

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～

概要版

令和2年12月策定



大分市

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。

1. 地域のことを見つめ直してみよう

- お住まいの地域の良いところや、現在起きている気になること、今後懸念されることなど、身の回りの住環境について考えてみましょう。

例えば

皆さんのお住まいの地域で、以下のような気になることはありませんか？

- 将来、良好な低層の住宅地に、中高層のマンションが建設されるかも
- 道路が狭く、建物が密集しているため、災害時の避難などが心配だ
- 地域で締結している建築協定が有効期限を迎える
- 高齢になっても住みやすい住環境をつくりたい
- 古くからある風情あるまちなみを、子どもの世代にも残したい
- 派手なデザインの店舗や広告物が気になる
- 人口が減って、家のまわりに空き家や空き地が増えてきた
- 使われていない空き地や農地を有効に利用して欲しい
- 地域の貴重な樹林地が開発されてなくなるのではないか
- 商店街をもっと元気に、魅力ある場所にしたい
- 歩道に段差があってベビーカーが押しにくい

など

2. 地域について調べてみましょう

- 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ことが必要です。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、現状や課題について分かる範囲で調べましょう。
- 地域の将来の在り方を示している、大分市の都市計画や将来像について確認したり、ご近所の人や地域で活動されている方の意見や思いを聞いてみることも有効です。



地域の状況確認	地域資源 自然環境	立地条件 変化の可能性	市の計画での 位置付け	地域の人の 意見や思い
	<ul style="list-style-type: none"> ・大切な地域資源 ・災害の心配 ・背景となる歴史 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件 ・利便性の変化 ・開発等の可能性 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯 ・高齢者世帯 ・若者 ・地域団体 など

3. 何をしなければならないかを考えましょう

- 地域の住環境を守り、育て、より魅力的なまちをつくるためには、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。
- 目指したい地域の姿を具体的にイメージすると、今後のまちづくりへの気を高めることができます。

◎戸建て住宅地の良好な住環境を守りたい

■高層で大規模な建物は避ける

■ブロック塀はやめて、生垣・フェンスに

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…

これまでの緑豊かな住環境を守りたい…

◎歩いて楽しいまちをつくりたい

■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

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…

歩いて楽しめるおしゃれな通りになればいいな

まちづくりで活用できる制度について

- ✓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。

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
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



まちづくり制度の活用事例は、地域まちづくりの参考になります。

1. 仲間を集めて、話し合しましょう

(1) まちづくりの仲間を集めましょう

- 「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、みんなで考えたほうがたくさんの方に気がつくことができます。
- 同じような考えや志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。



(2) どんなまちにしたいか、話し合しましょう

- 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ましょう。
- 「こんなまちにしたい」という思いを共有するために、まちを歩いて点検したり、ワークショップを開催することも有効です。
- 「まちづくりの専門的なことはわからない…」そんな時には、大分市に相談してみましょう。大分市では、「まちづくり出張教室」の実施、各種相談の受付等を行っています。



■地域の状況を把握・共有する方法

●まち歩き点検

- 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。



●ワークショップ

- みんなで集まり、地図や資料を前にして、まち歩き点検のまとめや話し合いをすることで、まちづくりへの関心が高まります。



●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、意向を把握します。



●勉強会等の開催

- 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などを学ぶ機会を設けることが有効です。



2. まちづくりの組織をつくりましょう

- 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、時間をかけて検討していくことが必要であり、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。
- 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、いろいろな価値観の人がいます。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。

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。
- 検討組織での会議は公開にするとともに、検討内容を住民にお知らせしましょ。

メンバーが意見を出しやすい雰囲気づくりを心がける

- 検討組織での会議では、メンバーができる限りお互いの主張をよく聞き、むやみに相手の意見を否定しない等、意見を出しやすい雰囲気づくりを心がけましょ。

3. 地域の課題と目標を共有しましょ

- まちづくりを円滑に進めていくためには、地域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。



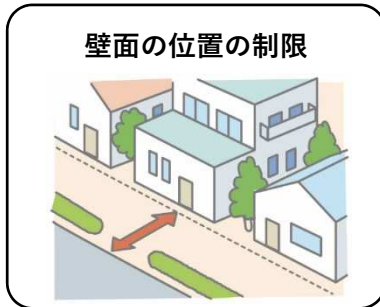
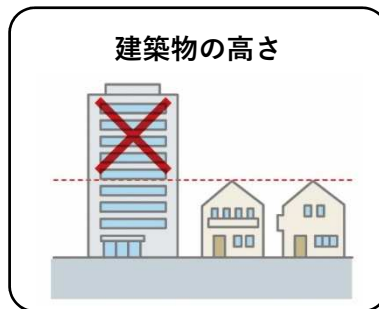
● 地域の課題と目標共有のプロセス



1. ルールや計画の素案をつくりましょう

(1) 必要なルール・計画の項目や内容を考えましょう

- これまでに共有した地域の問題・課題や目標を踏まえて、それぞれの地域にあったルールや計画づくりを行いましょう。
- まず、ルールや計画の対象区域を決めた上で、地域の実態を踏まえたルール等を検討しましょう。
- 目標の実現に向けて、どのような項目が必要かを考え、具体的な内容について検討しましょう。例えば、地区計画では、以下のような項目から、必要なものを選び、定めることができます。



(2) ルール・計画の種類を検討しましょう

- 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。

■ 主なまちづくりの制度

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都市計画として定めることができる制度です。
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。
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。
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。
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定めることができる任意の制度です。

(3) ルール・計画について地域での合意を得ましょう

- 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を行いましょう。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。

2. ルールや計画を定めましょう

- 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、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。

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は出来ません。

まちづくりのアドバイス・支援

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出向いてお話しをします。

【連絡先】 大分市企画部広聴広報課 TEL : (097) 537-5601 FAX : (097) 532-7800

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。

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

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！



お問い合わせ

大分市 都市計画部 都市計画課

TEL : (097) 537-5967 FAX : (097) 536-7719

URL : <https://www.city.oita.oita.jp/machizukuri/toshi/index.html>