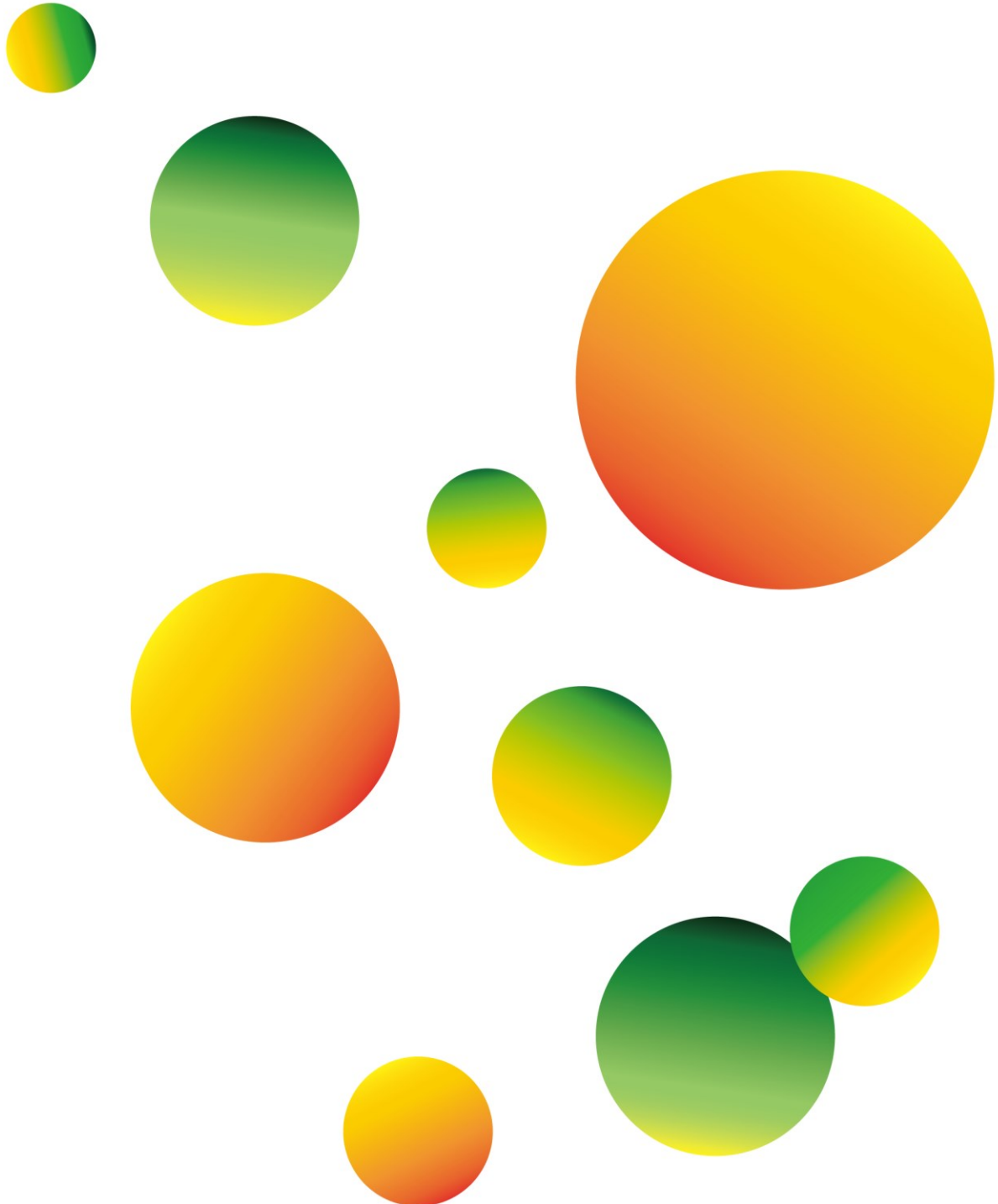


綾部市 地区まちづくり計画の手引



1 地区まちづくり計画について

綾部市では、それぞれ地区のまちづくりのルールを、各地区の特性や住民の考えにより導入できるようにするため、「綾部市まちづくり条例（以下「条例」という。）」において地区まちづくり計画の認定制度を定めています。

(1) 地区まちづくり計画とは

地区まちづくり協議会（地区住民等により構成される協議会。以下「協議会」という。）が、一定の地区（おおむね 3,000 m²以上の一団の土地）の特性を生かしたまちづくりを進めることを目的に作成した計画で、市が認定したものをいいます。

地区まちづくり計画が認定されると、協議会が主体となり、地区共有のルールとして守っていきます。

地区まちづくり計画とは、綾部市総合計画や綾部市都市計画マスタープランなど、まちづくりの総合的な計画をふまえつつ、住民の意向を反映して定める良好な住環境の保全及び魅力的な景観の形成等についての土地利用、建築物等に関するきめ細かなルールその他まちづくりに必要な事項を定めるものです。

また、地区まちづくり計画を活用することにより、一定の条件の下で、地域にふさわしくない建築物の用途等を制限することや、地域が必要とする建築物の用途の制限を緩和することができます。

地域の特性に応じた、地区まちづくり計画を定めることにより、各地区が目指すまちづくりの実現に繋がるものと考えられます。

地区まちづくり計画を策定すれば・・・

- 各地区の特性に応じたきめ細かなルールにより、それぞれの地区の特性にあわせた建築物等の規制・誘導ができます。
- 市街地・集落の環境形成のための具体的な基準に住民の意向を反映させることができます。
- 各地区の特性に応じたまちづくりの目標や方針等を定めることにより、行政及び地区住民等の中で地区の将来像、構想等を共有することができます。
- 開発事業者が地区に応じた事業計画を策定しやすくなり、紛争等の未然防止が期待されます。

上記のほか、その検討過程やルールの適用後においても、次に示すような地域への間接的な効果が期待されます。

- 地域の環境変化に応じて地区住民のまちづくり意識が醸成されます。
- 地域の共通認識を形成するための話し合いやイベントの開催を通じて、コミュニティが強化・再生されます。

(2) 地区まちづくり計画に定める事項

地区まちづくり計画に定める事項は、次のような地区まちづくりの目的に応じて、必要な事項を定めることができます。

地区まちづくりの目的の例

- 低層住宅地における住環境の保全
- みどり豊かな住宅地の保全、創出
- 密集市街地における防災性の向上
- 歴史的町並みや文化的景観の維持、保全
- 空き家等の有効活用
- 地域の活性化に必要な施設の計画的な整備、誘導
- 良好な操業・業務環境の保全 など



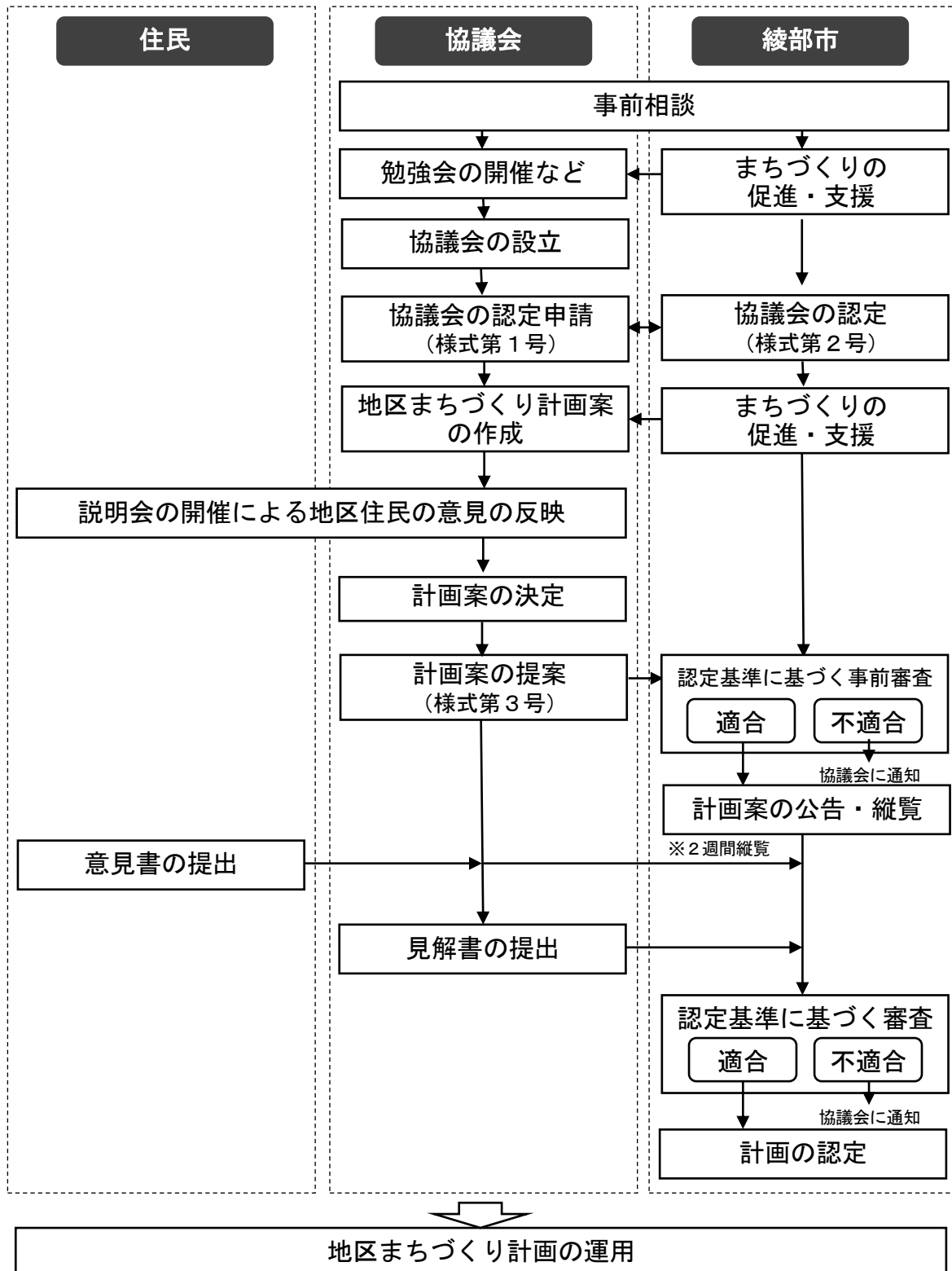
■ 地区まちづくり計画に定める事項

項目		内容の例
必ず定める事項	ア 名称	○地区名を用いるなど計画の名称を適宜定めます。(例：○○地区まちづくり計画)
	イ 位置及び区域	○計画の対象となる区域の境界線を地形図上に書き込みます。 ○地形図上で計測し、区域面積を明らかにします。
	ウ まちづくりの目標及び方針	○自分たちの住む地区をどのようにしていきたいのかを明らかにし、その将来像の実現を目標とします。(おおむね10年後を展望します。) ○将来像の実現に向けたまちづくりの基本的な考え方を明らかにします。
必要に応じて定める事項	エ 良好な住環境の保全、魅力的な景観の形成及び緑化に関する事項	○良好な住環境の保全、魅力的な景観を形成していくための建築物等の規制・誘導の方針を明らかにします。 ○緑の保全、緑化の推進に関する方針を明らかにします。
	オ 土地利用に関する事項	○土地利用の区分(ゾーニング)を地形図上に書き込み、区分ごとの将来的な土地利用の方針を明らかにします(土地利用計画図を作成)。 ○土地利用計画図には、地区の骨格となる施設(道路、公園、公共公益施設)等を表示します。
	カ 建築物その他の工作物の用途、形態等の制限に関する事項	○土地利用区分の全部又は一部に対して、各区分の特性に応じて次の事項を選択して定めます。 ・建築物等の用途の制限 ・容積率の最高限度又は最低限度 ・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ・建築物の階数の最高限度(日影規制、北側斜線) ・建築物の形態又は意匠の制限 ・垣又はさくの構造の制限 など
	キ その他必要な事項	○地区の実態や地区住民の意向を踏まえた特定の課題を解決するために必要な方針を明らかにします。 ○実現化方策や実践のための活動に関する方針を明らかにします。

2 地区まちづくり計画の認定等に関する手続

地区まちづくり計画の認定を受けるためには、条例に基づき、協議会が計画案の提案を行います。

なお、住民が主体的にまちづくりに取り組み、より良い成果をあげるため、市は、地区のまちづくりの活動に対し必要な支援を行います。



3 地区まちづくり協議会の設立と運営

「地区まちづくり協議会」とは、自分たちが住む地区のまちづくりのルールや計画を定めようとする団体のことです。協議会は市の認定を受けると、地区まちづくり計画や地区計画の提案を行うことができます。

協議会設立要件や設立に至るまでの流れは次のとおりです。

(1) 勉強会の開催など

ア まちづくりの呼びかけ

協議会の設立に当たっては、まず、地区の役員や地区住民の有志、各種団体の代表等が市と連携して、まちづくり活動を始める意義や協議会の設立の必要性などについて、地区住民に呼びかける必要があります。

イ 勉強会の開催

呼びかけの段階が終わると、協議会設立に向けての準備段階として、協議会の中心となるメンバーで勉強会を数回開催し、協議会の対象とする区域、まちづくりの課題と目標、協議会の組織体制等について検討します。

(ア) 協議会の対象区域

協議会を設立するためには、あらかじめ、まちづくりの対象とする概ねの区域を設定しておく必要があります。この区域は、地域のまとまりがある、地区や自治会などの区域を基本として定めるものとします。

ただし、これから積極的にまちづくりを進めていこうとする地区や、現に開発行為や建築行為による問題が明らかであり、それらを改善しようとする地区など、まちづくりの目的がある程度明確な場合は、その目的に応じて複数の自治会で1つの協議会を設立する場合や1つの自治会内に協議会を複数設立する場合があります。

(イ) まちづくりの課題と目標の検討

地区が抱える問題点や、まちづくりの課題などを洗い出し、地区の将来像や目標などについて話し合います。

(2) 協議会の設立

協議会設立の段階では、地区内の各種住民組織の代表に意見を求めるなど、協議会を設立する目的や趣旨、活動内容について、多くの地区住民等の同意を得る必要があります。

ア 協議会の設立総会の開催

勉強会のメンバーが発起人となり、協議会の設立総会の開催を地区住民等に呼びかけます。設立総会での決定事項は、広報紙や回覧板等により、当日不参加の地区住民等を含めて広く周知を図ります。

設立総会では次の内容を定めます。

(ア) 会則等の約束ごと

協議会の決まりごとを文章化した会則等は、前段の勉強会において原案を作成し、設立総会の場で説明した上で、了承の手続を得て決定します。

(イ) 協議会役員の選定

会則等に基づき協議会の役員を選出します。協議会の会長は、地区住民の中から選出されることを原則とします。

(ウ) 協議会の開催場所

協議会の開催場所は、公民館など構成員の人数や開催時間等に応じて適切な施設を選定します（定例化するためにも同じ場所での開催が望ましい）。

(エ) 活動内容とスケジュール

協議会の開催頻度、地区まちづくり計画の策定に向けた活動内容やスケジュールを定めます。

地区まちづくり計画の策定に当たっては、地区の現状や問題点等の把握、市のまちづくり計画や地区周辺の事業予定の把握、地区住民の意向調査等を実施した後に、実際のまちづくり計画の検討、作成に入ることが望ましく、通常これらの活動は、勉強会の開催期間を含めて1年以上を要する場合があります。

イ 協議会の認定申請

協議会の設立総会において、組織体制や活動内容等を決定したときは、条例に基づき、市の認定を受けるための申請を行うことができます。

なお、協議会の認定を受けるための要件は次のとおりです。

- | | |
|---|--|
| ア | 対象区域が定まっており、その面積がおおむね 3,000 m ² 以上であること |
| イ | 地区住民等で構成されていること |
| ウ | 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること |
| エ | 設立の目的や趣旨について、地区住民等の支持を得ていること |
| オ | 代表者等の役員を決めていること |
| カ | 会則等を定めていること |

- 地区住民等とは
次のいずれかに該当する者をいいます。

- | |
|----------------------|
| ア 地区内の居住者 |
| イ 地区内の事業者 |
| ウ 地区内の土地又は建築物の所有者 など |

(3) 地区まちづくり計画案の作成（協議会の運営）

協議会の設立後は、定期的に協議会を開催し、地区まちづくり計画案の作成など、まちづくり活動を行います。

ア 地区まちづくり計画案の作成

地区まちづくり計画案の作成に当たっては、その過程において地区住民の参加を促進し、合意形成を図る必要があります。住民の意向を把握しながらまちづくりの計画案を作成する手法として、ワークショップ形式がよく採用されています。

また、地区まちづくり計画案の作成には、住民等だけでは調査や検討が難しい内容や、専門的な知識等が必要な場合があるため、必要に応じ、行政や専門家等の支援を検討してください。

イ 説明会の開催による地区住民の意見反映

地区まちづくり計画は、建築行為や開発行為の制限に係わる内容を含むため、その案を作成する手続においては、説明会の開催など、地区住民から公正に意見を聴いておく必要があります。

説明会の開催に当たっては、地区住民が参加しやすいように、平日と休日、昼間と夜間などに複数回開催するなど開催日や時間を配慮し、質問や意見を受ける期間を十分に確保し、案の理解を深めることが重要です。

また、チラシの配布や回覧等により、地区住民に対して説明会開催の周知を図ってください。

ウ 住民の合意形成（計画案の決定）

説明会等で出された意見の反映について十分な調整をはかった上で、最終案をまとめ案の内容について地区住民等の同意を得てください。

土地利用に関する制限等の内容を含む場合は、概ねの土地所有者など同意も必要になります。

エ 地区まちづくり計画案の提案

地区まちづくり計画の案がまとめ、協議会において了承されたときは、条例に基づき、市の認定を受けるための提案を行うことができます。

市は、地区まちづくり計画案の提案を受けた場合は、認定基準に基づき、その内容が適当であるかどうかを審査します。

地区まちづくり計画案の提案が認定基準に適合していると認められる場合は、市は、その計画案を2週間縦覧し、地区住民等の意見を聴くなど、条例に基づく策定手続を行います。

オ 地区まちづくり計画の認定基準は次のとおりです。

- ア 綾部市総合計画及び綾部市都市計画マスタープランに定めるまちづくりの計画と整合が図られていること（上位計画との整合）
- イ 土地利用に関する事項を定める場合は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然環境保全法、自然公園法その他の土地利用規制との整合が図られていること（個別規制法との整合）
- ウ 特定の開発事業等に反対することを目的とする内容でないこと
- エ 特定の者の利益を図ることを目的とする内容でないこと
- オ 特定の権利者に属する土地利用等を制限することを目的とする内容でないこと
- カ 政治的又は宗教的な目的を持った内容でないこと



【参考】地区まちづくり協議会々則 例

〇〇〇地区まちづくり協議会々則

(目的)

第1条 本会は、〇〇〇地区において、地区住民等の総意を結集して、まちづく計画の作成及びその実現に向けた活動を推進することを目的とする。

(名称)

第2条 本会は、〇〇〇地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(区域)

第3条 協議会の活動を行う地区の区域は〇〇町、〇〇町の区域とする。（別図に示す範囲とする。）

(会員)

第4条 協議会は、綾部市まちづくり条例（平成28年綾部市条例第5号。以下「条例」という。）第8条に規定する者で、第1条の目的に賛同するもの（以下「会員」という。）をもって構成する。

(活動内容)

第5条 協議会は、第1条の目的を達成するため、次の活動を行う。

(1) 地区まちづくり計画の策定と運用

(2) . . .

・

・

(○) その他、第1条の目的を達成するために必要な活動

(役員等)

第6条 協議会に次の役員を置く

(1) 会長 1名

(2) 副会長 〇名

(3) 幹事 〇名

(4) 監事 2名

(5) 事務局長 1名

(役員を選出)

第7条 役員は協議会の会員の中から選出し、総会において承認する。

(役員の仕事)

第7条 役員の仕事は、次のとおりとする。

(1) 会長は、協議会を代表し、会務を総括する。

(2) 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(3) 幹事は、役員会に参加し、第5条に定められた事項を協議、処理する。

(4) 監事は、協議会の会計および業務を監査し、総会に報告する。

(5) 事務局長は、会計および会務を円滑に運営するための事務を担当する。

(役員の任期)

第8条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 欠員の補充により選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第9条 協議会の会議は総会及び役員会とし、会長が招集する。

(総会)

第10条 総会は、協議会の最高意思決定機関であって、定期総会、臨時総会とする。

2 総会は協議会の会員の3分の2以上の出席をもって成立する。

3 定期総会は、年1回開催する。又、会長が必要と認めたときは臨時総会を開催することができる。

4 総会は、出席者の過半数で決し、可否同数の時は議長が決する。

(総会の決議事項)

第11条 総会の決議事項は次のとおりとする。

- (1) 前年度事業報告並びに決算報告
- (2) 本年度事業計画及び予算
- (3) 地区まちづくり計画に関する事項
- (4) 役員の承認
- (5) 会則の改正
- (6) その他必要な事項

(役員会)

第15条 役員会は、役員、その他会長が必要と認める者で構成し、第16条に定める協議会の会務を処理する。

(役員会の業務)

第16条 役員会は次の事項を処務する。

- (1) 総会に提出する議案に関する事
- (2) 地区まちづくり計画案の作成に関する事
- (3) 協議会の運営に関する事
- (4) その他必要な事

(事務所)

第17条 協議会の事務所は〇〇〇に置く。

(経費)

第18条 協議会の経費は、〇〇〇(会費、自治会からの助成金など)、その他の収入をもってあてる。

(会計年度)

第19条 協議会の会計年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日までとする。

(補足)

第20条 この会則に定めるほか、必要な事項は役員会において協議し、別に定める。

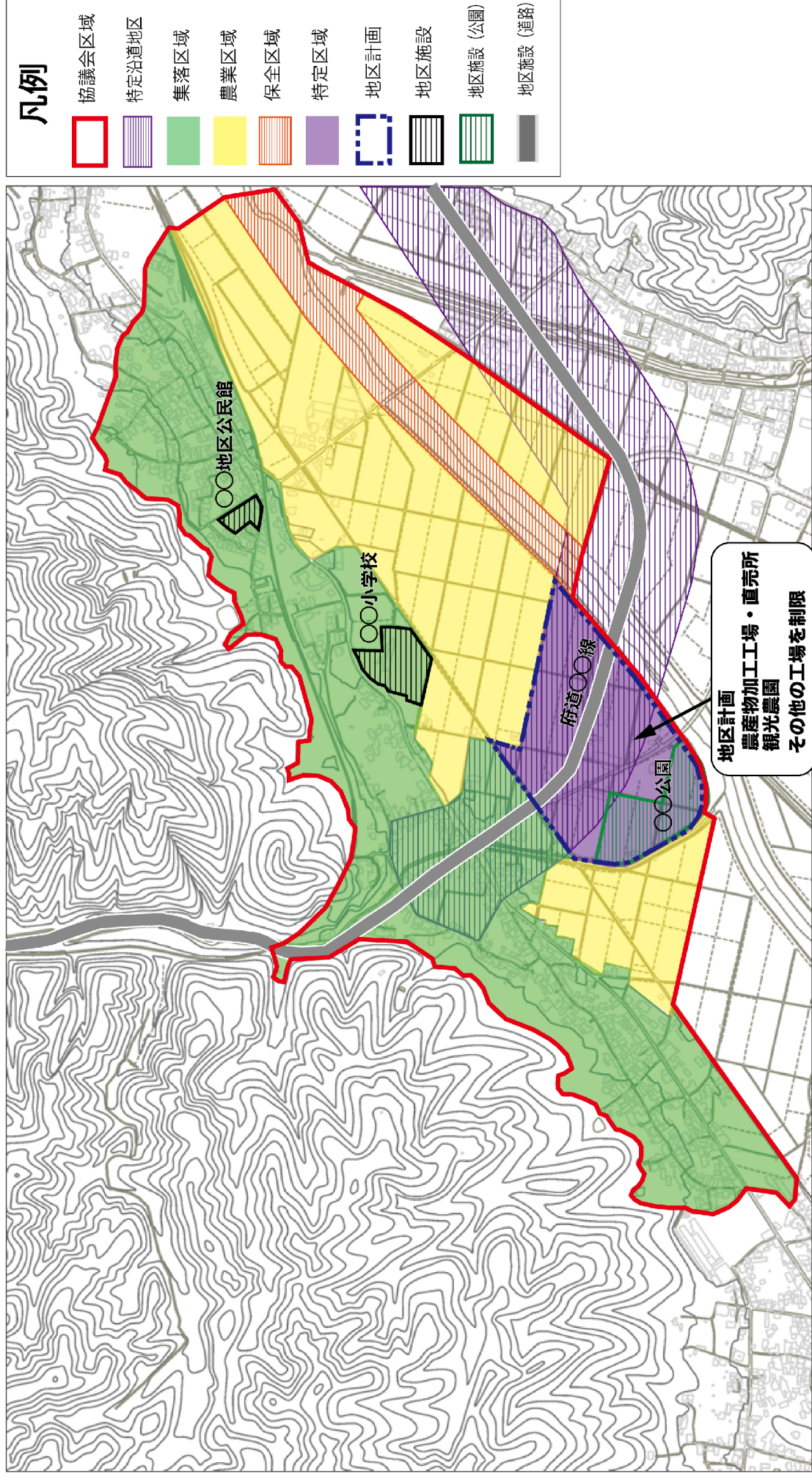
4 特定用途制限地域の特例(地区計画等)の活用

地区まちづくり計画で定めたルールのうち、建築物の用途や、形態等に関するルールを、より実効性のあるものにするため、地区計画等の手法を用いることができます。

地区計画は都市計画法に定められた手続きを経ることにより、規制の強化や緩和を条例などに定め、拘束力のあるものとして運用するものです。

なお、地区計画等の策定の手続きは、地区まちづくり協議会からの提案に基づき、市が行います。

土地利用計画のイメージ



編集・発行

綾部市建設部都市計画課

平成28年7月14日発行

電話0773-42-4285

FAX 0773-44-4406 (代)

E-mail toshikeikaku@city.ayabe.lg.jp