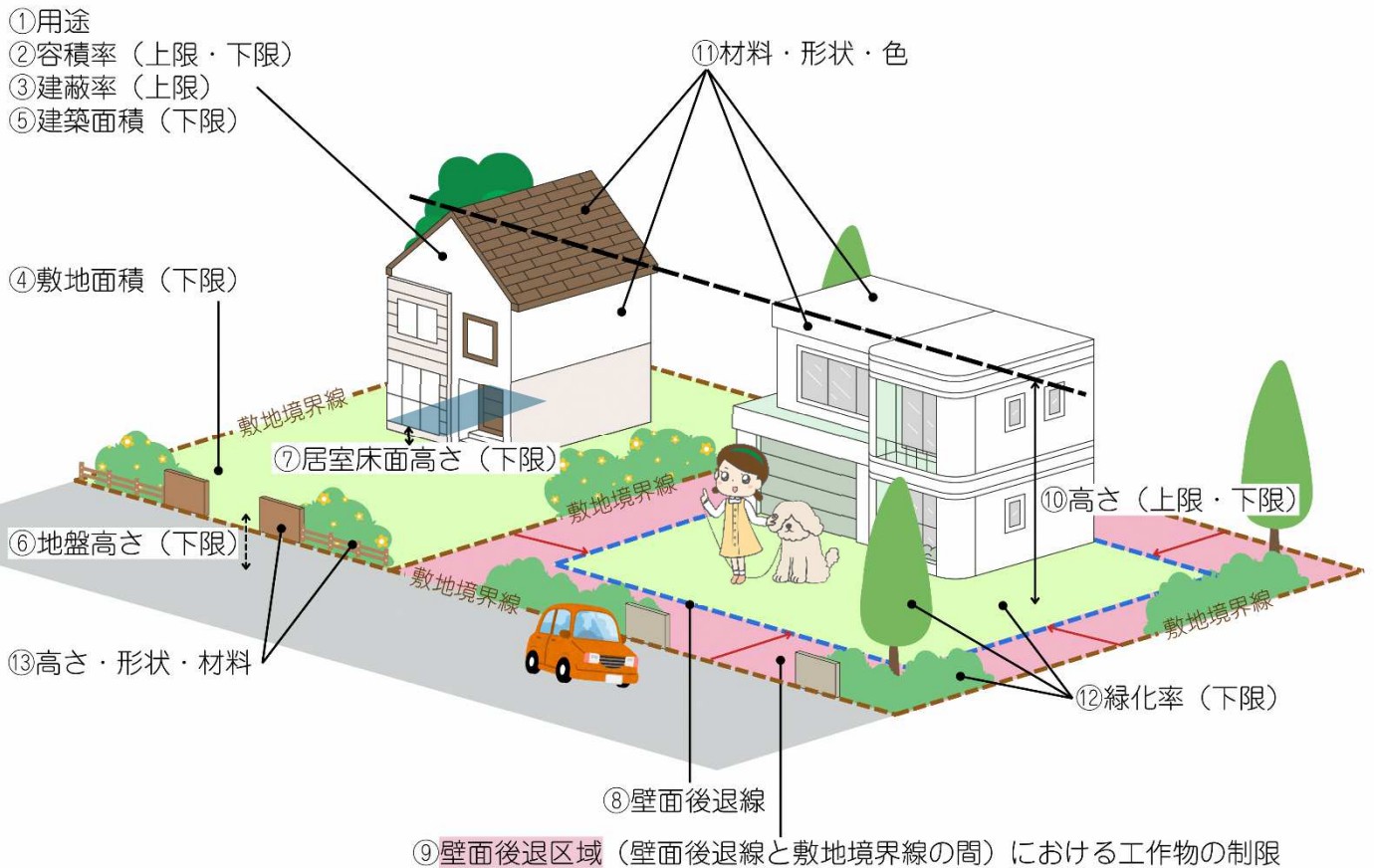
3 地区整備計画で決めることができる 4 つの内容

(1) 地区施設の配置及び規模

地区内のみなさんが利用する道路、公園、緑地、広場その他の公共空地（「地区施設」といいます）について、配置及び規模を決めることができます。

(2) 建築物などに関すること

	項目	概要	例
①	建築物等の用途の制限	地区にふさわしい建築物等の用途を定めることができます。	住宅地なので、飲食店は望ましくない。
②	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	地区にふさわしい大きさの建築物に誘導できます。	あまりにも大きな建物や小さな建物は望ましくない。
③	建築物の建蔽率の最高限度	敷地内の空地が広くなり、ゆとりのある街並みとなります。	敷地いっぱい建物が建つのは望ましくない。
④	建築物の敷地面積の最低限度	小規模な宅地開発を防ぎ、ゆとりのある街並みとなります。	小規模な敷地の宅地が多数できるのは望ましくない。
⑤	建築物の建築面積の最低限度	共同化などによる土地の高度利用を促進できます。	商業エリアなので、大きな建物が建ってほしい。
⑥	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	水災害等に対する防災性が向上します。	標高が低いので、水災害に備えて低い建物は建たないようにしたい。
⑦	建築物の居室の床面の高さの最低限度		
⑧	壁面の位置の制限	道路や隣地からの建物の最低距離を決めることで、圧迫感を軽減でき、良好な外部空間を確保できます。	通風や日照確保のため、隣の家とは距離を空けたい。災害対策として、道路から距離をとって建物を建ててほしい。
⑨	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内に自動販売機などの工作物の設置を制限することで、良好な外部空間を確保できます。	道路や隣地から近い位置に、自動販売機や機械式駐車場ができるのは望ましくない。
⑩	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	地区にふさわしい高さの建築物に誘導できます。	高さを揃えて、街並みを統一したい。高さを抑えて、北側の隣地の日照を確保したい。
⑪	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根や外壁について、材料・形状・色彩などを決めることで、統一感のある街並みとなります。	住宅地なので、派手な色の外壁や看板は望ましくない。
⑫	建築物の緑化率の最低限度	敷地内に植栽などの緑が増えることで、緑豊かな街並みとなります。	緑の多い地区にしたい。
⑬	垣又はさくの構造の制限	門や塀などについて、高さ・形状・材料などを決めることで、統一感のある街並みとなり、地震等の災害時対策にもなります。生垣にすることで、緑の多い街並みにも誘導できます。	地区内の門や塀に統一感を出したい。地震対策として高い塀はできないようにしたい。緑の多い地区にしたい。



(3) 樹林地、草地などの保全に関すること

良好な居住環境を確保するために、現存する樹林地、草地等を保全する区域を決めることができます。

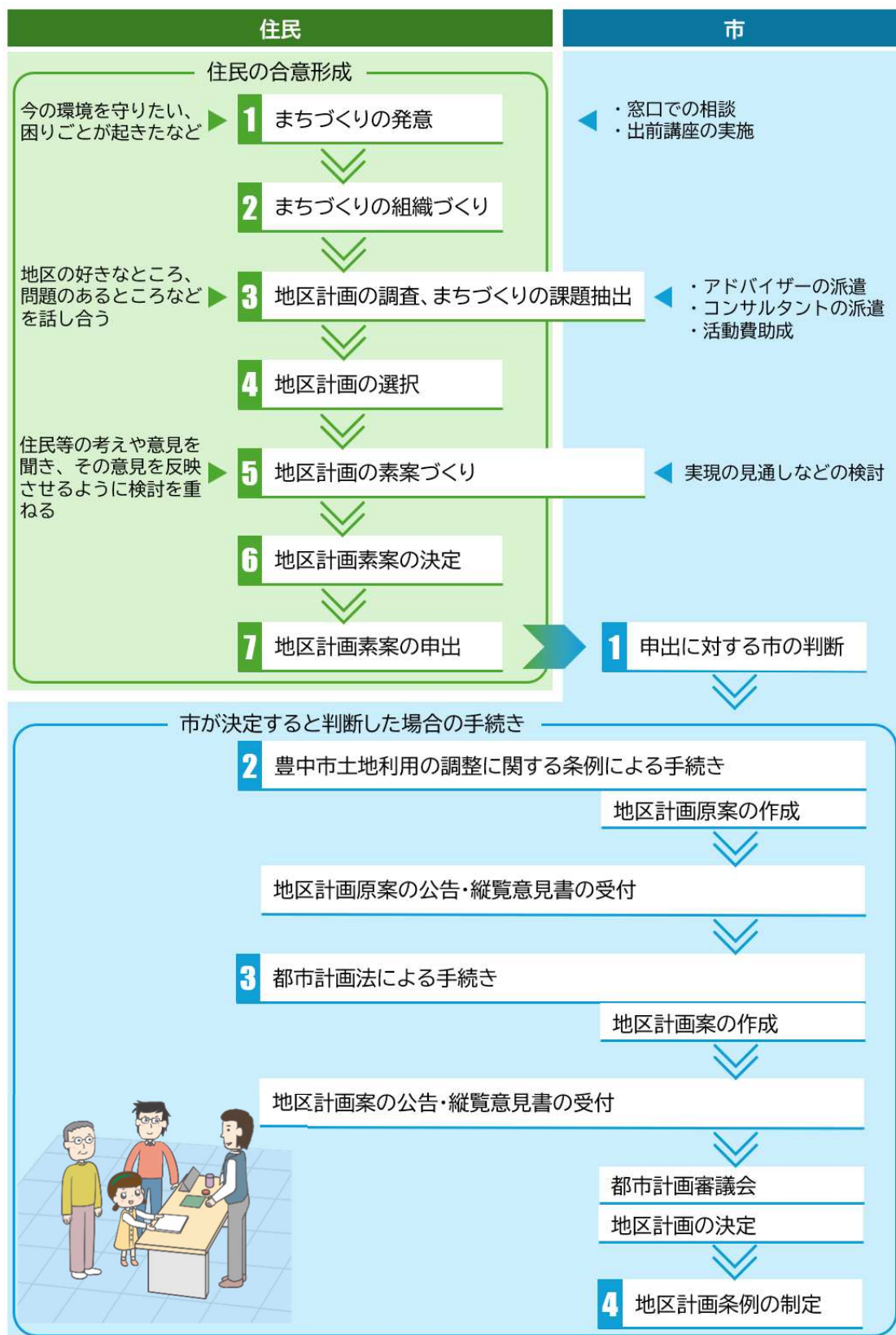
(4) 農地の保全などに関すること

農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために、現存する農地について土地の形状や性質を変更することを制限できます。

Ⅱ 地区計画策定の流れ

地区計画がどのような流れで作られているのか、どのような手続きが必要かについて紹介していきます。

1 策定イメージ



2 策定詳細 – 住民の合意形成

(1) まちづくりの発意

良好な住環境を守りたい、商店街の道を整備するのであわせて建物のルールをつくりたいなど、まちづくりを考えるきっかけはさまざまです。まちづくりの機運が芽生えたら、市役所の窓口へご連絡ください。そこからまちづくりは始まります。

(2) まちづくりの組織づくり

みなさんの住んでいるまちをどのようにしたいかをみなさんで相談して、問題や課題を解決していくためにまちづくりの組織をつくる必要があります。

組織をつくるには、自治会や商店会などの今ある組織を活用してつくる方法や新たに組織をつくる方法などがあります。

継続したまちづくり活動をするためには、取り組みの中心となる人や会則などを決めて活動の仕組みを整える必要があります。

地区計画をまちのルールとして決めていくには、まちづくり組織の活動がその地区のみなさんの多数の支持を得ていることが必要となります。

(3) 地区計画の調査、まちづくりの課題抽出

みなさんの住んでいるまちを調べてみましょう。どのような建物が建っているのか、また、どういった建物を建てることができるのかなど、現在の建物に関するルールを知る必要があります。これらをもとにまちづくりの問題や課題を見つけます。

(4) 地区計画の選択

まちづくりの問題や課題が見つかったら、それらを解決するための適切な手法を検討します。検討した結果、地区のみなさんがまちづくりの手法として「地区計画」が適切と判断した場合は、「地区計画」を活用してまちづくりを進めていくことになります。

(5) 地区計画の素案づくり

まちづくり組織で、将来、みなさんの住んでいるまちをどのようにしたいかを話し合い、具体的なルールを検討し、関係者の意見も十分聞きながら地区計画の素案をつくっていきます。

(6) 地区計画素案の決定

地区のみなさんの意見を反映し、合意形成が図られたものをまちづくり組織で地区計画素案として決定します。

(7) 地区計画素案の申出

まちづくり組織で決定した地区計画素案を市へ申出します。

市へ申出



3 策定詳細 – 市の手続き

(1) 申出に対する市の判断

まちづくり組織などから地区計画素案の申出を受けて、市では合意形成の状況などを確認したうえで地区計画として決定するかどうかを判断します。

(2) 豊中市土地利用の調整に関する条例による手続き

申出された内容を市が地区計画として決定すると判断した場合は、市が地区計画の原案を作成して「豊中市土地利用の調整に関する条例」に基づいて地区計画の原案を3週間縦覧して市民等から意見を求めます。

(3) 都市計画法による手続き

地区計画の原案を縦覧したあと、市が地区計画の案を作成して、都市計画法に基づいて地区計画の案を2週間縦覧して、住民や利害関係人から意見を求めます。

地区計画の案を縦覧したあと、地区計画の案を都市計画審議会へ付議し、承認を得て、市が地区計画を都市計画として決定します。

地区計画が決定されると、区域内において、開発行為を行う場合には、その計画内容が地区計画に即していなければなりません。また、建築行為等を行う場合には、市に届出が必要になります。

(4) 地区計画条例の制定

地区整備計画で決めた建物の用途の制限や敷地面積の最低限度、建物の形態などの制限について、市で地区計画条例を定めることができます。

条例

条例が施行されるとその内容は建築確認の対象となり、
適合しない建物は建てられなくなります。



Ⅲ 合意形成の進め方

地区のルールを地区計画としていくためには、地区のみなさんが一緒になってまちのルールづくりに取り組み、多くの関係者の理解や協力を得ることが必要です。そのためには十分な情報提供を行い、いろいろな意見や考え方を聞き、その内容が素案に反映させるよう、十分に話し合いを重ねて、みなさんの賛同を得られるように「合意形成」に努めなければいけません。

ここでは「合意形成」を図るための手法のうち、アンケートにより意見を聞く方法、説明会や検討会の開催について説明をします。

1 ルール案の提案と集約

(1) アンケートによる方法

地区のみなさんに意見を聞くには、アンケートによる方法がよく使われます。アンケートにより、意見を数量的に把握してその内容を素案へ反映させることもできます。また、地区計画の素案について最終意向確認調査をする場合もアンケートを用いることができます。

(2) 説明会や検討会の開催による方法

説明会や検討会などを開催して、地区のみなさんの意見を直接聞くことで、賛成の人や反対の人の考え方がわかります。又、質問などに直接答えることができ、地区のみなさんに理解してもらいやすいという利点があります。

地区の皆さんの意見を聞くための、アンケートや説明会などについては、土地や建物の所有者の方に限らず、地区内にお住まいの方や、事業をされている方などについても対象とし、広く地区の意見を把握していきます。

2 出された意見について

アンケートや説明会などにより、いろいろな意見が聞けたら、これらの意見に対してまちづくり組織で検討し、回答する必要があります。

地区内に居住されている方や、事業を営んでいる方の意向についても十分に考慮し、ルール案の検討を行います。

また、反対意見に対してはどのような部分が反対なのか、理解不足や思い違いによる反対意見ではないかなどを把握して、その意見が合理的なものであれば、その意見を反映してルール案を再検討することも必要です。



3 最終意向確認調査

地区のみなさんの意見を反映して最終決定されたルール案を地区計画素案として市へ申出するためには、地区計画区域の土地の所有者等の最終的な意向を確認する必要があります。

(1) 賛同率の目標値

賛同率は、土地の所有者等の8割程度の賛同を目安とします。

豊中市や都市計画審議会が地区計画を決定するかどうかを判断するために、賛同率は重要な要素となります。

(2) 市の判断基準

豊中市では、まちづくり組織などから地区計画等の素案の申出があった場合、次の基準をもとに合意形成の状況など確認したうえで地区計画として決定するかどうかを判断します。

- ① 地区計画を決定しようとする区域内の8割程度の土地の所有者等の賛同を得ていること（人数の基準）
- ② 8割程度の地区面積の土地の所有者等の賛同を得ていること（面積の基準）
- ③ 素案の内容が合理的なものであること

①と②の「土地の所有者等の賛同」の状況については、まちづくり組織が行う最終意向確認調査などで意向を確認していきます。

ここでいう「土地の所有者等」とは、地区計画を定めることにより制限を受けることとなる関係権利者を対象としています。

土地の所有者等とは・・・

- ・ 土地の所有者
- ・ 建物の所有者 など



③の「合理的なもの」というのは、例えば次のようなものです。

8割程度の土地の所有者等の賛同を得られても、制限の影響を受ける人は反対をされていて、賛成をしているのは、直接影響を受けない人たちばかりという制限は合理的とは言えません。また、現在の都市計画や建築基準法の制限に比べてあまりに厳しい制限となり、多くの不適格となる建物を出してしまうような制限や、特定の属性の人や業種を不当に排除するような制限、その制限をかけることについて反対が多い場合も合理的な制限内容とは言えません。

単純に賛同率だけではなく、まちづくり組織が制限をかけることに反対する土地の所有者等に対して地区計画の必要性を粘り強く説明するなど適切な対応をとってきたかなど、地区での合意形成の過程も考慮して判断されますので、十分な合意形成を図ることが必要です。

(3) 賛同率の計算方法

賛同率は、「土地の所有者等の賛同率」と「地区面積の賛同率」の二つを計算して確認します。

① 土地の所有者等の賛同率

＝賛同する土地の所有者等の数 / 全ての土地の所有者等の数

② 地区面積の賛同率

＝賛同する土地の所有者等が所有する又は借地する土地面積の合計
／ 賛同する土地の所有者等が所有する又は借地する土地面積の合計



IV 地区計画の策定に向けた住民活動への支援制度

住民発意による地区計画をつくろうとしているまちづくり組織などに対して次のような支援制度を用意しています。

1 市の職員による相談など

- まちのルールづくりに関する質問や相談など
- 出前講座などによる地区計画等の説明

2 アドバイザー・コンサルタントの派遣

次のような内容の支援を行うために専門家を派遣しています。

- 講習会、研究会等における指導・助言
- 地区計画の素案の作成

3 活動費助成

次に掲げる経費の4分の3を、年額15万円を限度として予算の範囲内で助成しています。（限度5年間）

- 地区まちづくり計画の作成に要するもの
- 広報誌、パンフレット等の作成・配布に要するもの
- 講演会、研修会等の開催に伴う会場使用・講師謝礼に要するもの
- 事務連絡等通信・運搬に要するもの
- その他市長が必要と認めるもの

※アドバイザー・コンサルタントの派遣、活動費助成をうけるには事前に地区まちづくり活動団体の登録が必要となります。



V 事例紹介

豊中市では、主に住宅地において土地ルールを定めることで、良好な住環境を守り育てている地区がいくつか存在します。ここでは、その策定のきっかけや活動の経緯について紹介します。

1 緑丘地区

地区の概要

緑丘地区は豊中市北部の丘陵地に位置し、昭和 40 年代に開発された低層の戸建住宅を中心とした住宅地です。

きっかけ

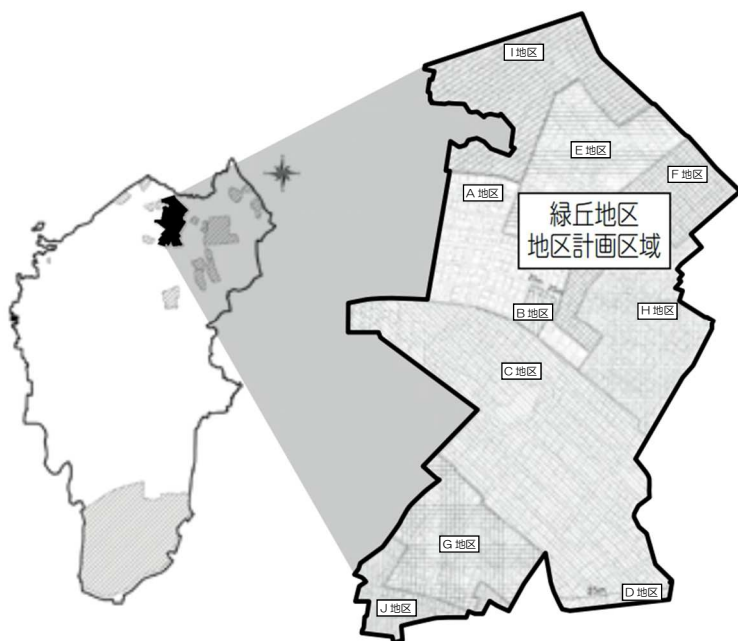
緑丘地区の近隣においてマンションが建設されたことをきっかけに、地区内の近隣商業地域のところで将来的に住宅用途以外の建物が建つことを危惧し、いまの住環境が維持していけるのかという思いが地域住民に生まれ、現在の住環境を守っていくため、地区計画の検討をはじめました。

活動の経過

自治会メンバーを中心に地区計画を検討することに特化した団体を設立。

設立当初は活動資金やノウハウもなく手探りの状態でしたが、地区計画の制度について勉強し、緑丘地区をどのようなまちにしていきたいかということを考え、地区計画の策定を検討。地区住民へのアンケートの結果、権利者の 8 割の賛同が得られたため豊中市へ地区計画を申し出し、地区計画が決定されました。

その後、7 回の区域拡大が行われ、現在は A 地区から J 地区までの 10 地区、合計 57.1ha に地区計画が決定され、当該地区では良好な住環境が保全されています。



2 永楽荘地区

地区計画の概要

永楽荘地区は市の北部に位置しており、昭和初期に住宅地区として開発された、桜並木に彩られた、緑豊かで閑静な戸建住宅地です。

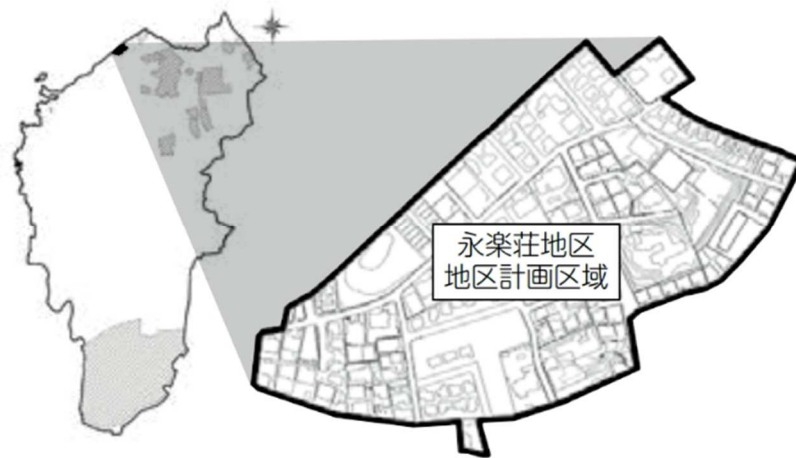
きっかけ

永楽荘地区では古くから地域住民の理解により、住環境の保全に取り組むために、住民間で景観形成協定を締結していました。しかし、同協定の有効期限が切れることから、新たなルールとしてより法的拘束力のある地区計画と都市景観形成推進地区の検討をはじめました。

活動の経過

自治会内に検討組織を設立し、制度や策定方法について定期的に勉強会を行い、理解を深めていきました。そして、市のコンサルタント派遣による支援を受けながら、具体的な制限項目の内容についてコンサルタントと共に検討を進めました。

ルール内容の是非を問うアンケートにより、権利者の8割の賛同が得られた「建物用途」「敷地面積」「建物高さ」は地区計画で、「建物の色彩」は都市景観形成推進地区で決めました。また、7割の賛同しか得られなかった「緑化」と「擁壁の制限」の項目や地区計画で定めることができないマナーなどの項目については、自治会独自の「景観形成ガイドライン」を策定し、地区まちづくりルールとして市に登録しています。つまり、「地区計画」「都市景観形成推進地区」「地区まちづくりルールの登録」という3つの制度により、まちの住環境を守っています。





新千里南町3丁目の地区景観



みんなでつくるまちづくり
—地区計画のつくり方—

平成24年(2012年)4月 発行
令和 7年(2025年)5月 改訂

豊中市 都市計画推進部 都市計画課
〒561-8501
大阪府豊中市中桜塚3丁目1番1号 第二庁舎4階
電 話:06-6858-2650
メー ル: machi@city.toyonaka.osaka.jp