

# 都市計画合意形成 ガイドライン

～住民主体のまちづくりの進め方～

令和2年12月策定



大分市



---

# 目 次

---

はじめに	1
まちづくりの進め方	3
本ガイドラインのおすすめの読み方	4

## 【 進め方本編 】

<b>STEP 1 気づきからまちづくりの発意へ</b>	<b>6</b>
1. 地域のことを見つめ直してみましょう	7
2. 地域について調べてみましょう	8
3. 何をしなければならないかを考えましょう	11
<b>STEP 2 まちづくりに向けた組織づくりと話し合い</b>	<b>14</b>
1. 仲間を集めて、話し合しましょう	15
2. まちづくりの組織を作りましょう	18
3. 地域の課題と目標を共有しましょう	19
<b>STEP 3 まちづくりのルール・計画の作成</b>	<b>26</b>
1. ルールや計画の素案を作りましょう	27
2. ルールや計画を定めましょう	35

## 【 参考資料編 】

資料1 話し合い促進のためのツール集	38
資料2 まちづくり制度の概要と活用事例	50
資料3 まちづくりルール策定に関するQ & A	72
資料4 まちづくりルール決定の手続き	80

---

# はじめに

近年、自分たちの地域は自分たちでつくり、守るという、まちづくりの原点を大切にした活動が市内の多くの地域で行われています。

こうした新たな地域・未来を創造するための住民の知恵と力は、本市が「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」を目指していく上で起爆剤となるものです。

しかし、このような住民主体のまちづくりは、ひとりの力だけではなかなか達成することができません。住民同士でお互いを気づかい、地域の皆さんが協力して望ましい状態に向けた話し合いや活動を積み重ねていくことで、住み続けたいまちがつくられていくと考えます。

「都市計画合意形成ガイドライン」（以下、本ガイドライン）は、地域の皆さんが主役になって考え、住みよいまちを皆さんで協力しながらつくり、守るまちづくりを進めるに当たり、その具体的な進め方や、話し合いを進めていく上でのポイントなどをまとめた手引き書です。

特に、地域における土地の使い方や建物の建て方のルールなどを決める際には、多くの関係者の理解や協力を得ることが不可欠となることから、その合意形成に向けた流れや注意点、工夫などを整理しています。

「まちづくりといっても、何からはじめたらよいか分からない」、「まちづくりは、他のだれかがやってくれるもの」とお考えのあなた、本冊子を片手に、自分たちの住む地域を見つめ直し、まちづくりの第一歩を踏み出してみませんか？



## ■本ガイドラインで取り扱う「まちづくり」について

まちづくりという言葉を知ると、いろいろなことをイメージされると思います。お祭り・行事などの文化活動や子育て支援、防災・防犯活動など地域の暮らしに関わる活動も、広い意味でのまちづくりと言えます。

本ガイドラインで取り扱うまちづくりは、主に土地の使い方や建物の建て方、道路や公園の配置など、皆さんの暮らしに関わる物的な生活環境を整え、開発または保全する都市計画に関する分野を基本的な対象としています。

### 本ガイドラインで取り扱う「まちづくり」

#### 土地や建物等のルールづくり



- 例えば・・・
- ・敷地面積の最低限度
  - ・建築物の高さ
  - ・建物の種類（用途）
  - ・建物の色やデザイン
  - ・みどりの量や種類 など

#### 住環境の改善や敷地の整形化、土地の有効活用を図る取組



- 例えば・・・
- 住環境整備事業
  - 土地区画整理事業
  - 市街地再開発事業 など

#### その他のまちづくり

安全・安心

近所迷惑防止

防犯

交通安全

防災

生活環境

ごみ出しリサイクル

清掃

緑化花植え

環境整備

商店街振興

福祉

ふれあい生きがい

子育て支援

見守り声かけ

多世代交流

文化的環境

生涯学習

文化活動

祭り行事

異文化交流

など……

# まちづくりの進め方

住民主体のまちづくりの進め方を確認しましょう。

STEP1：地域の魅力や個性、現在の問題や今後心配されるまちの変化に気づき、まちづくりを発意し、行動に移す【初動期】、STEP2：まちづくりに向けた組織づくり・話し合いを行う【合意形成期】、STEP3：まちづくりルール・計画等の内容を検討する【素案作成期】といった手順を踏みながら、居住環境の維持・改善や魅力的なまちの形成につなげていくことが一般的です。

## ■住民主体のまちづくりの進め方（全体の流れ）

STEP  
1

### 気づきからまちづくりの発意へ 【初動期】



①地域のことを見つめ直す

②地域について調べる

③何をしなければならないか考える

STEP  
2

### まちづくりに向けた組織づくりと話し合い 【合意形成期】



①仲間を集めて話し合う

②まちづくりの組織をつくる

③課題と目標を共有する

STEP  
3

### まちづくりのルール・計画の作成 【素案作成期】



①ルールや計画の素案をつくる

②計画を定める手続きを踏む

ルールや計画を実行しながらまちを育てる

# 本ガイドラインのおすすめの読み方

本ガイドラインは、地域におけるまちづくりの進め方や取組のポイントについて、大まかな内容を紹介する「進め方本編」と、「参考資料編」に分けて示しています。

以下のようなご興味に応じて、「進め方本編」やより詳しい内容を知りたい方向けの「参考資料編」を読み進めていただくことをおすすめします。

今の住みやすいまちを守っていききたいけれど、まちづくりって何から始めたらいいの？



**【進め方本編】**  
**STEP 1：気づきからまちづくりの発意へ**  
から順番にご覧ください。

進め方本編を始めから読み進めることで、まちづくりのきっかけのを見つけ方や、まちづくりの進め方などの全体像を知ることができます。

まちづくりに向けて仲間を集めたい！



既に地域でまちづくりを進めているが、会議で皆の意見がうまくまとまらず、前に進まない…



**【進め方本編】**  
**STEP 2：まちづくりに向けた組織づくりと話し合い**  
をご覧ください。

仲間の輪を広げるためのアイデアや、地域での話し合いを円滑に進めるための手法、合意形成のコツなどを知ることができます。

地元でまちづくりルールを定めるために、検討の手順や関連制度の内容を詳しく知りたい！



**【進め方本編】**  
**STEP 3：まちづくりのルール・計画の作成**

**【参考資料編】**  
をご覧ください。

進め方本編では、まちづくりルールや計画の素案作成に向けた検討の流れや留意点を示します。

参考資料編では、まちづくりの関連制度など、これからまちづくりを進めるに当たり、参考となる知識・情報を知ることができます。





STEP

1

# 気づきから まちづくりの発意へ

自分の住む地域のことを見つめなおし、  
まちづくりの第一歩を踏みだしましょう。



# 1. 地域のことを見つめ直してみましよう

皆さんのお住まいの地域の環境で、気になることはありませんか？

- お住まいの地域の良いところ、現在起きている気になること、今後懸念されることなどがありますか？  
例えば、下の表のようなことを感じることはありませんか？
- 良好な住環境を守りたい、地域で困ったことが起きたなど、さまざまなきっかけをもとに、まちづくりについて考えてみましょう。
- まちについて気づいたことをご近所の方など周りの人と話してみると、新しい発見があるかもしれません。



地域の種類・特性	気になることの例
<p><b>住宅団地では</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 細かく区分された敷地に戸建住宅が建って、窮屈なまちになってきた。</li> <li>□ 近所に高いマンションが建つと、今の住環境が壊されるのではないか。</li> <li>□ 地域で締結している建築協定が有効期限を迎える。</li> <li>□ 社宅跡地があるけれど、今後どのように使われるのか気になる。</li> <li>□ ブロック塀はやめて、緑豊かなまちにしたい！</li> </ul> <p>・・・など</p>
<p><b>古くからの住宅地では</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 古くからの風情あるまちなみを、子どもの世代にも残したい。</li> <li>□ さまざまな種類の建物が混在し、快適性がなく、景観も良くない。</li> <li>□ 道路の狭い所に家が密集して建っていて、火災が起きたときが心配。</li> <li>□ 街灯が少なく夜道が暗いので、少し怖い。</li> <li>□ 高齢期にも住みやすい住環境や施設が整備されないかな？</li> </ul> <p>・・・など</p>
<p><b>商業地では</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 商店街に営業していない店が増えた。なんだかさびしい。</li> <li>□ 出かけたときに、腰かけて、ちょっと休めるスペースが欲しい。</li> <li>□ 古い建物が建て込んでいて、火災が心配。</li> <li>□ ばらばらに建替えずに、共同店舗にして、商業施設を充実させたい。</li> <li>□ 店の前に違法駐輪があふれ、歩きにくい。</li> <li>□ 歩道に段差があってベビーカーが押しにくい。</li> </ul> <p>・・・など</p>
<p><b>郊外の集落地では</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 人口が減っている。家を建てたい若い人もいるが、適当な土地がない。</li> <li>□ 歩いて行けるところに、日用品を買える店や集会所がないため、生活利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図りたい。</li> <li>□ 地域の活力維持のため、今の住環境を守りながら住宅を増やしたい。</li> <li>□ 駅やバス停が遠い。遠くまで歩くのが大変で、外出に不便。</li> <li>□ 工場跡地があるが、地域活性化に役立てられないか。</li> </ul> <p>・・・など</p>

## 2. 地域について調べてみましょう

### まちづくりの第一歩として、地域の特性や課題について調べる

- 地域の良いところを守りたい、問題や課題に対処したいという場合、はじめの第一歩として、自分たちの地域の特徴を十分に知る必要があります。

#### ■地域の状況・特性を調べる視点

##### 地域資源 自然環境

- 地域の成り立ちや立地条件、大切にされている地域資源など、まちの現状や課題について分かる範囲で調べてみると、地域の個性や守りたい環境を形成する重要な要素などが見えてきます。

【調査項目】 大切な地域資源／地域の歴史・文化／ハザードエリア など

##### 立地条件 変化の可能性

- 今後の変化の可能性についても考えてみましょう。
- 現在は問題が起きていなくても、開発等によって、大切な地域資源の消失や住環境や生活利便性の変化など、地域に大きな影響をもたらす可能性があります。

【調査項目】 立地条件／利便性の変化／開発等の可能性 など

##### 市の計画での 位置付け

- 地域のことを考えるうえで、市の計画での位置付けや将来像、土地や建物に関する規制内容が基本となります。
- 現在どのような計画があるか、規制がかけられているのかなど確認しましょう。

【調査項目】 都市計画マスタープランでの位置付け／整備計画の有無／用途地域 など

##### 地域の人の 意見や思い

- 地域にお住いの人の問題意識や考え方は、年齢やその地域での居住期間、土地建物の所有状況などによって、異なる場合があります。
- どのような人が住んでいるか、地域で活動している人がそれぞれどのような思いを持っているかについても把握しておくことが、今後のまちづくりを進めていく上での大切な情報となります。

【調査対象】 子育て世帯／高齢者世帯／若者／地域団体 など



## Memo : 「おおいたマップ」について

インターネットを通じて、公共施設の位置や行政情報などを提供する「おおいたマップ」は、地域の状況を確認する時に役に立ちます。

用途地域や都市計画道路、ハザードマップ、公共施設をはじめとした各種施設情報などを確認できます。

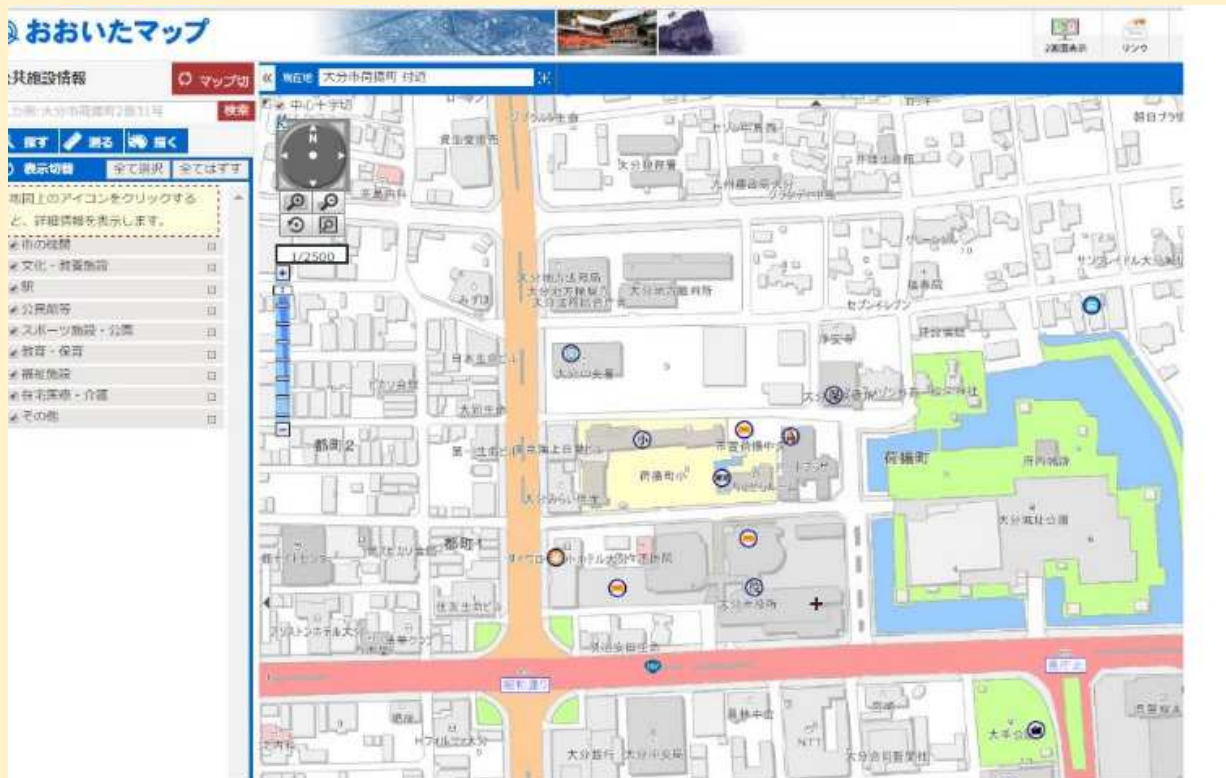


大分市ホームページ

おおいたマップ  
地図情報  
をクリック

**「おおいたマップ」とは...**  
インターネットを通じて公共施設、行政情報などの  
地図情報を提供します。

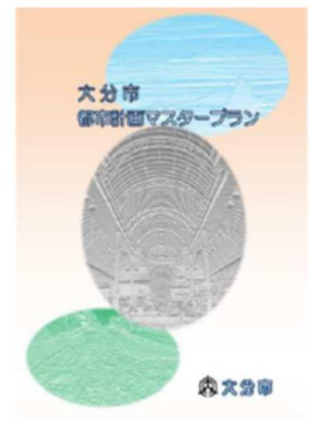
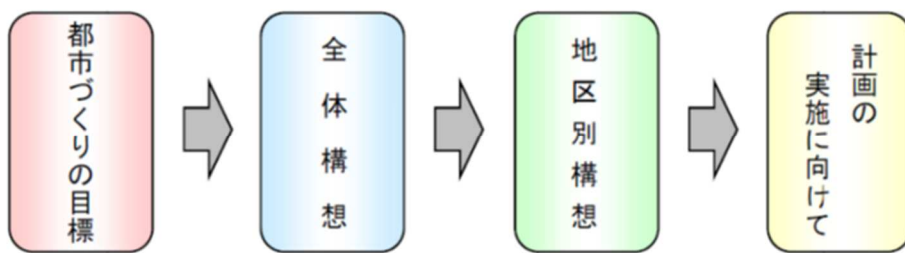
<p><b>掲載マップ一覧</b></p> <p>ご覧になりたい掲載マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに転移します。</p>	<p><b>公共施設情報</b></p> <p>公共施設情報、大分市無料公衆無線LANを検索できます。</p>	<p><b>観光情報</b></p> <p>観光情報、大分市無料公衆無線LANを検索できます。</p>	<p><b>都市計画情報</b></p> <p>都市計画情報を検索できます。</p>
<p><b>防災情報</b></p> <p>防災情報、ハザードマップ、大分市無料公衆無線LANを検索できます。</p>	<p><b>医療施設情報</b></p> <p>医療施設情報を検索できます。</p>	<p><b>AEDマップ</b></p> <p>AEDマップを検索できます。</p>	<p><b>ごみ収集マップ</b></p> <p>ごみ収集マップを検索できます。</p>
<p><b>道路情報他</b></p> <p>道路情報他を検索できます。</p>	<p><b>建築協定区域</b></p> <p>建築協定区域を検索できます。</p>	<p><b>学区情報</b></p> <p>学区情報を検索できます。</p>	<p><b>文化財情報</b></p> <p>文化財情報を検索できます。</p>



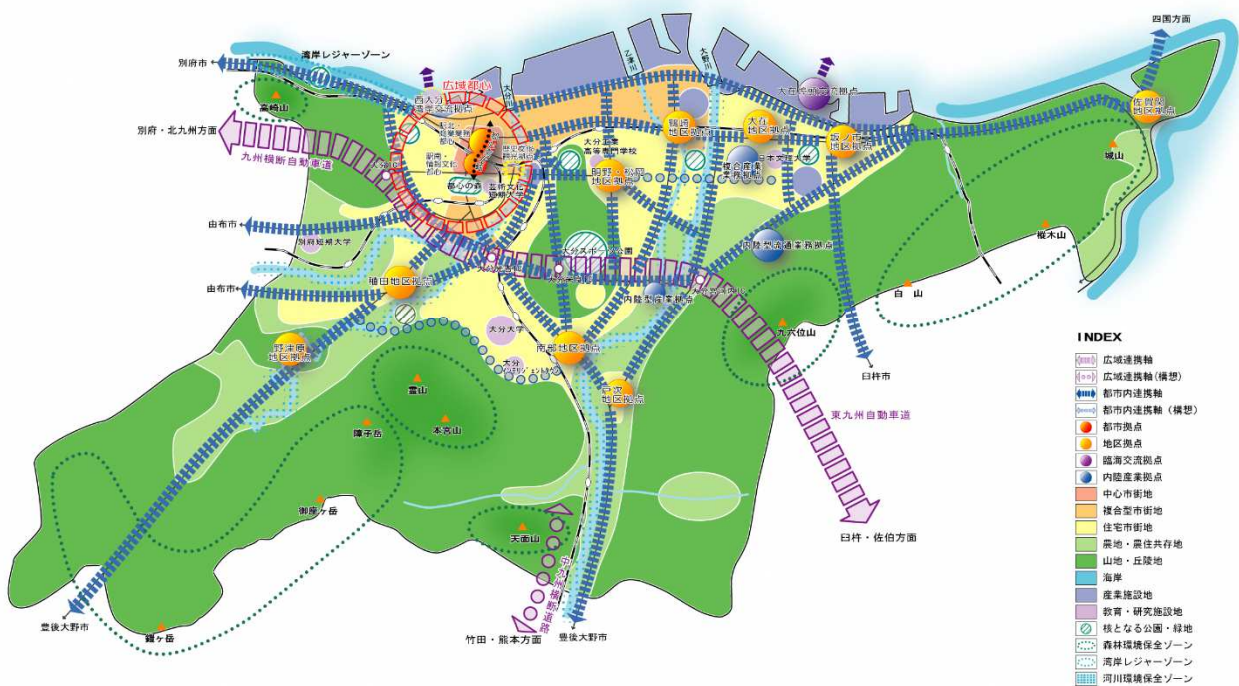
おおいたマップの表示イメージ

## Memo：「大分市都市計画マスタープラン」について

「大分市都市計画マスタープラン」は、都市計画に関わる施策を総合的にかつ体系的に展開していくための指針であり、本市では平成 16 年に策定し、平成 23 年 3 月に改定、平成 28 年 7 月に一部見直しを行っています。



## 将来都市構造図（全市）



### 3. 何をしなければならぬかを考えましょう

#### 地域の住環境を良くするために取り組むべきことは？

- 地域の住環境を維持・改善し、より魅力的なまちをつかっていくためには、どのような取組を行えば良いか、具体的に考えてみましょう。
- 地域の特性ごとの問題・課題に対して、以下のような対策を講じることなどが考えられます。

#### ◎戸建て住宅地の良好な住環境を守りたい場合



将来、隣に高いマンションが建って、家に日があたらなくなるかもしれない…

敷地が小さく分割されて、建てづまることを防ぎたい



緑がいっぱいの環境や景観を守っていききたい！

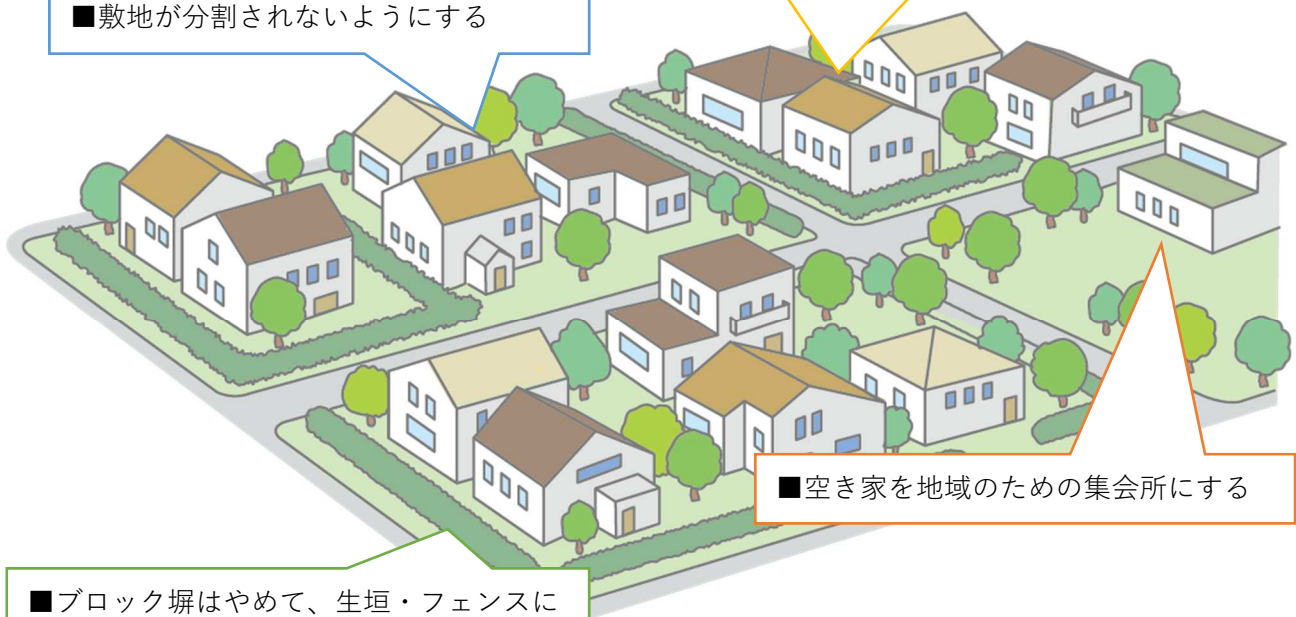
最近、空き家が増えてきているけど、地域のために活用する方法はないかな？



#### 目指したい地域の姿は？

■敷地が分割されないようにする

■高層で大規模な建物は避ける



■空き家を地域のための集会所にする

■ブロック塀はやめて、生垣・フェンスに



- 目指したい地域の姿を早い段階からイメージしておくことで、今後のまちづくりの着地点を見据えることができ、まちづくりの意識の醸成につながります。
- 今後、検討組織等でまちの将来像や目標を検討する際にも役に立ちます。

◎人通りが減ってきているメインストリートの場合



歩いて楽しめるおしゃれな通りになればいいな

商店街の中に空き地や共同住宅が増えて、連続性がなくなってきている…



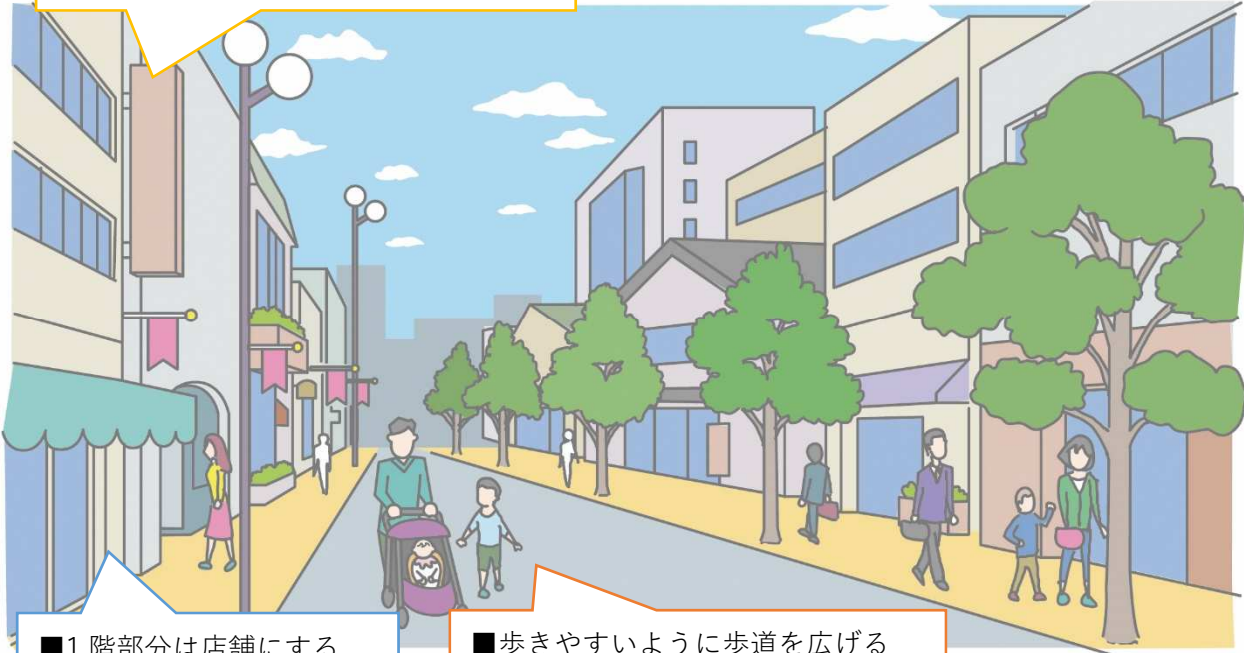
派手な外観の店舗が増えて、治安の悪化も心配…

ベビーカーでも歩きやすい道にしてほしい！



目指したい地域の姿は？

■外壁の色や看板の付け方をそろえる



■1階部分は店舗にする

■歩きやすいように歩道を広げる





STEP  
2

# まちづくりに向けた 組織づくりと話し合い

地域みんなで話し合い、課題を共有して、  
取組を進めましょう。

そのため、地域に開かれた検討組織をつくりましょう。



# 1. 仲間を集めて、話し合しましょう

## まちづくりの仲間を見つける

- 「こんなまちにしたい」という思いを、ご近所やお知り合いの方に話してみましょう。地域のことは、1人で考えるより、みんなで考えた方がたくさんの方に気がつくことができます。
- 同じような考えをもった仲間の輪を広げ、賛同者を増やすことが、まちづくりの出発点となります。
- 自治会・町内会、PTA、商工会などの地域に係る組織や団体に相談して、仲間の輪を広げていくことも有効です。
- さまざまな人が参加する行事や活動など通して、世代を超えた交流を促すなど、日頃から良好な地域コミュニティを形成しておくことも大切です。



### ● 仲間の輪を広げるためのアイデア

#### まずは小さな取組からはじめる

日頃からの困り事などを解決するために、簡単にできる取組から始めてみましょう。身近な場所のゴミ拾いや防犯活動などをきっかけに、周囲の方のまちづくりへの興味・関心が広がるかもしれません。

#### ボランティアやサークルを探す

自分と似たような考えの人を見つけるために、理念や活動内容に共感できるボランティア団体やサークルなども探してみましょう。NPO法人（特定非営利活動法人）に聞いてみることも有効です。

#### さまざまな人が参加する行事を活用

自治会・町内会などが企画する多種多様な行事やイベントの場を活用し、まちづくりのPRを行うと、幅広い世代の参加と交流を促すことができます。新たなイベントを企画してみるのも良いでしょう。

#### 子どもが喜ぶイベントを企画

子どもが参加するイベントには、親も関心がある場合が多く、家族ぐるみでの参加につながります。まちづくりに子育て世代の意見を取り入れる視点は重要です。



仲間が集まったら、みんなで集まって、話し合いをはじめましょう

## どんなまちにしたいか、話し合う

- まずは、同じ思いを持つ人が少人数からでも集まって勉強会などを開き、地域の良いところ、問題があるところなどを話し合うところから始めてみましょう。
- ひとりで考えるよりも、「三人寄れば文殊の知恵」で、いろいろな発想が湧いてきます。
- みんなで話し合ったことを、周囲の方にも伝え、まちづくりの活動の輪をさらに広げていきましょう。たくさんの人と話し合うことで、自分の考えと“ちょっと違うこと”や“考えてもいなかったこと”などがたくさん出てくるでしょう。



## まちづくりのイメージを共有する

- 「こんなまちにしたい」という思いを共有するために、まちをみんなで歩いて点検したり、ワークショップや勉強会などを開催するといった手法も有効です。
- これらを開催する場合は、ご近所の方など多くの人に呼び掛け、参加の輪を広げましょう。一緒になって考え、学びを深めることで、みんなで取り組んでいく意識を高めることができます。

### ■地域の状況を把握・共有する方法

#### ●まち歩き点検

- まずは、まちづくりを考えたい範囲をある程度決めて、地域のみんなでその地区を歩き、まちの現況を把握しましょう。
- 実際にまちを歩いて見て回ると、これまで気がつかなかった地域の魅力や課題について新たに発見することがあります。
- 事前に、防災や景観などのまち歩きの視点を決めておくと、さらに詳しくまちの現況を把握できます。



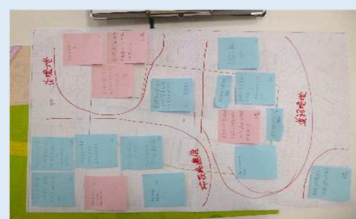
まち歩き点検の様子

#### ●ワークショップ

- ワークショップは、少人数のグループごとにテーマを決めた話し合いや地図を用いた検討を「作業（ワーク）」として行うもので、密度の高い意見交換ができる手法です。
- 話し合いの中で考えたことを、思いついた数だけ付箋に書いて、それらを大きな地図や模造紙に貼り付けながらグループの中で発表し、皆さんで考えを共有しましょう。



ワークショップ開催の様子



付箋を地図に貼り付けて、意見を共有

### ●勉強会の開催

- 市の計画における地域の位置付けやまちづくり制度の仕組み、先進地の事例などを学ぶ機会を設けてみましょう。
- 専門的な内容は分かりにくい場合もあるため、市の担当者や専門家の協力を得て、都市計画のしくみや法律の解釈など必要な情報を提供する場合があります。
- また、大分市が取り組んでいる「まちづくり出張教室」などを活用することも有効です（下段参照）。



### ●住民アンケート調査

- 地域の現状についての意見や課題・問題点を把握するため、地域にお住まいの皆さんを対象に質問調査を行い、住民意向として把握します。
- まちづくりの目的や段階にあわせて質問内容を考え、必要に応じて行いましょう。



話し合いの手法を詳しく知りたい

資料1：話し合い促進のためのツール集（P38～）

## わからないことは、市に相談する

- 「まちづくりの専門的なことはわからない…」そんな時には、大分市の窓口で相談してみましょう。住民主体のまちづくりの進め方などについて、アドバイスします。また、まちづくりの基本的な知識や進め方のノウハウ提供や支援を行います。
- 大分市では、他にも、まちづくりの情報提供やアドバイスを行うための各種取組を行っています。



### ■大分市のまちづくりの情報提供に係る取組

#### まちづくり出張教室

- 市が進める各種事業や施策の説明などを行います。
- 大分市民または市内に勤務先を有する人で構成されたおおむね 15 人以上のグループまたは団体でお申し込みください。
- 原則として市職員がご希望の場所に伺って、お話しをします。

#### まちづくり情報カフェ

- まちづくり情報プラザ（J:COM ホルトホール大分 1 階）において、各種のまちづくりや関連する業務に取り組んでいる団体等に、活動の事例や経験談等を講演していただき、活動への支援や市民の情報交流や学習の場に繋げていくことを目的に「まちづくり情報カフェ」を開催しています。

## 2. まちづくりの組織をつくりましょう

### まちづくりの検討組織を立ち上げる

- 理想のまちの実現に向けては、住民等が専門的な勉強を行いながら、地域の皆さんで話し合いを重ね、賛否などの確認を行い、時間をかけてじっくりと検討していくことが重要です。これらを行うために、まちづくりの検討組織を立ち上げることが一般的です。
- 地区計画などの法制度に基づいたまちづくりルールを定めようとする場合には、関係者間の合意形成が重要であることから、しっかりとした検討組織づくりが求められます。

#### ● 地域に信頼される組織づくりに向けたポイント

##### 組織づくりのプロセスを重視する

- まちづくりの計画やルールを決める場合は、区域内のすべての人に関わってくるため、検討に参加できないと不満を感じる人がいないよう、地区全体に公募等を行いましょう。
- 自治会・町内会や、地域まちづくりを検討する既存組織との連携を継続的に図ることは、組織への信頼感を得るためにも有効です。
- 組織は固定メンバーを基本としつつ、入退会が可能な仕組みとすることが望ましいです。

##### 偏りがない構成員（メンバー）で編成する

- まちには、積極的な人、消極的な人、先進的な人、保守的な人など、いろいろな価値観やものの見方をする人がいます。年齢層や性別、居住歴などバランスの良いメンバー構成に配慮しましょう。
- 区域内に店舗や事業者がある場合には、居住者だけでなく、事業者や土地の権利を有する方などもメンバーに含めることが大切です。地域にある主要な事業所の代表者などにも参加してもらいましょう。



##### 地域に開かれた検討組織にする

- 検討組織の内容が固まったら、組織構成、役員、任期、活動内容など、会の規約を定め、透明性が高く、継続可能な組織運営に努めましょう。
- 検討組織での会議は公開にするとともに、検討内容を地域住民にお知らせすることで、密室で会議が行われているなどの誤解を生まないように留意しましょう。



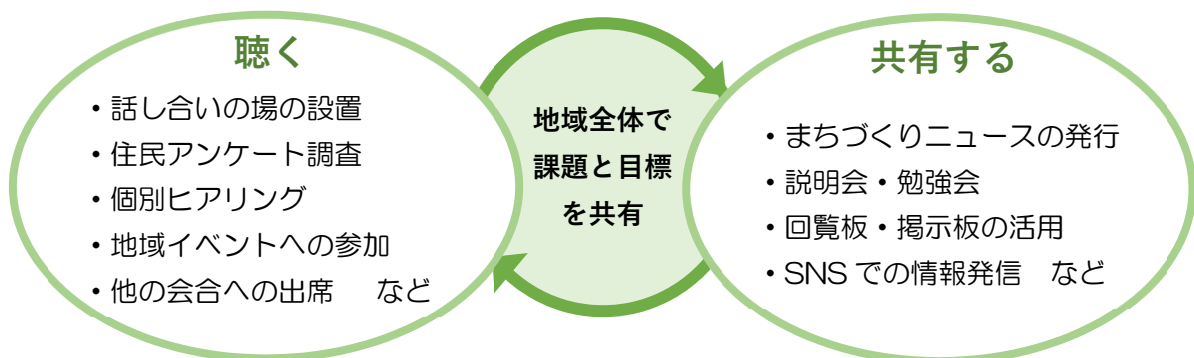
しっかりとした検討組織ができると、コミュニティ活動が活発になるなど、今後のまちづくりがスムーズに進みやすくなります。

### 3. 地域の課題と目標を共有しましょう

#### 検討組織における活動をはじめ

- 検討組織を立ち上げたら、いよいよ本格的なまちづくりの検討のスタートです。
- 検討組織は、地域の皆さんの意見の把握・集約、検討のための話し合いの場の設置、情報発信や周知活動を主導的に行うこととなります。
- まちづくりを円滑に進めていくためには、検討組織だけで地域の計画やルールを考えるのではなく、地域の皆さんの多様な意見や考え方を適切に調整しながらまとめ、地域全体で共有すること（＝合意形成）が重要です。
- 検討組織では、多くの人が理解し、納得できるよう、地域のさまざまな人の意見を「聴く」、結果や情報を「共有する」というプロセスを繰り返しながら、地域の課題と目標を共有しましょう。

#### ● 地域の課題と目標共有のプロセス



#### 具体的な話し合いをはじめ、その前に・・・

- 具体的なまちづくりの検討に入る前に、経験者の話を聞いたり、他事例を視察することにより、メンバーのまちづくりに対する意欲が高めることができます。

#### ● 話し合いをはじめ前にやっておくと良いこと

##### 経験者の話を聴く

- まちづくりの経験者から活動の経緯や、そのまちの課題、活動内容、苦労話などについて伺います。
- 経験者の話を聴くことによって、まちづくりの知識が得られるとともに、これまでに気がつかなかったまちの課題やまちづくりのヒントに気づくきっかけとなります。

##### 他事例の視察を行う

- 同じような課題を抱えている地域や成功している他の地域を実際に訪れ、代表者等からお話を伺います。
- 自分たちがこれからやろうとしていることの目標や進め方をイメージすることができ、今後のまちづくりへの気運を高めるのにも有効です。

他事例について詳しく知りたい

資料2:まちづくり制度の概要と活用事例(P50～)

## まちについてどう思っているのかを聴く

- 検討組織全体で、地域の状況をよく知り、地域の良いところや抱えている問題、課題を改めて共有することからはじめましょう。
- 「①仲間を集めて、話し合しましょう」のステップで紹介した、「まち歩き点検」や「ワークショップ」などを検討組織で行うことも有効です。
- 検討組織における会議が主な話し合いの場となりますが、話し合いの際には、意見の異なる人の話をよく聴き、その考え方を理解し、尊重しながら、お互いが納得感を得ることが重要です。

### 話し合いの進め方のポイント

- 自由で対等な立場で、積極的に発言する
- お互いの意見を最後まできちんと聴く
- 特定の個人・団体の批判をしない
- 事前に結論を決めておかない（結論ありきにしない）
- 少数意見を切り捨てず、反映できることを探す
- 話し合いごとにまとめを必ず行い、議事録などに記録する

話し合いのルールを決めて、みんなが話しやすい雰囲気づくりを心がけましょう。



## 地域全体に対して幅広く意見を聴く（アンケート調査）

- 地域全体の意見を幅広く伺いたい場合は、アンケート調査を実施することが有効です。
- アンケート調査は、地域全体の傾向が客観的な数字として把握でき、まちづくりを考える際の大切な指標となります。
- アンケート調査を実施する際は、以下のような工夫が望まれます。



協力依頼文と調査票の事例

### アンケート調査で留意・工夫すると良いこと

#### ● 配布・回収

- 配布対象者（地権者全体等）にもれなく、必ず行き届くようにする
- 調査票に「協力依頼文」を添付する
- 回収率を高めるために、地域組織等に配布・回収の協力依頼を行う

#### ● 調査内容

- 分かりにくい表現を避ける
- なるべく簡単に答えやすいように、選択肢を設ける
- 誘導的な質問にならないようにする
- 自由意見欄を設けると良い

## 地域全体で情報を共有する

- 考え方や情報の共有が、話し合いの共通の基盤を構築するために不可欠です。そのため、現状認識やまちづくり制度等の情報を広く公開、共有するとともに、検討組織の活動や話し合った内容などの情報を地域の皆さんに伝えましょう。

### まちづくりニュース

- 「まちづくりニュース」などの広報誌の発行により、地域の皆さんへ定期的に知らせていくことで、理解と参加が得られていきます。一方で、広報誌では発信できる内容に限りがあるという場合には、説明会・勉強会などの開催を広く呼び掛け、参加者に直接伝えることも大切です。

### SNS の活用

- 近年では、SNS がさまざまな場面で利用されることも多くなっているため、これらのツールをうまく活用して、幅広い対象や世代に情報発信を行うことも望めます。

## ■まちづくりニュースの事例（滝尾中部地区）

第 20 号

### 滝尾中部まちづくりニュース

発行日 平成29年3月1日  
発行 滝尾中部地区住環境整備促進協議会  
編集 大分市都市計画部まちなみ整備課

---

#### 滝尾中部地区住環境整備事業の概要について

**【平成28年度事業への御礼】**

地域の皆様及び用地関係者のご理解とご協力をいただく中で、市道片高津守1号線の雨水施設工事や都市計画道路片島松岡線の街路築造工事等を行っています。工事期間中、地域の皆様方のご協力を賜り、感謝申し上げます。

なお、右面に平成28年度の工事実施箇所を記載しています。

**【社堂～米良バイパス間】**  
**都市計画道路「片島松岡線」事業着手！**

平成29年度より、社堂から米良バイパス間を結ぶ都市計画道路「片島松岡線」の本格的な事業着手を予定しています。現在は、道路の測量設計を実施しています。

【今後の予定】

- 平成29年4月 大分県へ事業認可の申請
- 平成29年5月 大分県より事業認可の承認
- 平成29年6月以降 用地説明会

---

**【下郡バイパス交差点 開通時期の変更】**  
社堂～下郡バイパス間の都市計画道路工事の遅延による。

都市計画道路「片島松岡線」の道路工事が、予定より大幅に遅れ、当初予定していた平成29年3月末迄の下郡バイパス側交差点の開通ができなくなりました。

現時点では、平成29年度中に開通する見込みですが、詳細につきましては、平成29年7月頃発行の『まちづくりニュース』（第21号）にてお知らせいたします。

ご迷惑をお掛けしますが、ご理解ご協力をお願いいたします。

第 20 号

### 「工事中および測量設計を行っている道路」

(H29年3月時点の予定です。変更の場合があります。)

**「都市計画道路片島松岡線」に關する工事**

- ① 交差点改良工事⇒3月末完成予定
- ② 交差点照明施設設置工事⇒3月末完成予定
- ③ 道路改築(4工区)工事⇒※1
- ④ 植栽工事⇒3月末完成予定(上図緑色点線部分)
- ⑤ 道路改築(5工区)工事⇒3月末完成予定
- ⑥ 雨水排水施設工事⇒6月末完成予定※2

※1 建物移転完了後、道路工事実施予定  
※2 工事完了後、引き続き道路工事実施予定

**その他(測量設計)**

- ⑦ 市道羽田片島2号線測量設計  
(水路に蓋を掛け、生活道路の整備)
- ⑧ 滝尾小学校進入路測量設計  
(カーブ舗装等による歩行者の安全確保)

⑦、⑧は・・・  
現在、道路工事前の測量設計を実施中です。ご迷惑をお掛けしますが、境界立会へのご協力等、よろしくお願い致します。

---

**用地説明会の開催について** 社堂～米良バイパス間の整備に向けて

道路(公共)用地の取得に伴う事業全般の事前説明として、平成29年6月以降に「用地説明会(社堂～滝尾小前道路の区間)」を開催する予定です。対象者の皆さまには、後日ご案内させていただきます。

※なお、滝尾小前道路～米良バイパス区間の用地説明会は、平成30年度以降に開催する予定です。

みんなで  
楽しむ  
まちづくり

まちなみ整備課 滝尾中部地区整備担当班

〒870-8504 大分市扇掛町2番3126  
電話 097-534-6111 (内線1826)  
E-Mail matinami@city.ota.ota.jp

お問い合わせ

たけもん



←地域のお祭りなど、多くの人が集まるイベント時にブースなどを設け、まちづくりの情報提供や簡易に参加できるアンケートなどの取組を行うことも有効です。



## 実現したいまちの将来像を考え、目標を設定する

- 皆さんの意見を基に、地域の計画やルールをつくるうえでの土台となる、実現したい将来のまちの姿と大きな目標を考えましょう。
- 地域の課題の解決、魅力を生かすものにするとともに、子どもたちが大きくなった時の社会環境の変化を見据えた形で、将来像を描くことが大切です。
- スローガンやキャッチフレーズなどの分かりやすい言葉で表すことで、地域の皆さんの共感や取組への賛同を得られるものとなります。
- まちの将来像・目標が決まったら、地域に浸透するように、地域組織の会合やまちづくりニュース等でお知らせするなど広くPR・共有し、今後の計画やルールを検討する際に振り返ることができるよう、常に示しておきましょう。



### ■まちの将来像の事例（「大分中央地域まちづくりビジョン」より）

#### 3-1. 地域の将来に向けた魅力・課題

##### 大分中央地域が誇る魅力

1. 基盤整備が整った利便性の高い生活環境
2. 緑豊かでにぎわいあふれる商都
3. 歴史・文化資源に恵まれ施設も充実した教育環境

##### 大分中央地域が抱える課題

1. 地域の将来を担う人材不足
2. 中心市街地とその周辺エリアでの地域差
3. 恵まれた観光資源の活用・PR不足

#### 3-2. 大分中央地域の将来像(コンセプト)

**歴史・文化と商都のにぎわいが融合する回遊性の高いまちを、幅広い世代・地区で育む中央地域**

##### 将来像への思い

大分中央地域は、都心型の居住環境と、歴史・文化および商業圏が融合した地域です。また、それぞれ特徴を持つ金池・荷揚・長浜・中島・住吉の5校区に、幅広い世代が居住し、行き交うまちです。

地域全体の回遊性を高め、よりにぎわい・活力あるまちを地域住民一体となり、育んでいこうという思いで将来像を決定しました。

- まちの将来像を設定したら、目標を実現するための具体的な取組として、まちづくりの計画やルールの検討に進みましょう。



に進む

## 話し合いの場での合意形成のコツ

- 話し合いの場で起こりがちなお困りごとについて、合意形成に向けたコツやヒントを示します。
- ここで示したコツやヒントが必ずしも正解かどうかは分かりませんが、日頃からコミュニケーション（あいさつや声かけなど）を積極的にとり、根気よく誠実な態度で話し合いに取り組むことが、合意形成において最も大切であると考えます。



メンバー間で価値観や目的意識が異なり、意見が対立してしまう…



それぞれの意見について分析し、メリット・デメリットや共通項を明らかにする

- 相対する意見については、それぞれの内容を分析し、メリット・デメリットを明確にすることで、意見を比較することができ、判断がしやすくなります。
- 一見異なる内容の意見でも、共通している内容が含まれている場合があるため、意見の共通項を膨らませることで、お互いの方向性を合わせることに繋がります。
- 話し合いの場が険悪な雰囲気となった場合は、少し休憩時間を設けるなどして場の空気をリセットし、感情的な言い合いにならないように留意しましょう。



まちづくりの専門的な話や用語が難しく、話についていけない…



分かりやすい説明とまちづくりの専門知識を学ぶ機会の提供に努める

- 都市計画に関する知識は日々の生活に馴染みが薄いこともあるため、だれもが理解できるように、分かりやすく説明していく努力が欠かせません。
- 市の担当窓口や専門家に専門用語や制度を説明してもらおうとまちづくりに対する理解が深まります。



話し合いの場で意見をあまり出さない人がいる…



意見を出しやすい雰囲気づくりを心がける

- 意見交換を行う前に共通の話題で世間話するなど、話しやすい雰囲気を作りましょう。
- 全員一回は発言できる機会を設けることも有効です。
- 内容が理解できず発言できない人には、後で個別に分かりやすく説明するなど、全員で情報を共有をしましょう。



意見の真意が分からない（掴みきれない）人がいる…



#### 意見の裏をのぞいてみる

- 人の意見の表層だけをとらえて、是非を判断するのではなく、「なぜその意見を言うのか」、「どこが問題なのか」を分析し、意見の裏にある背景やその人の思いを引き出すように努めましょう。
- その人の本音や真意は、全く別のところにある可能性もあるため、じっくりと話し合い、お互いの信頼関係を構築していくことが重要です。



話題が脱線して、論点が分からなくなってしまう…



#### 会議の進行役が情報整理を行う

- 話し合いの場においては、なるべく進行プログラムを事前に用意し、会議のはじめに進行役がその日の議題や時間配分について紹介し、確認を行うことが重要です。
- 話題が脱線してしまったときは、少し間を置いた後、進行役により「このあたりで、出てきた意見を整理しましょう」など、論点の整理を提案してみましょう。
- 一見関係がないと思われる意見も、実はまちづくりに関する重要な指摘が含まれている場合もあるため、関係がないからと一概にないがしろにすることも避けるべきです。



まちづくりのイメージをみんなで共有することが難しい…



#### 目に見える形で具体的に語り合う

- まちづくりの将来像をキャッチフレーズなどでまとめたとしても、具体的なまちのイメージはそれぞれで異なる場合があります。
- 例えば、「みんなが住みたくなるまち」という将来像であれば、具体的にどのようなまちを目指すのか、実際に地域を歩いたり、図面に描いたり、模型を作ったりするなどしてまちづくりのイメージを膨らませ、それぞれの思いを共有しましょう。

**失敗例① 最低敷地面積をめぐる意識の不一致**

- 電鉄会社が開発し高級住宅地と言われたT団地では、宅地の細分化が進み、住環境が悪化していたため、行政が発意して、環境保全のために最低敷地面積を150㎡とするなどとした地区計画を検討した。
- しかし、地域の実態として敷地の細分化がかなり進んでおり、小さな敷地に対する潜在的な需要もあったことから、建築業関係の有力者の先導で多くの反対署名が出され、結局、地区計画の策定を断念せざるを得なかった。

**本事例から学べること**

- 団地開発当初から時間が経過し、居住者の入れ替わり等により所有者が大きな敷地を維持できなくなったこと、また小規模敷地の需要が一定数あること等、まちの現状・課題の把握が十分でなく、地域住民の意向をきちんと汲み取れていなかったことが原因となっています。
- 地域への思いや人の価値観はそれぞれ異なることから、さまざまな立場、属性を理解し、それぞれに応じた情報提供や説明を行うことが必要です。
- まちが変化している実態やまちの問題、今後の変化の可能性を地域住民に知ってもらい、「対策を行わなかった場合」の将来イメージをみんなで考えてもらうことなども有効です。

**失敗例② 高さ制限に関する地区の合意状況や合意のプロセスが不十分**

- 幹線道路沿道でマンション建設が計画された低層住宅地のK地区では、マンション建設への反対運動を契機として、町内会を中心とした住民団体より、15mの高さ制限を定める地区計画が提案された。
- 区域内の合意状況は、提案時は86%であったが、市の意向調査時での賛同者は56%にとどまり、高層マンションが建築可能な近隣商業地域での賛成はさらに少なく、同地域を除いた地区計画を決定しても状況は良くなるということがわかった。こうした地区の合意状況や合意のプロセスを考慮し、地区計画の決定には至らなかった。

**本事例から学べること**

- 都市計画提案後の市の意向調査で、提案時の合意状況とは異なった結果となり、住民による地域への意向確認調査が不十分であったことが推測されます。
- 高さ制限に関して、直接影響を受ける人は少数ながら反対をしているが、賛成しているのは影響が少ない人たちばかりというのでは、合理的な制限内容とは言えません。
- 地区計画の策定時には、数年にわたる活動の中で、まちづくり組織が地道に勉強会を重ねたり、反対者に対して粘り強く説得を行ってきたかなど、策定のプロセスも重視されます。このため、地域全体がルールや計画について理解し、納得できるよう、本書を参考にしながら、着実な合意形成のステップを踏んでいくことが必要です。

# STEP 3 まちづくりの ルール・計画の作成

地域の特性を踏まえた、  
まちづくりのルールや計画を考えましょう。  
ルールや計画を都市計画に定めることを検討しましょう。

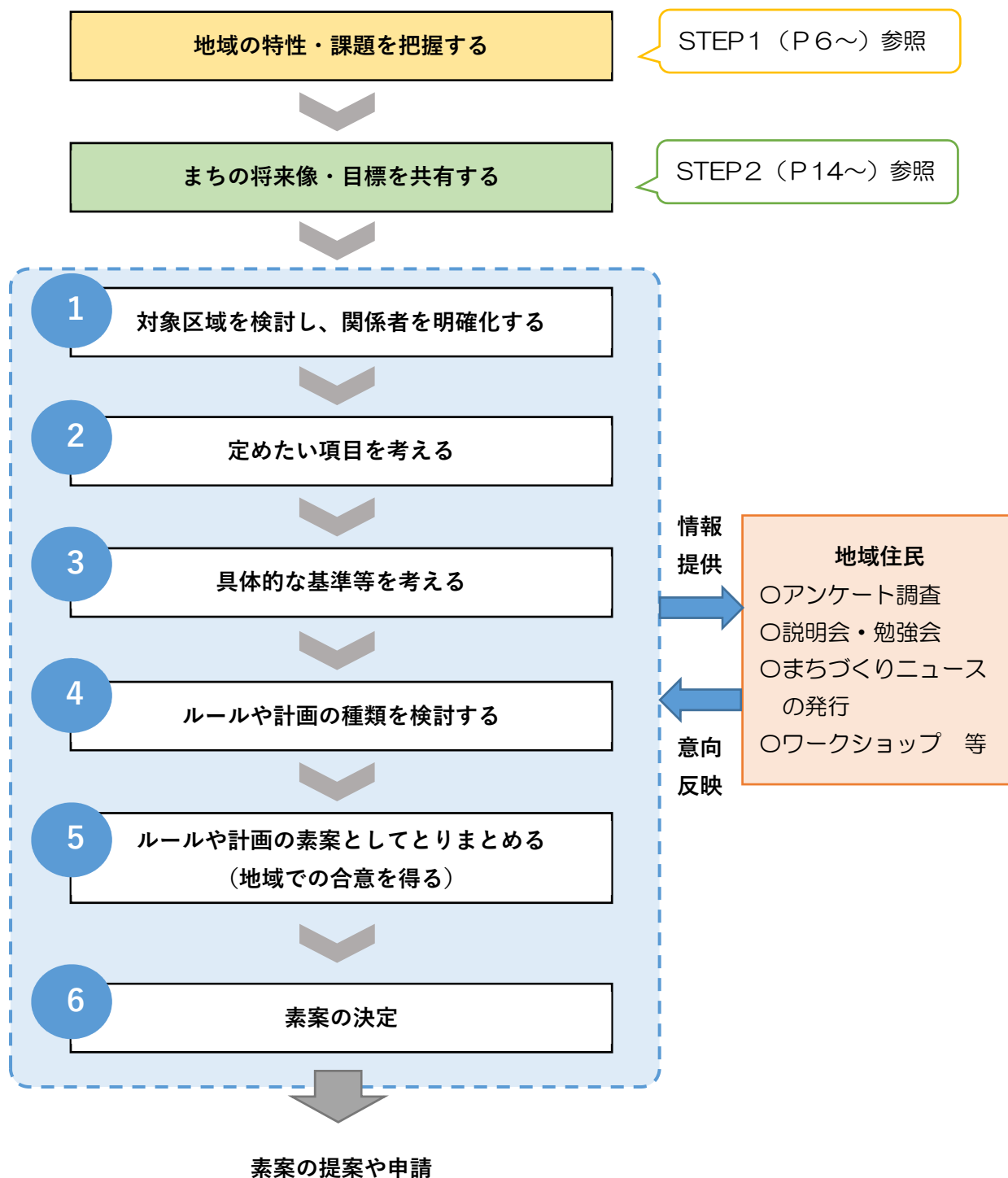


# 1. ルールや計画の素案をつくりましょう

## まちづくりルールや計画の素案を作成する流れを確認する

- これまでに共有した地域の特性・課題や目標をふまえて、それぞれの地域にあったルールや計画の素案をつくりましょう。
- まちづくりルールや計画の素案を作成する流れは、おおむね以下のような順序となりますが、活用する制度等によっては検討内容や順序が変わる場合もあります。

### ■まちづくりルール・計画の素案作成の流れ



## ルールや計画づくりの際に気をつけるべきこと

- まちづくりルールや計画の素案を作成する際においても、地域の課題と目標を共有する際と同様に、多くの人理解し、納得できる着点を見出すことができるよう、**地域のさまざまな人の意見を聴いて、結果や情報を共有するという手順を何度も繰り返しながら**、検討を進めていきましょう。
- 合意形成を図るためには、多くの時間や労力がかかりますが、**地域住民全体で将来のまちの在り方をともにじっくりと議論する手順**が何より大切です。

### まちづくりルール・計画づくりの留意点

#### なるべく多くの人から意見を聴く

- まちづくりルールや計画づくりにおいては、アンケート調査等により地域全体の意見を幅広く確認する手順が重要です。
- 素案検討の当初から数回に分けて意向の確認を実施することにより、地域住民のまちづくりに対する関心や理解を深めることができるとともに、最終的な意向確認調査における回収率を高めることにもつながります。
- アンケート調査のみならず、地域住民が多く集まる機会等を利用して、あらゆる人の意向を確認できる場を設ける工夫をしましょう。

#### 反対意見にこそ丁寧に対応する

- 反対意見については、なぜ反対なのか、その理由を明確にすることが必要です。
- 反対理由について事務局で十分な分析を行い、その意見が合理的であると判断された場合には、素案の修正についても柔軟に検討してみましょう。
- 賛成・反対に分かれた場合、多数決を行うことも多いと思いますが、その後において反対者からの不満が残る場合もあることから、しっかりと議論して全員が納得のいく結論を得ることがあくまでも基本となります。

#### 随時、結果や情報を共有する

- まちづくりルールや計画づくりの検討結果やその過程について幅広く情報発信を行い、検討組織の活動や話し合いに直接参加していない人々と適切なタイミングで、情報を共有することが求められます。
- 特に、地域の中のサイレントマジョリティ（積極的に発言するわけではないが、大多数である勢力）の存在を意識しながら、ルールや計画づくりに関連する専門知識や詳細情報をしっかりと伝え、理解していただくことが必要です。

# 1 対象区域を検討し、関係者を明確化する

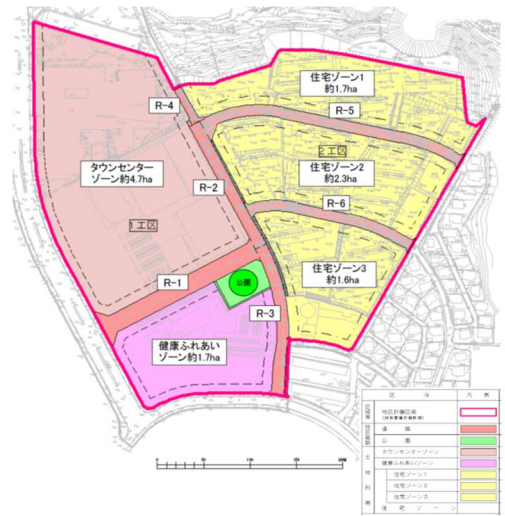
## 1) 対象区域の検討

- 対象区域を決めた上で、地域の実態を踏まえたルールや計画を検討しましょう。
- 対象区域は、「社会的なまとまり」や「地理的条件」を基本として、一体的な区域としてまとまりのある特性を持った範囲であることが必要です。例えば、同時期に開発された区域、自治会・町内会などの範囲とするなどが基本となります。

### 区域設定の留意点

- ルールや計画検討の途中で区域を変更すると、その時点で合意形成を再度やり直さなければならない可能性もあるため、法制度に基づく決定を視野に入れてルールづくりを進める場合には、早い段階で対象区域を調整する必要があります。

■区域図の例（明野中心部地区）



それぞれ異なるルールを設定することも可能です。

## 2) 関係者の明確化

- ルールや計画を実際に適用するに当たっては、区域内の関係者となるのがだれかを明らかにしておく必要があります。基本的には、区域内の土地及び建物を所有している人が対象となります。

### 借家人・事業者などの対応

- 土地や建物は所有しているが、今は住んでいないなどの権利者の意向把握が必要な場合もあることから、地籍図や土地建物登記簿などで把握しましょう。また、賃貸住宅の居住者にも意見を聞くなど、参加機会を設けることが必要です。このため、関係者名簿を作っておきましょう。
- 市街地再開発事業など、まちづくりの方式によっては、開発主体となる事業者や整備を考える施設の経営主体、テナントなども関係者となる場合があります。

# 2 定めたい項目を考える

- まちの将来像・目標の実現に向けて、どのような項目が必要かを考えましょう。
- むやみに項目を増やさず、取り組みやすく、効果が期待できる項目を選択することが重要です。
- 特定の項目に固執せずに、他の項目でも誘導できないかといった柔軟な思考を持ちましょう。

### 【目標の例】

美しく風格のある  
まちなみをつくる

### 【目標に向けた項目（ルール）の例】

壁面の位置の制限（壁面線をそろえる）

垣・さくの構造（敷地境界に生垣を設ける）

形態・意匠（建物の高さや色を制限する）

取り組みやすく  
効果が期待できる  
項目はどれか  
検討する



- まちづくりのルールを定める場合は、以下のような項目から必要なものを選び、基準等を設けることができます。以下は、まちづくりルールに定めることができる項目の例です。

■まちづくりルールに定めることができる項目の例

**建築物の用途**

地域にあった建物が建つように建物の用途を定めることができます。



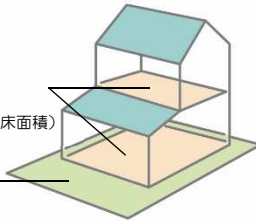
**建築物の容積率**

地域にふさわしい建築物の大きさを定めることができます。

延べ床面積

(1階床面積+2階床面積)

敷地面積



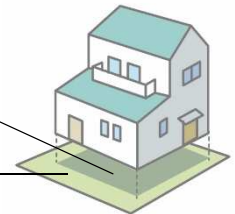
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

**建築物の建ぺい率**

敷地内の建築物の割合を一定以下にすることで、ゆとりのある空間が確保することができます。

建築面積

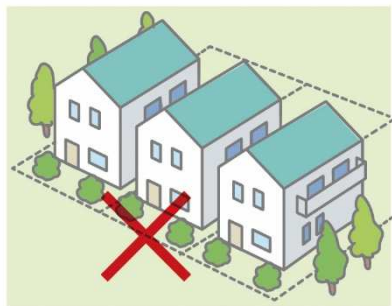
敷地面積



$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

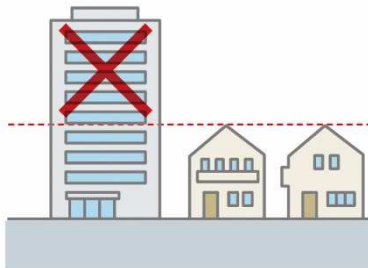
**建築物の敷地面積**

敷地の細分化やミニ開発を防止することができます。



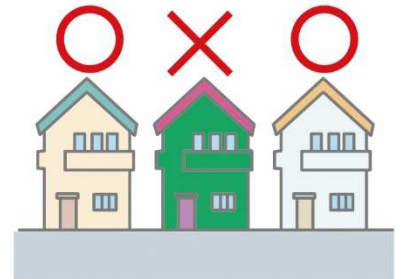
**建築物の高さ**

地域にふさわしい建築物の高さを定めることができます。



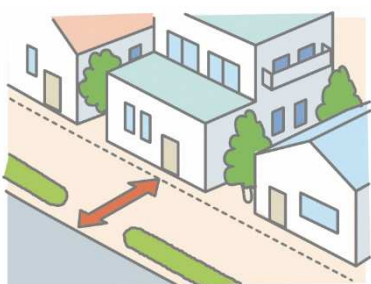
**建築物の形態・意匠**

良好な景観形成のため、外壁の色彩や屋根の形態等を定めることができます。



**壁面の位置の制限**

境界線から建物を一定距離以上離して建築することで、圧迫感の減少や日照や通風の確保を図ることができます。



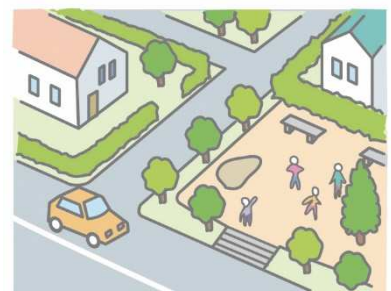
**垣またはさくの構造**

道路境界や隣地境界における外構の種類を定めることができます。



**地区施設**

地域住民が日常利用する公園や広場、道路等を地区施設として定めることができます。



### 3 具体的な基準等を考える

#### 1) 現行の規制や建物の立地状況の把握

- ルールを定めたい項目について、建築物や敷地の状況が現在どのような状況になっているのかを調査し、地域の実態を把握した上で、具体的なルールを検討する必要があります。
- 「用途地域」などの土地や建物に関する規制内容や、現在建っている建築物や敷地の状況について、「建築計画概要書※」や登記簿、土地所有者へのアンケートなどにより把握しましょう。

※建築計画概要書：敷地面積、建物の大きさ、高さ、配置図などが記載されており、建築確認申請時の敷地や建物の状況等について確認できる書類。大分市役所で取得することができます。

#### 2) 具体的な数値基準等の検討

- ルールを定めたい項目について、どの程度のルールとするか、具体的に検討しましょう。

##### 無理のないルールづくり

- 建物の用途や容積率、建ぺい率、建物の高さなど、具体的な数値で示す項目については、現在大分市が定めている都市計画による規制値を基本として、地域の状況に見合った内容とすることを考えるようにします。
- 地域の実情にあったきめ細かいルールとすることが望まれますが、あまり理想的、厳しいものにはせず、現状に応じて、実現可能な「みんなが守れる」ようなルールの内容にすることが必要です。その一方で、どうしてもとれるようなあいまいな表現のルールにしないことも大切です。

##### 公平なルールづくり

- 自分たちの地域へのメリットだけを考えた極端な規制緩和や、他の地区とバランスを欠いたルール・計画内容にならないよう、留意する必要があります。

##### 柔軟な対応を！

- ルールや計画の対象区域の中でも、まちの状況が違ったり、互いの立場が異なるため、一つのルールや計画としてとりまとめることが難しい場合もあります。そのような場合は、対象区域を区分して、区分ごとにルールや計画の内容を変える、みんなが守れるように基準を緩くする、合意できそうな内容に絞るなど、柔軟に対応方策を検討しましょう。



POINT

#### 「既存不適格建築物」への対応に注意する

- 新たなルールを設定する場合には、「既存不適格建築物」（建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画のルールの変更によって、現行法規制に適合しなくなった建築物）が発生することがあります。
- 既存不適格建築物は、建替えや増築時に新しいルールに適合する必要があるため、現在と同じ規模や用途での建替えや増築ができなくなる可能性もあります。
- 既存不適格建築物があまりに多く発生する場合は、基準を緩くする、既存不適格建築物が多い場所を区域から外す、適用除外や特例を設けるなどの対応を検討しましょう。

- 建築物や敷地に関するルールを定める場合には、地区計画や景観地区、建築協定など、さまざまなまちづくり制度を活用できます。それぞれの特徴をよく理解し、適切なまちづくり制度を選択しましょう。
- 各制度で定められる項目、ルール決定までの合意形成や手続きに係る期間、ルールの運用上の柔軟性などを踏まえて選択することが重要です。
- 一つのルールに絞るのではなく、複数のルールを併用して、まちづくりを進める方法もあります。例えば、地区計画で基本的なルールを定め、任意のまちづくり協定で詳細なルールを決めるなどの組み合わせも考えられます。

#### ルール活用事例を参考にする

- 大分市内でも、これらのまちづくり制度を活用した事例が多く存在しているため、検討に当たっては、各ルールや計画の効果や運用体制などについて調査し、それぞれのルールのイメージを共有することも有効です。

#### ■主なまちづくりの制度の概要

制度名	根拠法令	制度の概要
地区計画	都市計画法 建築基準法	○地区内の道路や公園の配置、建築物の用途や大きさなど、まちの特性に応じたきめ細やかなルールを市の都市計画として定めることができる制度です。 ○土地の区画形質の変更や建築行為を行う場合に、届出が義務付けられます。 ○条例化することにより、建築確認で審査されるようになります。 ※大分市では現在条例化を行っている地区はありません。
景観地区	景観法 都市計画法	○地区内の建築物のデザインや色など、景観に関するきめ細やかなルールを都市計画として定めることができる制度です。 ○建築物の形態意匠の制限について、認定申請が必要となります。
建築協定	建築基準法	○建築物の用途や大きさなど、まちの特性に応じた建築に関するルールを土地所有者等で決める制度です。 ○協定運営委員会等による自主的な審査、規制を行います。
景観協定	景観法	○建築物、緑に加えて、工作物や看板など、景観上のルールを土地所有者等で決める制度です。 ○協定運営委員会等による自主的な審査、規制を行います。
緑地協定	都市緑地法	○緑地の保全や緑化に関するルールを土地所有者等で決める制度です。 ○協定運営委員会等による自主的な審査、規制を行います。
任意のまちづくり協定	—	○生活環境のルールも含めて、地域独自で幅広い内容を決めることができます。

■主なまちづくりの制度の比較

		地区計画	景観地区	建築協定	景観協定	緑地協定	任意のまちづくり協定
策定・締結主体		大分市	大分市	地権者	地権者	地権者	地権者 住民等
有効期間		なし	なし	協定で 定める期間	協定で 定める期間	5年以上 30年未満	なし
定められる項目	建築物の用途	○	×	○	○	×	○
	敷地面積	○	○	○	○	×	○
	容積率	○	×	○	○	×	○
	建ぺい率	○	×	○	○	×	○
	建物の高さ	○	○	○	○	×	○
	壁面の後退距離	○	○	○	○	×	○
	形態・意匠	○	○	○	○	×	○
	垣または柵の構造	○	×	○	○	○	○
	建築設備	○	×	○	○	×	○
	緑化率	○	×	○	○	○	○
	工作物	○	○(※)	×	○	×	○
	道路・公園・緑地	○	×	×	×	×	○
行政の決定や認定の有無		有	有	有	有	有	原則不要

※景観地区の工作物を制限するには、条例(景観地区工作物制限条例)で定める必要があります。



これらの制度は、まちづくりのルールを定めるものとなるため、ゆっくりと時間をかけて地域の合意形成を図る事が大切となります。

## 5

## ルールや計画の素案としてとりまとめる（地域での合意を得る）

- 検討組織は、地域住民の意見を反映させながら、最終的なルール・計画案を作成し、説明会などで地域住民全体に説明しましょう。
- 検討組織は、地域住民に対して、適宜修正を加えたルール・計画案についての最終的な合意確認（最終意向確認調査）を行きましょう。合意を確認する方法は、アンケート等が有効です。
- 反対意見があった地域住民には、再度、説明会や検討会、個別訪問等を行い、説明や意見交換をしながら、ルール・計画案への理解を得るように努めましょう。どうしても合意が得られない場合には、区域の変更やルール・計画内容の変更等の対応を行う必要があります。



素案に関して、賛成・反対双方の意見がある場合は、互いに納得するまで議論を重ねることが大切です。反対者の意見にも真摯に向き合って対応しましょう。

### Memo：地区計画を策定する場合は合意形成が重要です

- 大分市や都市計画審議会が地区計画等の案を決定するかどうかを判断するときに、どれくらいの同意が得られているか（同意率）は重要な判断の要素となります。
- 地区のルールは個人の土地利用に制限がかかるため、地区の将来に向けて住民全員がまとまる必要があります。全員の合意形成ができていない状況では、土地利用制限を法的のものとすることはできません。
- 単純に同意率を上げるだけでなく、検討組織が反対する地域住民に対して粘り強く説明する等、適切な対応をとってきたかなど、合意形成の手順も考慮して判断されることから、適宜十分な合意形成を図ることが必要です。

#### 素案の内容が合理的でない場合

「直接影響を受けない人だけが賛成している」、「現行法規制と比べて過度に厳しい制限がかけられており、そのことについて相当数の反対者がある」、「既存不適格建築物が多数発生する」など、素案が合理的な内容とは言えない場合は、策定が難しいと判断

## 2. ルールや計画を定めましょう

### 策定・締結の手続きを行う

- 合意形成がなされたと判断できたら、検討組織としてルール・計画案を決定しましょう。
- 行政が決定や認可等を行うルールの場合は、地域住民等から行政に対して提案や申請等を行っていただきます。
- ルールや計画の種類によって、提案がなされた後の決定や認可の手続きが異なるため、それぞれの根拠法等に定められた手続きを踏む必要があります。



POINT

### 「都市計画提案制度」・「景観計画提案制度」を活用してみましょう

- 「都市計画提案制度」・「景観計画提案制度」は、土地所有者等やまちづくり NPO 等が、0.5ha 以上の一団の土地の区域について、土地所有者等の 3 分 2 以上の同意等一定の条件を満たした場合、大分市に都市計画及び、景観計画の提案ができる制度です。
- 提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受け身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的にまちづくりや都市計画に関わっていくことを可能とするため、本制度を活用した提案がより多くなされることが期待されます。

ルールや計画決定の手続きを詳しく知り

資料 4：まちづくりルール決定の手続き（P80～）

お問い合わせ先

#### ●都市計画提案制度について

大分市都市計画部都市計画課 TEL:(097)537-5965 FAX:(097)536-7719

#### ●景観計画提案制度について

大分市都市計画部まちなみ企画課 TEL:(097)585-6004 FAX:(097)534-6120



# まちづくりを続けていきましょう

## ルールや計画を作ることがゴールではない

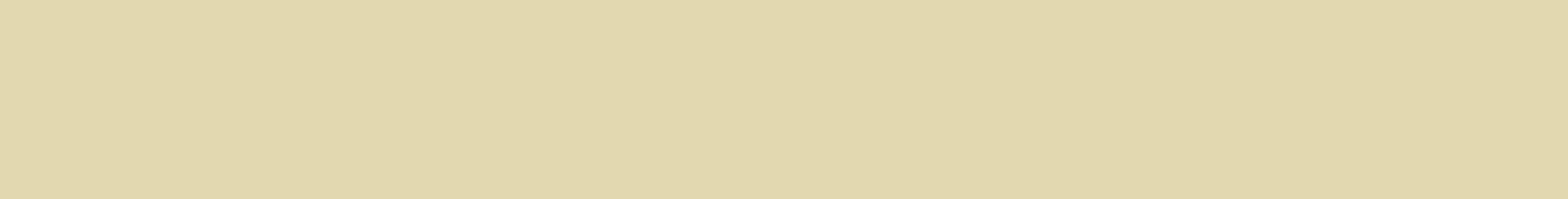
- ルールや計画を作ったらゴールではなく、ルール等の内容について周知を図り、地域の皆さんに守ってもらえるように話し合いや小さな改善を積み重ねることが大切です。
- ルールや計画、まちづくりの活動の内容は必要に応じて見直しながら、地域の状況の変化にも柔軟に対応しましょう。定期的にまちを見回って、ルール等が守られているかどうか検証することも重要です。
- 地域の皆さんで話し合い、まちづくりのルールや計画を検討した結果、最終的にルールや計画を作らないというような結論になることも考えられます。ルールや計画を作ることだけがすべてではなく、これら以外の方法でまちづくりを進めることも一つの選択肢として考えておき、地域と一緒により良いまちにするためにはどのような方法があるかを模索してみましょう。

## まちづくりの活動を積み重ね、定期的に活動を周知する

- ルールや計画を作った後も、地域住民のニーズや時代の変化への対応を図りながら、活動内容について地域への周知を図りましょう。
- 興味を持っているけれど参加のきっかけがない人にも、あなたの一声がきっかけで、今後のまちづくりの活動に協力してもらえるかもしれません。

できあがったルールや計画をもとにまちづくりを進めましょう！

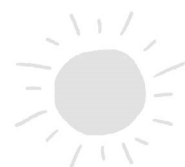






資料  
1

# 話し合い促進のための ツール集



# 1. 話し合い促進のためのツールについて

## ●話し合い促進のためのツール一覧

○まちづくりのルールや計画の策定プロセスにおいては、説明会や勉強会、アンケート、シンポジウム等のさまざまな合意形成手法が用いられます。ここでは、まちづくりに向けた話し合いにおいて「ワークショップ（WS）※」を実施する際、汎用的に活用できる手法について整理します。

○話し合いを行っている時、たくさんの意見をまとめるのに苦労したり、なかなか意見が出なかったり、新しい発想が出なかったりすることもあります。次のような手法を取り入れることで、意見の発案、集約をスムーズに行うことができます。

目的	具体的な手法（ツール）の例	概要
アイスブレイク （緊張ほぐし）	・ひとこと自己紹介 ・〇×クイズ	一緒に WS を行う仲間のことを互いに知り、緊張をほぐしていきます。また、頭を使う作業を取り入れることで、活発な議論の下地を作ります。
現状把握・体験共有	・まち歩き点検 ・シミュレーション	地域内を実際に歩いて回ったり、シミュレーションを取り入れることで、地域の魅力や課題などを新たに発見することができます。
話し合いにおける 意見出し	・ブレインストーミング ・バズ・セッション ・ワールドカフェ	与えられたテーマに対して、どんどん意見を出し、考えを深めていきます。大人数で一緒に行うものから、小人数のグループに分かれて行うものまで、さまざまな手法があります。
意見の整理	・KJ法（親和図法） ・SWOT分析	出された意見をもとに、模造紙等にグループで出た意見をまとめていきます。
全体評価	・旗上げアンケート ・シール貼り	大人数の意見を短時間で効率的にまとめることができます。

### ※Memo：ワークショップ（WS）とは？

ワークショップ（WS）とは、参加者が自ら考えながら共同作業の中で、情報を共有し、知恵を出し合いながらある成果を「創造する場」のことです。

普通の会議では、議長が議事進行をし、参加者が挙手して発言・発表を行い、記録者が議事録を…となりますが、WSではすべての参加者が自由な雰囲気で見聞を広げ、意見を述べていくことができます。

また、WS成果は、皆さんで考えて作った図面等として形が残る、また「まちづくりの芽」として各自の心の中に意識が残ることによって、今後の住民と行政との協働のまちづくりにつながります。


ただし、「WSを行った＝合意形成が得られた」とはならないことに留意が必要です。


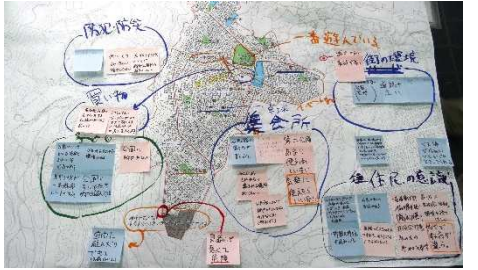



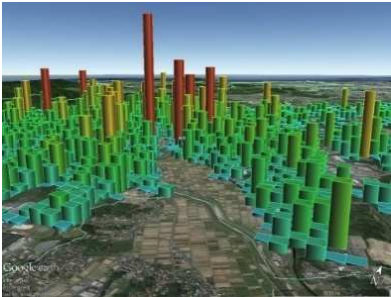
## ●話し合い促進ツールの解説

○ここでは、話し合い促進ツールに示した具体的な手法（ツール）の活用例を解説します。

ひとこと自己紹介		アイスブレイク（緊張ほぐし）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>一緒にWSを行う仲間のことを互いに知ることによって親交を深め、参加者の緊張をほぐしていきます。</li> <li>単に名前を言うだけでなく、簡単なひとことを添えてもらうことによって、参加者同士の共通点が見つかり、お互いに話すきっかけとなったり、場の雰囲気をやかにすることができます。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>A4程度の紙を配り、名前、メンバーにどう呼んで欲しいか、普段やっていること、マイブーム、参加の動機など、いくつか指定して書いてもらう。（3～4分程度）</li> <li>グループ内で順番に発表する。（1人30秒～1分程度、終わったら拍手する）</li> </ol>	
活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加者の年齢など、人によっては言いたくない情報をむやみに聞くことは避けましょう。</li> <li>参加者同士が全員顔見知りの場合は省略してもよいですが、少し変化球のお題を出すと盛り上がります（「わたしのプチ自慢」など）。</li> </ul>	

○×クイズ		アイスブレイク（緊張ほぐし）
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>皆で一緒にクイズを考えることで、和気あいあいとした雰囲気を作ります。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>YESかNO、選択肢を選ぶなどの方式で、参加者に質問を投げかける。</li> <li>正解と思うものに挙手してもらう。</li> <li>進行役より正解を発表する。参加者に選択した理由などを尋ねる。</li> </ol> <p>※選択理由を尋ねると、参加者から意見を引き出すことができ、その後の議論にもつながります。</p>	
活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりのテーマに関連した質問を投げかけると、参加者の基礎知識を確認することができます。</li> <li>クイズを通じて、まちづくりのテーマに関連する知識を深め、考える土台を作ることができます。</li> </ul>	

<p><b>概要</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりのテーマに関わりのある場所へ出向いて、自分たちの五感を使って地域への理解を深める方法です。</li> <li>・グループで実際に地域内を歩いて回り、問題点や普段気づかなかった魅力などを発見します。</li> </ul>						
<p><b>進め方</b></p>	<p><b>【まち歩き点検の前】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①地域に詳しい方や専門家などに話しを聞くなどして、歩くコースを大まかに決める。</li> <li>②まち歩き点検を効果的に行うために必要な道具（下記参照）を用意する。</li> </ol> <p><b>【まち歩き点検当日】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①地域に詳しい方や専門家の方などと一緒に、説明を聞いたり、感想を言い合いながらグループでまちを見て回る。</li> <li>②気になる箇所はメモや写真を撮り記録する。また、歩いたルートや撮影した箇所も記録する。</li> </ol> <p><b>【まち歩き点検の後】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①記憶が新しいその日のうちに、写真やメモなどの記録をまとめる。</li> <li>②まち歩き点検で得た情報や調べた情報を地図に書き込み、まちの魅力や課題を「見える化」した地域マップを作成する。</li> </ol>						
<p><b>必要な道具</b></p>	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/>地図</td> <td><input type="checkbox"/>チェックリスト</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>クリップボード（画版）</td> <td><input type="checkbox"/>デジタルカメラ</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>筆記用具</td> <td><input type="checkbox"/>（必要あれば）メジャー・スケール</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> 地図	<input type="checkbox"/> チェックリスト	<input type="checkbox"/> クリップボード（画版）	<input type="checkbox"/> デジタルカメラ	<input type="checkbox"/> 筆記用具	<input type="checkbox"/> （必要あれば）メジャー・スケール
<input type="checkbox"/> 地図	<input type="checkbox"/> チェックリスト						
<input type="checkbox"/> クリップボード（画版）	<input type="checkbox"/> デジタルカメラ						
<input type="checkbox"/> 筆記用具	<input type="checkbox"/> （必要あれば）メジャー・スケール						
<p><b>活用のポイント</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前に防災や景観などのまち歩きの視点を決めておくと、さらに詳しくまちの現況を把握できます。</li> <li>・まち歩き点検後に、気づいたことをお互いに発表して意見交換を行い、「地域の魅力・課題マップ」としてみんなの考えをまとめておくと、今後のまちづくりを検討する際に役立ちます。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>						

<p><b>概要</b></p>	<p>・ルールや計画検討の際に、まちなみ模型を作成したり、各種ソフトウェアや「VR（ヴァーチャル・リアリティ）※」等の技術を活用することで、文章や数値だけではイメージしづらいまちの姿を関係者間で共有し、円滑な合意形成につなげます。</p>
<p><b>進め方</b></p>	<p><b>【まちなみ模型活用】</b></p> <p>①まちづくりを検討する地区の模型を事前に作成する。</p> <p>②話し合いの場で模型を披露し、立体的なイメージを共有しながら、まちの将来の姿について議論する。</p> <p>③目的に応じて、建物パーツを移動させるなど、実際に手を動かしながら検討する。</p> <p></p> <p>まちなみ模型イメージ</p> <p><b>【ソフトウェア・VR等の活用】</b></p> <p>①Google Earth等のソフトウェアや予め作成しておいたVRをPCにインストールしておく。</p> <p>②話し合いの場では、プロジェクターを活用して、スクリーンにまちの姿を映し出し、視点を自由に変えるなどの操作を行いながら、まちの将来の姿について議論する。</p>
<p><b>活用のポイント</b></p>	<p>・地域の大まかな地形条件を確認したい場合や、まちなみ検討をしたい場合などの目的に応じて、適切なスケールの模型を作成することが重要です。</p> <p>・Google Earth等のソフトウェアに、人口や公共交通等の統計データを重ね合わせることで、地区の現状や課題を可視化することも可能です。</p> <p>・まちなみ模型やVR等を作成するには、時間と費用、専門的な技術が必要となるため、まちづくりの専門家等の支援を受けながら進めることが求められます。</p> <p></p> <p>都市構造の可視化</p>

### ※Memo：ヴァーチャル・リアリティ（VR）は？

3D空間の中で好きな場所に移動し、視点を自由に動かすことができるため、リアルタイムで都市やまちなみをイメージすることができます。

大分市中心市街地のVR（Panasonic HPより）



ブレインストーミング		話し合いにおける意見出し
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブレインストーミング（通称プレスト）は、あるテーマに対し、参加者が自由に意見を述べることで、さまざまなアイデアを得るための手法です。</li> <li>批判禁止、自由奔放（突飛な意見でもよい）、質より量、結合便乗（人の意見に便乗してよい）という原則を守りながら実施します。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>10名程度のグループで実施する。（これより大人数でも実施可能）</li> <li>机の中央に大きな台紙を置き、各自が付箋を持つ。</li> <li>与えられたテーマについて、各自で、アイデアを思いつくまま付箋に書く。 ※1枚の付箋に1つの意見をなるべく具体的に記す。</li> <li>1人ずつ順番に自分の付箋を読み上げて、台紙に適当に貼る。同じような意見が出ているものでもOK。新たな付箋を書き加えても構わない。</li> <li>他者の意見を聞いて思いついたことなど、アイデアをどんどん付け足して自由な発想を広げていく。</li> <li>制限時間が来たり、意見の出るペースが極端に落ちたら終了する。</li> </ol>	
活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレストの最中は、発言された内容の吟味や分析をしないということを、予め参加者に注意喚起しておく、スムーズに進行します。</li> <li>発言の量について、目標を予め示すことも効果的です。 （付箋〇枚が目標 など）</li> <li>付箋の色を分けて意見を出してもらおうと、意見整理がしやすくなります。 （青は問題点、赤は解決策 など）</li> </ul>	

バズ・セッション		話し合いにおける意見出し
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>蜂が飛びまわる音（バズ）のように、ブンブンガヤガヤと会議（セッション）を行い、討論することです。</li> <li>ブレインストーミングの変形的一种で、参加者が多いときや小人数で気軽に対話したい時に、全体を6名程度の小さなグループに分けて、グループごとにブレインストーミングを実施し、その結果を全体会議に持ち寄る方法です。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>4～6人程度のグループで実施する。</li> <li>6分間を目安として、ブレインストーミングと同様、共通のテーマをもとに意見を出し合う。</li> <li>会議終了後、代表者が他のグループに話し合った内容を発表する。</li> </ol>	

概要

- ・ワールドカフェは、カフェでお茶をしているようなリラックスした雰囲気の中で、テーマに沿った対話を行います。
- ・メンバーの組み合わせを変えながら、4～5人程度の小グループで話し合いを続けることにより、あたかも参加者全員が話し合っているような効果が得られます。

進め方

【開催準備】

- ①参加予定人数にあわせて会場を手配する。会場は、本物のカフェで行う必要はなく、会議室、学校、体育館などでも可能。
- ②ワールドカフェ当日の進行や時間配分、役割分担、話し合いのテーマについて決めておく。

【当日】

- ①開始時刻が来たら、開始あいさをし、ワールドカフェをスタートする。
- ②進行役の自己紹介、ワールドカフェの趣旨・ルール等を説明する。
- ③カフェトークを開始する。1ラウンドおおよそ20～30分で、設定されたテーマに沿ってリラックスした対話を楽しむ。話し合いで出たアイデアや感想、イラストなどを、各自が自由に模造紙に書き留めていく。
- ④1ラウンドが終わるころにテーブルに残る人（ホスト）を決め、それ以外の参加者は別のテーブルに移る。残ったホストは自分のテーブルで話し合われた内容を新しいメンバーに説明し、さらに対話を深める。
- ⑤2～3ラウンドを繰り返し、最終ラウンドで全員が最初のテーブルに戻る。別のテーブルで得られた気づきなどを交換し、さらに全体でも共有する。



和やかな雰囲気での話し合い



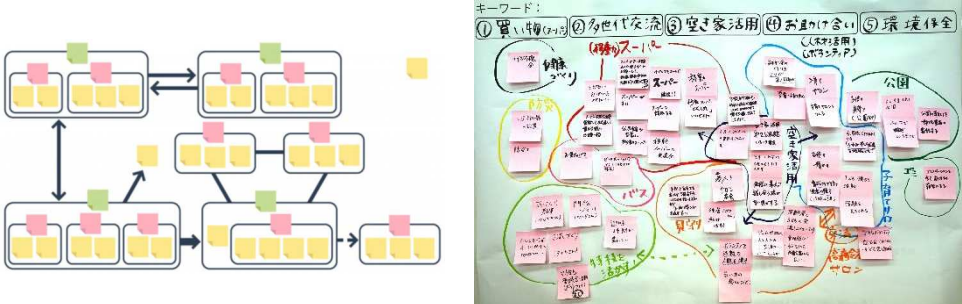
模造紙の記述例

ワールドカフェ		話し合いにおける意見出し
必要な道具	<input type="checkbox"/> 模造紙 <input type="checkbox"/> 人数分のテーブル（椅子） <input type="checkbox"/> プロジェクター <input type="checkbox"/> PC <input type="checkbox"/> タイマー <input type="checkbox"/> 当日配布資料（ワールドカフェの説明資料） <input type="checkbox"/> トーキングオブジェクト（対話時に話す人が持つもの。無くてもよい。） <input type="checkbox"/> その他、ウェルカムボードや和やかな空間を演出する小物など	<input type="checkbox"/> カラーペン <input type="checkbox"/> 参加者リスト <input type="checkbox"/> スクリーン <input type="checkbox"/> 延長コード <input type="checkbox"/> 飲み物、お菓子
活用ポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活発な対話を促進するため、会議室とは違ったにぎやかな雰囲気を作ることが大切です。（お菓子を用意する、音楽をかけるなど）</li> <li>・話し合いのテーマは、参加者が自分ごととして、真剣に取り組むことのできるような問いを提示するように留意しましょう。</li> <li>・ワールドカフェのエチケットを参加者に事前に伝え、安心した雰囲気の中で自由に対話が行える環境を作りましょう。</li> </ul> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>【カフェ・エチケットの例】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○対話を楽しむ</li> <li>○相手の話に耳を傾ける</li> <li>○話は短く、簡潔に</li> <li>○人の話を否定しない      など</li> </ul> </div>	



## KJ法（親和図法）

## 意見の整理

<p><b>概要</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KJ法は、日本を代表する文化人類学者である、東京工業大学名誉教授の川喜田二郎氏によって、1965年に考案された手法で、川喜田氏のイニシャルをとって名付けられました。</li> <li>• 多くの意見やアイデアをグループ化し、論理的に整理して問題解決の道筋を明らかにしていくための手法です。</li> <li>• バラバラに集められた多くの情報の関係性を視覚化し、本質的な問題や解決策の発見、アイデアの創出を促します。</li> </ul>
<p><b>進め方</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①1枚の付箋に1つのアイデアを書き込み、たくさんのラベルを作る。</li> <li>②内容の似ているラベル同士を集めるように並び替えをして、小グループを作る。集まった小グループを見直して、グループが共通して表現していることを見出しとして、表札（タイトル）を付ける。</li> <li>③グループ同士の関係性を分かりやすくするために、矢印や記号を使って図解化する。</li> <li>④図解化したものを基に文章を書き起こしていく。それぞれのグループの付箋に書かれている言葉を可能な限り使って、グループごとに一つの文章につなげていく。</li> </ol> <div style="text-align: center;">  <p>KJ法による意見整理のイメージ</p> </div>
<p><b>活用ポイント</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一般的には、ブレインストーミングによって収集した情報を、KJ法を用いて整理するという手法がよく用いられます。</li> <li>• 集められた情報をグルーピング化するときには、小分けから大分けの順番を辿ることにより、それぞれの意見やアイデアの正しい解釈につながります。</li> <li>• KJ法は、グループ全員の同意のもとで作業を進めることにより、意見の偏りを防ぎ、より精度の高い成果を得ることができます。</li> </ul>

SWOT分析

意見の整理

概要

- SWOT分析は、強み(Strength)、弱み(Weakness)、機会(Opportunity)、脅威(Threat)の頭文字から命名されたフレームワークです。
- 主に組織の経営戦略や計画の現状分析を行うための分析手法で、自らの内部環境と外部環境の分析を総合的に行い、今後の方向性や改善点を導き出します。
- 多岐にわたる意見を体系化するのに適しており、地域の持つ強みや弱み、その地域が置かれている環境などを掘り下げるのに有効なツールです。

進め方

- ①まちづくりの目標を明確化する。
- ②まちづくりの目標を達成するための、地域における、強み(Strength)、弱み(Weakness)、機会(Opportunity)、脅威(Threat)を考え、下表のような形で整理する。

内部環境	<b>強み Strength</b> (生かすべき強みは?)	<b>弱み Weakness</b> (克服すべき弱みは?)
	(例) •豊富な歴史遺産と文化財・豊かな自然環境特性 •各種生活環境に恵まれた立地特性 •地域コミュニティや児童福祉活動の充実	(例) •狭隘道路等道路未整備 •インフラ整備の欠如などによる住環境の悪化 •自治会などへの参加者欠如等地域コミュニティが抱える問題 •公共交通機能の低下
外部環境	<b>機会 Opportunity</b> (市場機会はあるか?)	<b>脅威 Threat</b> (回避すべき脅威は?)
	(例) •各種インフラ体系の改善策検討 •求められる防災対策強化 •地域の活性化のための各種方策の検討 •未利用地の活用や地場産品の普及等農業の振興	(例) •少子高齢化に伴う負の要因 •自然災害の危険性 •雇用不足による将来の不安

- ③実際に計画や戦略に落とし込むために、SWOTの4つの項目をそれぞれ掛けあわせて分析する。


○強み×機会：機会をうまくまちの強みとして取り込むためにできることは？

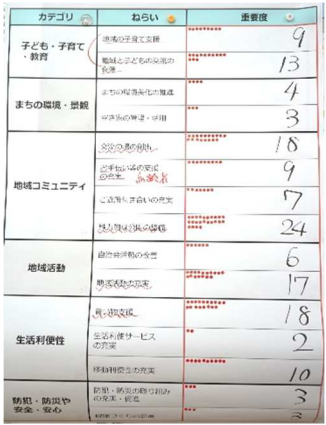
○機会×弱み：弱みを補強し、機会をつかむためにできることは？

○弱み×脅威：弱みを理解し、脅威による影響を避ける、もしくは最小限にするためにできることは？

活用ポイント

- 4つの切り口の区分が難しいと感じる場合は、自分たちでのコントロールが可能か(=内部環境)、不可能か(=外部環境)という視点で考えてみましょう。
- SWOT分析を行うこと自体が目的ではなく、その後のまちづくりにどう生かすかを意識しながら実施することが必要です。

旗揚げアンケート		全体評価
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大人数で行う会議、ワークショップなどの参加者の意見を手軽に把握・共有するための手法の一つです。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>①事前に質問と複数の回答を用意する。</li> <li>②進行役が質問と複数の回答（選択肢）を読み上げ、参加者は自分の意見と合う回答を選び、選択肢の色（番号）の旗を一齐に高く掲げてもらい、その場で数を数える。</li> </ol>	
活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みんなが見える場所に、模造紙などで集計表を貼っておき、掲げられた旗の数を書くことで、すぐに集計結果が分かります。</li> <li>・会議やワークショップの終盤に実施することで、簡単なアンケート代わりにみんなの感想などを短時間で共有できます。</li> <li>・話し合いやイベントの冒頭を実施すると、どんな思いや動機で来ているのかなど、考えを参加者同士で共有できます。</li> </ul>	

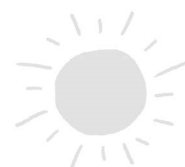
シール貼り		全体評価
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大人数で行う会議、ワークショップなどの参加者の意見を手軽に把握・共有するための手法の一つです。</li> </ul>	
進め方	<ol style="list-style-type: none"> <li>①事前に質問項目と、台紙となる模造紙、シールを用意しておく。（例えば、まちづくりにおいて重要と思う取組など）</li> <li>②会議やワークショップの開始時や休憩時、終了時などの適切なタイミングで、自分の考えが一番近い選択肢にシールを貼ってもらう。</li> <li>③みんながシールを貼り終えたら、集計を行い、会議等の終了時に結果を発表し、共有する。</li> </ol>	
活用のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みんなが見える場所に、模造紙などに集計数を書くことで、すぐに集計結果が分かります。</li> <li>・会議が始まる前や休憩時間などのちょっとした隙間時間にも実施しやすい利点があります。</li> </ul>	



資料

2

# まちづくり制度の 概要と活用事例



# 1. まちづくりで活用できる制度について

## ●まちづくりで活用できる主な制度の概要

- 皆さんが思い描くまちを実現するための手法として、さまざまなまちづくりの制度があります。
- まちづくりの制度にはさまざまな種類があり、特徴も異なりますが、これらの制度のことを事前に確認しておき、地域の問題や課題を解決するために活用することを考えてみましょう。
- 次頁以降、以下に掲げている制度の概要を示します。

目的	活用できる主な制度
土地や建物等のルールをつくりたい	地区計画
	建築協定
景観に配慮したまちをつくりたい	景観地区
	景観協定
緑豊かなまちをつくりたい	緑地協定

- 安全・安心なまちをつくりたい時は、以下のような制度があります。

安全・安心なまちをつくりたい	大分市住宅耐震化総合支援事業
	大分市木造店舗等耐震化促進事業
	大分市危険ブロック塀等除却事業

- 住民と行政が協働して、住環境の改善や敷地の整形化、土地の有効利用を図る以下の取組があります。

住環境の改善や敷地の整形化、 土地の有効利用を図りたい	住環境整備事業
	土地区画整理事業
	市街地再開発事業

## ■土地や建物等のルールをつくりたい

### 地区計画

- それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。
- 地区の目標像を示す「地区計画の目標」や「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、まちなみなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。
- 地区計画が定められると、建築行為等の際に大分市へ計画内容の届出が必要となり、ルールに適合しているかチェックを行い、違反があった場合は指導・勧告を行います。
- ただし、現在建築中や計画中で係争案件の開発を地区計画により止めることはできません。将来を見据えて、今後、何を守るべきかを考える必要があります。
- 大分市では、現在16地区を指定しています。(令和2年12月時点)

#### ■定めることができること

- 建築物等の用途
- 建築物等の形態または色彩その他の意匠
- 容積率・建ぺい率
- 建築物の緑化率
- 敷地面積の最低限度
- 垣またはさくの構造
- 建築面積の最低限度
- 樹林地、草地等の保全に関する事項
- 壁面後退距離
- 地区施設(道路・公園・その他公共空地)の配置、規模
- 建築物・工作物の高さ
- など

### 建築協定

- 土地所有者及び借地権者である住民全員で、地域にあわせて建築基準法で規定されている基準に上乗せしたルールを定めた建築協定を結ぶとともに、「運営委員会」を組織し、お互いに建築協定を守り合い、魅力的なまちづくりを進めます。
- 「特定行政庁(大分市長)の認可」を受けることにより、契約を結んだ当事者だけでなく、協定区域内の土地の所有者等が変わった場合でも建築協定の効力が及びます。
- ルールの実行は合意された土地所有者等により行う必要があり、また、違反があった場合の対応も自分たちで行う必要があります。
- 大分市内には、現在23地区の建築協定区域があります。(令和2年10月時点)

#### ■定めることができること

- 建築物等の用途
- 建築物等の形態または色彩その他の意匠
- 容積率・建ぺい率
- 看板や広告の制限
- 敷地面積の最低限度
- 建築物の高さや階数
- 敷地の分割の禁止
- 空調の屋外機、アンテナ等の建築設備
- など

## ■景観に配慮したまちをつくりたい

### 景観地区

- 大分市が市街地の良好な景観の形成を図るため都市計画に定める地区です。
- 景観地区内で建築等を行うためには、形態・意匠の制限に適合することについて、大分市長の認定を受けることが必要となります。
- 大分市では、現在、大分城址公園周辺地区と西大分港周辺地区において、景観地区を指定しています。

#### ■定めることができること

- 建築物の形態・意匠
- 建築物の高さの最高限度・最低限度
- 壁面の位置の制限
- 敷地面積の最低限度

#### ※条例で定める事項

- ※工作物の形態・意匠
- ※工作物の高さの最高限度・最低限度
- ※壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ※開発行為 など

### 景観協定

- 良好な景観を形成することを目的に、土地所有者等が主体的に美しいまちづくりのためのルールを決めることができます。
- 地域住民が主体的に運営するまちづくりルールであり、幅広い内容のルールを定めることができます。
- 原則として区域内の土地所有者等の全員合意が必要であり、協定の認可後は新たな土地所有者等にも協定の効力が及びます。

## ■緑豊かなまちをつくりたい

### 緑地協定

- 土地所有者及び借地権者である住民全員で、緑豊かで快適な生活環境を確保するため、今ある緑の保全と新たに植栽する樹木等の種類や場所、今後の維持管理などについてのルールを定めた緑地協定を結び、お互いにルールを守り合うものです。
- 「特定行政庁（大分市長）の認可」を受けることにより、契約を結んだ当事者だけでなく、協定区域内の土地の所有者等が変わった場合でも緑地協定の効力が及びます。
- 大分市内には、現在 7 地区の緑地協定区域があります。（令和 2 年 1 2 月時点）



## ■安全・安心なまちをつくりたい

### 大分市住宅耐震化総合支援事業

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅を対象に、耐震診断と耐震改修工事に係る費用の一部を補助します。

### 大分市木造店舗等耐震化促進事業

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造建築物（店舗、事務所）を対象に、耐震診断と耐震改修工事に係る費用の一部を補助します。

### 大分市危険ブロック塀等除却事業

○道路に面しているブロック塀等で、高さが1メートル以上で、ひび割れまたは傾きが認められ、大分市が危険であると確認したものに対して除却に要する費用の一部を補助します。

## ■住環境の改善や敷地の整形化、土地の有効利用を図りたい

### 住環境整備事業

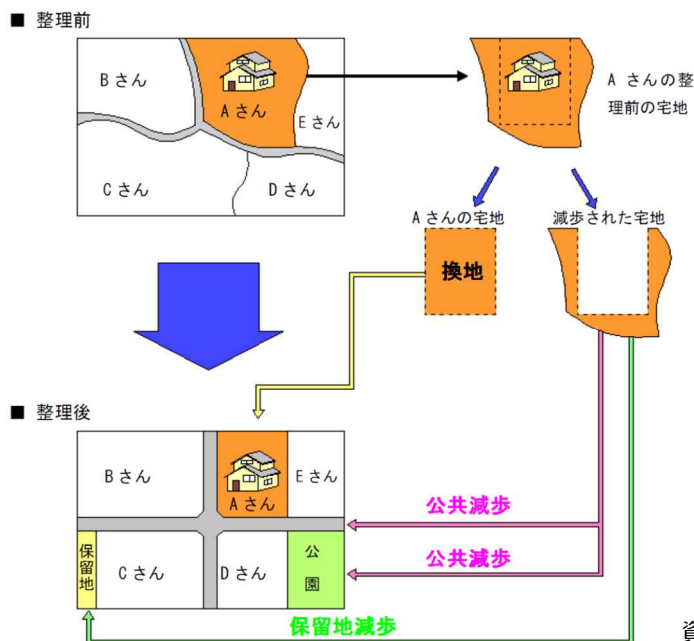
○道路や公園などの公共施設が未整備なまま宅地化が進んだことにより、建物が密集したり、建替え等が困難なために老朽化が進んだり、地震による倒壊や火災時の延焼による大火のおそれ等がある地区において、防災道路や公共施設等の整備とともに、老朽住宅の建替えを促すことで、災害に強く安全で快適な住環境の整備する事業です。

○都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等における居住環境の整備・改善を図るため、地域住民のまちづくりに対する発意と主体的な関わりや協力を得ながら、地域の特性に応じた事業制度の選択・適用を行うとともに、規制・誘導を含むさまざまな手法を用いて住環境整備事業を推進しています。

○現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の4地区（約268ha）において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け、地域住民とともに住環境整備事業を施行中です。

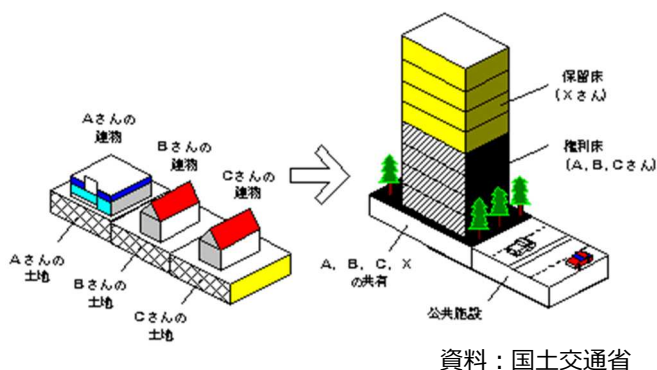
## 土地区画整理事業

- 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てます。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。
- 大分市では、現在までに施行済 22 地区 2,219.6 ha、施行中 1 地区 82.1ha の整備が行われています。（令和2年3月時点）



## 市街地再開発事業

- 低層の木造建築物が密集している地区等において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備とオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。



## 2. まちづくり制度の活用事例

### ●地区計画

○本市では、現在 16 地区において地区計画を指定しています。

#### ■大分市内の地区計画一覧

(令和 2 年 12 月時点)

No	名称	面積 (ha)	当初告示 年月日	最終告示 年月日	地区計画の目標 (概略)
1	判田地区	6.4	H5.4.30	H20.1.31	国道 10 号線の整備に伴う沿道利用促進
2	戸次地区	5.0	H5.4.30	H20.1.31	国道 10 号線の整備に伴う沿道利用促進
3	大分駅南地区	49.6	H13.1.10	H13.1.10	中心市街地の形成、都心居住地の形成
4	戸次本町地区	7.8	H13.4.26	H13.4.26	歴史的な街なみ「在町」の保全と住環境の整備
5	パークプレイス大分地区	14.1	H13.7.13	H13.8.17	商業機能の集積による都市型観光交流拠点の形成
6	高崎山海岸地区	5.6	H14.3.15	H14.3.15	学習体験・観光の高次化、魅力ある拠点の形成
7	明野中心部地区	13.6	H15.1.8	H18.12.22	タウンセンター機能の再構築による次世代型都市再生拠点の形成
8	岡地区	84.4	H18.3.23	H30.8.17	産業間の連携、産業立地を牽引する複合産業拠点の形成
9	大分流通業務地区	85.5	H18.3.23	H30.8.17	流通業務施設の集積による、流通業務拠点の形成
10	公園通り西一丁目地区	12.1	H20.4.9	H20.4.9	コミュニティサービス機能配置による「コミュニティ・ビレッジ」の形成
11	大分城址公園周辺地区	33.8	H20.7.1	H20.7.1	城址公園や目抜き通りにふさわしい調和のとれた街並み景観の創出、都市型居住環境の維持・増進、歴史文化観光拠点の形成
12	カームタウン木ノ上南地区	5.5	H22.3.30	H22.3.30	周辺自然環境の調和に配慮した、ゆとりある住環境の形成
13	西大分港周辺地区	21.8	H23.4.1	H24.3.30	港を中心とした街並み景観創出と港湾交流拠点の形成
14	末広町一丁目地区	0.6	R1.6.24	R1.6.24	中心市街地にふさわしい、ゆとりとうるおいにあふれた魅力ある都市空間の形成
15	東原二丁目地区	2.4	R1.8.29	R1.8.29	高い利便性と緑に包まれた良好な市街地の形成
16	田ノ浦地区	2.9	R2.12.25	R2.12.25	にぎわいの創出と周遊の促進による地域振興及び良好な景観の形成

■事例①：戸次本町地区 地区計画

1 地区計画の方針

名 称		戸次本町地区地区計画
位 置		大分市大字中戸次
面 積		約 7.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>大分市の南西部に位置する戸次本町は、城下町と対置される在郷の中心として形成された数少ない在町であり、地区固有の歴史的な文化が息づいている。</p> <p>また、江戸時代末期から戦前にかけて繁栄した頃の街なみの景観を形成していた建築物も残され、現在も活用されている。しかしながら、このような伝統的な建築物が残っているこの地区にも近代化と高齢化の波が徐々に押し寄せ昔の賑わいは去り、住環境は次第に悪化しつつある。</p> <p>したがって、今日まで受け継がれてきた文化の継承と歴史的な街なみの保全を図りつつ、生活環境の整備を行うことにより、市の賑わいをとり戻し、魅力あふれる在町に再生することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>文化の継承と歴史的な街なみの保全を図りながら、生活環境の整備も併せて推進することを目的に、次のような土地利用計画を図る。</p> <p>① 本町通り筋 地区固有の歴史的な街なみの保全と、街なみを形成する沿道の建築物を活かした文化的施設の設置、及び小売店舗等の商業活動を促す土地利用を図る。</p> <p>② 上記以外の地区 戸次本町地区の歴史的街なみを支援する地区として位置づけ、低層の住宅を主体とした土地利用とし、歴史的街なみとの形態的な融合を図りつつ、防災上の安全性や日常の住環境整備を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本町通り筋の歴史的な街なみを形成する建築物については保全を行い、さらに新しい用途を与え再生を図る。</p> <p>他の建築物については、良好な生活環境の整備と歴史的な街なみの支援を図るため、建築物の用途、高さの規制・誘導を行う。また、地区にふさわしい景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本町通り筋や細街路沿いの歴史的な景観に寄与する樹木等について、保全に努めるものとする。</p>

## 2 地区整備計画

<b>位 置</b>		大分市大字中戸次	
<b>面 積</b>		約 7.8ha	
<b>地区施設の配置及び規模</b>		—	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<b>建築物の用途の制限</b>	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場で建築基準法別表第2（ハ）項第2号に掲げるもの 2 工場で建築基準法別表第2（ト）項第3号に掲げるもの（ただし、同号（16）を除く。） 3 マージャン屋、パチンコ屋 4 カラオケボックス
		<b>建築物の高さの最高限度</b>	建築物の高さの最高限度は 12mとする。（神社、寺院、教会その他これらに類するものは除く。）
		<b>建築物等の形態又は意匠の制限</b>	本町通り筋の歴史的街なみを損なわない形態及び意匠とし、以下の範囲内とする。 1 屋根は伝統的形式を原則とし、軒の出を有する瓦葺勾配屋根、色彩は黒色系、灰色系又は茶色系を基調とする。 2 外壁は歴史的風致に調和することを原則とし、色彩は白色、黒色系、灰色系又は茶色系を基調とする。 3 屋外広告物は、自家用を原則とし、歴史的景観との調和に配慮したものとする。 4 本町通り筋に面して建築物を建てることとし、大きく後退する場合は、門塀、垣及び樹木等を巡らせ、通り前面に駐車場等を設置する場合は、街なみの連続性を著しく壊さないように配慮すること。 5 通りに面した石段等の敷地の履歴に配慮することとし、土地の形質を変更する場合は、変更後の状態が著しく周囲の環境を損なわないこと。
		<b>垣又は柵の構造の制限</b>	塀、垣又は柵を設ける場合は、生け垣、石積み・石垣（原則自然石）、竹垣、板柵又は土塀（漆喰塗）等を原則とする。 但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 門柱 2 構造が鉄筋コンクリート造等であっても、自然素材等を活用し周囲の環境と調和したもの また、擁壁は自然の素材を活かした仕上げとすることを原則とする。
<b>土地の利用の制限</b>		既存の樹木、生け垣及び屋敷林を保全し、育成に努めること。	

■事例②：明野中心部地区 地区計画

1 地区計画の方針

<b>名 称</b>		明野中心部地区 地区計画
<b>位 置</b>		大分市 明野東 1 丁目の一部
<b>面 積</b>		約 13.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は、臨海工業地帯の後背に位置する住宅地として開発された団地の中心地区であり、生活利便性の為の商業施設立地など明野地区全体のセンター的役割を担ってきた。しかし、近年広域公園であるスポーツ公園整備や民間による大規模開発、さらには新産業都市に対応した住宅地の役割の変化などにより、本地区を取り巻く状況は著しい転換期を迎えている。</p> <p>したがって、新たな社会情勢や市民ニーズに対応する地区を創出するため「次世代型都市再生拠点」として本地区を位置づけ、タウンセンター機能の再構築と、高度利用及び良好な住居の環境をあわせ持つ住宅地として形成を図る。</p>
	<b>土地利用の方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンセンターゾーン 新しいライフスタイルに対応する商業施設の整備を図る。</li> <li>・健康ふれあいゾーン 健康づくりや世代間の交流など住民の多様なニーズに対応できる施設整備を図る。</li> <li>・住宅ゾーン 「緑豊かな環境づくり」をもとに若い世代から高齢者まで定住できる住宅地の整備を図る。</li> </ul>
	<b>地区施設の整備方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンセンターゾーンと健康ふれあいゾーンに面する道路は、安全で快適な歩行者空間の確保と、円滑な交通の確保を行う。</li> <li>・住宅ゾーンの道路においては、安全かつ安心して歩行できる歩行者空間の充実を図る。</li> <li>・タウンセンターへの利便性を図るため、都市計画道路萩原明野線に面する部分に専用のバスバースを整備する。</li> <li>・ゆとりある街区の形成と居住性が身近に利用できるよう健康ふれあいゾーンの一部に街区公園を整備する。</li> </ul>
	<b>建築物等の整備方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タウンセンターゾーンにおいては、賑わいを創出し魅力ある商業地とするため、建築物等の用途制限、セットバックやピロティーの採用を行うと共に建築物等の形態や意匠についても自然との調和を図る。</li> <li>・健康ふれあいゾーンにおいては、ゆとりとうるおいを持った街区を形成するため、建築物等の用途の制限、隣地と連続した空間の確保を行う。</li> <li>・住宅ゾーンは、緑豊かな住居の環境を創出するため、建築物等の用途の制限を行うと共に、建築物等の形態や意匠についても自然との調和を図る。</li> <li>・各ゾーンに施設を建設する場合は、施設規模に応じた駐車場の整備を行い、その整備に当たっては緑化に努めるなどうるおいのある空間形成を図る。</li> </ul>

## 2 地区整備計画

地区施設の配置及び規模			種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
			道路	1号線	20m	約 190m		
				2号線	13m	約 150m		
				3号線	13m	約 170m		
				4号線	7m	約 40m		
				5号線	12m	約 290m		
				6号線	12m	約 180m		
公園		種 類	面 積		備 考			
		街区公園	約 0.2ha(1 箇所)					
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	タウンセンターゾーン	健康ふれあいゾーン	住宅ゾーン			
		地区の面積	約 4.7ha	約 1.7ha	約 5.6ha			
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物を建築してはならない。 ① 工場など(建築基準法別表第二(と)項第二号、第三号、第四号に該当するもの) ② 倉庫業を営む倉庫 ③ 畜舎 ④ 風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律第2条第6項に該当する施設 ⑤ 場外車券売り場など ⑥ 2階以下を住宅の用途に供するもの			次に掲げる建築物を建築してはならない。 ① 建築基準法別表第二(に)項第三号に該当するもの ② 畜舎		
	壁面の位置の制限		壁面の位置は、道路境界線から 1.5m以上とする。			壁面の位置は、道路境界線から 1.0m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分については、周囲の自然と調和した色調、デザインとする。 2. 高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。 3. 屋外広告物は周囲の自然景観を配慮した色調、デザインとする。			1. 建築物の屋根、外壁その他外部から見える部分については、周囲の自然と調和した色調、デザインとする。 2. 高架水槽、クーリングタワー等の屋上建築設備は、景観に配慮し、囲いを施す等直接見えない構造とする。		
	かき又はさくの構造の制限		当該エリアには、かき・さくを設置してはならない。 ただし、透視可能なもので生垣と併用した場合には、この限りではない。			道路沿いに、かき・さくを設置する場合は、生垣又は透視可能なものとする。		
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限		・住宅ゾーンとして良好な環境を形成するため、樹林地の保全・育成を図る区域(住宅ゾーン2では道路境界線より幅 2.0m、住宅ゾーン3では道路境界線より幅 3.0m)内では、建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。但し、防災上、保安上及び公益上やむを得ない場合やライフラインの設置等で、周囲の住居の環境に配慮した場合はこの限りではない。					

## ●建築協定

○本市では、現在 23 地区において建築協定が締結されています。

### ■大分市内の建築協定一覧

(令和2年10月時点)

No	名称	協定内容	面積 (ha)	認可 年月日	有効 期間
1	梅が丘ニュータウン	第1種住居専用地域に準じた建築制限	31.9	S57.12.8	永年
2	サンランドくすのき坂	第1種住居専用地域に準じた建築制限	5.3	H5. 7.19	永年
3	高江ニュータウン	第1種住居専用地域に準じた建築制限	42.4	H6. 4.11	永年
4	田尻ニュータウン1工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	3.4	H10.11.2	永年
5	田尻ニュータウン2工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	2.4	H11.9.10	永年
6	グリーンウッドかたしま台〔2工区〕	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	6.6	H13.2.21	10年間→20年間
7	赤坂タウン	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	4.2	H13.5.30	10年間→20年間
8	富士見が丘ニュータウン15区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	1.6	H14.4.24	10年間→20年間
9	カームタウン野田	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	9.1	H16.3.30	永年
10	カームタウン野田2工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	0.1	H16.8.18	永年
11	くすの木タウン幸崎(佐賀関)	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	1.4	H14.7.12	10年間→20年間
12	パークプレイス大分1工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	5.2	H13.4. 5	永年
13	パークプレイス大分2工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	5.9	H13.10.2	永年
14	パークプレイス大分3工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	4.1	H14.11.12	永年
15	パークプレイス大分4工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	1.7	H15.10.2	永年
16	パークプレイス大分5工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	2.1	H15.12.12	永年
17	パークプレイス大分6工区	第1種低層住居専用地域に準じた建築制限	1.3	H16.8.18	永年



No	名称	協定内容	面積 (ha)	認可 年月日	有効 期間
18	パークプレイス大分7 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.2	H16.10.28	永年
19	パークプレイス大分8 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.9	H17.4.21	永年
20	パークプレイス大分9 工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	3.0	H18.4.18	永年
21	パークプレイス大分 10工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.8	H19.6.13	永年
22	パークプレイス大分 11工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	1.6	H21.7.1	永年
23	パークプレイス大分 12工区	第1種低層住居専用地域 に準じた建築制限	0.5	H28.4.15	永年



建築協定を締結した団地

○建築協定の有効期間について

【10年間→20年間】 許可日から10年後に1回のみ自動更新される。延長期間は10年。

【永年】 許可日から10年ごとに自動更新される。更新回数は無制限。

## ●緑地協定

○本市では、現在 7 地区において緑地協定が締結されています。

### ■大分市内の緑地協定一覧

(令和 2 年 12 時点)

No	名 称	緑地協定の区域	面 積 (ha)	公 告 年月日
1	パークプレイス大分	大分市大字松岡字中尾辻 6751番1外	17.45	H13.6.13
2	パークプレイス大分 (Ⅱ)	大分市公園通り4丁目1番1 外	1.79	H15.11.12
3	パークプレイス大分 (Ⅲ)	大分市公園通り5丁目1番1 外	6.98	H15.12.8
4	パークプレイス大分 (Ⅳ)	大分市公園通り4丁目 5582-1外6筆	4.36	H16.11.10
5	リビオタウン明野南 e 街区	大分市明野南1丁目2344- 51外	0.80	H19.3.30
6	リビオタウン明野南 f 街区	大分市明野南1丁目2345-1 外	0.84	H23.7.1
7	パークプレイス大分 (Ⅴ)	大分市公園通り5丁目38番 1外23筆	0.52	H28.11.1



緑地協定を締結した団地

## ●景観地区

○本市では、現在2地区において景観地区を指定しています。景観地区内で建築物の建築等を行う場合は、景観計画の届出を必要としませんが、景観地区の認定申請が必要です。

### ■大分市内の景観地区一覧

(令和2年12月時点)

No	名称	位置	面積 (ha)	備考
1	大分城址公園周辺地区	大分市荷揚町の全部、および大手町三丁目、城崎町一丁目、城崎町二丁目、城崎町三丁目、千代町一丁目、中央町一丁目、中島西一丁目、中島中央一丁目、府内町三丁目、都町一丁目の各一部	33.8	同区域において地区計画をあわせて指定
2	西大分港周辺地区	大分市生石港町2丁目、浜の市2丁目および生石5丁目の各全部並びに生石4丁目、王子港町、大字駄原の各一部	21.8	同区域において地区計画をあわせて指定



大分城址公園周辺地区



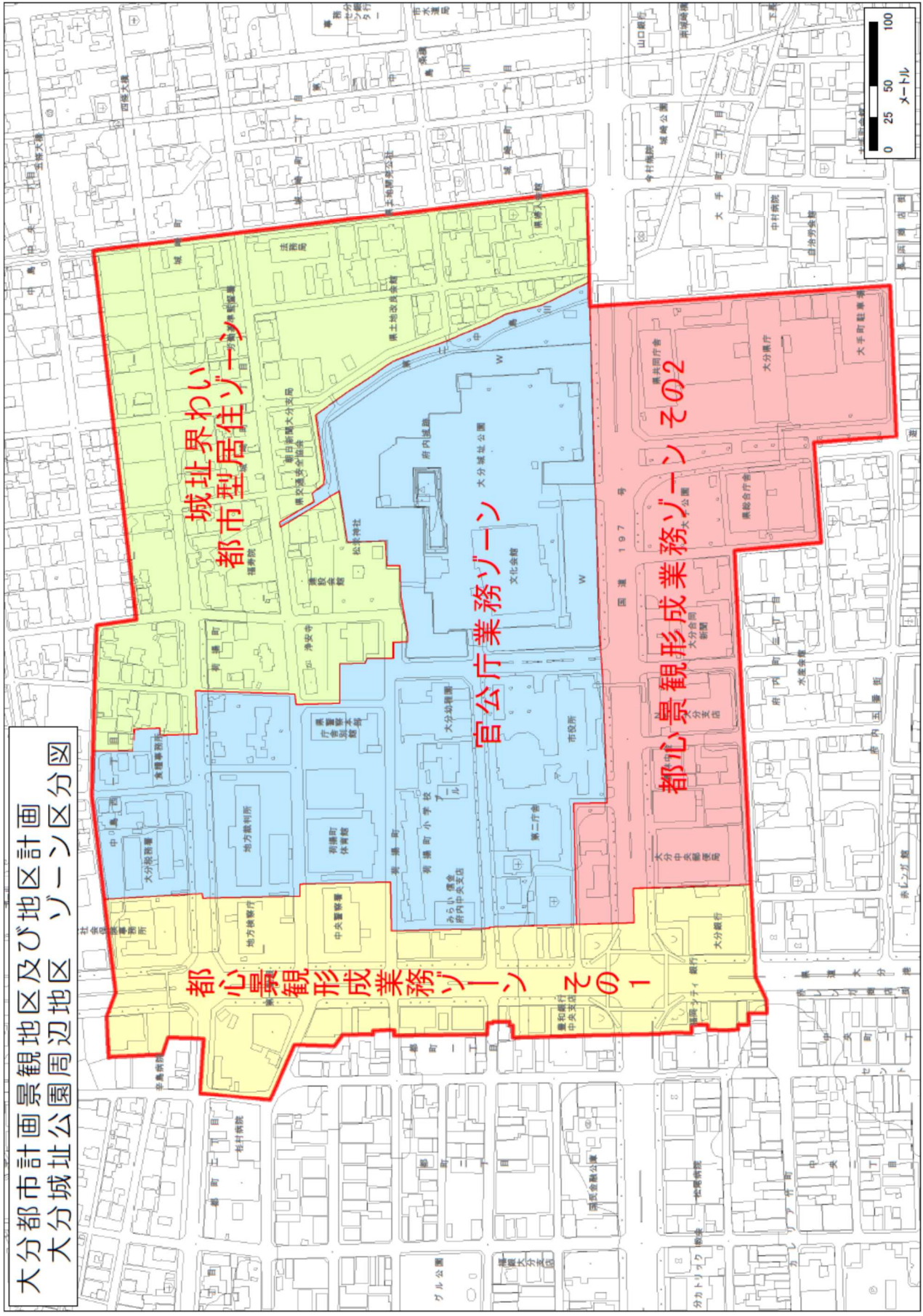
西大分港周辺地区

■事例：大分城址公園周辺地区「景観地区」および「地区計画」の概要

地区の区分	都心景観形成業務ゾーンその1 約5.6ヘクタール 都心景観形成業務ゾーンその2 約7.4ヘクタール 城址界わい都市型居住ゾーン 約9.1ヘクタール 官公庁業務ゾーン 約11.7ヘクタール
形態意匠の制限（景観地区）	建築物の屋根、外壁、その他外部から見える部分の配色は、マンセル表色系による色相がOYR~10YR,OY~5Yの範囲は彩度3以下、その他の色相は1以下とします。また、屋上建築設備は、囲いを施すなど直接見えない構造とします。
建物の高さの最高限度（景観地区）	建築物の高さは、原則31メートルとします。ただし、敷地に対する緑地率が10パーセント(官公庁にあっては20パーセント)以上で、かつ有効空地が33パーセント以上確保されている場合は、このかぎりではありません。
壁面の位置の制限（景観地区）	「都心景観形成業務ゾーンその1」 <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路大分駅新川線に面する壁面の位置は、道路から1メートル以内とします。ただし、道路に面した高木植栽などにより、壁面にかわる工夫がされている場合は、この限りではありません。</li> <li>その他の街区道路は、建築物の壁面を1メートル以上後退します。</li> </ul> 「都心景観形成業務ゾーンその2」、「城址界わい都市型居住ゾーン」 <ul style="list-style-type: none"> <li>街区道路は、建築物の壁面を1メートル以上後退します。</li> </ul> 「官公庁業務ゾーン」 <ul style="list-style-type: none"> <li>街区道路は、建築物の壁面を1.5メートル以上後退します。</li> </ul>
用途の制限（地区計画）	工場、倉庫、ぱちんこ屋、ラブホテル等の風俗営業に該当する施設等は建築できません。
緑化率の最低限度（地区計画）	建築物の緑化率を10パーセント以上として、敷地内の緑化に努めるものとします。
かき又はさくの構造の制限（地区計画）	道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生垣、あるいはついで塀、木板塀、石垣その他これらに類するものとします。ただし、かき又はさくの全面に緑化を施したものはこの限りではありません。



大分都市計画景観地区及び地区計画  
大分城址公園周辺地区 ソーン区分図



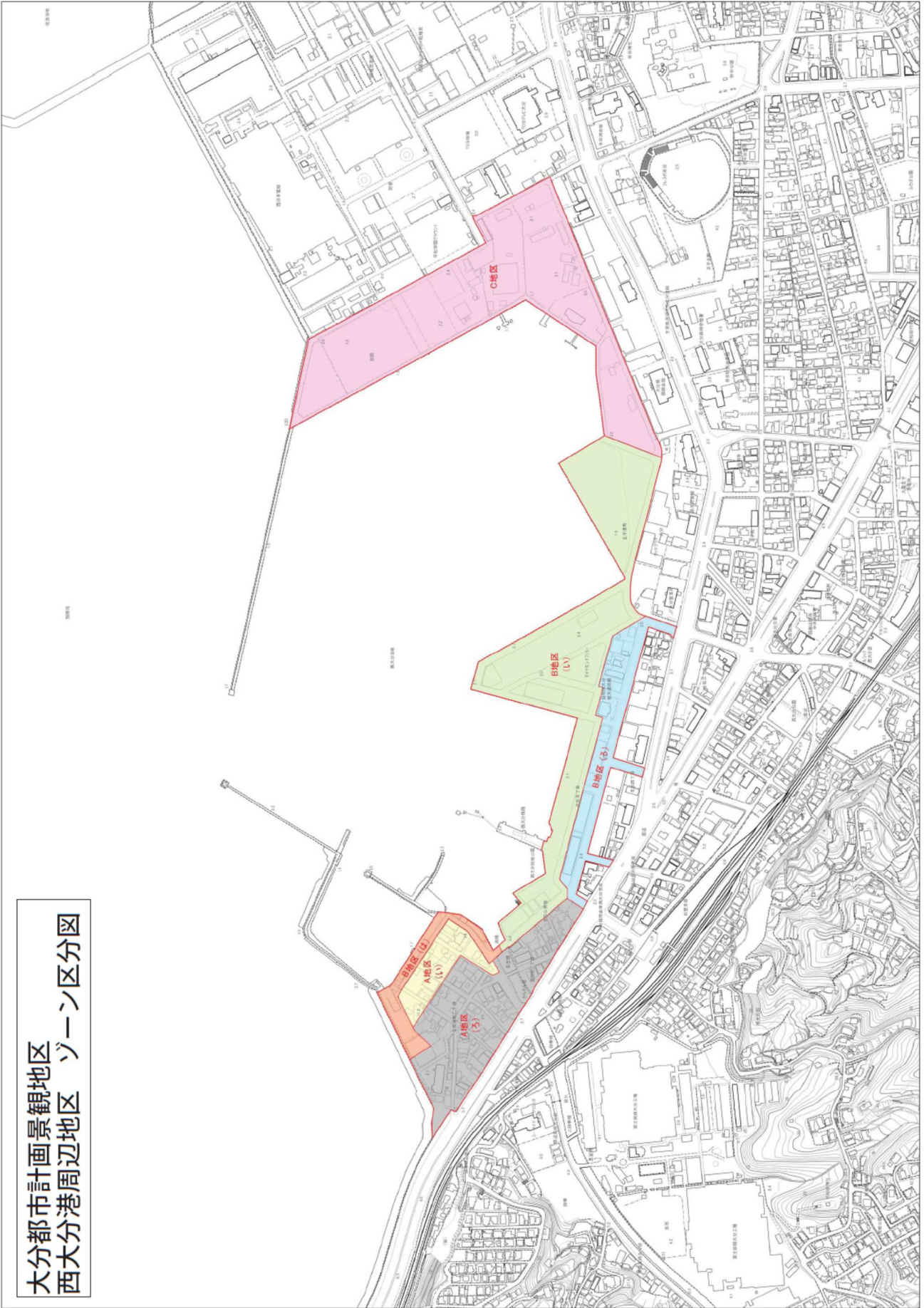
■事例：西大分港周辺地区「景観地区」および「地区計画」の概要

地区の区分の名称	景観地区	A地区(い)(ろ)、B地区(い)(ろ)(は)、C地区				
	地区計画	A地区、B地区(1)(2)、C地区				
形態意匠の制限 (景観地区)	A地区		B地区			C地区
	(い)	(ろ)	(い)	(ろ)	(は)	
建築物の外壁は下記の色彩を用いないこと。 ア)色相がOYR~10YR、OY~5Yの範囲のものにあつては、明度が3以下のものおよび彩度が4を超えるもの イ)色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度が3以下のものおよび彩度が2を超えるもの  建築物の屋根は下記の色彩を用いないこと。 ア)色相がOYR~10YR、OY~5Yの範囲のものにあつては、明度が7以上のものおよび彩度が4を超えるもの イ)色相が上記ア以外の範囲のものにあつては、明度7以上のものおよび彩度が2を超えるもの	ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。		ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。			ただし、木材、自然石等の自然素材又は無着色の金属板、ガラス等の素材および1壁面に対し10分の1以下の面積で用いるアクセントカラーは、この限りではない。
	25メートル	25メートル	15メートル	20メートル	25メートル	25メートル
壁面の位置の制限 (景観地区)	—		—			海に面する建築物の壁面の位置は、敷地境界線から5メートル以上とする。

形態意匠の制限 (地区計画)	A地区	B地区		C地区
	—	1	2	
用途の制限 (地区計画)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) マーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、カラオケボックス、倉庫業を営む倉庫、畜舎など (2) 床面積が3,000平方メートルを超える店舗や飲食店など	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が3,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による修景厚生港区の用途の一部)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が3,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による商港区の用途の一部)	次に掲げる建築物を建築してはならない。 床面積が10,000平方メートルを超える建築物。(大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例による修景厚生港区の用途の一部)
緑化率の最低限度 (地区計画)	—	建築物の緑化率の最低限度は10パーセント以上とし、緑化に努めるものとする。		建築物の緑化率の最低限度は20パーセント以上とし、緑化に努めるものとする。



大分都市計画景観地区  
西大分港周辺地区 ゾーン区分図





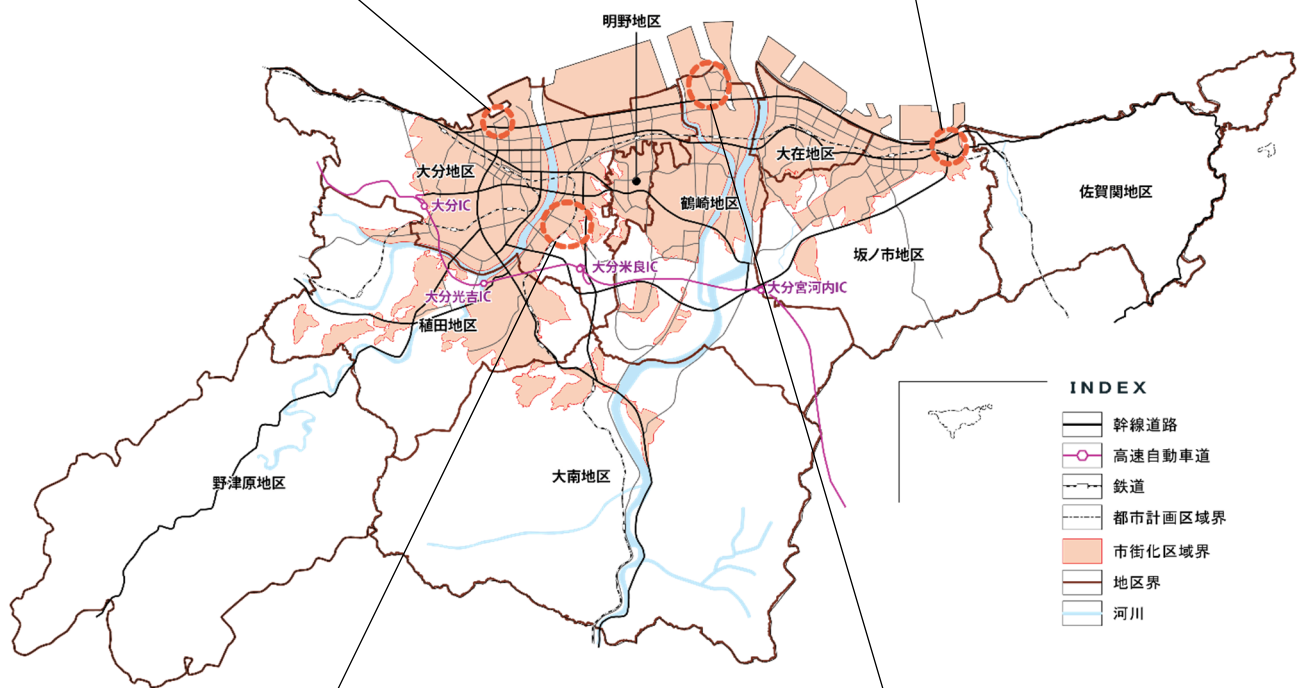
## ●住環境整備事業

○現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の4地区(約268ha)において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け地域住民と協働で住環境整備事業を施行中です。

浜町・芦崎・新川地区



細地区



滝尾中部地区



三佐北地区

## ●土地区画整理事業

○本市では、現在までに施行済 22 地区 2,219.6ha、施行中 1 地区 82.1ha の整備が行われています。

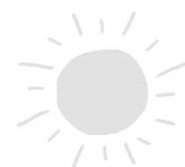
### ■大分市内の土地区画整理事業一覧

(令和 2 年 3 月時点)

地区名	施行者	施行面積 (ha)	施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	減歩率 (%)		換地処分 年月日
					公共	合算	
復興	市長	101.9	S21~S48	206,215	23.40	24.00	S39.10.7
舞鶴	市	21.4	S28~S48	49,100	11.71	11.71	S43.3.23
駄原	市	50.3	S32~S50	259,000	20.36	20.64	S45.10.24
本町	市	44.3	S38~S57	1,897,203	19.00	22.44	S53.4.15
津留	市	252.6	S38~H7	4,528,430	18.45	19.95	S55.1.18
西大分	市	32.1	S44~H2	4,224,297	3.98	3.98	S56.2.27
下郡	市	95.5	S57~H27	22,721,660	20.73	23.95	H16.2.27
三佐	市	69.4	S58~H27	16,293,844	15.44	23.92	H16.3.12
坂ノ市	市	214.5	S53~H29	51,856,005	19.38	24.09	H19.6.15
大分駅南	市	49.6	H8~R3	68,437,677	29.81 (19.20)	29.81 (19.20)	H28.11.11
原川	県	298.8	S37~H12	4,499,726	21.51	24.00	S51.2.17
萩原	県	342.5	S43~H12	18,529,360	15.28	19.32	S61.4.11
大在	県	468.5	S49~R4	49,688,357	21.10	23.80	H10.3.27
賀来	県	50.7	S52~H8	3,488,300	22.99	23.98	S62.3.25
鶴崎市	組合	17.3	S35~S63	88,870	7.18	11.94	S63.10.18
佐野	組合	30.0	S52~S62	2,116,788	16.96	24.05	S60.4.19
玉沢	組合	16.2	H11~H14	2,397,997	17.36	25.38	H13.12.20
植田新都心西部	組合	10.9	H13~H16	2,367,356	23.52	30.50	H15.10.31
明野中心部第一	組合	10.4	H15~H17	640,922	1.46	3.57	H17.9.29
植田新都心中央	組合	12.9	H16~H20	2,286,560	16.03	30.41	H20.9.5
賀来西	組合	29.0	H13~H21	4,585,540	22.40	33.90	H20.10.10
明治北	個人 (共同)	0.8	H24~H26	118,880	8.84	64.76	H26.5.21
施行済地区 計		2,219.6(22箇所)		261,282,087			
横尾	市	82.1	H2~R3	18,720,000	21.68	25.15	進捗率 98.0
施行中地区 計		82.1(1箇所)		18,720,000	都市計画区域37,254ha (区画整理施行割合 6.2%)		
合計		2,301.7(23箇所)		280,002,087	市街化区域11,294ha (区画整理施行割合20.4%)		

資料  
3

# まちづくりルール策定に 関するQ & A



# 1. まちづくりルール・計画全般について

## Q まちづくりルールや計画の決定に要する期間はどれくらいですか？

勉強会や意見交換会などを開催し、まちづくりルールや計画の制度について十分に理解した上で、話し合いやアンケートなどを重ねて、地区の住民等の総意となるように地元素案を作ってください必要があります。

このため、地区の状況によって差はありますが、準備に約半年程度、地元素案をつくるのに1年程度、市の都市計画決定手続きに半年程度かかりますので、まちづくりルールや計画を策定するまでに2年以上の期間が必要となる場合が多くなっています。

## Q まちづくりルールや計画の効果は、どれくらいの期間で表れますか？

まちづくりルールや計画に沿ったまちなみの実現には、時間がかかることがあります。

このため、敷地の道路側に緑化スペースを設けるなど、取り組みやすいルールを定めるとともに、「花植え」などの簡単な取組で効果の上がるまちづくり活動をあわせて行うことで、効果を目に見えるようにしていくことも重要です。

## Q まちづくりルールや計画を定めると、自由がなくなり暮らしにくくなるのではと心配です。

まちづくりルールや計画を定める目的は、ルール化することで現在の住みよいまちの環境を守ったり、新たに暮らしやすい環境を作り上げることであり、暮らしにくくなるようなルールや計画であればそもそも賛同が得られないものです。

自分たちが必要だと思い、少し我慢すれば、住みよい環境を守り、育てることができる内容をルール化することは、地域全体の価値を高めることにもつながります。

## Q 地域で同意されたものであれば、何でもまちづくりルールや計画に定められますか？

活用する制度によっても異なりますが、例えば「地区計画」では、法に規定された内容以外は定められません。また「建築協定」では、建築物に関する基準のみを定めることができます。それ以外の内容に関するルールを定めたい場合は、任意のまちづくり協定を定めるなど、他の制度との組み合わせが必要です。

なお、任意のまちづくり協定では、地区計画や建築協定など、法で定められた規制を緩和することはできません。

## 2. 地区計画について

### Q 地区計画では何を決めなければならないのでしょうか？

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」によって構成されています。

「地区計画の方針」では、その地区を将来どのようなまちにするかというまちの将来像を示すものです。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定めます。

「地区整備計画」では、「地区計画の方針」に沿って、1) 道路、公園、緑地、広場など、地区施設の配置及び規模、2) 建築物等に関する事項、3) 土地利用の制限に関する事項を具体的に定めます。

### Q 「敷地の最低限度」等、一つの項目のみを地区整備計画に定めることはできますか？

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要と認められる計画事項を一つ以上選択し、適切かつ合理的な内容のものとして定めることができますので、一つだけの項目を規制した地区整備計画は可能です。

### Q 所有している土地の面積が、地区整備計画で定める最低敷地面積を下回っている場合、地区計画に適合した建築はできないのでしょうか？

隣接する土地を所有していないことが前提で、以下の条件に該当していると可能な場合があります。

- ① 地区整備計画決定時より前に最低敷地面積を下回っていた。
- ② 地区整備計画決定後に敷地分割等を行っていない。

これらの事項を確認するため、届出の際に「登記簿謄本（全部事項証明）」の写し等を提出していただく必要があります。

### Q 建築物の用途の制限において、例えば医療関係の事務所や研究施設等に限定できますか？

地区あるいは細区分された地区において、建築できる用途の範囲を制限し、用途の純化を図ることは可能です。

### Q 自動販売機についての制限は可能ですか？

自販機は工作物であり、設置位置については、壁面後退区域における工作物の設置の制限、色・形態については、建築物等形態または意匠の制限により規制することができます。

**Q** 建築物の用途の制限を表記する際に、建築基準法の条文をそのまま引用してもよいですか？

建築基準法の条文を引用することは可能です。運用上の混乱を招かないためにも、建築基準法で明確に定義された表現を用いることが大切です。

また、建築基準法以外にも、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」の条文を用い、風俗関連営業の用途の建築物を規制する方法もあります。

なお、やむを得ず表現をかえる場合には、審査に当たって疑義が生じないようにその内容を明記する必要があります。

**Q** 建築基準法で用いられていない材料、構造用語に用いて制限することは可能ですか？

地区計画において使用する言語は、個別の建築や計画等の行為が制限に適合するか否かが明確に判断できれば、建築基準法に用いられていない用語を使用しても構いません。

**Q** ワンルームマンション進出防止のため、住戸規模の制限はできますか？

住戸規模の制限は法文上で明記されていませんが、次のように定めた例があります。

(例1) 共同住宅で床面積が〇〇平方メートル未満の住戸を有するものは建築してはならない。

(例2) 長屋または共同住宅で、床若しくは壁または戸で区画された各住戸の床面積が〇〇平方メートル未満のものは建築してはならない。

**Q** 高さの制限を定める場合、数値設定の目安とその考え方になるものは何ですか？

高さの制限の設定方法は、周辺地域や類似地区の状況から設定するほかに、建築基準法を参考にしたり、誘導するまちなみのイメージにあわせて設定する方法等がよく用いられます。

例えば、低層住宅地を保全、誘導するために、建築基準法の第一種、第二種低層住居専用地域の高さ制限（10m、12m）等の制度の数値を活用することが考えられます。また、将来誘導していく建物の階数に応じて、2階建 9m、3階建 12m、4階建 15mという具合に設定する方法がありますが、この場合、道路空間との関係、日照、通風等について十分検討する必要があります。

いずれの方法にせよ、住民等の意見を最大限反映させるとともに、現行規制よりも過度の制限とならないよう注意する必要があります。

**Q** 建築物の階数の制限を定めることはできますか？

階数制限については法文上明記されていませんが、定めた例もあります。

なお、高さの制限をする場合には「〇m以下かつ〇階以下」といった表現で制限している例が多くみられます。

**Q** 壁面の位置の制限によりセットバックされた部分の維持・管理はどのように行えばいいですか？

壁面の位置の制限は、敷地内でのセットバックであることや、地区計画策定段階から住民の意向を反映した結果ということから、敷地所有者に維持・管理を任せている例が多くなっています。中には民間で維持管理協定等を締結している例もあります。

ただし、歩行者空間としての担保を図るため、地区施設として位置付けることが望ましいと考えられます。

**Q** 土地利用の制限の項目ではどういふことを定めることができますか？

現存する樹林地、緑地などの環境を守るため、竹木の伐採や土地利用の制限を行うことができます。

**Q** 地区施設に関する整備計画はどのようなことを決められますか？

地区施設は、身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

**Q** 地区施設に関する整備計画はどのように検討すればよいですか？

地区施設の配置は、現在個人の所有となっている土地を公共施設にしていくことから、所有者の同意が必要です。新しい住宅団地を作る場合には自由な配置が可能ですが、現状で多数の人が所有する宅地や農地の区域での配置は難しいものとなります。

また、施設の整備内容・水準は、開発許可における整備基準に従う必要があり、専門的な知識が必要となります。

地区施設の整備を考える場合は、市の窓口へご相談ください。

**Q** 地区整備計画に適合しない建築物はどうなるのでしょうか？

地区整備計画で定めた制限に適合しない建物等については、地域の意向に沿った良好なまちづくりを推進していくため、ルールに適合していただけるよう指導・勧告を行います。

ただし、地区計画のルール制定時に既に建っている建物は、定めた制限に適合しない場合でも、違反とはなりません（既存不適格）。今後、建替え等を行う場合には、ルールに適合させる必要があります。

### 3. 各種協定（建築協定・緑地協定・景観協定）について

#### Q 協定には、だれでも参加できるのですか？

各種協定に参加できる人は、協定を締結しようとする区域内の土地の所有者と借地権者です。借家権者は建物を建てる権限がないので、原則として参加者としていませんが、協定の内容が、建物に取り付ける広告や看板のような借家権者のなしうる行為におよぶ場合には参加者となることがあります。

#### Q 協定区域は、どれくらいの広さがあればいいのですか？

協定区域は、いくら以上の広さでなければならないという定めはありません。基本的に、協定の目的とするまちなみの形成や住環境の保全等が十分に期待できると客観的に判断できる広さを持つような区域を協定区域として定めることとなります。

#### Q 「協定区域隣接地」とは、どのような制度ですか？

各種協定に未合意の土地であっても、その土地を協定の認可時に「協定区域隣接地」に指定しておく、後からその土地の所有者等が市長に対し「協定に加わる」旨の意思表示をすることで随時協定に加わることができるものです。

協定区域隣接地を指定することにより、「その土地は各種協定と一体的にまちづくりを進めることが望ましい」という趣旨を未合意者にPRできるという効果もあります。

#### Q 後から土地や建物を買った人、借りた人もルールが適用されるのですか？

協定区域内の土地をあとから購入したり、借地をする場合は、協定に自動的に加入したことになります。協定区域外の土地の所有者等が新たに協定に加入するためには、協定合意者の全員の合意により再度認可申請が必要となります。

#### Q 建築協定や景観協定で、建築基準法に定められている基準を緩和することはできますか？

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準であり、だれもが守らなければならないものであるため、建築協定や景観協定で法が定めている基準を緩和することはできません。



**Q** 協定で定めようとする基準に適合しない建築物等はどう扱えばいいですか？

基準に適合しない建築物等への対応方法に特段の決まりはないため、建て替え時に基準を守っていただくよう、協定書にその扱いを明記する必要があります。

**Q** 協定に違反した場合の対応はどのようなのですか？

協定で定められた建築物等に関する基準は、建築確認の対象とはならず、協定違反があっても市による違反是正の対象とはなりません。そのため、協定違反者に対しては、協定書の規定に従い、皆さんで対応・手続きを取る必要があります。

**Q** 運営委員会はどんな仕事をすればいいのですか？

各種協定に関する相談対応、建築等の計画があった場合に協定内容に適合しているか審査を行う事前協議、協定違反に対する対応などがあります。また定期的な勉強会の開催や、会報誌の発行など日常的な啓発活動も大切です。

**Q** 協定の未合意の土地で、協定のルールに適合しない計画が進められている場合、運営委員会としてどの程度まで関与できますか？

各種協定は土地の所有者等の合意のもとに成立しているものであることから、合意されていない宅地には協定の効力は及びません。

そのため未合意の土地では、協定のルールに沿わない建物等が計画される可能性があります。その際、協定による拘束力はありませんが、地域で協定を締結している趣旨を説明し、できるだけ協定内容に準じた建物等にしてもらえるように運営委員会からお願いすることはできます。すべての基準に合わせるが無理な場合でも、地域のまちなみを維持するために、1つでも多くの基準に合うようお願いすることが重要です。

## 4. 景観地区について

### Q 景観地区とはどのような制度ですか？

景観地区は、景観法において積極的に景観の保全や良好な景観形成を進めるための仕組みとして位置付けられている制度です。都市計画区域および準都市計画区域において指定することができます。

景観地区の都市計画には、種類、位置、区域、名称及び面積を定めるとともに、建築物の形態意匠（色彩やデザイン）に関する制限を定めます。また、必要に応じて、建築物の高さの最高限度または最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができます。

より積極的に景観の形成を図る必要がある地区や現に良好な景観を形成している地区において本制度を活用していくことが考えられます。

### Q 景観地区を定めると、どのような規制がかけられますか？

景観地区内において建築物の建築等を行う場合には、建築確認とともに、形態意匠については、建築等の計画が都市計画に定められた制限に適合しているかについて、市長から認定を受ける必要があります。

### Q 景観地区の制限に適合しない建築物はどうなるのでしょうか？

景観地区内の建築物の形態意匠の制限に違反した場合には、工事の停止または是正命令、違反建築物の工事監理者や設計者等の業務停止の処分が下されます。また、工事の停止または是正命令に違反した場合には、一年以下の懲役、または、50万円以下の罰金が課されます。

### Q 景観地区と地区計画の違いは何ですか？

地区レベルでの景観まちづくりにおいて、景観地区と地区計画は、建築物などに関するルールを決める仕組みとしてはよく似た制度ですが、定められる項目やルールの強制力が異なります。

地区計画では、建築物の用途や容積率・建ぺい率など、景観地区では定められない項目についても定めることができます。各項目について適合しているか届出によるチェックを行い、適合しない場合は指導・勧告を行います。

一方、景観地区では、形態意匠の制限については市長による認定が必要となり、形態意匠の制限以外の項目については、建築確認により審査を行います。

大分市では、景観地区と地区計画を併用することで、良好な景観まちづくりを推進している地区もあります（大分城址公園周辺地区・西大分港周辺地区）。

資料

4

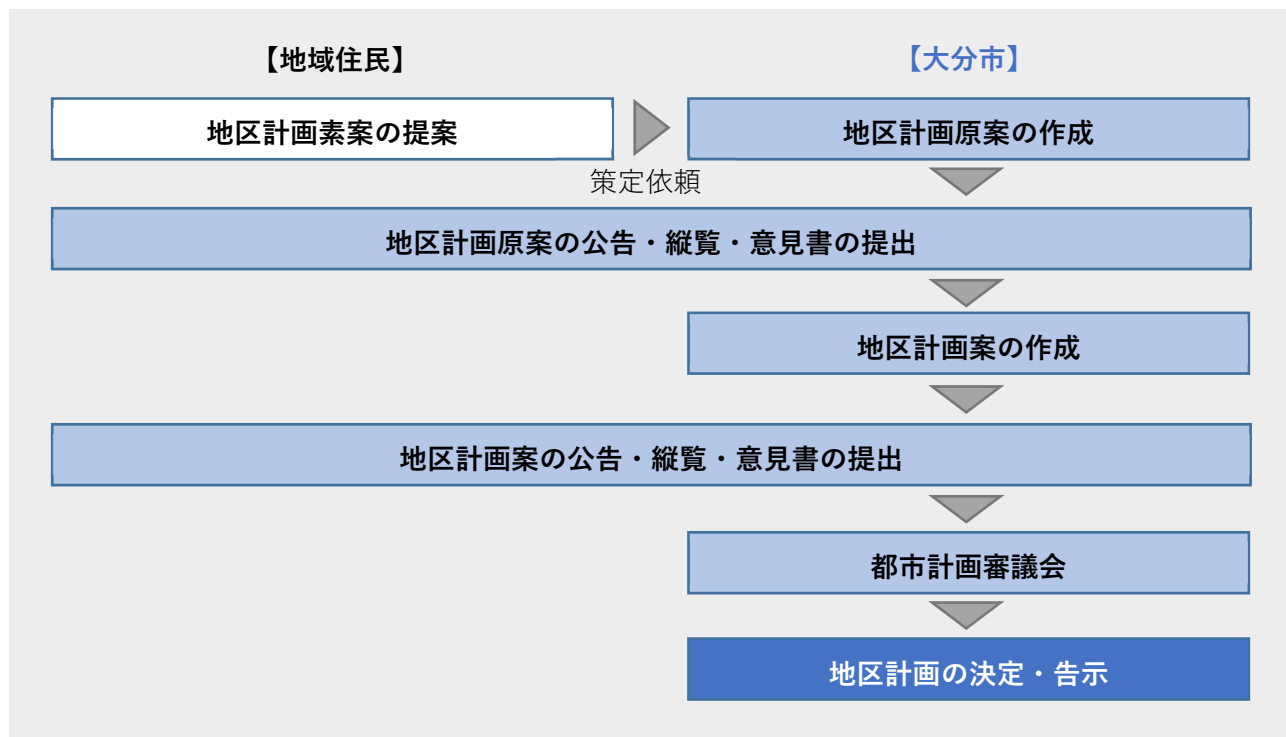
# まちづくりルール決定の 手続き



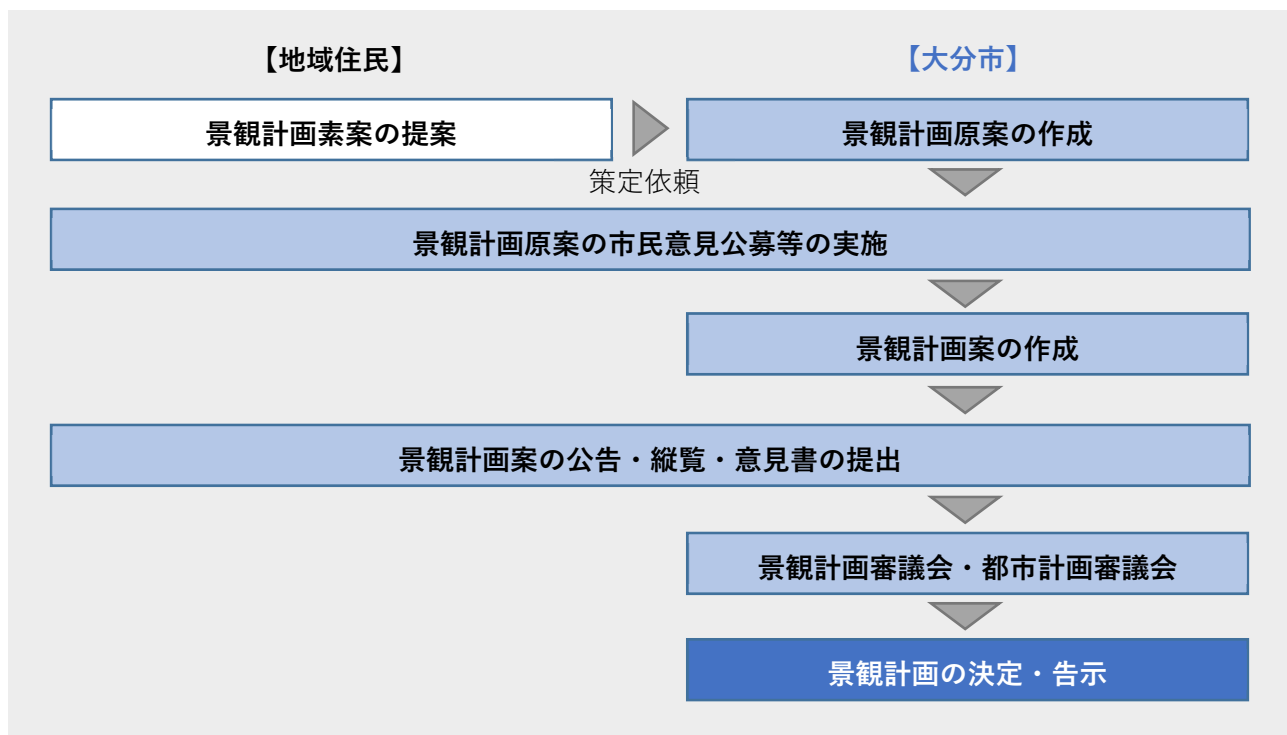
# 1. まちづくりルール決定・認可等の手続き

○ここでは、地域住民等や検討組織から自治体に対して、ルールや計画素案の提出や協定の認可の申請が出された後の行政によるルール決定・認可の手続きを示します。

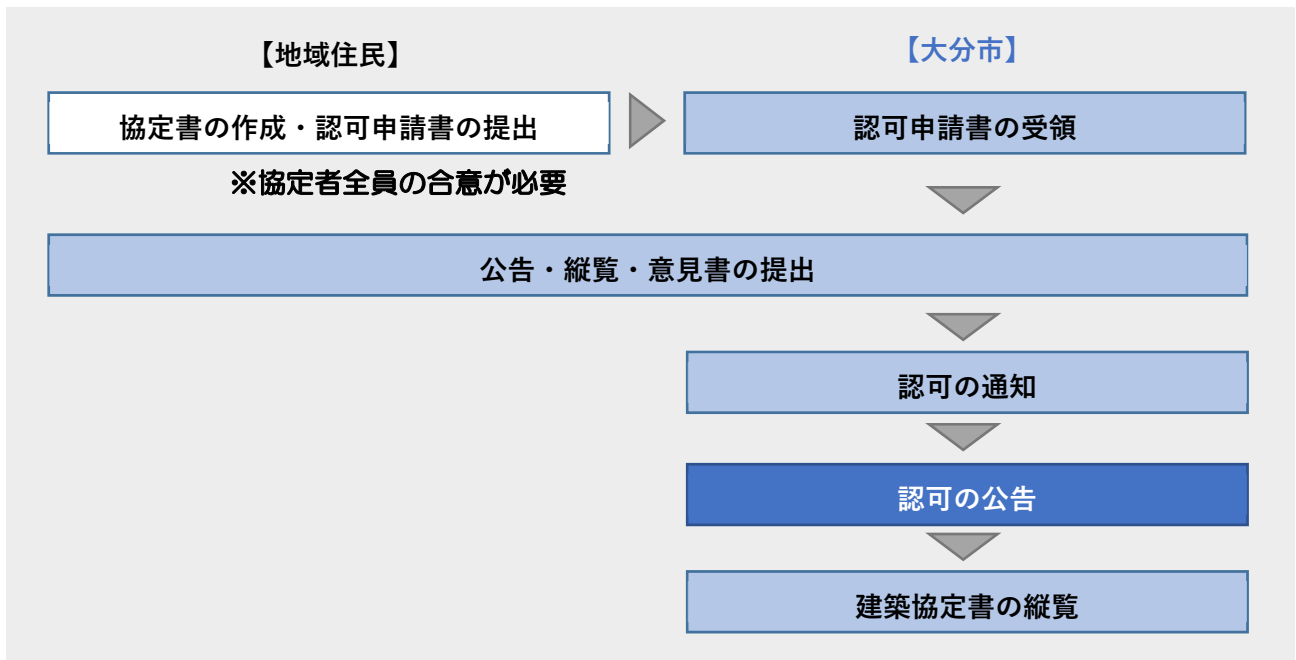
## ●地区計画の策定手続き



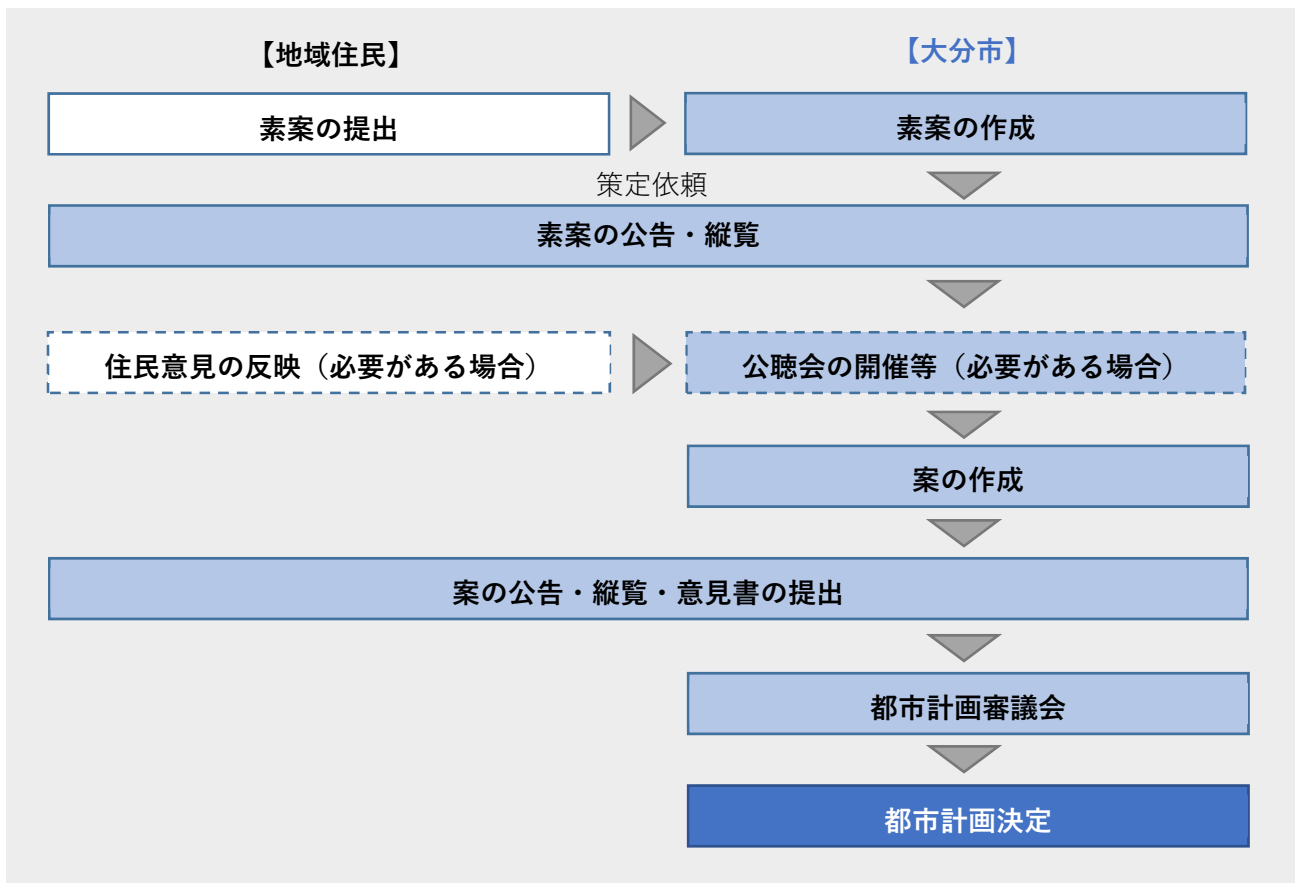
## ●景観計画の策定手続き



●各種協定（建築協定・緑地協定・景観協定）の認可の手続き



●地域地区（景観地区等）の都市計画決定手続き



## 2. 都市計画提案制度について

○都市計画法の改正により、一定の条件を満たせば地域住民から都市計画の決定(変更)を発案し、行政へ提案できる「都市計画提案制度」が創設されました。これにより、まちづくりに関する計画が、地域住民の創意により行うことができるようになりました。

○提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受け身で意見を言うだけでなく、より主体的かつ積極的にまちづくりや都市計画に関わっていくことを可能とするため、本制度を活用した提案がより多くなされることが期待されます。

### ■一定の条件とは？

#### 1. 提案者が、次のいずれかであること。

- (1) 土地所有権を有する者
- (2) 建物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を有する者
- (3) まちづくりを目的として設立された NPO 法人
- (4) 民法第 34 条で定める公益法人
- (5) 営利を目的としない法人
- (6) 独立行政法人都市再生機構
- (7) 地方住宅供給公社
- (8) 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省令で定める団体（省令第 13 条の 3（平成 18 国交令 83 追加、平成 18 国交令 104 一部改正））

#### 2. 0.5 ヘクタール（5,000 平方メートル）以上の一団の土地の区域であること。

#### 3. 提案内容が、大分市で決定（変更）できるものであること。

大分市が決定（変更）できる主な都市計画

- 用途地域などの地域地区
- 市道
- 風致地区、特別緑地保全地区（2 以上の市町村の区域にわたる面積 10ha 以上のものを除く）
- 公園、緑地、広場、墓園等（国、県が設置する面積 10ha 以上のものを除く）
- 土地区画整理事業（国、県が施行すると見込まれる面積 50ha を超えるものを除く）
- 市街地再開発事業（国、県が施行すると見込まれる面積 3ha を超えるものを除く）
- 地区計画

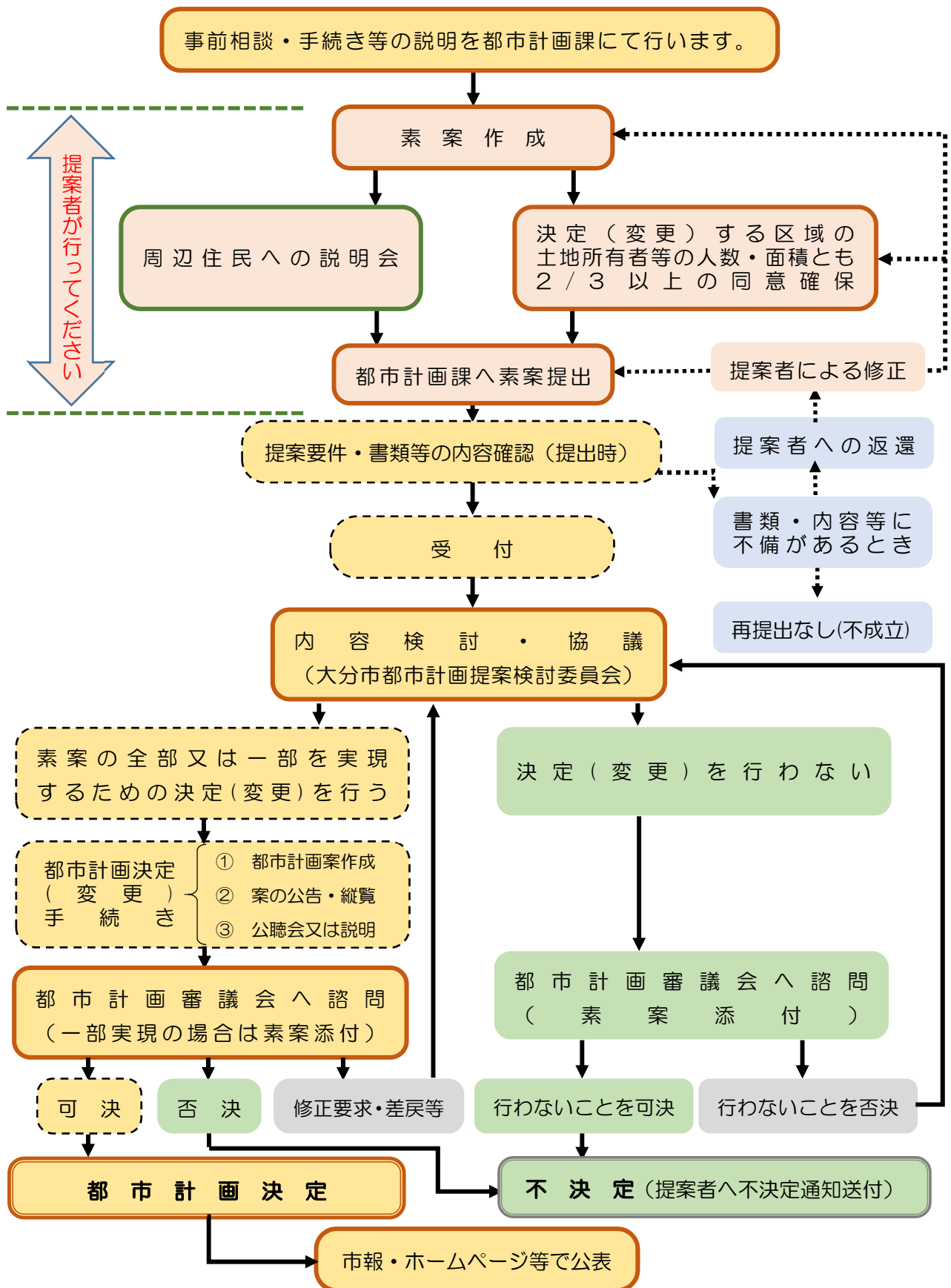
#### 4. 提案内容が、都市計画法第 13 条（都市計画基準）その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

#### 5. 土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていること。

※同意を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っ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っている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上となる場合に限る。

※土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が得られたとしても、地区計画等が必ずしも都市計画決定されるわけではないことに留意が必要である。

■都市計画提案制度の流れ（フローチャート）



## 3. 景観計画提案制度について

○景観法第 11 条に基づき、土地所有者やまちづくり NPO などが、一定の条件を満たした一団の土地の区域において、区域の特色に合った景観計画の策定または変更を提案することができる、法に基づく制度です。

### 1. だれが提案できるの？

- 提案する区域内の土地所有者や借地権者
- 計画提案団体※  
※まちづくり NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人等で、良好な景観形成に関する活動を行う団体であり市長の登録を受けたもの。

### 2. 提案できる規模（面積）は？

0.5 ヘクタール（5,000 平方メートル）以上の団地の土地です。

### 3. どのように提案するのか？

提案者（個人・団体）は景観計画提案書を市長に提出します。提案に当たっては、周辺住民へ説明会を開催するとともに、土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意（人数及び面積）が必要です。

### 4. 提案できる内容は？

- 良好な景観のための行為の制限に関する事項
- 景観重要建造物、景観重要樹木の指定の方針
- 屋外広告物表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
- その他、景観法第 8 条第 2 項に定める項目

### 5. 提案したら採用されるの？

提案の採用については、審査基準に基づき審査し、判断します。

### 6. 提案する際には何を参考にすればいいの？

大分市景観計画に加え、大分市総合計画、大分市都市計画マスタープラン、その他、景観に係る各種基本計画や条例等に適合する必要があります。



■景観計画提案制度の流れ（フローチャート）

