

# 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。

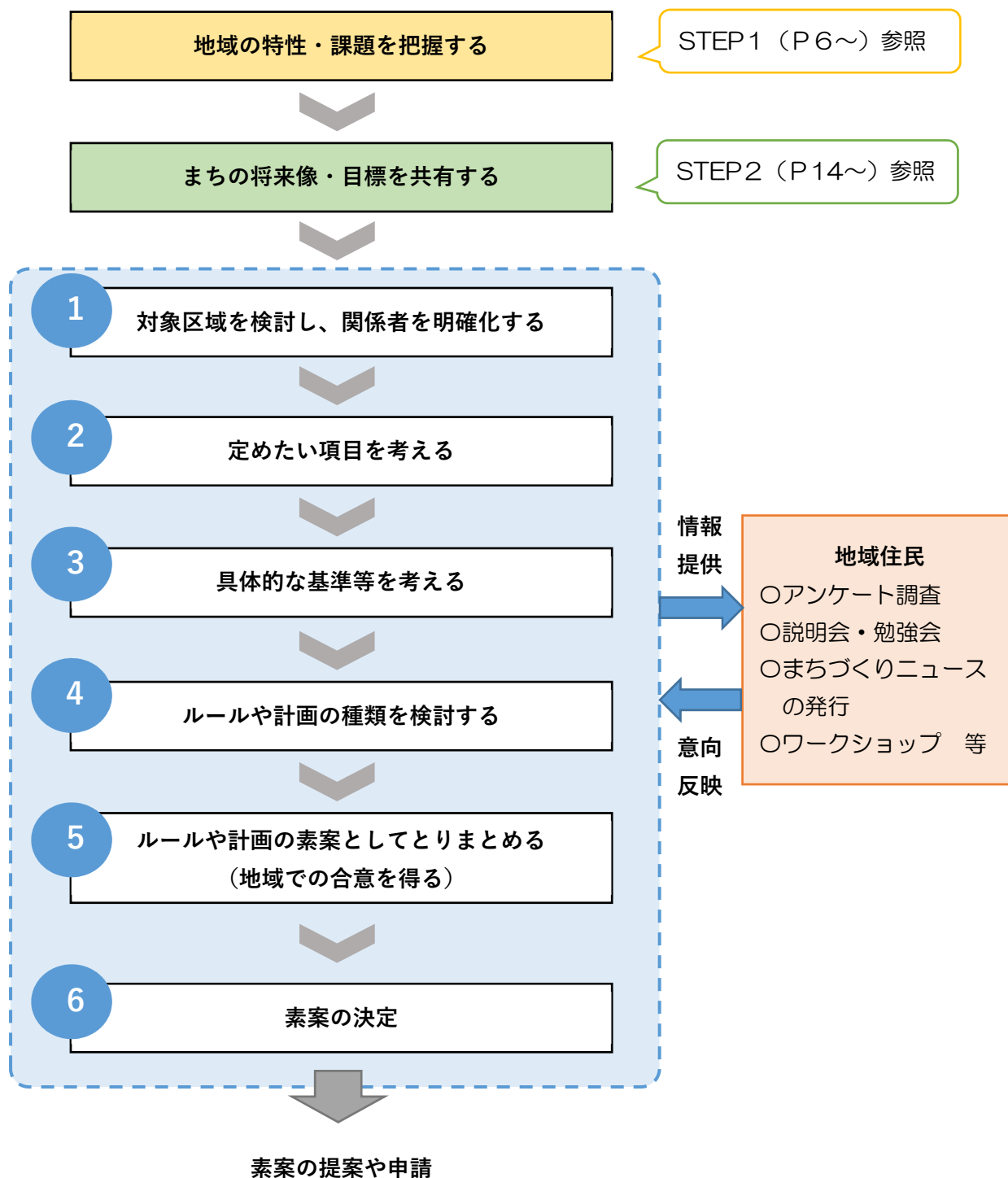


# 1. ルールや計画の素案をつくりましょう

## 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、多くの人を理解し、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

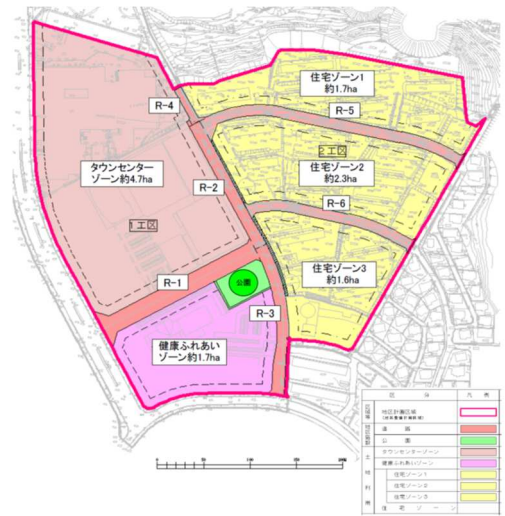
## 1) 対象区域の検討

- 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。



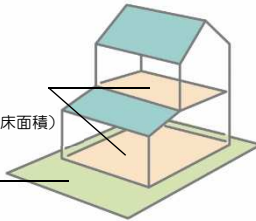
**建築物の容積率**

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



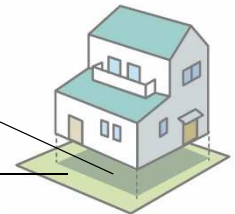
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

**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

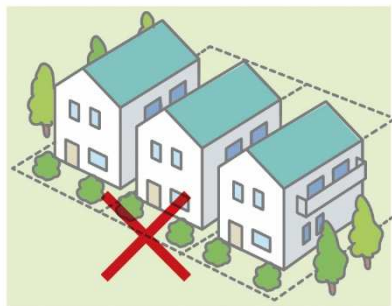
敷地面積



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

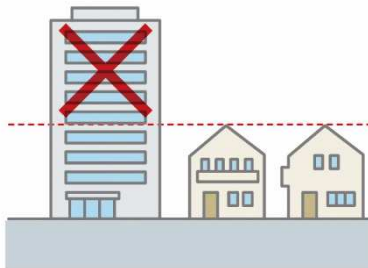
**建築物の敷地面積**

敷地の細分化やミニ開発を防止することができます。



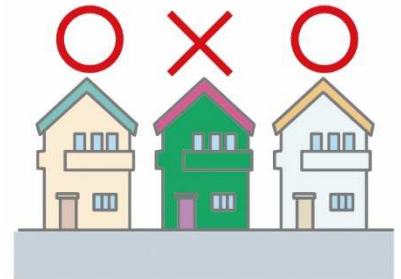
**建築物の高さ**

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。



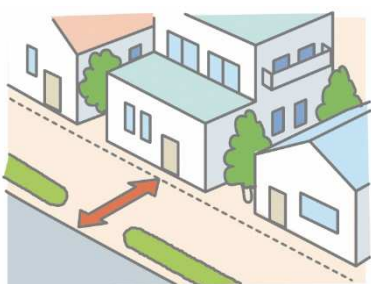
**建築物の形態・意匠**

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。



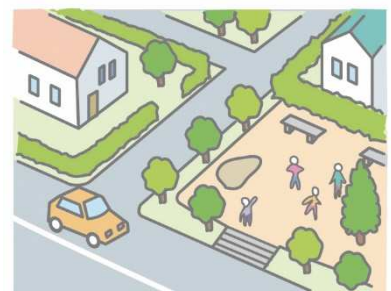
**垣またはさくの構造**

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！



