

# 地区まちづくりルール 普及・推進ガイドブック



平成22年3月

地区レベルのまちづくりルール形成普及推進調査研究会 編集



# 《 目 次 》

<b>はじめに</b>	…… I -1
1) 本書策定のねらい	
2) 本書の構成内容	
3) 地区まちづくりアンケートの概要	
4) 地区レベルのまちづくりルール形成普及推進調査研究会について	
<b>1. 地区まちづくりルールとは</b>	…… I -5
1) 地区まちづくりと地区まちづくりルール	
2) 地区まちづくりルールの意義	
3) 地区まちづくりルールの制度の概要と策定状況	
<b>2. どのような場合にどのようなルールが有効か</b>	…… I -15
1) 地区まちづくりルールの制度の特徴	
2) 策定目的別ルールの特徴	
3) ルール適用による波及効果等に関する既往調査研究等	
<b>3. ルールづくりの進め方とポイント</b>	…… I -75
1) 全体の流れ	
2) 初動期の進め方	
3) 合意形成期の進め方	
4) 行政によるルール決定・認可等の手続	
5) ルール策定後の運用について	
6) プロセスが特徴的な事例について	
<b>4. 普及・推進に向けた行政の取り組み</b>	…… I -141
1) 地区まちづくりルールの普及・推進策	
2) 普及・推進のための体制づくり	
<b>研究会論考集</b>	…… I -161
1) 「地区ルールと事前明示基準」	: 柳沢 厚
2) 「行政過程への住民参加の費用便益分析について」	: 長谷川貴陽史
3) 「地区まちづくりルールの合理性をどう判断するか」	: 饗庭 伸
4) 「市民からの提案を地区まちづくりルールに積極的に活かすために」	: 藤井さやか
5) 「横浜市における地域まちづくりルールを活用したまちづくり」	: 八幡 準
6) 「地区まちづくりルールの手法選択のコツ」	: 石津 啓介
<b>参考資料編</b>	
自治体手引き事例	…… I -179



# はじめに

## 1)本書策定のねらい

わが国の地域を取り巻く状況を見ると、近年、人口減少・少子高齢化や地域の活力の低下等の社会経済情勢の変化、ライフスタイルの多様化や環境・景観等に対する意識の高まりといった個人の価値観の変化等、様々な変化が生じている。また、まちづくりにおいても、地域活性化の視点から、あるいは開発・建築に伴う紛争等をきっかけとして、地域の特性に応じた豊かで活力のある持続可能なまちづくりが求められている。

従来、まちづくりは市区町村が中心となって担ってきたが、今日、地域の特性に応じたよりよいまちづくりを実現するためには、地域住民等が市区町村と協働してまちづくりを担っていくことが必要である。

また、地域の特性に応じたよりよいまちづくりを実現するためには、市区町村や地域住民等がまちづくりのビジョンを共有するとともに、目的を達成するための建築物の建築その他市街地形成をコントロールすることができる地区レベルのまちづくりルールを導入することが有効と考えられる。

しかしながら、現在のところ、特に既成市街地において、地区まちづくりルールの導入が十分に進んでいるとは言えないと考えられる。一方で、地区まちづくりルールを導入している自治体では、その経験をふまえた知見が蓄積され、これからルールの導入を考えている自治体等にとっては貴重な情報であると考えられる。

本ガイドブックは、地区まちづくりルールの策定に関するノウハウを共有することを目的とする全国の市区町村に対するアンケート及びヒアリングを通じて収集した知見・経験と、学識経験者や自治体職員を委員とした「地区レベルのまちづくりルール普及・推進に関わる研究会」の委員の知識・経験等をふまえ、同研究会において編集を行ったものである。

本ガイドブックにおいては、なるべく一般的地区まちづくりルールのプロセス・内容を記載しているが、地区における状況や課題そして地区住民等の思いは様々であるので、本ガイドブックを参考にしつつ、地域の特性に応じて、工夫をこらして地区まちづくりルールの策定に取り組むことが望まれる。

本ガイドブックが、地区まちづくりに取り組もうとする自治体職員、まちづくり専門家、地区リーダー等の手助けとなることを、そして、それをきっかけとして、よりよいまちづくりが地域において展開されることを期待する。

## 2)本書の構成内容

### 1. 地区まちづくりルールとは

本書における「地区まちづくり」についての考え方を整理するとともに、本書で対象とする「地区まちづくりルール」とは、地区レベルの広がりを対象に、住民の意向を反映させて定める市街地の環境形成に関するきめ細かなルールであることを明らかにする。具体的には、地区計画や建築協定に代表されるが、その他にも様々な制度がある。

また、本書で対象とする地区まちづくりルールの意義、制度概要や3頁の地区まちづくりアンケートを通じた地区まちづくりルールの策定状況について説明する。

### 2. どのような場合にどのようなルールが有効か

地区まちづくりルールの各制度の特徴や活用方法のイメージを紹介する。また、地区まちづくりアンケート、自治体へのヒアリング調査等をふまえ、地区まちづくりルールの策定目的別に、ルールの活用方法等について整理するとともに、地区まちづくりルールの事例を紹介する。さらに、地区まちづくりルールの策定効果に関する既往研究を紹介する。

### 3. ルールづくりの進め方とポイント

地区まちづくりルールの検討・策定プロセスを地区まちづくりの推進について合意するまでを対象とした「初動期」、「合意形成期」、「決定手続」及び「ルール策定後の運用」の段階に分ける。

また、初動期については、「地元発意」と「行政発意」に分け、地区まちづくりアンケート、ヒアリング調査等を踏まえ、各プロセスにおいて、行政と地区住民等※にとって必要なノウハウや留意点等を明らかにする。

さらに、これらの検討・策定プロセスに関し、参考となる地区まちづくりルールの事例を紹介する。

### 4. 普及推進に向けた行政の取組

地区まちづくりルールの普及・推進に向けた取組の状況について、地区まちづくりアンケートやヒアリング等をふまえた整理を行うとともに、地区まちづくりの状況に応じた必要な行政の取組のあり方について整理する。

---

※「住民等」：住民、土地建物等の権利者及び店舗、工場の経営者等（法人を含む）をいう。

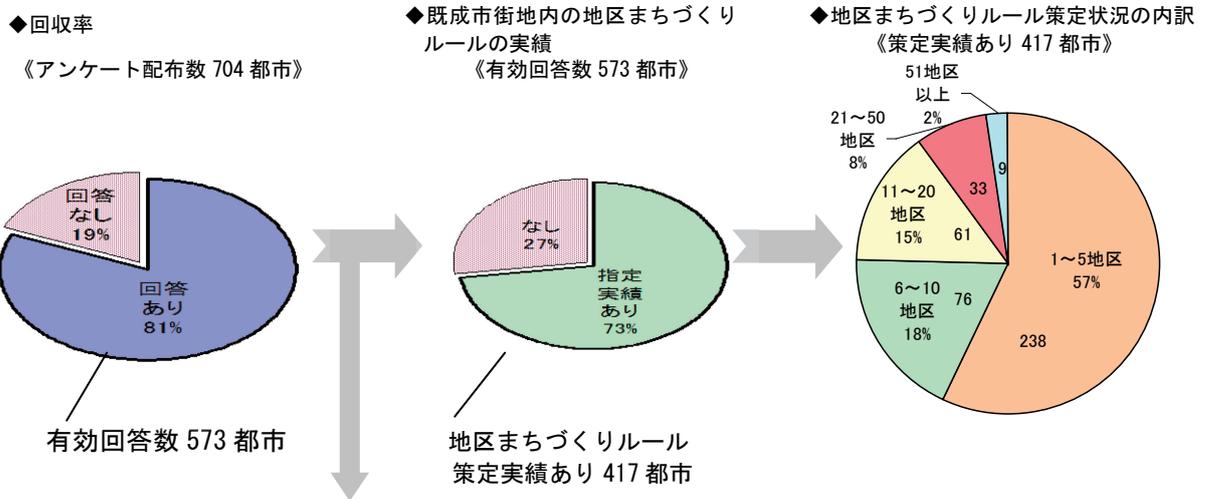
### 3)地区まちづくりアンケートの概要

地区まちづくりルールの策定状況の把握や、住民ニーズ、策定に係る知見・経験等の収集を目的として、本ガイドブックの作成のため、全国の市区町村に対し、以下のアンケートを行った。

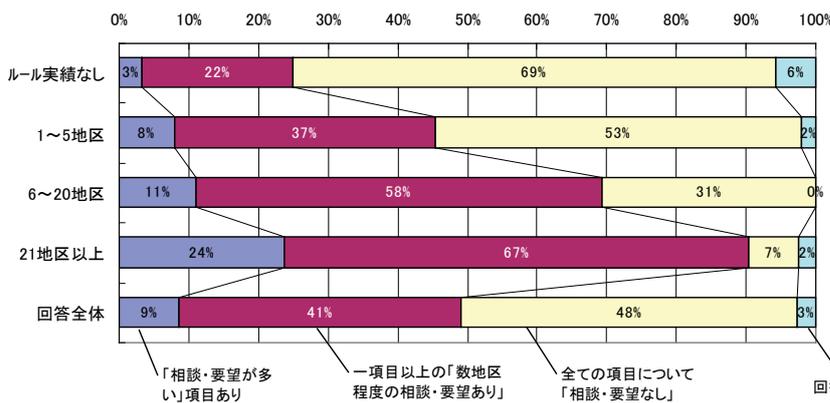
#### ■実施概要

1. 対象都市 : 平成17年国勢調査において、各都市の最大D I Dが3k m<sup>2</sup>を上回っている都市（概ね既成市街地を有する都市と想定）及び、それ以下の地区計画又は景観計画策定済みの都市を対象とした。依頼数は704都市。
2. 実施時期 : 平成21年11月～12月
3. 実施方法 : メールによる依頼、メールによる回答
4. 有効回答数 : 573都市（回収率81.4%）

図 アンケート回収率と地区まちづくり策定状況



◆地区まちづくりルールの住民ニーズ n=573（都市数）



※ 左記のグラフは、地区まちづくりルール策定の実績と地区まちづくりルールに関する住民ニーズ（具体的には、11項目に分類した内容に対する住民からの相談・要望等の有無；p I-80 参照）をまとめたものである。

※ 全体の半数弱の都市には、相談・要望等はなかったが、ルールの実績がない都市でも3割弱の都市では、相談・要望等がある。

※ 策定実績が多い都市ほど住民からの相談・要望等も多い傾向がある。

#### ■地区まちづくりルールの策定状況と住民ニーズ

- ・調査対象704都市に対し回答があったのは573都市（約81%）である。
- ・そのほぼ半数の都市で何らかの地区まちづくりルールに関する住民からの相談・要望等がある。
- ・このうち、地区まちづくりルール策定実績のある都市は417都市あり、回答のあった都市全体の73%を占めている。

- ・策定実績があると答えた都市のうち、約 57%は 1～5 地区の実績である一方で、51 地区以上の策定実績を持つ都市は、指定都市を中心に 9 都市ある。

◆51 地区以上の地区まちづくりルールの策定実績を持つ都市

→仙台市、千葉市、横浜市、名古屋市、神戸市、東京都世田谷区、東京都八王子市、神奈川県鎌倉市、福岡県福岡市

## 4)地区レベルのまちづくりルール形成普及推進調査研究会について

本ガイドブックの作成にあたり、以下のメンバーにより研究会を組織して検討を行った。

### 地区レベルの街づくりルール形成普及推進調査研究会 名簿

(敬称略. 所属は平成 22 年 3 月時点)

□座 長

柳沢 厚 C-まち計画室

□委 員

長谷川 貴陽史 首都大学東京都市教養学部 法学系  
饗庭 伸 首都大学東京大学院都市環境科学研究科都市システム科学域  
藤井 さやか 筑波大学大学院システム情報工学研究科社会システム・マネジメント専攻  
八幡 準 横浜市都市整備局都市づくり部地域まちづくり課長  
石津 啓介 横浜市都市整備局都市づくり部地域まちづくり課長補佐

□オブザーバー

大野 雄一 国土交通省土地・水資源局土地政策課長  
御手洗 潤 国土交通省土地・水資源局土地政策課土地政策企画官  
北川 健司 国土交通省土地・水資源局土地政策課政策第一係長

□事務局

藤井 祥子 株式会社都市環境研究所主任研究員  
藤野 康 株式会社都市環境研究所主任研究員  
實方 理佐 株式会社都市環境研究所研究員  
田島 寛子 株式会社都市環境研究所研究員  
李 度潤 株式会社都市環境研究所研究員