

地区まちづくり計画(ルール)制度の検討経緯

1 地区独自のまちづくりについて

建築物を建てる際には、都市計画法や建築基準法などによる規制・誘導があるが、これらは都市全体から見た一律の基準であり、土地利用や建築物の建て方を定めた最低限のルールであるため、これだけでは必ずしも地区にふさわしいまちづくりが実現できるとはいえない。

そこで、住民等が主体となり、良好な住環境を形成し保全するため、地区の特性に応じたよりきめの細かいルールを策定するため、地区計画制度を活用したまちづくりが進められている。

2 地区計画制度について

地区計画制度は、都市計画法等に基づき、一定の規模とまとまりを持った区域ごとに土地や建物についての計画をつくることができる制度であり、住民等は都市計画の決定若しくは変更や、案となるべき事項を提案することができる(参考資料1参照)。

市は、その提案に基づき地区計画等(地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画など)を決定する。

(1) 地区計画の構成

ア 地区計画の方針

地区の目標や将来像を定め、これを実現するための方針を定める。

イ 地区整備計画

地区計画の区域内について、地区施設などの配置や建築物の建て方のルールを定める。

①地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保する。

②建築物等に関すること

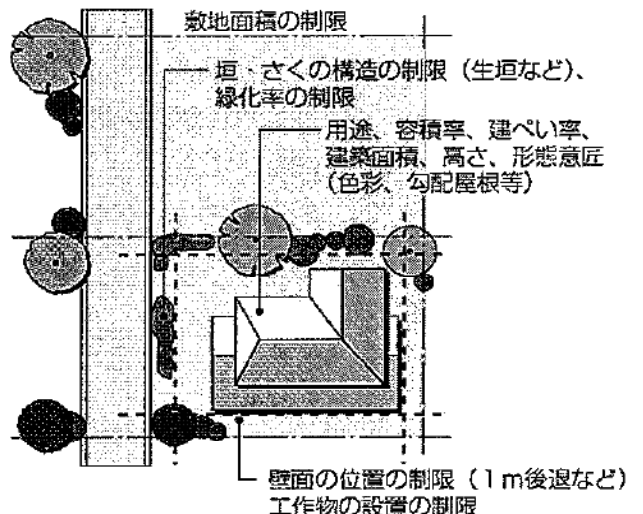
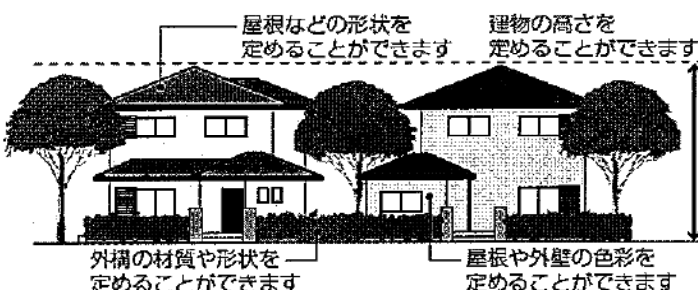
建築物の建て方の詳細なルールを定めることができる。

③その他土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができる。

【参考:建築物等の制限項目】

- 建築物等の用途の制限
- 容積率の最高・最低限度
- 建ぺい率の最高限度
- 敷地面積・建築面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 建築物の高さの最高・最低限度
- 建築物の緑化率の最低限度
- 建築物等の形態若しくは意匠の制限
- 垣若しくはさくの構造の制限



(2) 本市における地区計画等

現在、28 地区において地区計画等を都市計画決定している。

種 類	根拠法	地区数	面積 (ha)
地区計画	都市計画法	17	131.1
地区計画(再開発等促進区)	都市計画法	2	44.6
防災街区整備地区計画	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	4	61.2
沿道地区計画	幹線道路の沿道の整備に関する法律	5	19.0

3 地区独自の自主的なまちづくりルールについて

本市では、住民主体による地区独自のまちづくりを行う一手法として、都市計画法に基づく地区計画制度の活用がなされているものの、地区計画は定められる項目が制限されているほか、住環境整備条例により、その提案内容は区域内の住民等の総意を反映していることが必要である。

このため、住民のニーズを満たし、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、住民等が自主的に独自の「まちづくりルール」を定め、まちづくりの目標の実現に向けた取組を行っている地区がある。

しかし、独自のまちづくりルールでは、法令上の位置付けがないため拘束性や実効性に乏しく、内容が住民や事業者十分に認知されていないため、その効力が発揮されていない状況にある。

【独自のまちづくりルールの実例】(参考資料 3 参照)

(1) 建築物に関する事項

- ・車の出入りが著しく多い施設、ワンルームマンションなどは認めない。
- ・北側隣家への日照等に配慮した建築物の高さとする。
- ・敷地や周囲の防犯性の向上のため、建築物や照明の配置・設置などに配慮する。

(2) 建築物以外に関する事項

- ・自動車や住民の通行に支障のないよう、壁面位置制限内は、門・塀などの工作物を設置しないほか、プランターや自転車等の簡易な物も置かない。
- ・屋外広告物は、表示面積が 10 m²以下、地上からの高さが 7m以下の美観風致を害さない自家用広告物とする。

(3) 防災・防犯、生活マナーに関する事項

- ・あいさつを基本に、顔の見える、コミュニケーションの取れる温かい人間関係を築きましょう。
- ・ゴミ出しは指定日時におこない、見苦しくないように所定場所に置き、ネットを掛けるなど散乱せぬように注意しましょう。
- ・犬猫などペットは他人に迷惑が掛からないようにしつけましょう。特に糞尿の始末はしっかり行い、鳴き声にも気を配りましょう。
- ・道路上のゴミ、タバコの吸殻、空き缶、空き瓶類や雑草は気がついた人が始末しましょう。
- ・車、オートバイなどは安全な速度で走るように心がけましょう。

(4) その他(工事協定等)

- ・工事前にはご近所に一声かけること。

4 本市における地区計画等及び独自のまちづくりルールの策定状況

28 地区ある地区計画等のうち 8 地区で独自のまちづくりルールを併せて策定し、まちづくりルールのみ策定している地区も 2 地区ある。

番号	地区名	面積 (ha)	土地の区域	地区計画	まちづくり ルール
1	猪名寺駅前東地区	11.7	猪名寺2丁目・南清水の各一部	A	
2	昭和通2丁目地区	3.0	昭和通2丁目の一部	A	
3	富松町北地区	6.1	富松町3丁目・4丁目の各一部	A	
4	庄下川東地区	3.6	昭和通2丁目・西大物町の各一部	A	
5	あまがさき緑遊新都心東地区	2.2	潮江1丁目の一部	A	
6	上坂部3丁目地区	1.4	上坂部3丁目の一部	A	
7	あまがさき緑遊新都心地区	21.4	潮江1・4・5丁目、久々知西町1丁目の各一部ほか	A	
8	築地地区	13.5	築地1～5丁目、西松島町の各一部	A	○
9	東園田町3・4丁目地区	3.2	東園田町3丁目・4丁目の各一部	A	
10	阪神尼崎駅北地区	2.6	昭和通3丁目・昭和南通3丁目・神田北通1丁目の各一部	A	
11	武庫之荘3丁目地区	6.9	武庫之荘3丁目の一部	A	
12	武庫之荘4丁目地区	7.7	武庫之荘4丁目の一部	A	○
13	西武庫団地地区	14.4	武庫元町2・3丁目及び武庫豊町2丁目の各一部	A	
14	武庫之荘駅前西地区	9.4	武庫之荘1・2丁目の各一部	A	○
15	武庫之荘駅前地区	12.1	武庫之荘1・2丁目の各一部	A	
16	武庫之荘5丁目地区	2.2	武庫之荘5丁目の一部	A	○
17	JR塚口駅東地区	9.7	上坂部1丁目の一部	A	
18	道意町7丁目北地区	7.1	道意町7丁目の一部	B	
19	尼崎臨海西部拠点地区	48.6	扇町、平左衛門町、大浜町1・2丁目、末広町1・2丁目の各一部	B	
20	今福・杭瀬寺島地区	12.9	今福2丁目及び杭瀬寺島1丁目	C	○
21	潮江地区	24.6	潮江1～3丁目、下坂部1丁目及び浜3丁目の各一部	C	○
22	浜地区	9.1	浜3丁目、次屋1丁目及び潮江2丁目の各一部	C	○
23	戸ノ内町北地区	14.6	戸ノ内町1～3丁目の各一部	C	○
24	道意地区	3.9	道意町2～6丁目の各一部	D	
25	竹谷地区	2.2	南竹谷町1～3丁目、西本町7丁目の各一部	D	
26	武庫川・元浜地区	3.3	武庫川町1～4丁目、元浜町1丁目の各一部	D	
27	開明地区	4.8	西本町1～6丁目、中在家町1丁目、汐町の各一部	D	
28	城内地区	4.8	東本町1～4丁目、南城内の各一部	D	
29	南武庫之荘第一地区	25.9	南武庫之荘2～3丁目の各一部		○
30	東園田町6丁目地区	1.8	東園田町6丁目の各一部		○

28 地区 10 地区

- A: 地区計画
- B: 地区計画(再開発等促進区)
- C: 防災街区整備地区計画
- D: 浴道地区計画

(各地区の位置図は次ページに記載)

地区計画等、独自のまちづくりルール策定地区 位置図



「地区まちづくり計画制度(案)」は、住民が作る「まちづくりルール」の実現に向けて、ルールの認定や、地元と事業者との協議の手続きなどを条例に定めようとするものです。

①地区計画でまちづくり の巻

地区住民が主体となって行うまちづくりの一つとして、都市計画法に基づく「地区計画制度」が活用されています。アドバイザーの助言のもと、地区の建物や景観について地区のルールを決めていきます。

道路から建物までの距離を広くしよう

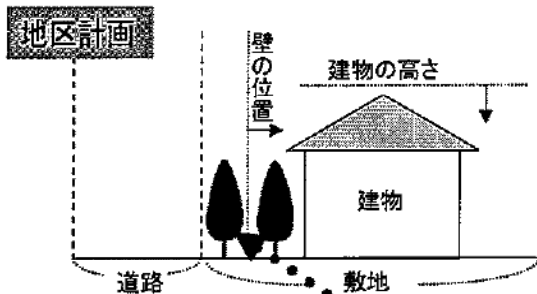
それなら、家の前で救急車が入れて安心ね

街並みが揃うといいな



地区のみんなが地区計画を定めた!

地区計画に合った家が建ちました。しかし...



あれ? せっかく道路を広くしたのに、木が植えられてるよ



どうなる!? まちづくり

②に続く!

②まちづくりルールを作ってみたら の巻

そこで、地区住民で話し合い、地区計画では定められない細かい内容を盛り込んだ「まちづくりルール」を作成することにしました。

広くした場所には、何も建てたり置かないようにしましょう



地区のみんながまちづくりルールを作った!

これで、地区住民のめざすまちづくりが実現できる!と思っただけですが...

「まちづくりルール」の存在が知られていません。

今さらルールと言われても...

話し合う前に建てしまったよ...

私は地区計画に合った家ですよ~



どうなる!? まちづくり

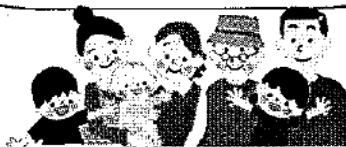
そこで、「地区まちづくり計画制度」を考えています!

地区まちづくり計画制度(案)とは

- 一定要件を満たした「まちづくりルール」は、尼崎市が認定し、その周知を支援します。
- 地元のまちづくり団体と建設を行う事業者等が、早めに協議や調整ができるようになります。
- 双方が話し合い、協力しながら、「まちづくりルール」の実現を一歩ずつ進めていきます。

地元と事業者との協議が可能に

消防車が通れるようにして下さい



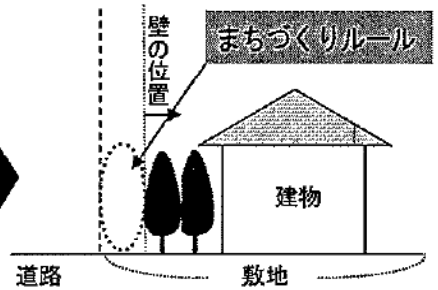
まちづくり団体

住民が作った「まちづくりルール」をもとに協議できます

木を植える場所を変更できないか検討しましょう

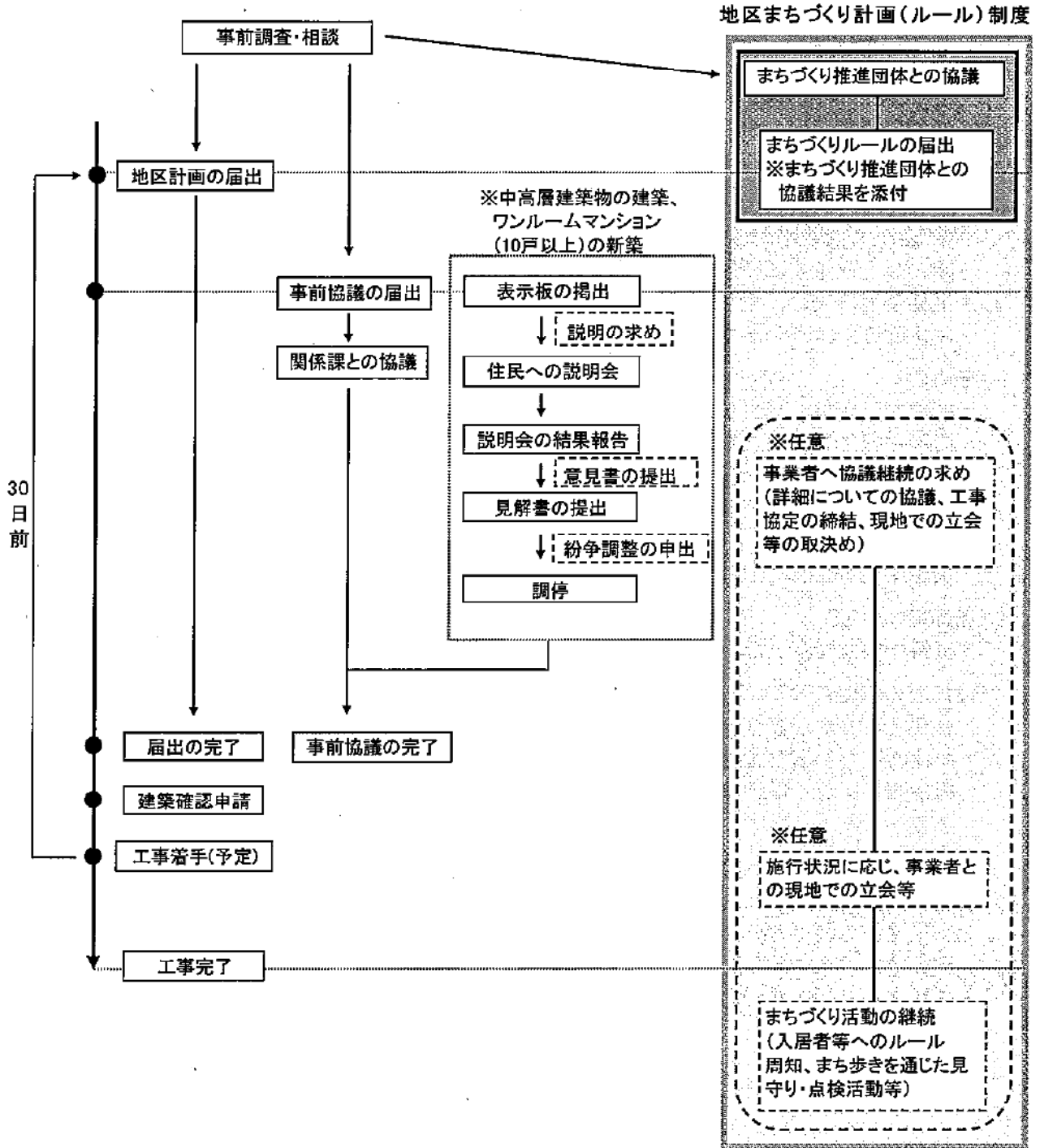
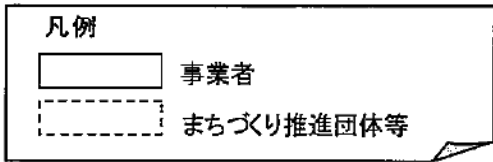


事業者



木を植える場所を変更し、消防車が通れるようになりました。

(2) まちづくりルール策定区域内での建築行為等の手続の流れ



6 関係団体等への意向調査結果について（平成27年6～7月）

(1) 地区まちづくり団体（まちづくりルール策定10団体等の役員へのヒアリング）

（事業者との協議について）

- ・地区内の建築情報をあらかじめ知りたい。
- ・素人の住民が図面を見て、まちづくりルールに整合しているか判断できるか心配である。
- ・施主にルールの内容を伝えることが重要であり、不動産業者への周知徹底が必要である。
- ・施主が地区住民の場合、面と向かって話しづらいため事業者が間に入って調整する方がよい。
- ・ルールの有無に関わらず、事業者と事前に話ができる制度がほしい。
- ・地区内全ての物件について事業者と協議するのは大変なので場所や建物によって判断したい。
- ・住民が協議を行うのは負担である。市からルールを守るよう強く指導してほしい。

（地区まちづくり計画（ルール）制度について）

- ・早い段階で事業者と協議できるようになるのは良い考えであり、ぜひ実現してもらいたい。
- ・専門的な協議は無理でも、まちづくりルールへの配慮をお願いする程度であれば取組みたい。
- ・ルールを運用する団体として認定されれば、定着に向けた活動の後押しとなる。
- ・土地購入の前に、まちづくりルールがあることを周知できれば、効果が高い。
- ・認定団体には身分証を発行してほしい。地区内の点検時に使用したい。

（その他）

- ・団体役員が世代交代した場合に、うまく運用できなくなることを懸念する。
- ・問題が発生したときに、気軽に質問・相談できる専門家の窓口があればありがたい。
- ・増改築の場合にも、ルールを守ってもらえるのかどうか心配である。
- ・認定した団体の責任でルールの内容を変更・追加できる制度も検討してほしい。

(2) 関係事業者団体（建設、設計、宅地建物取引関係3団体の役員へのヒアリング）

（届出について）

- ・資料作成は負担となるため、提出書類等が少ない方が協力しやすい。

（住民との協議について）

- ・住民と事業者が話し合うことを定める制度は、根本的な仕組みとして必要である。
- ・強制力のない制度であることを住民にも十分説明して欲しい。
- ・紛争調停になる場合、事業者だけでなく住民が頑なな時もあるので、お互いに理解しておく必要がある。
- ・事前協議の進み具合が遅くなる制度にはして欲しくない。

（制度の周知について）

- ・土地を売る時にルールがあることを把握できれば、一番効果がある。
- ・市のホームページや窓口で、まちづくりルールの有無が簡単にわかる仕組みが必要である。
- ・まちづくりルールの有無を把握できれば、売買時の重要事項説明のその他欄に記載する。

地区まちづくり計画(ルール)制度について

1 制度の概要

(1) 趣旨

まちづくりルールは、地区住民が住みよいまちとしてのニーズを満たすために、地区住民自らが実現に向けた活動を行うものとして地域住民等の多数の支持を得て策定する地区独自のルールであり、住環境の整備・保全等に係るまちづくり目標の達成のため、土地または建築物等の規制に併せて、それを補完する使用方法や生活マナー等に関する事項も策定できる。このうち土地または建築物等の規制については、条例に位置付けられたまちづくり推進団体と事業者との協議により実効性の向上を図るものである。

地区計画やこれに基づく建築条例は、定める事項等が法令により限定されているとともに、市への地区計画申出には住民等の総意を反映していることが必要となる。しかし、地区計画の都市計画決定、建築条例の施行後は、罰則が適用されるなど一定の担保性が確保されている。

一方、地区まちづくり計画(ルール)制度は、定める内容に自由度があるとともに住民等の総意を求めないが、強制力がない推奨基準であるため、地区住民が事業者と協議を行う中でまちづくりルールの実現を図ることになる。しかし、事業者と個別に折り合いをつけながら協議できるなど、柔軟性のある対応が可能となる。

(2) まちづくりルールに定める内容

- | | |
|-----------|---|
| ①名称 | ・まちづくりルールの名称 |
| ②区域 | ・まちづくりルールの対象区域 |
| ③まちづくりの目標 | ・まちなみ指針や暮らしの指針の根拠となるまちづくりの目標 |
| ④取組方針 | ・まちづくりの実現に向けた取組方針 |
| ⑤まちなみ指針 | ・建物や土地利用等に関する内容
(建築物の用途の制限、プランターの設置制限など) |
| ⑥暮らしの指針 | ・建物や土地利用等の使用方法・維持管理やそれに資する活動に関する内容
(まちなみ指針に関連する生活マナーや事業上の配慮に関する事項など) |

【解説】

③「まちづくりの目標」及び④「取組方針」

まちづくりを進める方向性やまちなみ指針及び暮らしの指針の考え方(趣旨)を明確にする。

⑤「まちなみ指針」

尼崎市住環境整備条例の目的に即した土地または建築物等の利用に関する次の事項

- ・ 地区計画に定めることのできる事項
- ・ 地区計画で定めることのできない事項(室外機等の設置位置の配慮、荷さばき等駐車用地の設置、門灯の設置、特定用途や業種等の制限、壁面位置制限内の使用方法…プランターの設置・段差・駐輪等の制限、隅切り設置等)

※指針の内容は数値基準でなくても可。(推奨基準として地区が個別に判断)

※地区内に一律に制限をかけずに区域や建物用途等に応じて規制内容を変える内容も可。

⑥「暮らしの指針」

土地または建築物等の使用・維持管理やそれに資する活動や生活マナーに関する次の事項

- ・ 道路空間の安全・安心に関する事項(不法駐車・駐輪対策、安全速度の励行等)
- ・ 生活マナーに関する事項(ゴミのポイ捨てや犬のフン対策等)
- ・ 生活環境の保全に関する事項(生活・操業騒音対策、清掃活動等)
- ・ 防犯・防災・減災に関する事項(門灯の点灯、空地・空家の管理、見守り活動等)

※総合的な規定として工事協定や工事完了後の報告の手続等の開発事業者に関する内容でも可。

2 まちづくり活動団体の登録

住みよいまちづくりを推進するため、複数の住民がまとまって地区独自のまちづくりのルールを策定することを目的として活動を行う場合には、市にまちづくり活動団体として登録することにより、技術的支援(アドバイザー派遣等)を受けることができる。

また、市はまちづくり活動団体の周知を目的として、活動内容を市のホームページに公表する。

【解説】

まちづくり活動を行うにあたり、地区の現状及び課題の把握、まちづくりを行うための手法や合意形成を行うスキルなど専門性の高い内容を学習していく必要がある。アドバイザー派遣等については、既存の尼崎市すまいづくり・まちづくり専門家派遣要綱を活用して行うが、登録制度を設けることで支援を行う対象を明確化するものである。

また、まちづくり活動の初期段階では、住民等にその存在や活動内容が知られていないことが活動上の支障となることが考えられるため、これらを市のホームページに公表することにより、住民主体のまちづくりの促進を図る。他のまちづくり活動団体との情報交換を行うきっかけとなるほか、登録制度を広めることにより、市内の自主的なまちづくり活動団体及びその活動状況を把握する一助となる。

(1) まちづくり活動団体の登録要件

- ① 活動の対象となる概ねの区域を定めていること。
- ② おおむね5人以上の地区住民等で構成され、代表者の定めがあること。
- ③ 活動目的がまちづくりルール等の導入を目的としたものであること。
- ④ 活動の目的が特定の人に対して利益や不利益を与えるものでないこと。
- ⑤ 原則として他の登録団体と活動区域が重複しないこと。
- ⑥ その他別に定める要件に適合すること。

【解説】

- ① まちづくりルールの認定要件である区域面積(概ね0.5ha以上)を満たす見込であるか確認する。
- ⑥ その他別に定める要件として、次の項目が考えられる。
 - ・政治的又は宗教的な活動を目的とする団体でないこと。
 - ・暴力団又は暴力団密接関係者(尼崎市暴力団排除条例第2条第2号、第4号)に該当しないこと。

(2) まちづくり活動団体の登録手続

- ① まちづくり活動団体として登録を受けるにあたり、申請書(区域、団体・代表者名、目的等)及び活動概要書を市に提出する。
- ② 市は、登録されたまちづくり活動団体の活動概要書を市ホームページで公表する。
- ③ まちづくり活動団体は、活動状況に応じ、適宜、活動概要書を更新し、市に提出する。
- ④ まちづくり活動団体の登録期間は3年間とする。

【解説】

- ② 市は、登録したまちづくり活動団体の活動概要等をホームページに公表し周知を図る。
 - ④ 登録期間は、地区計画またはまちづくりルールを策定するまでとし、3年を超えて活動を継続する場合は、更新申請を行う。
- ※ 「まちづくり協議会」等は、登録されたまちづくり活動団体が一定進展した段階で、規約等を基に合意形成等を図るために設立される団体である。

3 まちづくりルールの認定

(1) まちづくりルールの認定要件

- ① 関係法令に適合し、市の基本構想(土地利用方針等)に整合していると認められるもの。
- ② 既定の都市計画による建築制限を緩和しないものであること。
- ③ 地区計画が定められている区域では、その目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針と整合しているものであること。
- ④ 対象区域内の住民等への周知及び意見の聴取を可能な限り行って作成されたものであること。
- ⑤ 対象区域内の住民等のおおむね 2/3 以上の同意を得ていること。
- ⑥ 区域面積がおおむね 0.5ha 以上であること。
- ⑦ 各指針に定める基準が、まちづくりの目標及び取組方針と整合していること。
- ⑧ 各指針に定める基準が、特定の者の利益又は不利益を目的としたものでなく、土地または建築物等の利用を不当に制限することなく、社会通念上妥当と認められるものであること。

【解説】

- ① 市の基本構想(土地利用方針等)とは、本市総合計画、都市計画マスタープラン等を指す。
- ② 建築制限の緩和は関係法令に基づく方法以外、独自ルールで行うことはできない。
- ③ 地区計画が定められている場合、①と同様、市の土地利用に関する上位計画として、これに整合するものでなければならない。
- ④ まちづくり活動団体等の役員等のみで作成されたものでなく、地区外権利者を含む区域内の住民等に対して、ニュースやアンケートの配布などをもって、意見聴取しながら作成されたものであること。
また、同意確認を行う最終アンケートで意見聴取するのではなく、作成段階から、適宜、権利者調査の進展状況を勘案し、意見聴取しながら作成すること。
専門家派遣など支援を行った団体については、作成過程における周知・意見聴取方法を把握し、適宜指導しているが、それ以外の団体は、周知・意見聴取の経過資料、ヒアリングにより確認する。
- ⑤ 同意の対象となる「区域内の住民等」とは、都市計画法第 16 条第 2 項に規定する者に準じる。
住民等の 2/3 以上の同意が認定の絶対条件ではなく、対象区域に限られる場合やルールの内容、権利者調査や意見の回収状況、まちづくり活動団体等が反対者に対して適切に対応を行っているかを考慮に入れ、数値として及ばなくとも、合理的な反対意見がなく、今後も地区において適切に周知定着を図ることができるものと認められる場合等を含む。
※「2/3 以上の同意」とした理由は、当該ルールが罰則規定のない推奨基準であり、地区計画申出に係る要件である「総意を反映している」必要はないものの、反対派も同時にルールを認定申請することがないよう、都市計画提案制度の要件に合わせたものである。
※土地、建物等の規制に係る内容の同意については、事業者等に説明する上での説得力及び実現性の向上を図るため、活動当初から住民等の 2/3 の同意を目指すのではなく、住民等の総意を得るよう取組むことを推奨する。
- ⑥ 地区計画に準じ、都市計画法 21 条の 2 及び同法施行令第 15 条を準用し 0.5ha 以上を基本とする。
- ⑦ 具体的に規制する内容と、まちづくり目標及び取組方針と矛盾がないこと。
- ⑧ 地区計画は、都市計画決定されたものであり、建築条例に定められたものを除き、届出・勧告制を基本とする緩やかな規制誘導を行っている。したがって、強制力がない推奨基準とはいえ、すでに地区計画が定められている区域内において、地区整備計画で数値等にて具体的に制限する項目を上回るまちづくりルールは、住民・事業者にとって混乱を与えかねないことから、安易に上乘せのルールは認めない。しかし、地区計画において定めていない内容について横出しで定めることは可能である。

(2) まちづくりルール(案)の認定等の手続

- ① まちづくり活動団体等は、市に対してまちづくりルール(案)認定の申請を行う。
- ② 市は、申請された内容が前ページ(1)に定める認定要件に適合していると認められる場合、「まちづくりルール」として認定し、当該ルールを管理し定着を行う団体を「まちづくり推進団体」として認定する。
- ③ 市は、上記の認定をしたときは、その旨を市のホームページに公表するなど周知を図る。

【解説】

- ① まちづくり活動団体等はまちづくりルール(案)の認定申請時、次の書類を市に提出する。
 - ア 認定申請書(ルールの名称、対象区域図及び付近見取図、活動団体の名称及び代表者氏名、推進団体の名称及び代表者氏名、備考)
※まちづくり協議会から自治会への移行等を想定。備考欄には、その引継日等を記入する。
 - イ 同意状況が確認できる資料(アンケート結果、集会決議書、同意書等)
 - ウ まちづくり活動の報告書(経緯、経過、合意形成に係る意見聴取・調整の状況)
 - エ まちづくりルール(案)
 - オ 会則またはそれに準ずるもの及び役員名簿(まちづくり活動団体等及び推進団体)
 - カ 周知体制がわかる資料(まちづくり推進団体)
- ③ 認定したまちづくりルールを早期に地権者や事業者等に周知し、まちづくり推進団体との協議等を通じて、地区まちづくり目標の達成を図る。

4 まちづくり推進団体の認定

(1) まちづくり推進団体の認定要件

- ① まちづくり活動団体の登録要件を満たす団体であること。
- ② 継続的な管理・定着活動を行うことができる組織であること。
- ③ まちづくり活動団体と異なる場合は、当該まちづくりルールの策定過程及び内容について十分な理解をしている者が団体の役員等に含まれていること。

【解説】

まちづくりルールの実現に向けた活動を継続して行うことができる団体で、地区における周知及び意見聴取の体制を有していることを認定の要件とする。

具体的には、開発事業者との協議を行うことができる人が団体に複数人いるのか、実現に向けた活動をどのように取組むのか、活動についてどのように周知を図っていくのか、また必要に応じて、役員会等を開催することができるのか等を、認定申請時に提出する会則及び周知・意見聴取体制がわかる資料で確認する。

※これらの状況把握ができる市が活動支援していた場合以外は、資料及びヒアリングで確認する。

資料、説明に虚偽等があり、不適切な運用がなされた場合は、認定取消しを行う。

まちづくりルールの認定には総意を要件としていないため、策定後も、まちづくり推進団体は、地区住民等の間でまちづくりルールの管理・定着に向けた活動を継続して行う中で、事業者やまちづくりルールに同意しない住民等と周知・協議を行うため、まちづくりルールの策定過程や内容について十分に理解し、まちづくりルールの趣旨を説明できることが必要となる。そのため、管理・定着を行う団体は、その旨を説明できる者が団体の役員等に含まれていることが必要である。

(2) まちづくり推進団体の認定手続

- ① まちづくり活動団体等は、まちづくりルールの認定手続の際、まちづくり推進団体の認定申請書をあわせて提出する。
- ② 市は、まちづくりルールを認定する場合に、そのルールの管理・定着を行う団体をまちづくり推進団体として認定する。
- ③ 市は認定したルール及び団体について市ホームページに公表するとともに、申請者へ通知する。
- ④ 市は、まちづくり推進団体に活動内容の報告を求めることができる。
- ⑤ 市は、まちづくり推進団体から提出された活動内容の報告に基づき、その概要を市のホームページ上で公表することができる。
- ⑥ まちづくり推進団体の認定は1年間とする。

【解説】

② まちづくりルールは、その管理・定着を行うまちづくり推進団体とともに同時期に認定する。

④ 市は、まちづくり推進団体が継続的な管理・定着活動を行っているかを確認するため、活動内容の報告を求めることができる。

⑤ まちづくり推進団体の活動内容の公表は、事業者等との協議経過を明らかにする意義を有するとともに、まちづくり活動を地区住民や事業者へ周知することにつながる。

⑥ まちづくり推進団体がまちづくりルールの実現に向けた活動を継続して行っているかを確認する点から定期的に更新されることが望ましい。したがって、認定期間は1年間とし、活動報告(年1回以上)の概要や任意のヒアリング等によって活動状況の把握を行う。認定要件に欠ける状況に至った場合は、更新を待たずに認定取消し等の対応を行う。

5 まちづくりルールの運用

(1) 開発申請段階

- ① 市は、事前調査・相談に来庁した事業者に対し、協議資料が整い次第、まちづくり推進団体と早期に協議を行うよう案内する。
- ② 事業者は、まちづくり推進団体と協議を行う。
- ③ 事業者は、建築物の建築や工作物の建設等を着手する 30 日前まで(地区計画の届出制度と同時期)に、まちづくりルールに係る届出(配置図・平面図・立面図・植栽図等の必要な図面、チェックシート、まちづくり推進団体との協議結果等)を行う。
市は、事業者がまちづくり推進団体と協議していないと認められる場合、協議するよう指導する。また、市は、まちづくり推進団体及び事業者に対し必要に応じて指導または助言を行う。

【解説】

① 調査・相談時点で窓口課(都市計画課、開発指導課)が所管課(市街地整備課)へ繋ぐ。窓口での相談のない事業者に対しては、市ホームページの都市計画図等を通して情報を周知する。

②③ 市は、早期に事業者にまちづくりルールについて周知を行い、早急にまちづくり推進団体と協議し、この協議の結果を踏まえ、事業者にまちづくりルールに係る届出を市へ行うよう義務付ける。

まちづくりルールを事業計画に反映するためには、事業者が住環境整備条例第 23 条による事前協議の届出において公共施設管理者と協議を行い、計画内容を固める以前の早い段階においてまちづくり推進団体との協議を行うことが望ましい。内容的に、地区計画の届出と同時期かさらに早期であることが望ましいため、法令で規定された地区計画の届出時期(着工の 30 日前)までとし、協議の時期的整合を図る。

事業者がまちづくり推進団体と協議を行わない場合、事業者に対して協議するよう指導する。

また、協議報告書の内容について不明瞭な点がある時には、市は事業者及びまちづくり推進団体に協議内容の確認を行うことができる。

さらに、まちづくりルールの内容が市の政策として積極的に進めていく内容に合致しているものについては(密集市街地の改善等)、市は事業者に指導等を行う。

※市の周知が及ばず、まちづくり推進団体との協議の時期がやむを得ず遅れた場合には、まちづくりルールに係る届出手続を事前協議の届出時期には完了するよう促すが、地区まちづくり計画(ルール)制度が、事前協議に係る期間をさらに延長させ、事業者に対して負担を増大させることのないよう、届出手続の完了が事前協議手続の完了の条件とはならないものとする。

※市の関与の視点は、まちづくり推進団体と事業者が対等な立場で協議を行えるよう、助言・調整等の支援や手続を守るよう指導を行うというものである。

まちづくり推進団体の法令や建築物等に関する知識が十分でない活動初期にあつては、市は、まちづくり推進団体に対して必要な技術的助言等を行う。また、事業者との協議に際し、まちづくり推進団体が硬直的な対応を行い協議が進まない場合等については、まちづくり推進団体に制度の趣旨を説明する等、両者がまちづくり目標を実現する観点で折り合いをつけて協議するよう助言する。

なお、地区住民主体によるまちづくりの気運醸成の観点から、地区のまちづくりの成熟度に応じて、まちづくりルールの実現に向けた自主的な取組を市が支援するもので、まちづくりルールの実現そのものを行政指導するものではない。

(2) 施工中・完成後

- ① まちづくり推進団体は、事業者へ施工期間中の立会等を求めることができる。
- ② まちづくり推進団体は、区域内の土地や建物の使用状況の点検など、まちづくりルールの定着に向けた活動を必要に応じて行う。

【解説】

- ① まちづくり推進団体は事業者へ施工期間中の立会等を求め、協議内容に沿って建築されているかを確認することができる。具体的には、まちづくりルールの届出時に作成したチェックシートをもとに適合の確認を行う。こうして、まちづくり推進団体自身が事業者との協議、事業完了後の適合確認を行う中で、まちづくりルールの実現を実感することにより、さらなる地区の気運に繋がることを期待する。

地区計画のうち条例化された事項については、建築基準法の完了検査の対象となり、実効性が担保されるが、協議内容どおりにまちづくりルールが実現されるとは限らない。したがって、その実効性を高めるため、まちづくり推進団体は事業者との協議の中で施工期間中の立会等について決めることができる。ただし、事業者が過度の負担とならないよう必要最低限の手続のみを制度化し、立会等は義務付けでなく、あくまで協議の中で定めることとする。

したがって、立会を強く求める場合は、あらかじめまちづくりルールに含めておくことが望ましい。

- ② まちづくり推進団体は、地区でのまちづくりルールの定着に向け、必要と判断する活動を行う。
例えば、土地、建物の使い方等のルール(壁面後退の使用方法等)を定めている場合、まち歩き等を通じて、建物完成後においても当該ルールが守られているか点検を行い、守られていない場合は、当該住民等と話し合う中で、まちづくりルールの周知を行う、といった活動により、当該ルールの定着をより進めることが考えられる。

6 各団体の認定・登録の変更及び取消

まちづくり活動団体から登録内容に関する変更の申請があった場合、市は当該団体の登録内容の変更を行うことができる。

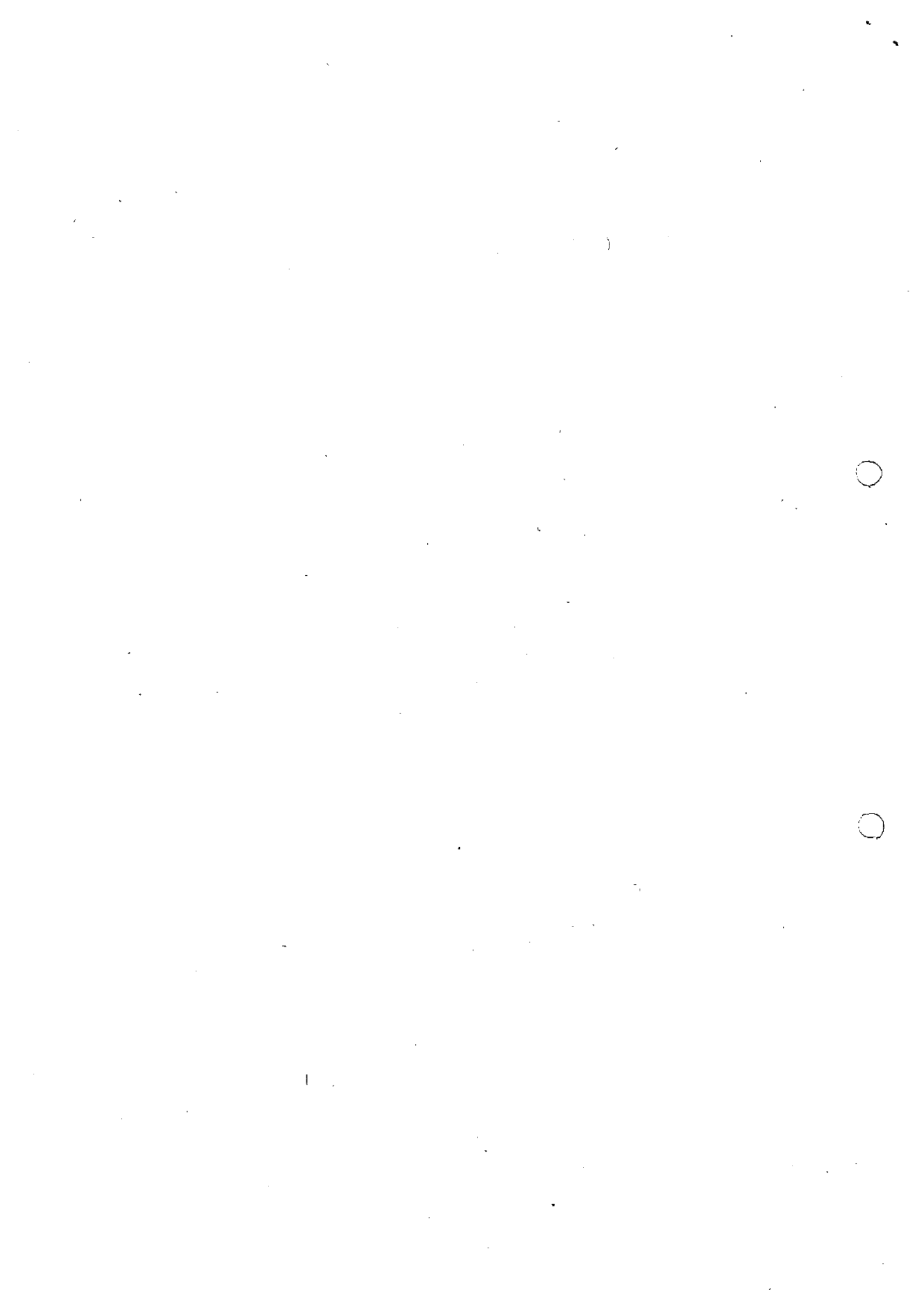
同様に、まちづくり推進団体から当該団体の認定内容又はまちづくりルールの内容に関する変更の申請があった場合、市は当該内容の変更を行うことができる。

また、まちづくり活動団体及びまちづくり推進団体から登録・認定の取消の申請があった場合、もしくは登録・認定要件のいずれかに該当しなくなった場合、市は当該団体の登録・認定、まちづくりルールの認定を取り消すことができる。

【解説】

各団体の登録事項の内容、まちづくりルールの内容を変更する場合は、その内容に応じ、変更申請書に基づき審査等を行った上で、変更認定等を行う。

また、まちづくり活動団体からまちづくり推進団体へ移行した場合は、まちづくり活動団体の登録の取消を行う。



地区まちづくり計画制度の策定に係るスケジュール

