

尼崎市密集市街地整備・改善方針

第1 密集市街地を取り巻く背景

1 国の動向

(1) 平成13年3月に閣議決定された「第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年度）」において、住宅市街地の基礎的な安全性を確保するための指針として「緊急に改善すべき密集住宅市街地」（以下「緊急密集市街地」という。）の基準が決定されるとともに、その速やかな解消が国の重点施策に位置付けられた。

さらに、そのうち「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」（以下「重点密集市街地」という。）として重点的に改善すべき地区が位置付けられ、平成15年7月11日、国において「重点密集市街地」の市区町村別の地区数及び面積の公表を行なった。

(2) 平成13年12月の都市再生プロジェクト第三次決定において、特に大火の可能性の高い危険な密集市街地（全国で約8,000ha）について、今後10年間で重点地区として整備することにより、市街地の大規模な延焼を防止し、最低限の安全性を確保することとされた。

また、平成15年10月に閣議決定された「社会資本整備重点計画」において、平成19年度までに「重点密集市街地」全国約8,000haのうち約3割について最低限の安全性を確保することが重点目標として掲げられた。

(3) 密集市街地を緊急整備し、防災安全性の確保を図るといった観点から、国において「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」等の一部が改正（平成15年12月19日施行）され、市街地再開発事業を基礎とした「防災街区整備事業」に対する補助制度が創設された。

(4) 今世紀前半にも発生が懸念されている「東南海・南海地震」により、極めて広域かつ甚大な被害を発生する可能性が高いと予想されているところであり、防災対策の推進と防災意識の啓発が緊急の課題となっている。（平成15年12月16日の中央防災会議（第9回）で決定（答申）された「東南海・南海地震防災対策推進地域」に本市が指定された。）

<参考>

国において示された「緊急密集市街地」、「重点密集市街地」の基準に基づき、市が当初（平成9年度データ）抽出した結果は次のとおりである。

(ア) 緊急密集市街地

[定義] 緊急密集市街地は、 の住宅市街地の密集度の基準に該当するもののうち、
の倒壊危険性又は の延焼危険性等の基準に該当するもの

[指標] 住宅の密集度：80戸/ha以上
倒壊危険性：倒壊危険性の高い住宅が過半
延焼危険性及び避難・消火等の困難性：耐火性能が低い住宅（木造住宅）
が2/3以上かつ幅員4m以上の道路に接していない住宅が過半

[抽出方法] 倒壊危険性を判断するデータがないため、 と で抽出

[抽出結果] 9地区23集計区 197.12ha

(イ) 重点密集市街地

[定義] 緊急密集市街地のうち、10年後において依然として延焼危険性の高い
一定の規模要件等を満たす市街地

[指標] 10年後において、不燃領域率：40%未満、又は木防率：2/3以上
規模要件：1ha以上

[抽出方法] 兵庫県下で不燃領域率を採用することで統一。緊急密集市街地抽出時
のデータをもとに平成23年度の不燃領域率を予測（1年当たりの
改善率：0.6%増加）

[抽出結果] 4地区13集計区 84.72ha

東桜木町・西桜木町・汐町・西本町北通3～5丁目 8.61ha

浜3丁目・次屋1丁目・潮江2丁目 31.36ha

今福2丁目・杭瀬寺島1丁目 12.43ha

戸ノ内3～6丁目 32.32ha

2 県の動向

平成16年3月30日、都市計画として「防災街区の整備の方針」の変更決定が行われ、本市の重点密集市街地等の地域が「防災再開発促進地区」、「課題地域」として位置付けられた。

3 市の密集市街地解消に向けた取組み

本市の密集市街地については、これまでも木造老朽住宅の解消（密集住宅市街地整備促進事業（以下「密集事業」という。）、住環境の改善（住宅地区改良事業等）、拠点としての駅前整備（市街地再開発事業）などに努めてきたところである。

密集事業としては、木造老朽住宅の解消を目指し、建替促進事業（補助事業）を中心に事業を推進してきたところであるが、依然として解消されていない密集市街地が残っている状況である。

第2 方針策定の目的

上記国の動向にもあるように、特に大火の可能性の高い危険な密集市街地を対象に重点整備し、最低限の安全性を確保することが国の重点課題となっている中で、本市においては、人口や建物が集中しているため、大地震が発生した場合に甚大な被害が予想され、特に住宅戸数密度が高く、木造老朽住宅が密集した地域においては大規模な火災につながる可能性が高い。こういった火災から市民の生命、身体及び財産を守るためには火災を未然に防止するとともに、もし火災が発生しても安全な避難経路及び避難時間が確保され、早急な消防活動により延焼・類焼を防止することが求められる。特に本市においては、阪神・淡路大震災により多大な被害を受けたところであり、その震災の経験を踏まえ、今後、災害危険性の高い密集市街地の整備・改善を進めていき、大地震等災害時の基礎的安全性の確保、防災性の向上を図るとともに良好な住環境を形成していくことは本市の重要な課題である。

本市においては、これまでも密集事業地区を指定して事業を推進してきたところであるが、依然として解消されていない密集市街地があり、また、今回、国が示した重点密集市街地等の整備・改善に対する本市としての基本的な考え方が確立されていないことから、既存の密集事業地区を含めた密集市街地の整備・改善に対する本市としての基本的な考え方を確立する必要がある。

以上のことから、着実に密集市街地の効率的・効果的な整備・改善を進めていくため、密集市街地の整備・改善に関する基本方針を策定するものである。

第3 まちづくりの方向性

密集市街地において、地震時等における防災性の向上を図るとともに、良質な住宅の供給や良好な住環境の整備を図り、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせるまちを目指す。

防災性の向上	「誰もが安全・安心して暮らせるまち」
良質な住宅の供給	「ゆたかな居住空間のあるまち」
良好な住環境の形成	「ゆとりとうるおいのあるまち」
地域防災コミュニティの構築	「地域力を生かした防災のまち」

第4 整備・改善の基本的な考え方

本市における密集市街地の整備・改善については、以下の基本的な考え方に基づき進めていく。

1 地域の特性に応じた整備・誘導手法の活用

密集市街地といってもこれまで市街地が形成されてきた歴史や地域コミュニティなどにより地域ごとに特性がある。そのため、整備・改善にあたっては、まちづくり

協定や地区計画などのソフト面からの誘導手法及び基盤整備などのハード面からの整備手法の両面から、それぞれの地域の特性に応じた事業手法により整備・改善を進めていく。

2 住民主体のまちづくり

密集市街地における効果的な防災性の向上を図るため、地域の実情を十分に踏まえ、課題に適切に対応していく必要がある。その際、住民が主体となって合意を形成し、相互に連携を図りながらまちづくりに取り組むことが重要である。そのため、これまでの行政主導のまちづくりから住民主体のまちづくりへの転換を図り、あくまでも住民一人一人が「わがまち」に対する課題認識を持ってもらい、住民の主体的な取組みと行政の積極的な対応のもと、住民と行政がそれぞれの役割を果たすとともに、協働により事業を進めていく。

また、住民一人一人に防災意識の向上を図ってもらうため、まち歩き、「防災シミュレーション」の活用、まちづくりワークショップなどの手法を活用していく。

3 延焼危険性の高い密集市街地の優先的整備

住宅戸数密度が高く、木造老朽住宅が密集した地域は火災が発生した場合に延焼の危険性が高く、これらの地域における防災性の向上を図るためには、延焼を防止するための延焼遮断機能や避難機能を確保する必要がある。そのため、密集市街地の中でも特に延焼危険性が高い「重点密集市街地」から優先的に整備・改善を進めていく。

しかしながら、優先度が高くても整備・改善に対する地元住民の意欲が低ければ事業が進まないことから、「重点密集市街地」の中でも整備・改善に対する地元住民の意欲が高い地区から集中的に取り組むを進めていく。



図4 - 1 優先的整備概念図

4 修復型のまちづくり

密集市街地は、市内に広範囲に広がっており、オールクリアランス的な整備は地元関係権利者等の合意形成といった面からも即時の事業化は困難な状況である。そのため、整備・改善にあたっては、修復型の事業手法を中心に進めていくとともに、地元住民が建築活動を適切に誘導することにより整備・改善を進めていく。

第5 本市における密集市街地

1 密集市街地の定義及び課題・問題点

密集市街地とは、基盤が十分に整備されておらず、木造建築物が密集している市街地であり、密集市街地の課題・問題点を整理すると表5 - 1のとおりとなる。

密集市街地の要素	課題	問題点
密度 (密集)	戸数(世帯)密度が高い	住環境不良(住宅の形態による)
	敷地が小さい	建替え困難、住環境不良、違法建築
	権利関係が複雑(密集)	建替えが困難
建物 (木造)	木造建築物が多い	延焼危険性が高い
	老朽住宅が多い	地震時に倒壊の可能性が高い
基盤 (未整備)	接道不良	建替え困難、違法建築
	骨格道路未整備	災害時の消火活動、避難経路が確保できない
	公園・空地が少ない	災害時の避難スペースがない、延焼防止にならない

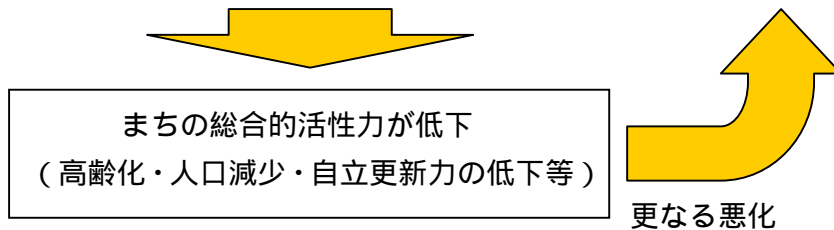


表5 - 1 密集市街地の課題・問題点

密集市街地は、これらの課題が連鎖的につながって、木造住宅の自立更新ができずに老朽化し、まちの総合的活性力が低下している市街地であり、大地震等が発生した場合、危険性が高く、直接の人的・物的被害はもちろん社会・経済的にも大きな影響を及ぼすことが想定される。



「阪神・淡路大震災復興誌」より

2 本市における密集市街地の抽出

(1) 抽出にあたっての視点

上記「第1-1 国の動向」にもあるように、市において、平成9年度データを使用し、国の基準に基づき「緊急密集市街地」、「重点密集市街地」を抽出したところであるが、全国で統一的な指標を使用しているため、市の地域性やそれぞれの地区の特性等実態を反映していない面があることから、今回、平成14年度データを使用し、一部本市の考えも取り入れた上で再度「緊急密集市街地」、「重点密集市街地」を抽出する。

(2) 「密集市街地」、「緊急密集市街地」の抽出

抽出方法

上記「1 密集市街地の定義及び課題・問題点」を踏まえ、密集市街地の3要素（密度、建物、基盤）について、それぞれの代表的な指標を設定し、本市における密集市街地について平成14年度データをもとに、町丁目単位（市街化調整区域及び大規模不燃区域を除く）で抽出した。

抽出指標及び基準は表5-2のとおりで、3要素それぞれに「×」「○」「△」の3段階の基準を設定した。

「×」が3つ若しくは「×」が2つで「○」が1つの地区を「密集市街地」とし、3要素全てが「×」である地区を「緊急密集市街地」とした。

要素	指標	基準		
		×	○	△
密度	世帯密度 ¹	80世帯/ha以上	80世帯/ha未満～ 60世帯/ha以上	60世帯/ha未満
建物	木造率 ²	2/3以上	2/3未満～ 1/2以上	1/2未満
基盤	面的整備事業 実施状況	地区の過半で面的 整備事業が未実施 でかつ 細街路率50%以上	地区の過半で面的 整備事業が未実施 でかつ 細街路率40%以上	左記以外
	細街路率 ³			

1 世帯密度 = 世帯数 / 地区面積（市街化調整区域、大規模不燃区域を除く）[世帯 / ha]

2 木造率 = 木造建物1階床面積 / 全建物1階床面積

3 細街路率 = 4m未満道路延長 / 地区道路延長 × 100[%]

表5-2 密集市街地抽出指標

要素	緊急密集市街地			
	緊急密集市街地		密集市街地	
密度	×		×	×
建物	×	×		×
基盤	×	×	×	

表 5 - 3 密集市街地・緊急密集市街地の抽出

抽出結果 (別図)

タイプ	地区数	町丁目数	面積
密集市街地	10	20	123.17ha
うち 緊急密集市街地	5	11	44.70ha

(7) 密集市街地 (緊急密集市街地以外)

基盤が十分に整備されておらず、木造建築物が密集している市街地

9町丁目 78.47ha

	コード	町丁目名称	地区面積 (ha)	備考 (防災上の位置付け)	
				防災街区整備方針	既存密集地区
1	1371	蓬川荘園	1.01	-	-
2	2751	潮江1丁目	3.74	防災再開発促進地区	潮江北
3	2752	潮江2丁目	14.51	防災再開発促進地区	潮江北 (一部)
4	2763	浜3丁目	7.10	課題地域	-
5	2873	長洲本通3丁目	4.27	課題地域	-
6	3721	大庄西町1丁目	14.64	課題地域	-
7	3722	大庄西町2丁目	11.28	課題地域	-
8	4841	塚口本町1丁目	11.16	課題地域	-
9	4843	塚口本町3丁目	10.76	課題地域	-

(4) 緊急密集市街地

密集市街地の中でも特に細街路が多く、基盤が十分に整備されていない上に、木造建築物の密集度が高いため延焼危険性が高い市街地

11 町丁目 44.70ha

	コード	町丁目名称	地区面積 (ha)	備考 (防災上の位置付け)	
				防災街区整備方針	既存密集地区
1	1491	東桜木町	2 . 8 3	課題地域	-
2	1501	西桜木町	2 . 0 7	課題地域	-
3	1511	汐町	2 . 0 4	課題地域	-
4	1544	西本町北通 4 丁目	0 . 5 9	課題地域	-
5	1545	西本町北通 5 丁目	0 . 7 7	課題地域	-
6	1731	西大物町	3 . 0 3	課題地域	-
7	2731	下坂部 1 丁目	8 . 0 4	防災再開発促進地区	潮江北
8	2753	潮江 3 丁目	6 . 1 7	防災再開発促進地区	潮江北
9	2792	今福 2 丁目	7 . 6 2	防災再開発促進地区	杭瀬北
1 0	2821	杭瀬寺島 1 丁目	4 . 8 1	防災再開発促進地区	杭瀬北
1 1	2862	長洲中通 2 丁目	6 . 7 3	課題地域	-

町丁目単位での抽出の留意事項

今回の抽出作業は、町丁目単位で行っており、町丁目境界線が幹線道路で切れていない場合には、市街地の特性が変わらずに、同じ様な市街地が町丁目境界線を越えて存在する場合がある。このため、整備・改善に向けた具体的な取組みを進めていくにあたっては、町丁目境界にとらわれることなく検討する必要がある。

(3) 「重点密集市街地」の抽出

抽出方法

「緊急密集市街地」の中でも、特に延焼性が高いため危険であり、整備・改善の必要性が高い地区を「重点密集市街地」と位置付け、優先的に整備・改善の取組みを進めていく。

抽出方法としては、「緊急密集市街地」から、市街地の燃えにくさを表わす指標である不燃領域率が30%未満の地区を「重点密集市街地」とし、その地区に連担する「緊急密集市街地」及び「密集市街地」も「重点密集市街地」とする。

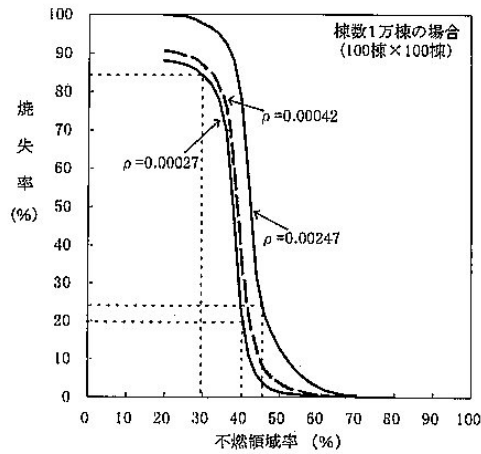
指 標	基 準	計算式
不燃領域率	30%未満	空地率 ¹ + (1 - 空地率) × 耐火率 ²

1 空地率 = (1,500 m²以上公園・運動場面積 + 1,500 m²以上学校面積 + 幅員6m以上道路面積) / 地区面積

2 耐火率 = 耐火造建築物建築面積 / 建築面積

(参考) 不燃領域率と焼失率

[国土交通省 総合技術開発プロジェクト「都市防火対策手法の開発」より]



- ・ ρ は出火率を示す。
- ・ 実線は、関東大震災級の地震を想定した出火率の2つのケース。
- ・ 破線は、阪神・淡路大震災時の神戸市長田区の出火率の場合のグラフを原典の図に参考として書き加えたものである。

- ・ 不燃領域率は、地区面積全体に対し、空地面積と耐火建築物の敷地面積をあわせた値の比率で、市街地の燃えにくさを表している。
- ・ 不燃領域率が30%程度以下の市街地では、大規模な地震等で出火すれば、その市街地の焼失率は80%を超え、極めて危険な状態である。また、不燃領域率が40%以上の水準に達すると市街地の焼失率は急激に低下し、20~25%程度となる。

(2) 抽出結果 (別図)

< 重点密集市街地 > 3地区 12町丁目 60.29ha

No.	地区名	面積
1	下坂部1丁目、潮江1~3丁目、浜3丁目 「潮江地区」	39.56 ha
2	今福2丁目、杭瀬寺島1丁目 「杭瀬地区」	12.43 ha
3	東桜木町、西桜木町、汐町、西本町北通4・5丁目 「開明地区」	8.30 ha

3 当面の目標

「重点密集市街地」において、地元住民と行政が協働で密集市街地の整備・改善に向けて、地区に応じた具体的な取組みを進めていき、早期に災害時の基礎的安全性の確保を図る。そのため、各地区において、事業着手から概ね10年後に、地区全体においては不燃領域率40%以上の達成に努めるとともに、地区内の個々の区域(概ね事業計画単位)においては、それぞれの区域の特性に応じた目標を設定し、その目標達成に向けて、次のような対応策を講じていく。

< 対応策 >

- 建物の耐火・耐震性能の向上
- 避難や消火活動に必要な最低限の道路等の確保
- 老朽住宅の建替促進

自立更新の促進
狭小敷地の解消
住民の防災意識の向上

第6 整備・誘導手法

「第5 整備・改善目標」を達成するため、当面考えられるハード・ソフトの手法を組み合わせながら整備・改善を進めていく。

なお、今後とも整備・改善に有効な手法について、新規施策も含めて検討していく。

第7 住民主体のまちづくりのための仕組み及びルール（資料）

行政主導型のまちづくりから住民発意型のまちづくりに転換し、住民主体のまちづくりを進めていくため、下記「基本ルール」及び各段階に応じた話し合いの仕組み・ルールを定め、これに従って密集市街地の整備・改善の取組みを進めていく。

1 基本ルール

(1) 地元意欲の高い地区からの整備・改善の取組み

密集市街地の解消に向け、住民の主体性を重視するという観点から、方針の公表、地元説明会による地元への情報提供、まちづくり勉強会による意識向上等を通して、地域の反応を踏まえた上で、「重点密集市街地」のうち密集市街地の整備・改善に対する地元住民の意欲が高い地区から集中的に整備・改善の取組みを進めていく。

(2) 住民発意による話し合いの場の設置

まちづくり勉強会、まちづくり協議会等話し合いの場の設置については、原則として地元住民の発意によるものとし、設置後、市はそれに対して必要な支援（コンサルタント派遣等）を行う。

ただし、支援を行う上で、取組みの長期化、マンネリ化を避けるため、原則としてまちづくり勉強会については2年、まちづくり協議会（まちづくり協議会設立準備から地元まちづくり計画の策定まで）については3年を目途として、その期間中に一定の成果がみられない場合、その地区に対する市の支援を中止する。

(3) 地元住民の意向を反映した「整備計画」等の策定

「整備計画」等については、これまでのように行政が一方的に計画を作成し、地元住民に示して意見を求めるのではなく、あくまでも地元住民自らがまちの将来像を描き、「まちづくり計画」を作成し、それをもとに市において「整備計画」等を策定（変更）する。

(4) ソフト・ハード両面からの整備・誘導手法の活用

住民と行政の役割分担を明確にするとともに、これまでのような基盤整備などといったハード面からの整備手法だけでなく、「自分たちにできることは何か」との視点に立ったまちづくり協定や地区計画などといったソフト面からの規制誘導手法を併せて活用しながら整備・改善を進めていく。

2 各段階に応じた話し合いの場の設定

住民主体のまちづくりを進めるため、方針を公表した後、表7-1のような各段階に応じた話し合いを行う。




段階	話し合いの場の形態	話し合いの目的
初 動 期	地元説明会 まちづくり勉強会	地元住民に対して地域の現状等を情報提供した後、「わがまち」に対する自由な意見交換を行い、地域の課題・問題点を各自が認識し、整備・改善の必要性を理解する。 地域におけるまちづくり活動の必要性を理解する。  まちづくりの「総論」に対する合意
展 開 期	まちづくり協議会	地域の課題・問題点を踏まえて、課題解決に向けた個々の具体的な議論を行う。 「総論」から「各論」へ、合意に向けた協議を行う。  まちづくりの目標の設定 (「まちづくり計画」の策定)
事業推進期	まちづくり(推進)協議会	まちづくりの「各論」に対する合意を得ながら整備・改善を進めていく。  まちづくりの目標の実現 (具体的な事業の実施)

表7-1 段階に応じた話し合いの場

地 元 説 明 会	
目的	方針公表後、「重点密集市街地」該当地区の地元住民に対して説明会を実施し、密集市街地の課題・問題点を説明するとともに、整備・改善の取組みの必要性を認識してもらう。
説明内容	市が策定した「尼崎市密集市街地整備・改善方針」 「密集市街地」の課題・問題点及び課題解決に向けた取組み まちづくり勉強会等まちづくり活動の必要性 まちづくり意向調査の実施 等 以上の説明等を踏まえて地元住民との意見交換を実施する。
設置・運営 のルール	地元説明会については、市（開発課）が主催する。 地元説明会は、社会福祉連絡協議会（以下「連協」という。） 社会福祉協会（以下「単組」という。）等の協力を得て実施する。 地元への呼びかけについては、各支所地域振興課と連携して、連協・単組等の協力を得ながら、 連協・単組から地元住民に声をかけてもらい、必要であればビラ等を配布 市（開発課）ホームページ、市報あまがさきに掲載 町内会の回覧版、コミュニティ掲示板等の活用 などにより地元住民への呼びかけを行う。 説明会の内容をニュース等にして、地元住民等に周知する。
開催頻度	1～2回程度

まちづくり勉強会	
目的	まちの現状を認識してもらい、それぞれの課題・問題点に対してどう対応していくべきかといった今後のまちづくりについて、住民による自由な意見交換を通して、整備・改善の必要性や地域におけるまちづくり活動の必要性を理解してもらう。
内容	<p>まちの現状（課題・問題点）認識及び意見交換（まち歩きの実施、「延焼シミュレーション」の活用等）</p> <p>密集市街地の整備・改善の必要性</p> <p>整備・改善方策の事例紹介</p> <p>今後の整備・改善の方向性</p> <p>まちづくり意向調査の実施 等</p>
設置・運営のルール	<p>まちづくり勉強会は、地元住民の希望により設置する。</p> <p>勉強会については、誰でも参加でき、自由な意見交換ができるようにするため、「ワークショップ」形式をとる。</p> <p>会議の進行（ファシリテーター）は、コンサルタントが担当する。</p> <p>地元の意向があれば地区外の住民や在勤者等にも参加してもらう。</p> <p>地元住民への呼びかけについては、勉強会メンバーが主体となって連協・単組等の協力を得ながら、</p> <p style="padding-left: 2em;">直接地元住民に声をかけたり、ビラ等を配布</p> <p style="padding-left: 2em;">市報あまがさき、市（開発課）ホームページに掲載</p> <p style="padding-left: 2em;">町内会の回覧版、コミュニティ掲示板等の活用</p> <p>などにより地元への呼びかけを行う。</p> <p>勉強会の内容をニュース等にして、地元住民等に周知する。</p>
市の窓口	<p>開発課</p> <p>（勉強会には開発課がアドバイザーとして参加し、必要に応じて関係課もアドバイザーとして参加する。）</p>
その後の進め方	「まちづくり勉強会」を通して、密集市街地の整備・改善に対する地元住民の意欲が高まれば、「まちづくり協議会」の設立に向けた取組みを進める。

まちづくり協議会	
目的	まちづくり勉強会で議論した内容を踏まえて、住民自らが「安全・安心して暮らせるまち」を目指し、まちづくりの計画段階から住民が主体となって相互に連携を図りながら、まちの将来像やその実現に至るまちづくりの進め方について個々具体的な議論を行い、その結果をまとめ、住民や行政に提案する。
検討内容	<p>まちの課題・問題点の整理</p> <p>まちの将来像（目標）の設定</p> <p>課題解決に向けた具体的な整備・誘導手法の設定</p> <p>「まちづくり計画」の作成</p> <p>まちづくり意向調査の実施 等</p>
設置・運営のルール	<p>まちづくり協議会は、まちづくり勉強会を通して地元住民の意欲と発意がある場合に設置する。そのため、住民の意欲と発意がなければ協議会は設置しない。</p> <p>「会則」等協議会内部のルールを決め、そのルールに従って協議会を運営する。</p> <p>会場の確保、会議の呼びかけ・進行・準備・後片付け、会議録の作成、まちづくりニュースの発行など協議会の運営は、まちづくり協議会が行う。</p> <p>まちづくり協議会のメンバーは、原則として地元住民や不在地主等の中から公募する。なお、地元の意向があれば地区外の住民や在勤者等にも参加してもらう。</p> <p>会長等役員については、協議の公平を期すため、原則として協議会内の選挙により決定する。</p> <p>協議会メンバーとメンバー以外の住民がまちづくりについての情報を共有し、一体となってまちづくりを進めていくことが重要であることから、常にメンバー以外の住民等に対しても、まちづくりニュース等を配布し、協議会の活動状況等を発信するとともに、アンケートの実施等によりその人々の意見も積極的に取り入れながら「まちづくり計画」をとりまとめる。</p> <p>整備・誘導手法については、地域の特性に応じたまちづくりのためのルール（まちづくり協定、建築協定、地区計画等）を設定し、ソフト面からの規制誘導手法で改善できないかを検討し、ソフト面だけでは改善できないということであれば、基盤整備などのハード面からの整備手法を検討する。</p> <p>まちの将来像については、まちづくり協議会で議論を行い、最終的に「まちづくり計画」としてまとめ、地域住民や市に提案し、それをもとに市が「整備計画」等を策定（変更）する。 < 次頁に続く ></p>

協議会設置 までの流れ	<p>まちづくり協議会設置までの進め方については地元の意向によるが、基本的に下記のような流れで進めていく。</p> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">勉強会等にて「まちづくり協議会」の立ち上げについての住民合意</div> <div style="margin: 10px 0 10px 100px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">「まちづくり協議会設立準備会」を設置し、「会則案」を作成</div> <div style="margin: 10px 0 10px 100px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">会員の募集（原則として公募）</div> <div style="margin: 10px 0 10px 100px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">まちづくり協議会設置</div> </div>
会則	<p>会則には最低限下記項目を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 名称、活動の目的、活動内容 会員の資格、役員等の選任方法・役割・任期等 会議の運営方法、意思決定手続き 協議会と市との関わり（役割分担の明確化） 会費の有無
市の窓口	<p>開発課 （協議会には開発課がアドバイザーとして参加し、必要に応じて関係課等もアドバイザーとして参加する。）</p>

まちづくり（推進）協議会	
目的	<p>まちづくり協議会の活動による話し合いで合意が得られた「まちづくり計画」の実現に向けて、必要に応じて住民同士あるいは、住民と市との間で設定した整備・改善のためのルールに基づき、住民と市が協働で事業を推進していき、「安全・安心して暮らせるまち」を目指していく。</p>
内容	<p>整備・改善に向けた具体的な進め方 地元の合意形成 ソフト・ハード両面からの事業の実施 等</p>
設置・運営のルール	<p>まちづくりルールの設定、基盤整備などのハード事業の実施における地元の合意形成は協議会が行う。</p>
市の窓口	<p>開発課・・・協議会との連絡調整、開発課所管事業 関係課・・・関係課所管事業</p>

まちづくり意向調査	
概要	<p>地元住民の意向を把握するため、地元説明会、まちづくり勉強会、まちづくり協議会といったそれぞれの話し合いの場の各段階で、必要に応じて住民を対象にアンケート調査を実施する。</p>
目的	<p>「密集市街地でのまちづくり」などに対する住民の意向を把握するとともに、今後の密集市街地における整備・改善の取組みを進めていく上での一つの指標とする。</p>
アンケート内容	<p>アンケート内容については、各段階に応じ、地元の意向を反映して作成していく。</p> <p><アンケート内容例></p> <p>[初動期]</p> <p style="padding-left: 2em;">「わがまち」への現状（残したいところ、改善したいところ）</p> <p style="padding-left: 2em;">「わがまち」への思い（今後のまちづくりの方向性、将来像等）</p> <p style="padding-left: 2em;">協働のまちづくりの取組みに対する考え 等</p> <p>[展開期]</p> <p style="padding-left: 2em;">密集市街地の整備・改善の取組みに対する考え 等</p>
調査実施のルール	<p>[地元説明会]</p> <p>地元組織である連協、単組等の協力を得て、アンケートを配布・回収してもらい、開発課で集計・分析する。</p> <p>[まちづくり勉強会・まちづくり協議会]</p> <p>「まちづくり勉強会」、「まちづくり協議会」が主体となって連協、単組等の協力を得てアンケートを配布・回収し、コンサルタントが集計・分析する。</p> <p>アンケート結果は、ニュース等にして地元住民等に周知する。</p>

第8 市の支援体制及び支援方法

1 地元対応のための市の支援体制

- (1) 地元との連絡調整等総合的な窓口は開発課が所管する。
- (2) 地元における具体的な「まちづくり計画」及び整備・誘導手法の検討並びに事業実施において、必要に応じて関係課等と連携し支援を行っていく。

2 市からの主な支援内容

各段階に応じて、市から地元に対して支援（助成）を行う期間及び主な支援内容は表8 - 1のとおりである。

段 階	話し合いの場の形態	支援期間	主な支援内容
初 動 期	まちづくり勉強会	2年	・コンサルタント派遣
展 開 期	まちづくり協議会	3年	・コンサルタント派遣 ・協議会助成
事業推進期	まちづくり（推進） 協議会	-	・コンサルタント派遣 ・協議会助成 ・事業費補助 等

表8 - 1 各段階に応じた市の支援期間及び主な支援内容

以 上