



住民発意の地区計画のつくり方

みんなでつくるまちづくりのルール

わたしたちが住み、働き、憩う、“まち”。
このかけがえのないまちは、みんなのも
です。

まちには、さまざまな個性があり、
それぞれの地区の良いところを守ったり、
あるいはさらに良くしたり、
また問題点を改善したりする方法も
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。

この冊子は、住民発意による地区計画をつ
くる場合の進め方や合意形成のポイントに
ついて解説しています。



— 目 次 —

1	地区計画のあらまし	【p.1～p.3】
1-1	地区計画とは	p.1
1-2	地区計画の構成	p.1
	(1) 地区計画の方針	p.1
	(2) 地区整備計画	p.1
1-3	地区整備計画で決めることができる内容	p.1
	(1) 地区施設の配置及び規模	p.1
	(2) 建築物などに関すること	p.1
	(3) 樹林地、草地など必要なものの保全に関すること	p.3
	(4) その他、土地の利用の制限に関すること	p.3
2	地区計画のつくり方	【p.4～p.10】
2-1	地区計画策定の流れ	p.4
	(1) まちづくりの発意	p.5
	(2) まちづくりの組織づくり	p.5
	(3) 地区の調査、まちづくりの課題の抽出	p.5
	(4) 地区計画を選択	p.5
	(5) 地区計画の素案づくり	p.5
	(6) 地区計画素案の決定	p.5
	(7) 地区計画素案の申出	p.6
	(8) 申出に対する市の判断	p.6
	(9) 市が決定すると判断した場合の手続き	p.6
2-2	合意形成について	p.7
	(1) 検討したルール案を地区のみなさんに提案し、意見を聞く	p.7
	(2) アンケートや説明会などで出された意見について	p.7
	(3) 最終意向確認調査	p.7
2-3	地区計画等の策定に向けた住民活動への支援制度	p.9
	(1) 市の職員による相談など	p.9
	(2) コンサルタントの派遣	p.9
	(3) 活動費助成	p.10

1 地区計画のあらまし

1-1 地区計画とは

私たちのまちは、日々姿を変えています。

道路や公園などの整備のように市などが行うものもありますが、まちな多くは住民のみなさんが行う活動、例えば住宅やお店の新築・建替えなどによって形づくられているといえます。

こういった住宅やビルなどの建築は、用途地域制度や建築基準法などの全国一律の法律に基づいて行われるため、ある特定の地区にあったきめ細かいまちづくりを行うには限界があります。

そのため、その地区にあったまちづくりができるよう、建築協定や緑地協定などが設けられています。

「地区計画」もその制度の一つです。

地区計画は、それぞれの地区の街並みや特性にあうように、道路、公園などの配置や建物の用途やかたちなどの細かなルールを住民の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る制度です。

1-2 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。

(1) **地区計画の方針**：地区のまちづくりの基本的な方向を示すものです。
地区計画の種類、名称、位置及び区域、区域の面積、目標、整備・開発及び保全に関する方針を決めます。

(2) **地区整備計画**：「地区計画の方針」に従って、道路、公園、緑地、広場などの配置及び建物、敷地などに関する制限などを具体的に決めます。

1-3 地区整備計画で決めることができる内容

地区整備計画では、次の項目のうち必要なものを決めることができます。

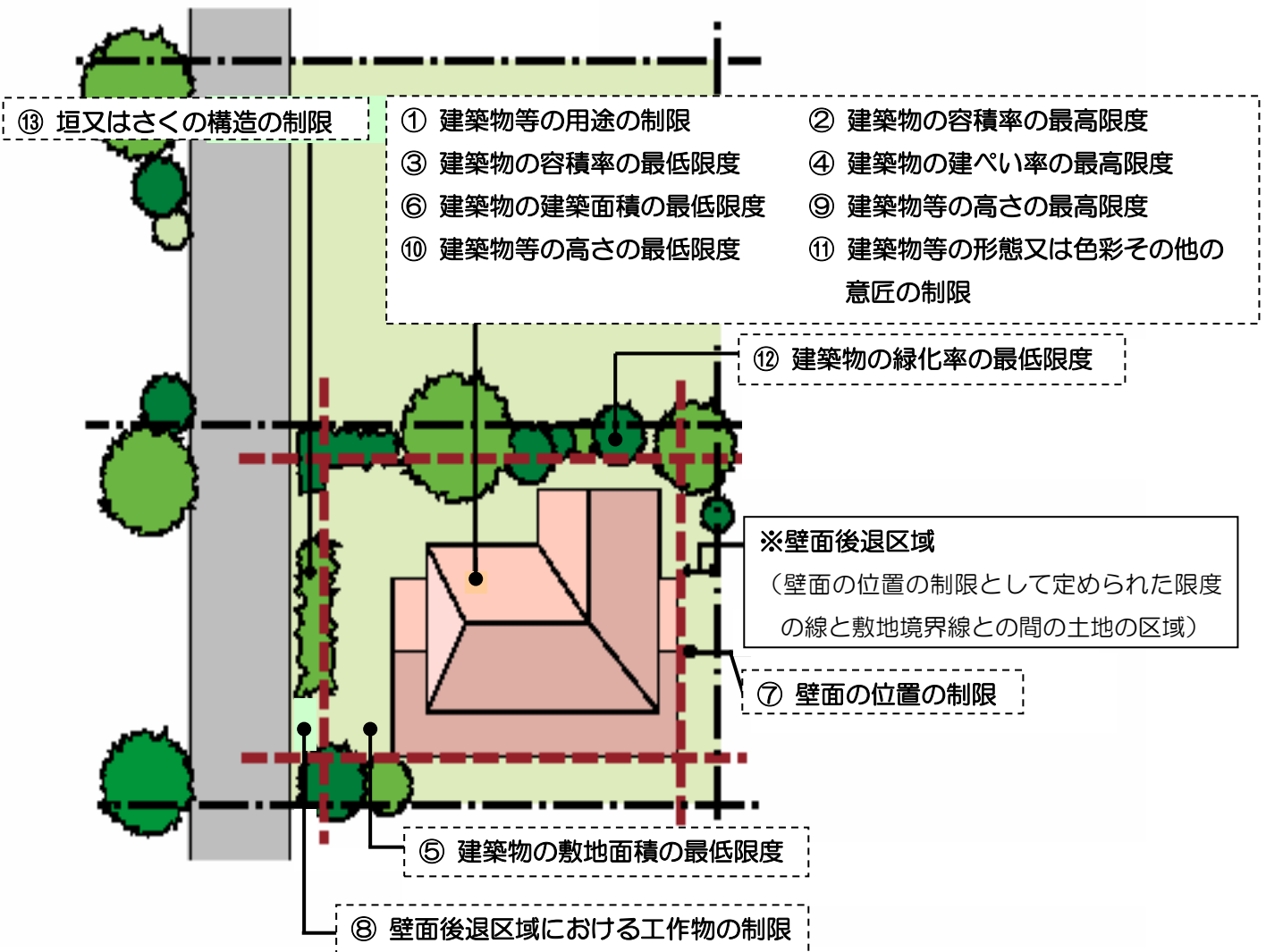
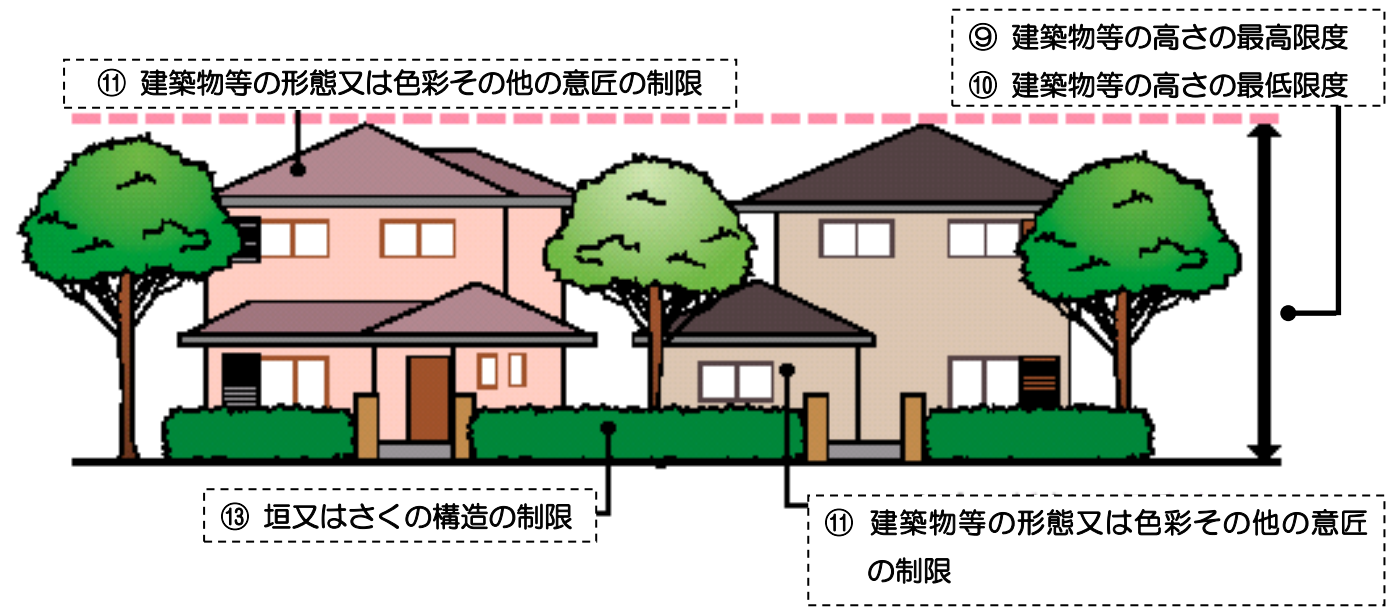
(1) 地区施設の配置及び規模

地区施設とは、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のことです。

(2) 建築物などに関すること

《 建築物などに関する制限で決めることのできるもの 》

① 建築物等の用途の制限	きめ細かな建物の用途の制限を行うことで、良好な居住環境の保持、商業上の利便性の維持増進、住工混在地域での用途配置の適正化などその地区にあったまちづくりを誘導することができます。
② 建築物の容積率の最高限度	敷地内の建物のボリュームを抑えることで、建物の延べ面積をコントロールし、周辺環境と調和したまちづくりを誘導することができます。
③ 建築物の容積率の最低限度	敷地内の建物のボリュームの最低限度を決めることで、当該区域の土地の高度利用を促進することができます。
④ 建築物の建ぺい率の最高限度	建ぺい率の限度を低くすることで、敷地内の空地进行を広くとることができ、ゆとりある街並みの形成を促進することができます。
⑤ 建築物の敷地面積の最低限度	小さな敷地を制限することで、小規模な宅地開発を防ぎ、ゆとりある街並みの形成を促進することができます。
⑥ 建築物の建築面積の最低限度	建物面積の最低限度を決めることで、ペンシルビルを防止し、共同化などによる土地の高度利用を促進することができます。
⑦ 壁面の位置の制限	道路や隣地境界線からの建物の位置を決めることで、敷地内空地の確保や良好な街区景観の形成などその地区にあったまちづくりを誘導することができます。
⑧ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として決められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において自動販売機や機械式駐車場などの工作物の設置を制限することで、良好な街並みの形成を促進することができます。
⑨ 建築物等の高さの最高限度	建物の高さの最高限度を決めることで、良好な居住環境の確保や、統一感のある街並みの形成を促進することができます。
⑩ 建築物等の高さの最低限度	建物の高さの最低限度を決めることで、土地の高度利用を促進することができます。
⑪ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根や外壁の材料や形状又は色彩などを決めることで、良好な街区の景観を保全あるいは形成することができます。
⑫ 建築物の緑化率の最低限度	敷地内の緑化率の最低限度を決めることで、緑豊かな街並みの形成を促進することができます。
⑬ 垣又はさくの構造の制限	門、塀などの高さや形状、材料などを決めることで良好な街区の景観を保全あるいは形成することができます。



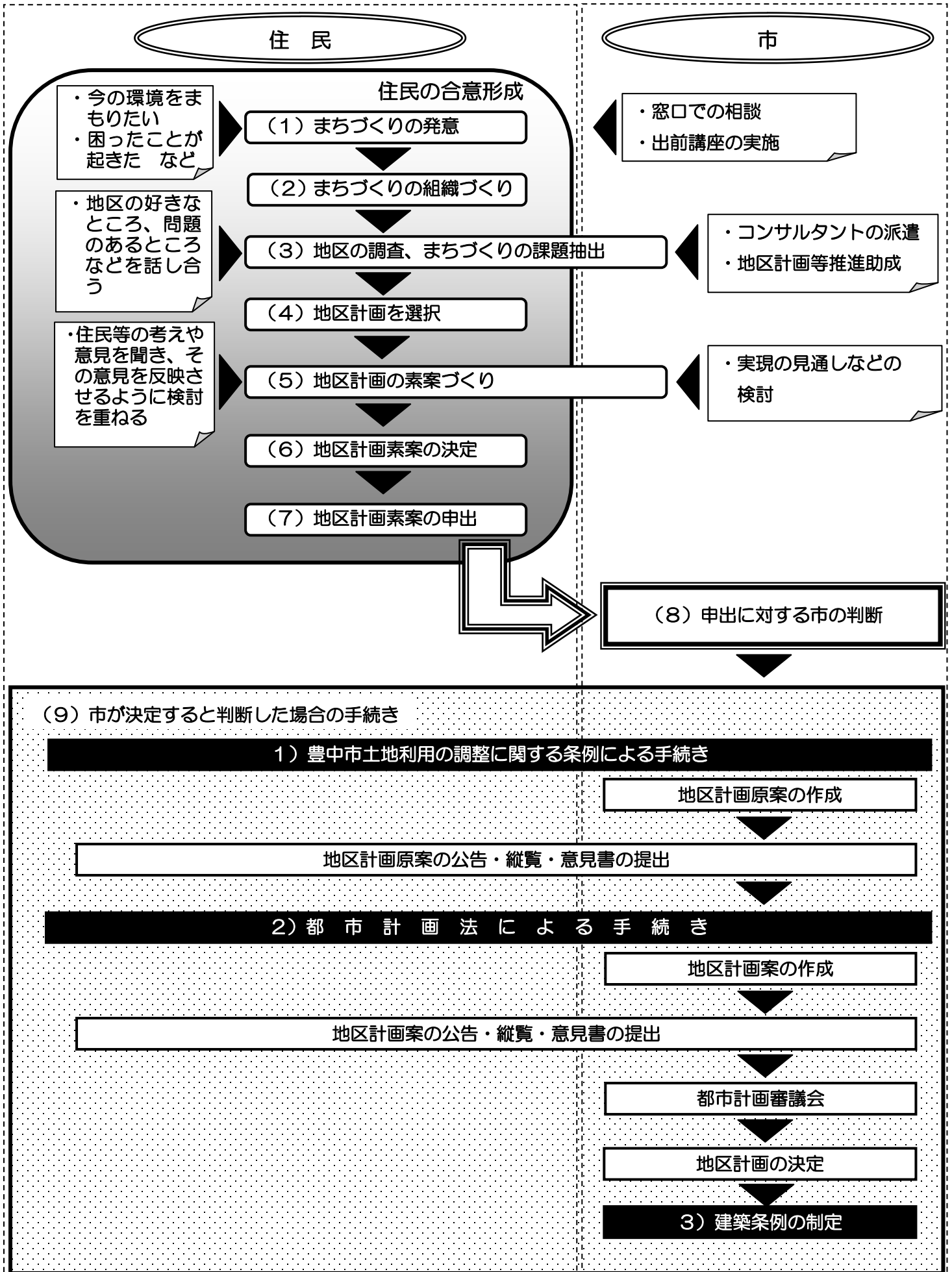
(3) 樹林地、草地など必要なものの保全に関すること

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

(4) その他、土地の利用の制限に関すること

2 地区計画のつくり方

2-1 地区計画策定の流れ



(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、市役所の窓口へお越してください。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自治会などと連携した組織を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。

地区計画等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、又、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) 地区計画を選択

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となります。

(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をします。

(8) 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することになります。

(9) 市が決定すると判断した場合の手続き

1) 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。

2) 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、その設計内容が地区計画に即していなければなりません。又、建築行為を行う場合には、市に届出が必要になります。

3) 建築条例の制定

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、市で建築条例を定めることができます。条例が施行されるとその内容は建築確認の対象となり条例の制限に適合しない建物は建てられなくなります。

2-2 合意形成について

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、その内容を素案に反映させるよう、十分話し合いを重ねて、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) 検討したルール案を地区のみなさんに提案し、意見を聞く

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。又、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) アンケートや説明会などで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斟酌し、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。又、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、多くの不適合となる建物を出してしまうような制限や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
／全ての土地の所有者等が所有する又は借地する土地の面積の合計

2-3 地区計画等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

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

(2) 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コンサルタントを派遣しています。

- 1) 講習会、研究会等における指導・助言
- 2) 地区計画等の素案の作成

(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)

- 1) 地区まちづくり計画の作成に要するもの
- 2) 広報誌、パンフレット等の作成・配布に要するもの
- 3) 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
- 4) 事務連絡等通信・運搬に要するもの
- 5) その他市長が必要と認めるもの

