

## 参考資料

参考資料1	関係法令	1
参考資料2	まちづくり協議会設立までの期間の事例、 まちづくりの各段階における活動と支援の課題、対応方策案	3
参考資料3	まちづくり協議会発行パンフレット (1) 潮江密集地区まちづくり協議会	7
	(2) 武庫之荘5丁目東地区まちづくり協議会	15
	(3) 南武庫之荘第一まちづくり協議会	25
参考資料4	地区計画 計画書 (1) 潮江地区防災街区整備地区計画	29
	(2) 武庫之荘5丁目地区地区計画	35
参考資料5	地区まちづくり制度の比較	43
参考資料6	他都市における同様制度の策定状況	45
参考資料7	他都市の制度事例 (1) 宝塚市 ● 制度の手続フロー	47
	● 雲雀丘地区まちづくりルール	48
	(2) 横浜市 ● 制度の手続フロー	55
	● 滝頭・磯子地区地域まちづくりルール	56
	● チェックシート及び協議報告書	59
	(3) 川崎市 ● 制度の手続フロー	61
	● 二ヶ領用水宿河原堀沿川地区景観まちづくりプラン	62



## 関係法令（地区計画案の提案方法）

## 都市計画法

（公聴会の開催等）

第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

## 尼崎市住環境整備条例

（まちづくりの方針案の提案等）

第 40 条 地区計画等に盛り込むべき事項を検討することを目的として組織された団体（以下「まちづくり協議会」という。）は、当該地区計画等を定めようとする土地の区域について、まちづくりの方針案及び良好な住環境を形成するための整備計画案等を策定し、これらを市長に提案することができる。

2 前項の規定による提案の内容は、次に掲げる要件に適合しているものでなければならない。

- (1) 関係法令に適合し、市の基本構想に整合していると認められるもの
- (2) 地区計画等を定めようとする土地の区域内の住民等の総意を反映していると認められるもの

（都市計画の決定等の提案）

第二十一条の二 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

- 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に

関する基準に適合するものであること。

- 二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得ていること。

#### 都市計画法施行令

（法第二十一条の二第一項の政令で定める規模）

第十五条 法第二十一条の二第一項の政令で定める規模は、〇・五ヘクタールとする。ただし、当該都市計画区域又は準都市計画区域において一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるときは、都道府県又は市町村は、条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、〇・一ヘクタール以上〇・五ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。

1 まちづくり協議会設立までの期間の事例

非事業型まちづくり協議会事例(専門家派遣対象)

地区名	世帯数	権利者数	国交省補助	アドバイザー派遣	コンサルタント派遣	活動助成	準備会等	まち協設立	意向調査回数	市長提案	パンフ発行	活動状況
①武庫之荘3丁目	250	220	—	15	16-17	16-19	14.10 発起人会(7回)	15.5	4	17.4	18.3	活動中
②武庫之荘4丁目	300	237	—	15-16	16-17	16-19	(14.3) 打診	15.10	3	17.3	18.4	活動中
③南武庫之荘1丁目	2,100	2,000	—	17-18	18-19	18-21	17.11 設立準備会	18.5	3	—	21.6	活動中
④武庫之荘駅前	959	532	—	16-17	18-19	18-21	16.8 まちづくり委員会	18.8	3	20.12	22.3	活動中
⑤武庫之荘駅前西	633	385	—	16-17	18-19	18-21	16.8 まちづくり委員会	18.8	3	20.8	21.11	活動中
⑥東園田町2丁目北	450	407	—	17-18	18-19	18-21	17.8 まちづくり勉強会	18.10	2	—	—	21.10停止
⑦武庫之荘5丁目	90	90	—	19	20-21	19-22	19.3 出前講座	19.8	2	21.10	22.12	23.6休止
⑧東園田町6丁目	67	62	—	19	—	19-21	19.3 出前講座	19.9	2	—	21.3	活動中
⑨塚口北	400		—	25	26-28	26-28	25.10 出前講座	26.1	未定	未定	未定	活動中
⑩潮江密集	1,566	1,207	20-21	—	22-23	22-24	18.1 市学習会(9回)	20.3	3	22.11	23.11	25.3
⑪浜密集	700	509	20-21	—	22-23	22-24	18.1 市学習会(9回)	20.3	3	22.11	23.11	25.3
⑫今福・杭瀬寺島	1,006	683	20-21	—	22-23	22-24	18.1 市学習会(9回)	20.3	3	22.11	23.11	25.3
⑬下坂部川出	240	392	—	25	26-27	25-27	24.12 町会まちづくり担当	26.4	未定	未定	未定	活動中

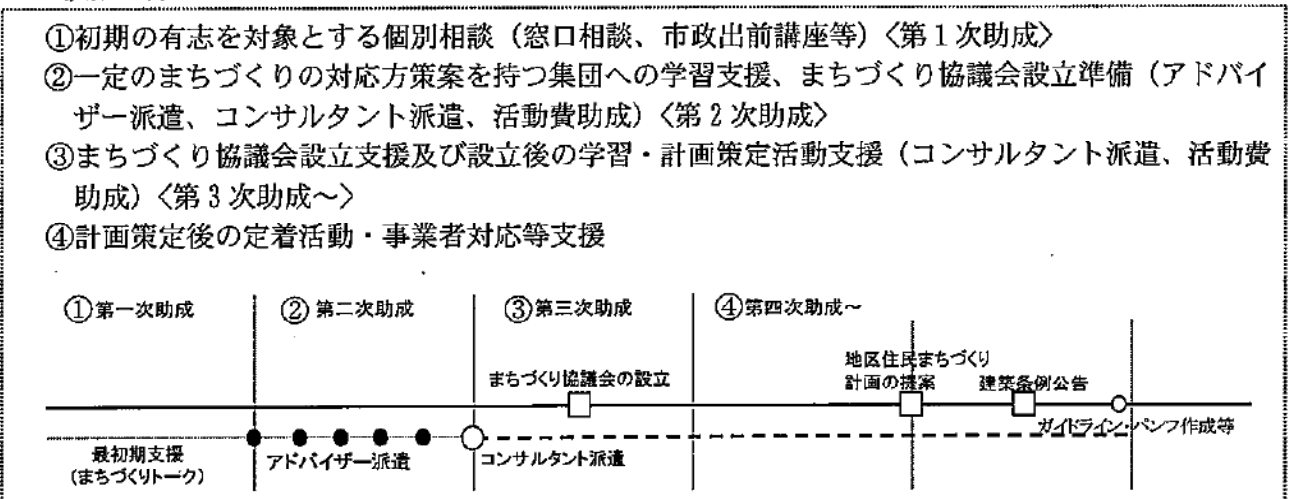
期間等は平成(年度)

住環境保全型地区計画の策定地区では、有志による発足からまちづくり協議会設立までの期間は半年～2年程度、密集地区では市が当初立上げに関与し、2年程度でまち協を設立している。

協議会設立までの期間は、学習会、役員会への支援をアドバイザー派遣を併用し行っている。学習の進捗に応じ、協議会設立前にコンサルタント派遣を行った事例(川出地区)もある。

2 まちづくりの各段階における活動と支援の課題、対応方策案

市条例・要綱に基づく地区まちづくり(地区計画等の策定を目指す)及びその支援体制は、大きく次の4段階に分けられる。



① まちづくり活動初動期

通常、任意グループ有志に対し、行政職員が直接学習支援や個別相談を行い、活動の対応方策案は未定である場合が多い。この段階での支援は、合意形成などのスキルや可能な手法について適切に情報提供することが中心となり、併行して専門家の活用を行う(アドバイザー派遣)。

【課題】

- ・課題として、マンション紛争やミニ開発等の地域課題を契機に、土地利用ルールの作成に取組もう

とするが、合意形成や作成手続の大変さや、団体の核となる人材の不足から活動が進まない事例が見られる。

- ・また、公的支援に移行するための行政側の根拠となる手続や、団体の地域での認知度の向上、団体の学習継続を促す仕組みも課題となる。

【対応方策案】

- ・地区計画に比し内容が限定されず、合意の考え方がより柔軟な比較的取組みやすいメニュー（まちづくり協定など）の設定
- ・公的支援根拠となり、また地域での認知度向上・学習の継続を促す制度の設定（登録制度等）

② まちづくり協議会設立準備期

通常、地縁組織の一部役員や任意グループ有志に対する地区計画等のまちづくり制度や、地区の現状及び課題の概要把握の学習活動支援が主であり、団体活動支援（活動助成）までは想定されない。

【課題】

- ・まちづくり協議会設立に向け、コンサルタントの支援を交えた学習・構成員への認知活動に進む場合がある一方、設立準備の時点では、まちづくり活動の到達点の見通しとして地区計画の策定といった目標が定まらず「住みよいまちづくりの推進」等を目的としたハード面のルール検討に留まり、住環境整備条例の団体（まちづくり協議会）要件に適合しない場合もあり得、まちづくり協議会の活動目的の柔軟化が求められる。
- ・特に地縁組織（社協等）以外の団体においては、準備の段階から、地区の構成員への活動の認知が進みにくい場合が想定されるため、活動促進、団体の活動意識向上には公的支援（財政支援、情報提供、登録・認定等）の明確化が活動推進の一助となる。
- ・行政にとっても、公平性に係る説明責任の観点から
  - 1) ②以降の支援（まちづくり、財政）対象
  - 2) 地区計画の策定を見越した上での地区計画作成主体としての情報提供対象と認める（制度上の取扱基準を持つ必要がある。

【対応方策案】

- ・まちづくり協議会設立準備時点で活動目的を地区計画に限定しない制度の検討
- ・専門家派遣の根拠となる手続

③ まちづくり協議会設立以降

コンサルタントの支援により、活動の概ねの対応方策案及び体制の構築の目処が立った時点で、まちづくり協議会の設立を行うこととなり、規約において活動の目的と目指す成果の概要が明文化される。

通常、この時点では構成員が規約に位置付けられ、地区の意志を代表する体制であること（周知体制、認知実績など）が明確になっておればよく、団体について構成員の多数の承認は求めている。

【課題】

- ・設立以降、地区の詳細な課題把握、目指すべき将来像及びそれに対応するまちづくりルールの作成について、コンサルタントによる本格的な学習活動支援を要すること、また、構成員への周知等、団体としての活動費への支援が多くの場合求められるため、設立後、すみやかにまちづくり協議会としての公的取り扱いの根拠が必要となる。
- ・まちづくり計画として地区計画に盛り込むべき内容に加え、まちづくりの実現のため地区計画では対応しきれない事項について補完的ルールを併せて策定し実効性を高める場合があり得るが、補完ルールの制度上の受け皿がない。
- ・専門性を持つルールの維持管理に際しては、地区の人的資源の更新に伴い、継続的な技術支援や活動支援（助成等）が必要となる場合がある。

【対応方策案】

- ・専門家派遣の根拠となる手続
- ・地区計画の補完ルールの制度設定

④ ルール策定以降

住環境整備条例第40条に基づき、まちづくり協議会が地区計画に盛り込むべき内容を市長に提案し、

併せてその背景となる地区まちづくり計画を提出する。市において地区計画及び同建築条例を制定後、まちづくりルールと併せてパンフレット等にまとめる。

地区においては、まちづくり協議会又は付託された社協等の機関が、ルールの周知・定着を行う機関として維持管理を行う。行政においては、地区計画規定事項については建築基準法、都市計画法に基づき事業者への法定確認及び協議を行い、補完ルールについては地区の意向を反映し、推奨基準として協議時に周知・指導を行う。

#### 【課題】

- ・まちづくりルールは、大別して公的規制によるもの（地区計画条例、景観計画条例等）と、地区が主体となり継続的に周知浸透、管理（事業者対応等）・監視等を行う独自ルールがある。後者については、地区計画に馴染まない事項や、地区の総意を得られていない内容について、その内容や地区の特性に応じた支援を行っているが、制度上の位置付けがないことによる実効性や実現に向けた分業に基づく担保力の低下が危惧されている。
- ・まちづくりルールの定着・管理を地区主体で進めるに際しては、市による側面支援（制度設計、活動費支援、専門的事項の学習支援、事業者対応等）の対象について、制度上の位置付けを明確にする必要がある。  
それに伴い、団体又はルールの認定期間が人的・財政支援期間に連動するため、「活動状況の確認」、「認定の更新」及び「取消し」についての検討を要する。
- ・まちづくりルールとして想定するハード（建築物を主とした土地利用に関する事項）面の内容のほか、相まって地区まちづくりを推進するための補完ルール（空家や空地の管理、植樹や避難路の保全、生活マナーや工事協定など、防災、高齢化などの地区課題に対応したルール）の制度上の取扱いが課題となる。

#### 【対応方策案】

- ・事業者が配慮すべきルールの管理主体であるまちづくり活動団体の制度上の位置付け
- ・ルール維持管理段階での公的支援