

# 地区まちづくり計画 をつくろう

～まちづくり条例のしくみを活用した  
身近なまちのルールづくり方～



## 地区まちづくり計画とは・・・

身近なまち（地区）のまちづくりの方針やルールを地区の市民や事業者の皆さんで話し合っ  
てまとめ、市が決定するものです。「武蔵村山市まちづくり条例」に定められた市  
独自の制度です。

どんなルールを決めることができるのかは・・・



## 地区まちづくり計画で決められるルールは・・・

身近なまちに対する、「・・・を残したい」や「・・・を良くしたい」というような思いが、ルールのもとになります。

例えば・・・

**ケース1** 今のゆとりある戸建て住宅地の落ち着いた住環境を保全したい。

今住んでいるまちの、緑豊かで日差しの降り注ぐ、ゆったりとした環境が気に入っている。でも将来、隣の敷地に高い建物や窮屈な敷地の家々が立ち並んでしまうかもしれない・・・

**ケース2** 災害時にも安全で、日々安心して暮らせるまちにしたい。

家の前の道路は狭くて、両側に建物も立ち並んでいる。もしも地震が起こったら、塀などが倒れてきたり、落下物があったりして危険かもしれない・・・。  
空き巣などの犯罪からも、まちを守りたい。

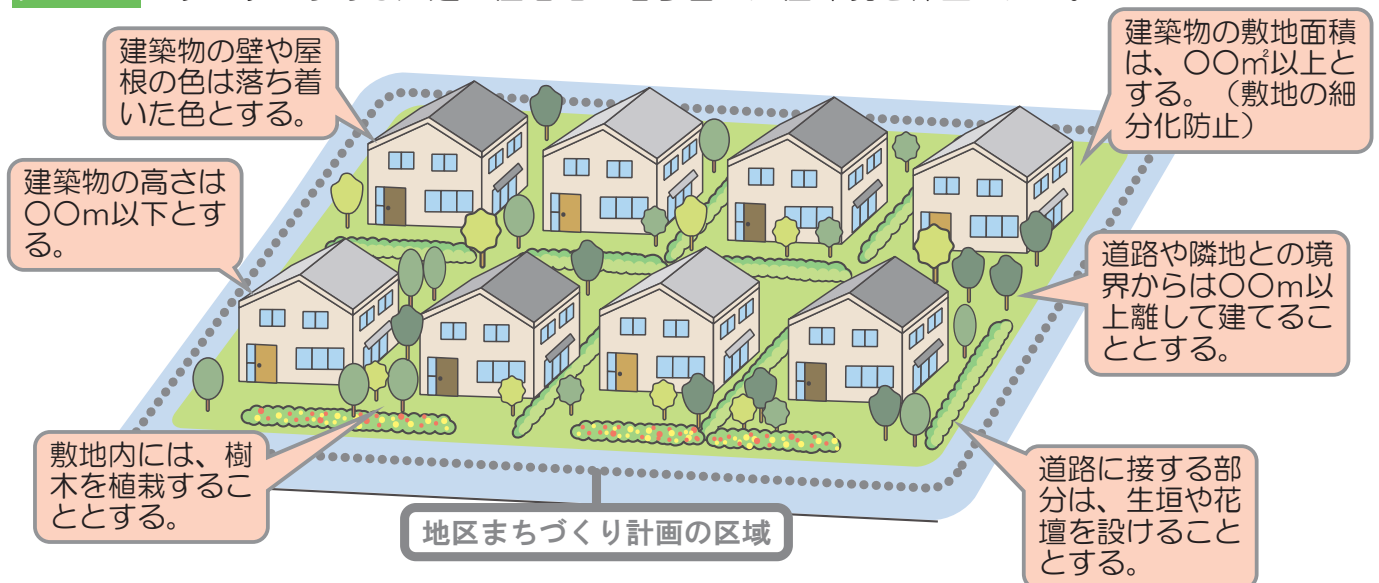
**ケース3** ものづくりに専念できる環境を維持したい。

工業地域内にある工場で、機械をフル稼働して活発に生産活動を行っている。でも将来、もし隣の工場が移転したりして、跡地にマンションが建ってしまったら・・・。  
音の問題などでトラブルになってしまわないか心配・・・。

⇒こんなことを思い立ったら、ぜひ、まちのルールをつくりましょう。

— 例えば、こんなルールを決めれば・・・ —

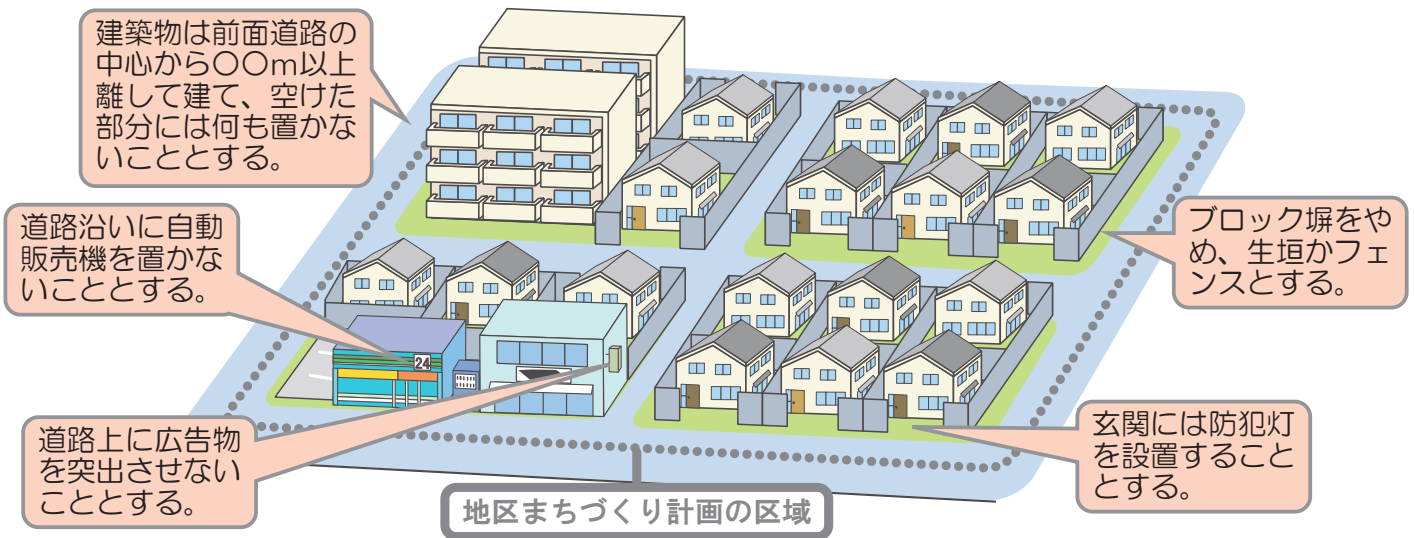
**ケース1** 今のゆとりある戸建て住宅地の落ち着いた住環境を保全したい。



そのほか、こんなルールも・・・

- ◆ 店舗の深夜営業を控える。
- ◆ 毎週〇曜日は、みんなで清掃活動をする。

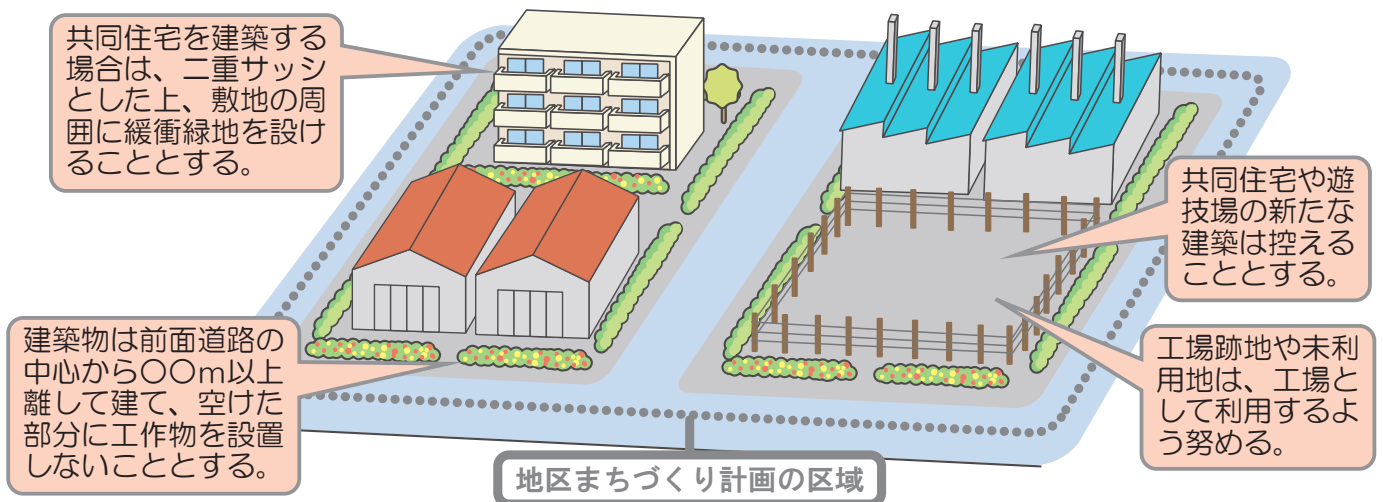
## ケース2 災害時にも安全で、日々安心して暮らせるまちにしたい。



そのほか、こんなルールも・・・

- ◆ 定期的に防犯パトロールを行う。

## ケース3 ものづくりに専念できる環境を維持したい。



そのほか、こんなルールも・・・

- ◆ 建築物を建築する場合は、構想段階から地域と協議を行う。

このように、「地区まちづくり計画」で決めることができるルールは、地区内における建築物や工作物の建て方や、土地の利用のルールのほか、ソフト面に関するものとして地区のまちづくりに有効な活動を行うルールのように、幅広い内容にわたります。

まちづくりに対する誰かの「発意」がルールづくりのきっかけとなります。そこからスタートし、地区の住民などのみんなでまちの将来像を描き、理想のまちの姿を実現するためのルールをつくりあげ、市と連携しながら地区の皆さんでルールを守っていくことにより、まちを育てていくことができます。

どのようにしてつくるのかは・・・



# 地区まちづくり計画をつくるには・・・



まちづくりの  
発意

「地区まちづくり計画」をつくるには、まちづくりの発意をもとに、「地区まちづくり協議会」を組織して話し合い、地区の住民などの合意を得て、市に提案することが必要です。

地区まちづくり  
準備会  
をつくる  
(省略可能)

- ・身近なまちのルールをつくる第一歩の組織。3人以上集まって組織します。
- ・発意をまちづくりに生かすための手立てなどの研究を進めていき、賛同する仲間を増やしていきます。
- ・市の認定を受けると、専門家の派遣などの活動支援を受けることができます。

①  
地区まちづくり  
協議会  
をつくる

- ・身近なまちのルールを「地区まちづくり計画」としてつくるには、賛同する仲間を集めて「地区まちづくり協議会」を組織することが必要です。
- ・ルールを決めようとする地区の住民、事業者などが多数参加することにより組織し、市の認定を受ける必要があります。

②  
協議

- ・「地区まちづくり協議会」での話し合いなどを通じて「地区まちづくり計画」に盛り込むルールを練り上げるとともに、地区内の賛同する仲間を増やしていきます。
- ・「地区まちづくり協議会」の活動支援として、市から専門家の派遣、活動費助成などを受けることができます。

③  
合意形成

- ・「地区まちづくり計画」の案が固まったら、地区の住民、事業者などに周知・説明することにより、「地区まちづくり計画」を決めることについての支持を求めていきます。

④  
市に提案

- ・合意形成が一定の範囲以上に整ったら、「地区まちづくり計画」の案を市に提案します。

⑤  
地区まちづくり  
計画の決定  
(市)

- ・市は、提案された「地区まちづくり計画」の案を公告・縦覧し、地区の住民、事業者などに対して意見を募ります。
- ・市は、寄せられた意見などを勘案した結果により、提出された案を「地区まちづくり計画」として決定します。

⑥  
ルールの  
運用

- ・「地区まちづくり協議会」は、理想とするまちの実現に向け、地区内の建築主や住民、事業者などの理解と協力を得て、「地区まちづくり計画」に定めたルールを市と連携して運用していきます。

詳しくは・・・

## ◎ 地区まちづくり準備会をつくる

まずは3人  
集まろう

・「地区まちづくり計画」をつくろうとする区域内の地区住民等（注1）で同一世帯に属さない20歳以上の者の3人以上が構成員となる必要があります。

活動の対象とする  
地区を決める

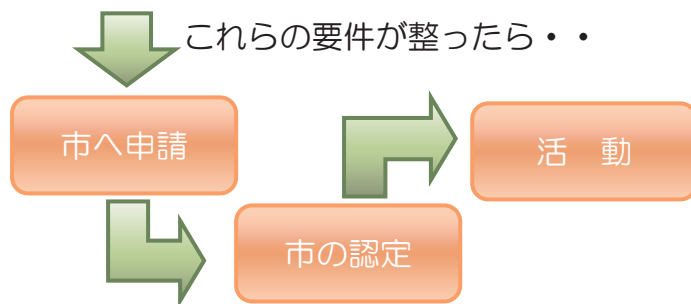
・活動の対象とする地区（「地区まちづくり計画」を定めようとするおむねの区域）を決めます。

活動の目的・方針  
を決める

・活動の目的及び方針がまちづくり条例第3条に定める「まちづくりの基本理念」に適合している必要があります。  
※政治的活動・宗教的活動や営利を目的とすることはできません。

組織の運営に  
ついて決める

・「地区まちづくり準備会」の会則又は規約及び代表者その他役員を決めます。



・ 発意をまちづくりに生かす手立てなどについて研究を進めます。  
・ 活動に賛同する仲間を増やしていきます。  
・ まちづくりに関する情報提供や専門家の派遣を市から受けることができます。  
・ 年に一回、活動の内容を市へ報告する必要があります。

## ① 地区まちづくり協議会をつくる

「計画地区」  
を決める

・計画地区（「地区まちづくり計画」を定めようとする地区）を定め、その区域を活動の範囲とします。 ※計画地区の区域は、道路などその範囲を明示するのに適当なもので囲まれている必要があります。

構成員を集める

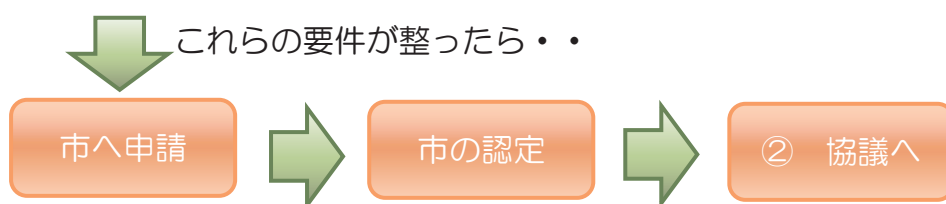
・構成員の資格を「計画地区の地区住民等であること」とし、自発的に参加ができるようにする必要があります。その上で、20歳以上の地区住民等が多数参加している必要があります。

活動の目的・方針  
を決める

・活動の目的及び方針がまちづくり条例第3条に定める「まちづくりの基本理念」に適合し、これを地区住民等へ周知している必要があります。  
※政治的活動・宗教的活動や営利を目的とすることはできません。

組織の活動に  
ついて決める

・「地区まちづくり協議会」の会則又は規約及び代表者その他役員を決めます。  
・活動の計画を決めます。



（注1）地区住民等とは、地区内に住所を有する者、地区内で事業を営む者、地区内の土地の所有権又は借地権を有する者及び地区内に所在する建物の所有権を有する者をいいます。

## ② 協議

「地区まちづくり協議会」での検討

・話し合いやまち歩きなどを通じて地区における課題と目標を整理した上、地区での共有を進めていきます。（まちづくりに関する情報提供、専門家の派遣、活動費の助成等の支援を市から受けることができます。）

地区住民等の意見の聴取

・計画地区の地区住民等の意見を十分に踏まえながら、「地区まちづくり計画」に定めるルールなどの内容を練り上げていきます。  
・必要に応じて、地区住民等に対しアンケート調査などを行います。

活動の内容を広く知らせる

・活動の内容を掲示板に掲示したり広報紙を発行したりすることにより、広く周知します。  
・年に一回、活動の内容を市へ報告する必要があります。

賛同する仲間を増やす

・広報紙や活動実績を記録した書面などを活用することにより、地区住民等に活動への理解を深めてもらい、賛同する仲間（構成員）を増やしていきます。

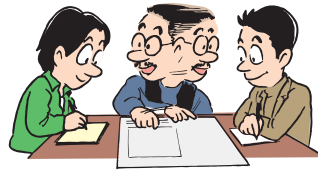
「地区まちづくり計画」の案の内容をまとめる

・市の都市計画マスタープラン及びまちづくり条例第3条に定める「まちづくりの基本理念」への適合が必要です。  
・区域は、計画地区の区域と同一とすることを基本とします。



「地区まちづくり計画」の案の内容が固まったら・・・

③合意形成へ



## ③ 合意形成

「地区まちづくり計画」案の説明

・「地区まちづくり計画」の案の内容について、説明会を開催したり、戸別訪問したりすることにより、地区住民等に対して説明し、理解と支持を広げていきます。

一定の同意を得る

・地区住民等の過半数が同意するなど、まちづくり条例第7条第4項第4号の要件（注2）を満たす同意が必要です。



合意形成が整ったら・・・

④市に提案へ



（注2）「地区まちづくり計画」の案の区域内の地区住民等（地区内に住所を有する者にあつては、20歳以上の者に限る。）の過半数が同意し、かつ、同意をした者が所有する当該区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下同じ。）の地積と同意をした者が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該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2分の1を超えていること。

#### ④ 市に提案

必要書類を提出

・「地区まちづくり計画」に定める事項の内容等を記載した「計画書」  
その他まちづくり条例施行規則第4条各号に定める書類を整え、市に提出します。



⑤地区まちづくり計画の決定へ



#### ⑤ 地区まちづくり計画の決定（市）

公告・縦覧

・提案があったことについて公告し、「地区まちづくり計画」の案の写しを21日間公衆の縦覧に供します。

地区住民等からの  
意見の聴取

・地区住民等は、「地区まちづくり計画」の案に関して市に意見書を提出することができます。  
・提出された意見書の写しを「地区まちづくり協議会」へ送付します。

「地区まちづくり  
協議会」からの  
見解の聴取

・意見書の送付を受けた「地区まちづくり協議会」は、意見書の内容に関し、見解書を市に提出する必要があります。  
・意見書の写し及び見解書の写しを21日間公衆の縦覧に供します。

まちづくり審議会  
の意見の聴取

・「地区まちづくり計画」の案を「まちづくり審議会」へ付議し、意見を聴取します。

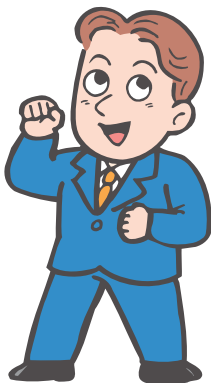
決定内容の告示

・意見書及び見解書の内容並びに「まちづくり審議会」の意見を勘案した結果により、「地区まちづくり計画」の案を「地区まちづくり計画」とするかどうか決定し、決定の内容を告示します。



「地区まちづくり計画」が決定に至ったら・・・

⑥ルールへの運用へ



## ⑥ ルールの運用

### 「地区まちづくり協議会」による運用

・「地区まちづくり計画」に定められた内容について、自ら積極的に実践するとともに、地区住民等への周知を継続して行い、関係者の理解と協力を得てルールを守っていき、理想のまちの姿の実現を目指します。

### 市による運用

・まちづくり条例第18条第1項の規定により事前に届出が義務付けられる「地区まちづくり計画」の区域内の建築行為等を告示します。  
・当該建築行為等が「地区まちづくり計画」に適合するよう指導します。



こうした「地区まちづくり協議会」と市の役割分担により・・・

**理想のまちの姿の実現へ**

さらに、「地区まちづくり計画」の決定後、まちを育てていく中で・・・

#### ◆ 「地区まちづくり計画」の変更も

ルールを運用していく中で、社会情勢の変化などにより理想のまちの姿が変わっていくことがあるかもしれません。その場合、ルールの内容を見直すなど、「地区まちづくり計画」の変更を検討することも必要です。

#### ◆ 法定制度の活用も視野に

まちづくり条例に基づく制度である「地区まちづくり計画」に定めたルールの中には、「地区計画」や「建築協定」などの法定制度において定めることができるものもあります。法定制度を利用するには、地区におけるより高いレベルでの合意形成が求められますが、ルールの実効性を高めることができます。地区内での「地区まちづくり計画」の運用の状況や、機運の高まりに応じて、活用を目指すことも考えられます。

地区計画：都市計画法に基づく制度。一定の土地の区域について、道路、公園などの公共施設の配置や建築物等の用途の制限などの建築物等に関する事項などを定めることができる。

建築協定：建築基準法に基づく制度。一定の区域の土地所有者等の全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠等に関して協定を締結することができる。

#### 編集・発行

武蔵村山市都市整備部都市計画課

〒208-8501 武蔵村山市本町一丁目1番地の1

TEL (042) 565-1111 内線 274

<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/>

平成25年3月発行