

第2部

地区計画策定に向けての合意形成

第1章

地区計画とは

第2章

地区計画の合意形成の流れ

地区計画のルール案を決めるには、区域内の住民(地権者)が全員参加で合意形成を行う必要があります。これは、地区計画が住民の私権の制限をとるシビアなルールであるため、その合意形成方法もシビアである必要があるからです。

第2部ではこの地区計画についてのルールづくりに絞り、具体的な進め方について詳細に解説します。この全員参加による合意形成は非常に大変ですが、このプロセスを経て作られた地区計画は「住民合意形成がなされている」と言えることができるでしょう。

この地区計画のルールづくりでは、様々な段階で話し合いを行い、また場合によっては反対意見を聴くこともあるかと思います。この個々の話し合いの進め方や意見を聴く際の心構えなどについては、第1部「まちづくりにおける合意形成」を参考にしてください。

第1章 地区計画とは

第1節 地区計画とは

- (1)地域レベルのまちづくり …56
- (2)地区計画策定後の運営 …57

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第1節 地区計画とは

この節では、地区計画の制度を説明します。合意形成を行う前に、地区計画の法的位置付けや、できた後はどのように運営されるのかを確認しておきましょう。

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(1) 地域レベルのまちづくり

ポイント

地区計画は、'市レベル'の都市計画法と、'建築物の敷地レベル'の建築基準法の間での'地域レベル'に位置する、街並み形成のための地域独自のまちづくりのルールです。

都市計画法による都市計画は横浜市全体の土地利用計画(用途地域など)や公共施設計画(道路網など)を策定していて地域レベルの配慮には欠けているといわれます。一方、建築基準法は敷地単位で建築物を制限するもので、やはり周辺への配慮には欠けているといわれます。そのため、特定の地域レベルで、

- ・ まちづくりの方針や目標
- ・ 建築物などの用途・形態などの制限や、道路・広場などの公共的施設(地区施設)整備

を定めることで、きめ細かい、その地域にふさわしい街並みの実現を図ろうとするのが地区計画です。この地区計画は、都市計画のひとつとして市が定めるため「整備、開発及び保全の方針」を始めとする上位計画(横浜市全体の方針)と整合している必要がありますが、その一方で、住民(地権者)の意向を反映させながら決めることができる制度です。



地区計画をつくるにあたっての住民(地権者)の関わり方に決まりはありませんが、横浜市では、「住民の発意による場合で、その後のプロセスにおいても住民の意思で活動が進められ、住民の考えが成果としてとりまとめられた場合」を住民発意と捉えており、住民参加のレベルでいえば、市民がパートナーとしてかわり、市民の手で意思決定をするという「協働」～「権限付与」レベルといっても良い地域発意型地区計画が定着しつつあります。

(2) 地区計画策定後の運営

ポイント

地区計画ができた後の運営は、横浜市が行います。地区計画の内容は条例に位置付けることにより、強制力が働きます。

地区計画は、運営を横浜市が行います。具体的には、地区計画の中で具体的な制限内容(地区整備計画)が定まっている区域内で建築などの行為を行う場合、その行為を行う人は横浜市へ届出を行う必要があります。そして届出を受けた横浜市は、その内容が制限内容に合致していない場合は、適合させるよう勧告を行うことができます。

さらに、地区計画の内容のうちいくつかについて、建築基準法に基づき横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(以下‘地区計画条例’と呼びます。)に位置付けることができます。建築基準法に基づき地区計画条例に位置づけられた制限内容は建築確認の審査要件となり、この要件に合わない建築計画に対しては建築確認済証が交付されないこととなります。このように、地区計画の内容は、強制力のある規制となります。



第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第2章

地区計画の合意形成の流れ

ステージ1 活動の準備をする

…62

- Step 1 地域の課題に気づく
- Step 2 まちづくり組織をつくる

<まちづくりの進め方>ステージ2, 3共通

…70

ステージ2 まちの将来像を考える

…79

- Step 3 みんながまちをどう思っているのかを聴こう
- Step 4 まちの将来像を考えよう
- Step 5 まちの将来像を共有し、実行しよう

ステージ3 ルールづくりを考える

…85

- [ルールづくりの注意事項] プロセスは大事に
- Step 6 必要なルールの項目や内容を考えよう
- Step 7 定めるルールの種類を検討しよう
- Step 8 地区計画としての内容を検討しよう
- Step 9 地区計画案の最終確認をしよう

～地区計画の合意形成の流れ～

ステージ 1（活動の準備をする）

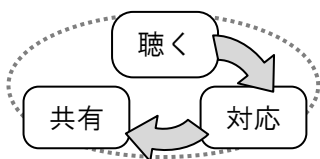
Step 1 地域の課題に気づく

Step 2 まちづくり組織をつくる

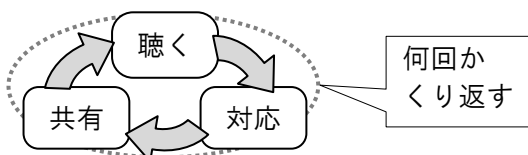


ステージ 2（まちの将来像を考える）

Step 3 みんながまちをどう思っているのかを聴こう



Step 4 まちの将来像を考えよう



まとまったら次へ



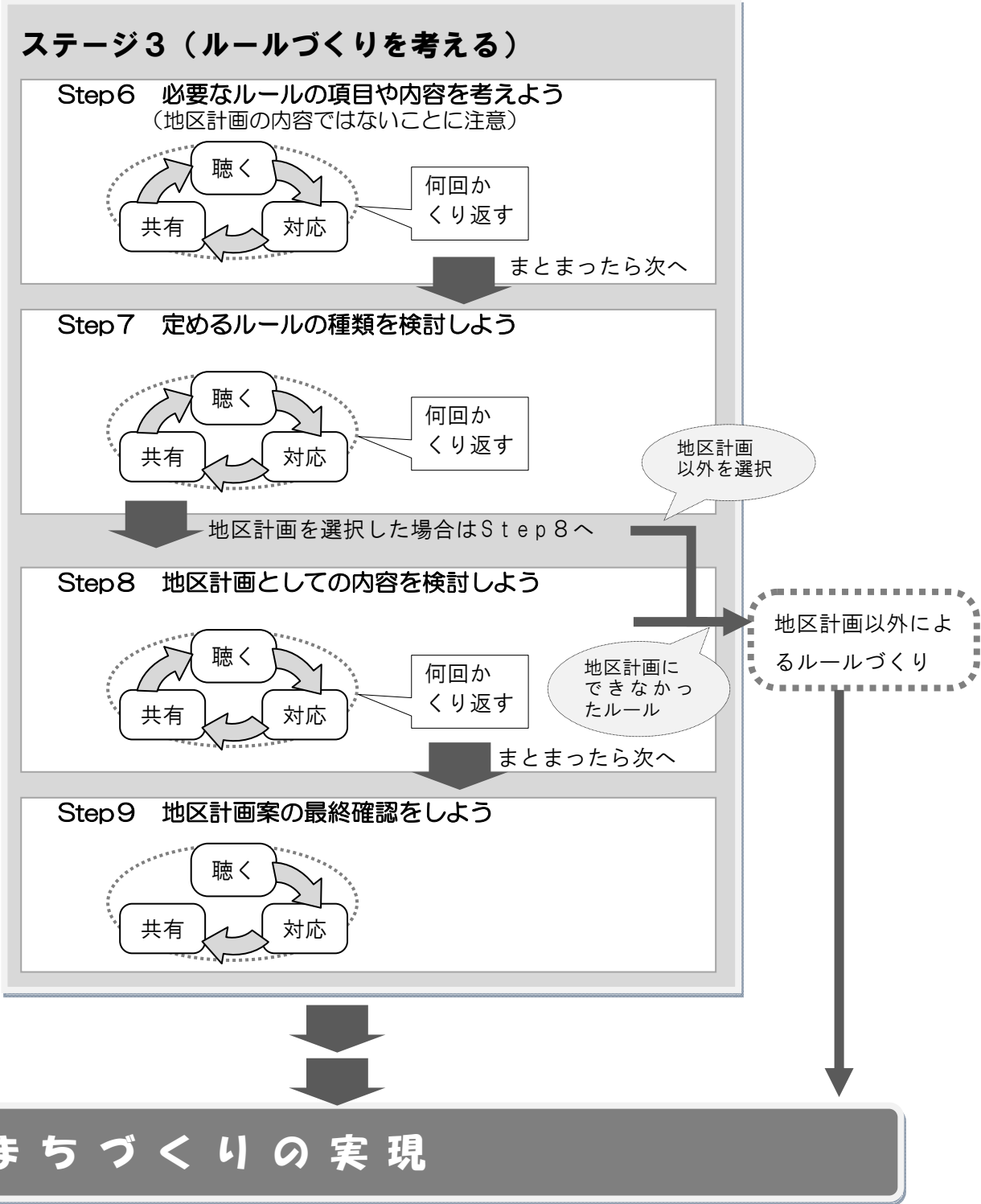
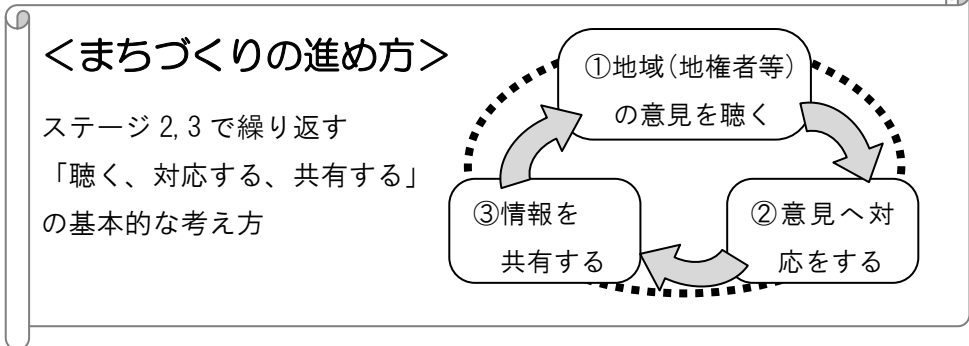
Step 5 まちの将来像を共有し、実行しよう

まちのルールが必要そうであれば、ステージ 3 へ



ルールづくり以外
によるまちづくり

まちの将来像に向けた



第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

ステージ 1 活動の準備をする

ここでは、まちづくりを始めるきっかけや、本格的に活動を開始するための組織づくりに関わるポイントをまとめています。

Step 1 地域の課題に気づく

地域の皆さんが、‘まちのルール’を考えていくには、何かしら‘きっかけ’があります。以下に、主なきっかけのタイプと注意すべきポイントを示します。あなたの地域の、まちづくりにつながるきっかけは何でしょうか？

(1) 地区外の事例や地区内の動きなどから始まる場合

隣の町で住宅地に店舗が建って問題になったことや、地区内の商店街でマンション業者が土地を買う動きがあると聞いたことなどをきっかけに地区内で問題が起きないようにルールづくりを考える場合です。

ポイント

- ・地区内で実際に問題が起こる前にルールづくりを行うことが有効です
- ・地区計画の前のステップとして地域まちづくりルールなどを策定することも有効です

地区内で実際に問題が起こる前にルールづくりを始めると目標の共有や合意形成などが行いやすく、比較的早くルールを策定出来る傾向があります。そのため、事前にルールづくりができるよう、他地区で問題があった場合には、自分の地区内でも起こりえる身近な問題として考えることが大切です。

地区計画の策定には時間が長くかかることが多いため、ルールがない地区ではまず短期間で策定できる地域まちづくりルール（資料編 123 ページ）などをつくることから始めることも、まちづくりの良い進め方です。

(2) 反対運動から始まる場合

低層住宅地に隣接した高層マンション建設や、住宅地内の緑地への住宅建設、商店街へのマンション立地など、地域の望まない建設・開発などに対して反対運動を始めて、それをきっかけに、今後も同じようなことが起きないようにルールづくりを考える場合です。

ポイント

- ・現在建築中や計画中のものを止めることはできません
- ・これからできることを探ることが重要です
- ・何を守りたい(防ぎたい)のかを考えることから始めましょう
- ・反対運動のきっかけとなった建物の所有者も地域の一員であることを忘れずに

実際に計画が進行しつつあるマンション建設や開発を、このルールづくりによって止めることはできません。皆さんの地域には元々、建築基準法や都市計画法の制限があり、こうした建設や開発は、これら制限に適合しています。ですから、後からルールを作ってそれを強制的に守らせる、ということとはできません。しかし、将来を見据えてまた同じような問題が起きないためにルールづくりを考えるのはとても意味のあることです。

実際にルールづくりを進める時には、日照や景観、緑など、今ある環境の「何を守りたいのか」を考え、きっかけとなった建物も含めてできることを探ることから始める必要があります。その際に、きっかけとなった建物の所有者も同じ地域の一員であることを忘れずに一緒にまちづくりを進めていきましょう。



第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step1
地域の課題に気づく

Step2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step4
まちの将来像を
考えよう

Step5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step9
地区計画案の
最終確認をしよう

(3)既にあるルールから地区計画へ移行したい場合

「すでにある建築協定の強制力を高めたい」、「地域の運用や更新手続きが大変になったから市で運用して欲しい」といった理由などにより、地区計画に移行したいという場合です。

ポイント

- ・まずは既存ルールの振り返りから
- ・ルール運用を市に全てお任せしたいという考えだとうまくいきません
- ・地区計画の合意形成時に既存のルールがあり続けることはとても大きな効果があります
- ・地区計画は強制力の強いルールなので、既存のルールから内容を緩めにする必要があります

「今のルールでは何がだめなのか」、「本当にだめなのか」ということをきちんと議論する必要があります。「今までのルールが良い」と思っている人だっているはずですが、新しくルールを導入することを前提として検討を開始するのではなく、現状のルールの点検から始めることが、ルールづくりの進め方の手順ではないでしょうか。

地区計画は市が運用するルールです。地域で考えるようなきめ細やかな運用ができないことが多く、地区計画のみで地域の目標を実現することは困難です。ルールを今まで地域で運用していた良さをもう一度確認し、地域でもルールを運用することを前提に、運用するルールと地区計画との役割分担を考える必要があります。

地区計画検討中に既存のルールがなくなると今まで守られてきた環境を壊すような建築等が行われてしまうことが多くあります。これを阻止するためにも自分たちのルールを持ち続けることはとても有効です。

地区計画は、とても強制力が強いルールのため、既にあるルールの内容をそのまま地区計画の制限内容とすると地域の合意形成が大変困難になるケースが多く見られます。特に、隣接地や穴抜けが多いことが問題となっている建築協定区域では、今まで制限がかからなかった多くの敷地に対して新たにルールを定めることとなります。そのような区画の地権者等に新しいルールに賛同してもらうためにも、既存のルールから制限を緩くすることを前提に、真に必要な内容のみを定める必要があります。

Step 2 まちづくり組織をつくる

(1) 地域すべての人の声が反映される組織を作る

ポイント

- ・まちづくり組織は地域の声を元に検討をする場であり、決定する場ではありません
- ・組織づくりはプロセスが重要です
- ・必ず公募を行い、すべての人に委員となる機会を提供しましょう
- ・立場の異なる人（地主、建築協定未加入者など）を必ずメンバーに入れましょう

まちづくりの検討は、その地域に関わるすべての人の意向を反映させることが必要です。これを行うためにまちづくり組織を作ります。

ここで注意すべき点は、まちづくり組織の決定が地域の決定ではないということです。まちづくり組織は、あくまでも地域の声を元に検討や調査、提案をする場であり、‘まちづくり組織の決定’は、アンケートなどで住民（地権者）の賛同を得られるまでは‘地域の決定’とは言えません。

最初のまちづくり組織の作り方に問題があると、検討されたまちづくりがどんなに良い内容であっても、「有志団体が勝手に決めたもので、私は検討する組織に加わる機会さえ与えてもらえなかった。そんな有志団体も認めないし、決定事項も無効だ。」という声が上がリ、合意形成が困難になります。このためにも、組織づくりのプロセスはとても重要です。

特にまちのルールは、区域内のすべての土地にかかってくるため、自治会・町内会のみで議論をすすめていると、検討に参加できないと不満を感じる自治会・町内会の未加入者もいます。こうした問題を避けるため、必ず地区全体に公募を行い、地縁組織の外にいる人も含めてすべての人に委員となる機会を提供しましょう。

(※横浜市では、地域のみなさんが地区計画のルール案を検討する際に対象とする地権者としては、土地の所有者及び借地権者と考えています。)

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

メンバー構成は、まちづくり組織全体として地域的な偏りがなく、立場の異なる人が参加していることが重要です。地区の中でも商店街や緑地付近などの居住地の微妙な違いや、地主や地区外地権者等立場の違い等により住民（地権者）の意向が異なるため、バランスのとれた構成としましょう。

建築協定から地区計画へ移行する場合は、建築協定運営委員会のみでまちづくり組織を構成するのではなく、むしろ積極的に建築協定未加入者を委員に加え、十分に意見を聴くことが、後々、まちづくり組織と建築協定未加入者とが対立することを避ける秘訣となります。

また、公募以外の手法でまちづくりに積極的でない人を委員に含める事もとても重要です。あまり積極的に賛成も反対もしない人の中庸意見こそがサイレントマジョリティを反映しており、まちづくり組織の中で検討を行う上で大切になります。

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(2)地域に信頼されるまちづくり組織になる

ポイント

- ・地域の声を聴き、繰り返し検討情報を公開することにより信頼が得られます
- ・自治会や町内会、商店会等と連携をすることも有効です
- ・いつでも誰でも参加できるように組織の門戸を開けておきましょう
- ・まちづくりに積極的でないメンバーをいれましょう

合意形成を進めていくためには、地域との信頼関係の構築が必要不可欠です。

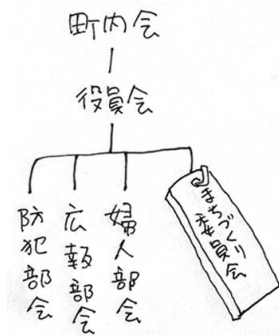
きちんと地域の声に耳を傾ける、誠実さと正直さを持ち自分達にとって都合の悪いことも隠さず情報提供し透明化に努める、といったことにより、まちづくり組織への信頼が高まります。加えて、まちづくり組織から発信した内容を分かってもらうために、わかりやすく丁寧に説明を行い、質問に対して的確に対応するという真摯な態度が必要です。

このように、ステップを進めるごとに必ず地域の声を聴き、繰り返しまちづくり組織における検討情報をこまめに包み隠さず積極的に周知することが大切です。

まちづくり組織が住民（地権者）から信頼されるためには能力や実力だけではなく、日常のコミュニケーションから醸成された安心感も必要となります。公募のみによる新たな組織は、能力や実力があっても、地域に対する実績がありません。長年地道な活動により地域に対して責任を担ってきた自治会や町内会、商店会などの既存の組織と連携することは、まちづくり組織に対する住民（地権者）の安心感を上げるために有効な手段です。自治会等との連携には以下の様な方法があります。

- ・まちづくり組織を自治会等の下部組織に位置づける
- ・自治会長や役員にまちづくり組織の委員になってもらう（充て職）
- ・まちづくり検討を自治会等の一つの事業として位置づける

委員の公募も最初に行うだけでなく、地域の人（地権者等）がいつでもまちづくり組織に参加し意見することができるよう、定期的に追加募集を行うなど、まちづくり組織の門戸を開いておく必要があります。



第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(3) 継続して活動できる組織にする

ポイント

- ・ 知識や検討作業の継続が図られるような委員の任期とします
- ・ 組織内で議事録や検討経緯の情報共有をします
- ・ 委員構成、任期、活動内容などを規約で定めて、組織の役割を明確にします

地区計画は、案の策定までに2年～5年程度かかり、また内容も専門性があります。ずっと委員が同じだと考えが硬直化する恐れがありますが、逆に1年交代だと、委員がおおむね制度を理解した頃に交代となり、また一から勉強し直すということになりかねません。

また、長期継続している委員と短期で交代する委員がいる場合に、組織内で知識や検討に対する理解の差が生じていることにより意見を取り上げてもらえないなど、短期で交代する委員がまちづくり組織に参加しづらくなった事例もあるようです。しかし、新しく参加した委員の意見や理解度は、地域の声だと考え真摯に受け止め、検討の内容や組織のあり方、活動方法等を見直すきっかけにしましょう。

併せて、会議の招集や議事録の作成などまちづくり組織を運営する各役割を明確に定めておく必要があります。たとえば会議ごとにその都度決めていくようなあいまいな形で進めると、一部の人に負担がかかり、長い検討作業の中では息切れしてしまいがちです。

まちづくり組織として継続化が図られるような以下のような方法もありますので参考にしてください。

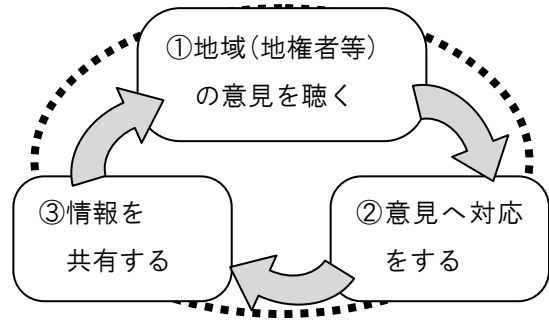
- ・ 任期を2年以上とし、半数ずつ交代していく
- ・ 自治会等の任期1年の委員は引き続きまちづくり組織に残ってもらう
- ・ 自治会等との連携を考え、自治会長等は次年度まちづくり組織の委員長になる
- ・ 今までの検討に対する引継ぎをしっかりとる
- ・ 議事録を残し、組織内で共有をする
- ・ 委員交代時に新しい委員の意見を聴く場を設ける

組織の透明性を高めるため、委員構成や任期、まちづくり組織の活動内容（権限）など、組織のルールを明らかにしておくことが重要です。これら‘まちづくり組織のルール’は、規約として定めることによって組織の役割が明確になるので、活動しやすくなるでしょう。

ステージ 2, 3 共通

まちづくりの進め方

ステージ2、3で繰り返す
「聴く、対応する、共有する」の基本的な考え方



まちづくりを進めていくには、まちづくり組織のみで考えるのではなく、地域と一緒に考えていくことが重要です。多くの人々が理解し納得できるものを見つけるため、地域の様々な意見を把握し、取り込まなければなりません。そのためには、「地域の意見を聴く」「意見に対して応える」「結果や情報を共有する」というプロセスを繰り返すことが必要です。

その地域に関わるすべての人の意向を反映させるためには、各ステップで地域の人々の意見を聴く必要があります。意見を聴く方法は色々ありますが、地域に関わるすべての人の意向を確認できるアンケート（意向調査）による意見聴取を各ステップで一度は行いましょう。

それぞれのステップで検討された内容について、地域で納得した上で次のステップに進むこととなりますが、途中で今までの内容が理解されていない状況が分かった場合には、その内容のステップまで戻り、再度合意形成を図る必要があります。

※その他、ルールづくりの際に気を付けるべき事項としてまとめている「ステージ3＜ルールづくりの注意事項＞」も合わせてご覧ください。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルール項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

①地域(地権者等)の意見を聴く

①-1 アンケート

ポイント

・アンケートはまちづくりを進めるうえで基本となるので丁寧に行いましょう

地域全体に対して広く意見を聴くための方法としてアンケートがあります。正確なアンケートを行うことにより、地域（地権者）全体の傾向が客観的な数字として把握でき、まちづくりを考えるにあたって大きな指標となるでしょう。

アンケートは非常に重要なものであり、それゆえ、留意する点が多いことも特徴です。以下では留意点について触れていきます。

アンケートの構成

一般的なアンケートの構成は、

- ① 調査協力のお願ひ
- ② アンケートの本体（質問項目）
- ③ 回答者の名前等の記入欄

となります。アンケートを作成する時には、「②アンケート本体」に検討が集中しがちですが、「①調査協力のお願ひ」も重要視することが必要です。

突然質問内容が始まるようでは、多くの人は嫌悪感を抱いてしまう可能性があります。貴重な時間を割いて回答を書いてもらうためには、まずはアンケートの趣旨、アンケート協力のお願ひ、お礼等を書くことが大切です。

「③回答者の名前等の記入欄」は、記名をすることにより自分の意見に責任を持った回答をしてもらうと共に、出された意見の地域的な偏りや、回答者の土地や建築物の状況をまちづくり組織が把握するために重要な情報となりますので、必ず記名してもらいましょう。併せて、回答者へ連絡を取るときにも必要になります。

なお、アンケートの目的以外に結果を利用しないことやプライバシーへの配慮、さらに結果の報告の仕方についても触れることにより、回答者の安心感が高まり、回答を得やすくなります。

アンケートの質問内容

① 分かりにくい表現や説明不足な点はないか

「用途地域」と書かれても意味が理解できない人も多いでしょうし、「2世帯住宅」「長屋」「共同住宅」の区別がつく人は少ないかもしれません。

まちづくり組織のメンバーは、地域の人（地権者）の理解度を把握していない場合もありますので、家族や知り合いの人にアンケートの分かりやすさ等について事前に確認してもらうということも必要です。

② 誘導的な質問になっていないか

あまりに誘導的な意図が見えた場合、アンケート自体の有効性が問われる場合があります。例えば、「あなたは外壁後退を制限し、ゆとりある街並みを保ちたいですか？」という質問も、「外壁後退を制限すればゆとりのある街並みとなるものである」という印象を与え、「外壁後退の制限」を誘導する可能性の強い質問です。他にも、ある事項について賛否を問う場合は、「〇〇に賛成ですか？」という質問は誘導的になりがちであり、「〇〇に賛成ですか、反対ですか？」という質問の方が望ましいでしょう。

③ 一つの質問で二つ以上のことを聴かない

「あなたはプライバシーに配慮された、ゆとりある街並みを保ちたいですか？」というような質問は、正確性を欠くものであると言えます。「プライバシーの配慮」と「ゆとりある街並み」は別の内容のため分けて聴く必要があります。

④ 選択肢が偏っていないか

選択肢を作成するときは、選択肢の数が少ない、得られる回答が限定的である等、偏った項目とならないように注意をします。

⑤ 自由意見欄を設ける

選択肢に「その他」を追加し、自由記入欄を設けることにより選択肢の範囲外の意見を聴くことができます。また、アンケートの最後に「その他ご意見があれば、ご自由にお書きください。」と自由意見欄を設けることにより、質問内容の範囲外の意見を聴くことができます。自由回答は、選択式だけでは分からない各個人の思いを知ることができ、調査結果の内容がより充実したものになります。しかし、自由回答は集計が困難という欠点があり、やはり質問内容や選択肢を適切なものにすることが、効率的に回答者の正確な意向を把握する近道です。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step1
地域の課題に気づく

Step2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step4
まちの将来像を
考える

Step5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step6
必要なルールの項目
や内容を考えて

Step7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step9
地区計画案の
最終確認をしよう

アンケートの配布、回収

アンケート用紙の配布方法や回収方法などは最終的に定めたルールの種類を見据えてそのルールの最終アンケートと同じ方法で行うと地域で混乱を招く恐れが少なくなります。途中で方法を変更すると集計結果が大きく変わる可能性もあり、アンケート結果の信頼性が揺らぐ恐れがあります。

① 配布対象者に最初からもれなく配布する

最初から最終アンケートの対象となる人にもれなく配布しましょう。(地区計画を目指す場合、横浜市では、土地の所有者及び借地権者が対象と考えています。)

ポスティング等により直接配布する場合、「2世帯で住んでおり、それぞれが地権者だったが、片方の世帯のみに配布し、残りの世帯に周知されなかった」などのトラブルを起こさないために、地権者が複数いる場合は、必要な枚数を配布するようにしましょう。また、地区外に居住している地権者には、郵便を利用して確実に届くようにしましょう。

② 回収率を高めるための配布、回収の工夫

【事前の情報提供・調査依頼状】

日ごろからまちづくりに関するニュースなどを配布しておくことで経過が分かりやすく、連絡も取りやすくなります。また、調査の前に事前に協力依頼をすることで、調査に対する信頼感が高まることが見込まれます。あらかじめ、まちづくりのニュースにアンケートを行う旨を載せておくとうれしいでしょう。

【地域組織等の活用】

地域に住んでいる人に対しては、自治会・町内会や、マンションの管理組合などの協力が得られるならば、それらの組織に協力してもらうのも手段の一つです。

【手渡しによる配布・回収】

配布の際に説明も加えると回答者にとって理解がしやすく回収率アップにもつながりますが、同時に回収時に回答を見られてしまうのではという不安もあるので、回答用紙に封ができるようにして回収するなどの配慮をします。

【返信用封筒による回収】

地区外に居住している地権者の回収については、切手を貼った返信用封筒などを同封すると回収率がアップします。

【調査票到達日】

木曜日か金曜日に到達するようにすると、翌日の週末に回答を記入することができるため回収率が上がることもあります。

【催促状】

アンケートのお礼や中間報告等を兼ねた回答のお願いも効果が生まれる場合があります。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

①-Ⅱ アンケート以外

ポイント

・アンケート以外にも様々な機会を使って地域の意見を聴きましょう

地域の意見を聴く方法はアンケートが基本ですが、アンケート以外の方法を併用することにより、地域の意見をより多く聴くことができますので地域の状況に応じて活用してください。

① 勉強会、説明会などを開催する

情報を共有するために開催するものですが、直接意見を聞くこともできる機会です。詳しくは③-Ⅱを参照してください。

② 自治会の班長さんなどに話を聴く

地域の大まかな意見の傾向をつかむために、自治会の班長さんに話を聴くこともひとつの方法です。班長さん自身の意見だけでなく、自分の班の中でどのような意見を持っている人がいるのかなど普段の近所付き合いの中で得られる情報を聴くことも有効です。

③ 顔見知りの人を通じて直接話を聴く

意見を聴きたい人が具体的にいる場合には、直接話を聴く方法もあります。個別に対応する場合には、お互い顔見知りの人に仲介してもらい話し合いの場にも同席してもらうなどの工夫を行うと相手の本音を聴き出しやすくなるでしょう。

④ 他の会合に出席する

子ども会や老人会など、地域の他の団体の会合で少し時間をもらって意見を聴く方法です。まちづくり組織主催ではない場に積極的に出向くことにより、まちづくりに対して積極的に意見を表明しない人からの貴重な意見を聴くことができます。

⑤ 地域のイベントに参加する

まちづくりと言うと敷居が高いと思う人も多いです。夏祭りやブースを設ける等、地域の人が集まりやすい場所を活用することはとても有効です。意見聴取の方法も複数案に対して賛成のシールを貼ってもらうなど簡易に参加できる工夫をするとより多くの人に参加してもらいやすくなるでしょう。

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1

地域の課題に気づく

Step 2

まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3

みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4

まちの将来像を
考えよう

Step 5

まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6

必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7

定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8

地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9

地区計画案の
最終確認をしよう

②意見へ対応する

ポイント

- ・意見は正確に理解をし、きちんと対応しましょう

アンケートや説明会などにより様々な意見が収集できたら、意見を整理し傾向を把握したうえで、内容の見直しなどの必要があるか検討を行います。検討の結果、見直しの必要がある意見は内容に反映し、必要がないと判断した意見にはなぜ必要ないと判断したのかまちづくり組織の考え方を示す必要があります。また、理解不足や思い違いによる意見については、個々に説明を行い、理解を得るようにしましょう。

以下に、対応する際の注意点を示します。

傾向を把握する

アンケート結果は全体の集計を行うだけでなく、地域の中に用途地域や土地利用の実態が異なる街区などがある場合には街区単位の集計も行い、それぞれの傾向を把握することも必要です。

個別意見について検討する

① 先入観を持たずに公平な視点で接する

住民（地権者）から意見を聴く際、聴く側（まちづくり組織）はその意見は賛成意見なのか、反対意見なのかを安易に判断してしまいがちです。このような判断は、せっかくの良い意見を台無しにする可能性もありますし、合意形成を図っていく上でも好ましいとは言えません。まずは、意見に対し、先入観を持たずに公平な視点で接することが必要です。

② 背景や理由を把握する

出された意見について検討する前に、まずは意見の内容を正確に理解するとともに、対応の方法や意見調整を考えるうえでその意見が出された背景や理由を把握することが必要です。そのためにも、自由記入欄も併せてきちんと確認しましょう。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルール項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認しよう

③情報を共有する

③-1 ニュース

ポイント

- ・アンケート結果報告など重要な情報はニュースによって全員に情報を伝えましょう

アンケートで出された意見と、それに対する回答や説明を、ニュースによって地域（地権者等）に周知します。これらの内容をニュースに掲載することで、質問者への回答や説明を兼ねることができます。また、定期的に発行し、勉強会実施などのまちづくり組織における検討経過を情報提供することは、地域のまちづくりに対する意識の風化を防ぐ効果もあるので積極的に発行しましょう。

① アンケート結果の掲載

基本的にすべての意見と、それに対する回答や説明を掲載します（同様意見は集約可）。正確なアンケート結果やアンケートへの対応結果を情報共有することで地域からの信頼が増すこととなります。逆に少数意見や関連性のない意見であっても掲載を見送ると、意見を出した人からは「意見を言っても耳を傾けてくれない組織だ」と判断されてしまう恐れがあります。また、ニュースを読んだ人から、より良い案が生まれてくるかもしれません。

② 読んでもらえる文面を

まちづくり組織でどれだけ熱心にニュースを作成しても、読まれずに捨てられてしまい、後に「連絡が来ていない」といわれることがあります。そのため、読んでもらえる文面となるよう工夫をしましょう。

- ・メリハリをつける

まず、載せるべき情報と、割愛できる情報のメリハリをつけ、的確にポイントを押さえつつ文字量を減らす必要があります。ニュースは議事録ではないので、勉強会の子細を掲載する必要はありません。

- ・イラスト、グラフ、書体の工夫

文字ばかりがたくさん並んでいる紙面では、「読もう」という強い意志を持った人にしか読んでもらえません。イラストやグラフを使い、文字の書体などにも工夫を凝らしながら、記憶に残る紙面としましょう。

- ・ページ数

表裏1枚程度ならば、無理なく読める範囲だと言えます。特別の事情によりニュースに子細の情報を盛り込む必要がある場合でも、別紙としたほうが望ましいでしょう。

③ 作成の注意点

法律上誤った情報や不適切な内容が含まれていないか、事前に市のチェックを受けましょう。以下のような注意点があります。

- ・個人が特定されてしまうなどプライバシーが侵害されていないか。
- ・特定の意見を直ちに否定することをしていないか。
- ・差別的な内容が含まれていないか。
- ・他地区事例をそのまま自分たちの地区にも当てはまるような紹介になっていないか。

④ 配布の方法

アンケートと配布方法を同様とし、対象者にもれなく配布します。引越してきた人など活動の途中で新たに対象となる人が増えた場合などは、以前のニュースも含めて情報提供を行うと、今までの活動経過を共有しやすくなるでしょう。

③-11 勉強会・説明会

ポイント

- ・直接情報を伝え、意見を聴くことはお互いの理解を深める大切な機会です

ニュースは紙面が限られており、専門的な知識や具体的な内容などを文字で説明することは限度があります。そのため、勉強会や説明会を開き、直接伝えることはとても有効です。

① 開催の周知

勉強会や説明会はまちづくり組織が主催します。ともすれば固定された人のみの出席になりがちですが、多くの人と情報を共有するためにいつでも誰でも歓迎し、検討期間中は継続して参加を呼びかけるといふ、地域に開かれている位置付けが必要です。そのためにも、必ずアンケートと同じ対象者に開催の情報を伝えましょう。



第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認しよう

② 意見を聴く場としての工夫

③ また、勉強会や説明会は情報を共有するだけでなく、参加者から直接意見を得ることができる貴重な機会です。必ず質疑応答の時間を設け、お互いの理解を深めましょう。

何を検討・説明し、どのような意見交換を行うのかをあらかじめ明確にした上で進行しますが、議題以外の意見についても真摯に受け止め、時間がなければ後で個別に対応するなどの工夫をしましょう。また、司会進行などを中立的な立場の人が行うと意見交換がスムーズに進みます。

なお、人前で発言しづらい人がいる場合や質疑応答の時間が足りない場合なども考慮して、質問票を用意し、後で回答するなどの工夫もします。

③ 議事録を作成する

議事録は関係者から求められた際にはいつでも提供できるようにしておきましょう。その際には、個人のプライバシーへの配慮に注意が必要です。

コラム

他地区の見学会

ルールを定めた市内・市外の他地区に伺い、地元の代表者などからお話を伺う、また、地域を見て、その地区のコミュニティを感じることは、自分たちの活動にとって大きな示唆になります。一方、地区によって歴史・状況は様々です。他地区を参考に単に模倣するだけでは合意形成はできません。

このことに留意して、他地区見学会を企画しましょう。見学会によって得られたことは、自分たちの地域のまちづくり活動につながります。また、こうしたイベントは、活動の参考となるだけでなく、長い期間を要する検討の中途での息抜きにもなり、さらに、見学会に行くことで、地域の皆さんの間のコミュニケーションが図られるという効果もあります。

市には、市内の各地区でどのような活動が行われてきたかといった情報もあるので、検討状況に応じて適宜ご相談してください。

ステージ 2 まちの将来像を考える

ここでは、まちづくりの方向性がぶれないように、地域の人の意向をふまえてまちの将来像を考えていくためのポイントをまとめています。

Step 3 みんながまちをどう思っているか聴こう (1)現状を把握する

ポイント

- ・改めてまちを歩いて実際に見て共通の認識にしましょう
- ・地域の人がまちについてどう思っているのか確認をします

問題に気づき、検討する組織を作ったらすぐまちづくり組織の中でルール内容の検討を始めたいところですが、その土台となる「まちの将来像」について地域の人で共有する必要があります。そのためには、まず、「まち」がどのような状況にあるのか「ひと」がどんなことを思っているのかを把握することから始めます。

① 「まち」の状況を共有する

皆さんがまちづくり組織を作り、まちのルールを作ろうと思ったきっかけは、「まち」の何らかの出来事を問題と感じたからだと思います。しかし、ある人は知っていることが、別のある人は知らないといったことがよくあります。これでは、同じ土俵で議論ができません。

まちづくりをするためには、まちづくり組織に参加しているメンバーはもちろん、地域全体で「まち」の状況を共有する必要があります。

そのためには、皆さんで話し合いの場を持ち、お互いが気付いた点を持ち寄り、まち歩き等により実際に目で見てまちの優れた点や課題点を再認識することが重要です。地域を皆さんで歩き、地域の状況や、問題がある箇所を一緒に確認することによって問題の共有化が図られます。

なお、個々の建築物について意見が飛び交うこととなるため、プライバシーへの配慮に留意してください。地域の中の人々が不快に思うような行動は、結果的にまちづくりをせばめることとなってしまいます。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

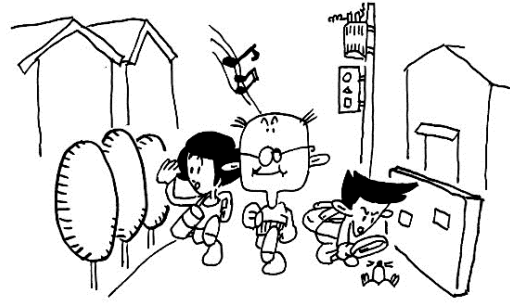
1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

また、まち歩きの結果をまとめて記録に残すことも大切です。これにより、まち歩きに参加できなかった人も含めて情報の共有化が図られます。まち歩きやそのまとめの方法は資料編 139 ページを参照してください。



② まちについて「ひと」がどう思っているかを聴く

まちづくり組織の中だけで議論をすると、自分たちの意見が地域の声を代表しているように錯覚することがあります。地域の現状に対する地域の人の回答が予想と異なり驚くケースも多くあります。自分たちだけの意見で議論を始めずに、地域の人々の認識を確認した後に、その認識をベースにまちの将来像について議論します。

住民（地権者）の地域への認識に関する調査内容はそれぞれの地域の事情や抱えている問題によって異なります。「なぜこの調査をするのか」ということ、つまり、まちづくり組織が感じているまちづくりへの問題を提起しつつ次の質問項目を参考に地域の人々の意識を確認しましょう。

【質問項目（例）】

- どんなことに困っているのか
- まちの良いところ悪いところ
- まちをどうして行きたいか
- 既存ルールへの認知度

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(2)ルールづくりとは関係ない意見にも対応する

ポイント

- ・ルールづくりに直接関係ない意見にも耳を傾けできそうなことはやってみましょう

地域からの意見を元に「まちの将来像」を考えていきますが、意見の中にはルールづくりに直接関係のない内容が含まれている場合もあります。まちづくりはルールづくりだけで進められるものではありません。ルールとは関係ない意見を取り上げないということはせずに、真摯に受け止め、まちの将来像に反映できないか検討しましょう。

そのほかにも、まちづくり組織でできることはやってみようという姿勢が大切です。例えば、既存のルール運営についての意見であれば改善できる点については改善してみる、ゴミ問題なら自ら率先して清掃をしてみる、と言ったことが挙げられます。

地域の中の役割分担上、まちづくり組織では対応できない意見である場合には、意見を取りまとめて自治会等に申し入れをするといったことも考えられます。

このような取組を積み重ねることにより、地域からの信頼を得られ、今後のルールづくりが円滑に進めることができます。

事例紹介

防犯パトロールでコミュニケーションを再構築

地域全体で地区計画を決めようということで、住民のみの委員会でルール案づくりを続けていってしまいました。その後、商店街の意見を聞こうという段階になりましたが、商店街の方からすれば、ただでさえ商売が大変なのに、これ以上規制は絶対に困る、生活が脅かされる、またそういう規制を言ってくる地域住民や委員の人たちは結局地元では買物をしてくれない、あまり見かけない人たちだ、反対…、ということで逆に集会を持たれ、反対のPRをされてしまい、結局は、商店街のエリアを除いた形で地区計画を決めざるを得なくなりました。

現在は、住民と商店街が、パトロールによる「地域の安全」という、商店街と地域住民が共有できるまちづくりの基本に戻り、お互いのコミュニケーションづくりからやり直そうということになりました。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

Step 4 まちの将来像を考えよう

ポイント

- ・「どんなまちにしたいか」を考えて共有することがルールづくりの土台となります
- ・現在の問題だけでなく、10年後、20年後を見据えて将来像を描きましょう

地域からの意見を元にルールの土台となる「まちの将来像」を考えます。まちの将来像を考え共有することは、これからのルールづくりにおいて地域の方向性が定まり合意形成がよりスムーズに進められるだけでなく、将来像に向けてルールづくり以外の手法も検討することにより、ルールと共により良いまちづくりを実現することができます。

「まちの将来像」を考える時には現在起こっている問題や状況だけでなく、自分が高齢化した時にはこのまちはどうなっているだろうか、土地が相続された時に子どもたちはどうするだろうか、など、10年後20年後のまちやひとの変化を考慮し、「どんなまちにしたいのか」を考える必要があります。

また、まちには、戸建て住宅が中心の街区、アパートやマンションが多い街区、幹線道路沿いでお店が多い街区など、異なる街並みや土地利用がされている街区もあります。このような場合には、「まちの将来像」をまちで一つだけ作ることにこだわらず、それぞれの街区でその土地利用に合った将来像を考える必要があるでしょう。この時に注意すべき点としては、街区の将来像を外の人から押し付けるのではなく、その街区の人自身が作らなければならない、ということです。

「まちの将来像」を考え、共有することはまちづくりにおいてとても重要なステップです。

重要な将来像を検討するプロセスに透明性を確保するため検討状況は常時ニュース等でお知らせすると共に、アンケート以外にも意見聴取の機会を多くつくる工夫をしましょう。

まちの将来像の案ができれば、地域に対してアンケートによる合意を図りましょう。



事例紹介

まちの指針を作ってルールづくりを進めた

建築協定の更新時期を迎えるタイミングで、建築協定の加入者や未加入者にも「まちづくり」について意見を聞くアンケートを行いました。その結果をふまえ、まちづくり組織の中の分科会で「まちづくり指針」として将来像をまとめる作業を行いました。

この指針をもとにルールづくりを進めることで、合意形成をスムーズに行うことができました。

「まちづくり指針」の例

- ◎緑豊かで、ゆとりある“まちなみ”を保つまち
- ◎生活に便利で、住みやすいまち
- ◎防犯・防災・交通上から安全で安心なまち など

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

Step 5 まちの将来像を共有し、実行しよう

ポイント

- いつでも街の将来像を振り返ることができるように常に示していきましょう
- ルールづくり以外のことも実行していきましょう

まちの将来像は作っておしまいではなく、地域に浸透するように、ニュースに必ず掲載するなど機会があるごとに示していくことが重要です。特にルールづくりの中で制限の内容を検討する際には、まちの将来像を実現するための内容であるかどうか振り返りながら進めていく必要があります。

ルールの必要性を検討したうえで、まちの将来像を実現するための一つの手段としてルールづくりを進めていくことをニュース等でお知らせをし、地域の意見を聴きながら進めていくこととなります。

なお、ルールづくりだけでまちの将来像を実現することは難しく、ルールづくり以外のことも併せて実行していくことが大切です。まちづくりの成果は目に見えることが多くはありませんが、まちづくりを進めていくためには、みんなで清掃して綺麗にする、空き店舗を実験的に活用してみる、など、自分たちが出来ることや行動しやすいことから取り組み、小さな成果を積み重ねることが大切です。この時に、地域の多くの人に参加できるよう工夫をするとよりまちづくりが発展していきやすくなるでしょう。

ステージ 3

ルールづくりを考える

ここでは、いよいよルールづくりを考えるために大事にしなければいけないポイントをまとめています。

<ルールづくりの注意事項> プロセスは大事に

ルールは建築などの行為を規制するものなので、地域の人々がルールを守っていきたくてと思う事が重要です。そのためには、まちづくり組織が勝手に決めたものなどと思われないように、ルールづくりは地域と一緒に進めていくプロセスが大切です。

ルールづくりも「まちづくりの進め方」と同様に「聴く」「応える」「共有する」のプロセスを繰り返すこととなります。これに加え、地域の信頼を得つつルールづくりを進めていくには、以下のような点にも注意する必要があります。

(1) なるべく多くの人から意見を聴く

アンケート等で意見を聴く時に回答を回収できないことが多くあると思います。少ない回収率の中で賛成が多くあったとしても回収できなかった人が反対であるという可能性もあります。「回答がないことは賛成ではないこと」と慎重に考え、意見を聴く工夫をすることにより、地域がどう思っているのかを正確に把握する必要があります。

また、ルールづくりを進めるにあたってアンケートを複数回行うこととなりますが、最後だけ回収率を上げるということはかなり困難です。初期の頃から回収率を上げる工夫をすることにより、地域のルールづくりへの意識が高まり、多くの意見を得ることができるようでしょう。

(2) 最初から完璧な案を目指さない

案が固まらなければ地域に意見を聞くことができないと、まちづくり組織内の案の検討に時間を費やしてしまうと、その間に、地域からはまちづくり

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

組織が何を議論しているのか分からない、まちづくり組織だけで議論ばかりしていると思われ、ルールづくりへの意識が低下すると共に、不信感が高まる恐れがあります。そうならないためにも、3か月に1回など定期的に途中段階で情報提供を行う、検討途中の案でも簡易な意見募集を試みる、勉強会や説明会などを開催するなど、ルールづくりのプロセスに地域が参加できる場を設けて意識の風化を防ぐ必要があります。

(3) 反対意見こそ丁寧に対応する

反対意見については、「何に反対しているのか」を明確にする必要があります。例えば、用途の制限案の何に反対なのか、なぜ共同住宅の規制に反対なのか、など反対意見の理由を確認していくことによって、問題点がクリアになっていきます。そのように精査した結果、意見が合理的なものであれば、その意見を踏まえてルール案の再検討をする必要もあるでしょうし、反対意見が多い場合にはステップを戻って合意形成をやり直す必要もあります。

なお、思い違いからくる反対意見や合理性のない意見であれば、それぞれ後述する方法で対応していくことになります。

一口に反対意見といっても、その種類は様々であり、反対意見ごとにどの種類なのかを明らかにすることは、合意形成の大切なプロセスです。

① 理解不足や思い違いによる反対意見

新たに難しい制限を課せられ建て替えができなくなるのではないかとこの不安から、よく理解せずに反対意見を表明されるケースが多くありますが、話をよく聞き、個々に説明をすれば理解が得られるケースが多いものです。

反対意見例	対応例
「キャバレー・料理店、ナイトクラブ～の建築禁止」の用途制限によってレストラン営業できなくなる	一般的なレストランと、建築基準法でいう料理店は別のものです
現在ある建築物が外壁後退に抵触してしまうので、ルールを定めると壊さなければならない	ルールを定めたからといって直ちに取壊す必要はありません（抵触している部分を含んだ建築行為や建て替えを行う際にルールに合わせる必要があります）
現在、建築物の敷地面積が敷地面積の制限に合っておらず、ルールを定めると今後建て替えできなくなる	ルールを定める前から建っている建築物の敷地でそのまま使うのであれば、建て替えできます

② 「とにかく反対！」という意見

このような意見は、具体的に対応をはかるべき反対意見とはならないケースが比較的多いですが、意見を丁寧に聴取し、説明すべきことは説明して対応します。感情的に対立するのではなく、常に客観的な‘第三者の眼’を意識した適切な対応が必要です。まちづくり組織と反対者、双方の言い分を、中立である大多数の住民（サイレントマジョリティー）に判断してもらう気持ちで対応すれば、感情的な争いにはならないでしょう。

(4) ルールづくりだけがゴールではない

まちの将来像を目指してルールを検討を行います。地域全体で議論した結果、一部だけをルールにする、又は最終的に、ルールを作らない、という結論もありえるでしょう。ルールづくりの検討をしているとルールを必ず作らなければならないという意識ができてしまいがちですが、プランなどルール以外の方法でまちづくりを進めることも選択肢の一つとして常に意識の片隅に置いておき、地域と一緒により良いまちにするにはどのような方法があるかを模索する姿勢で進めて行きましょう。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step1
地域の課題に気づく

Step2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step4
まちの将来像を
考えよう

Step5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step1
地域の課題に気づく

Step2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step4
まちの将来像を
考えよう

Step5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step9
地区計画案の
最終確認をしよう

Step 6 必要なルールの項目や内容を考えてよう

(1) 区域の検討をする

ポイント

- ・ 後から変更しなくて良いように早めに区域の調整をしましょう
- ・ 建築協定未加入者の敷地を区域に入れる場合は丁寧に対応しましょう

ルールを検討する場合には、まず、ルールを適用する範囲を決める必要があります。ルールの区域は「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重要です。例えば、自治会町内会や商店会など、まちづくり組織の母体となる組織の範囲と一致させることが多いでしょう。しかし、地区計画など横浜市が決定するルールでは、基本的に道路で区切るなどその制度の考え方があるため、自治会等の区域とは一致しないこともあります。ルールづくり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ことから、地区計画などを視野に入れてルールづくりを進める場合には、早い段階で区域設定について市の担当者とよく調整をする必要があります。

また、既存ルールに入っていない土地を新たにルール検討の区域に入れる場合には、注意が必要です。建築協定がある地域における建築協定未加入者がそれに当たります。ルールを守ってきた人とルールを守らなくても良かった人とではルールに対する認識や意見が異なる場合が多いため、その土地所有者等への説明や意見聴取は丁寧に行う必要があります。

事例紹介

建築協定未加入者の多い地域を緩い制限に

建築協定運営委員会の高齢化により更新手続きなどが課題となり、地区計画の導入を検討した事例です。

建築協定の内容をそのまま地区計画に定めたいと建築協定運営委員会と町内会を中心として検討がおこなわれました。しかし、幹線道路沿いや縁辺部などで建築協定未加入者が多い区域があり、多くの反対を受けました。検討途中で、幹線道路沿いのある敷地でとても小さく敷地を分割し建築されたことをきっかけに、幹線道路沿いの方も一定のルールが必要との意識を持ち、その後は幹線道路沿いの方を中心に必要なルールの検討が行われました。

幹線道路沿いや縁辺部の建築協定未加入者が多い区域では他の区域の制限よりも緩い制限となりましたが、それぞれの区域で真に必要な制限を定め地域全体で地区計画を導入することができました。併せてまちづくり指針を策定し、地区計画では決められない細かい内容や配慮事項などを地域で運用しています。

(2) まちの基本情報を確認する

ポイント

- ・法律の制限や街の状況をデータで正確に把握しましょう

皆さんの地域の土地や建物は、様々な法律の制限を受けています。例えば、どんな用途の建築物が建てられるのか、どのくらいの高さまで建築物を建てられるのか、といった制限です。

このような法律の制限を理解し、それぞれの土地がどのような可能性を持っているのか、区域の中で法律の制限に違いがあるのかを知ることは、これから進めるルールの内容検討の大きな前提となりますので、必ず確認をしましょう。

こういった制限は、建築基準法や都市計画法など、いくつかの法律に基づいたものですが、意味が難解で、分かりにくいものもあります。したがって‘正確な事実’を知るためには、関係する本を読む、専門家に話を聴くなどといったことが必要となります。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

また、ルールの内容を検討するときには、ルールを定めた場合にどのようなまちになるのかを考える必要があります。10年後20年後のまちやひとの生活を考えるために、高齢化率や空き家等の状況など、まちの状況を把握することも重要です

(3)ルールの制限項目の検討をする

ポイント

- ・まちの将来像に向かって、どのような制限項目が必要かを柔軟に考えます

ステージ2で決めたまちの将来像に向かって必要なルールの制限項目を検討します。この時に、特定の制限項目ありきせずに、まちの将来像を実現するためにどのような項目が必要か、他の制限項目でも誘導できないかといった柔軟な視点を持つことが重要です。例えば、ゆとりある住宅地を守ることを将来像に掲げた場合、敷地面積の最低限度は答えの一つですが、外壁後退を定める事により隣棟間隔が生まれ、その結果ゆとりある住宅地を守ることもできます。このように項目を一つに固執しないで色々な可能性を検討することにより、具体的なルール内容を決める際の地域の合意形成を円滑に進めることができます。

具体的な制限項目の種類や効果等については、資料編（126～127 ページ）を参照してください。

事例紹介

地域の将来像から見えてくる本当に必要な制限項目

マンション紛争から端を発した事例です。地区内の学校が廃校になり、その跡地に大規模なマンション計画が浮上し、地域をあげて反対運動が行われました。ただ、この地区の特徴は、単なる反対運動の組織を、前向きにまちづくりを行うための組織に姿を変えていったところです。

地域全体の将来像やあり方をベースに検討を進めるうちに分かってきた地域のニーズは、マンションという用途への反対ではなく、高さなどの建築物の形態を制限したいということでした。

結果的に、用途の制限として、マンションは制限せずに、それよりもこの地域のニーズに合わないと言うことで、「店舗」を制限することに決まりました。

(4)既存の建築物と敷地の調査をする

ポイント

- ・現状を正確に把握した上でルールを検討をしましょう

検討する制限項目について建築物や敷地の調査をし、現在どのような状況になっているのかを把握した上でルールを検討する必要があります。ルールに合わない建築物がある場合、同じ規模や用途の建築物を建て替える事ができなくなります。また、増築ができなくなる可能性もあります。

調査方法としては、建築確認概要書や登記簿で建築当時の状態を把握するほか、アンケートなどで申告してもらい、土地所有者の協力を得て現地確認をする、などがあります。

(5)ルールの制限内容(数値等)の検討をする

ポイント

- ・立場の異なる人の意見を尊重しましょう
- ・きちんと先を見据えて内容を検討しましょう

必要と思われる制限項目を検討した後は、将来像を目指しつつ、現状を考慮した上で各制限項目の内容を検討します。検討する際には以下の視点が重要です。

- ・用途地域等が異なる場合に土地のポテンシャルが異なることを考慮する
 - ・立場の異なる人への対応は丁寧に行い、相手の主張を尊重する
- 【例】住宅地で商店を営む人、アパート経営をしている地主さん等
- ・制限が一部の土地のみへの負担となっていないかを検討する

【例】店舗があるのに住宅のみ建築可とする用途制限をする、敷地面積の最低限度により大きい敷地だけが分割できないこととなる、等

地域で一つの将来像を掲げている場合などでは、できるだけ地域全体で同じルールとしたいと考えるでしょう。しかし、地域の中でもまちの状況やそれぞれの立場が異なるため、地域全体で合意を得ることが難しい場合があります。そのようなときには、以下のような方法を取り入れて柔軟に対応することが有効です。

- ・状況の異なる街区ごとにルール内容を変える
- ・みんなが守れるように制限を緩くする
- ・もう一度区域やまちの将来像を考え直してみる

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

この時点では、ルールの種類の決定をしていません。地区計画を目指していたとしても、地域でルールを地区計画にするという合意を得るまでは決められません。もしかしたら地区計画の合意を得られない場合もありますし、制度上、地域が望むルール内容全てを地区計画で決定できないこともあります。そのため、ルールの内容は自分たちで運用することも想定して検討する必要があります。

事例紹介

商店街も合意形成に参加

商店街のエリアの地権者自身が自分のエリアの街づくりを考えていかないと商店街のまちづくりは進みません。とはいえ地域住民の気持ちも分かってもらいたいので、「まちづくり組織に商店街の人も入って欲しい。しかし商店街のルールについては地域住民のほうで押し付けないので、商店街自らで考えていって欲しい」という整理としました。商店街の方からは、居住者でもある方などがまちづくり組織のメンバーになりました。

地区計画の検討としては、地域全体に地区計画の方針を決め、その後は、まず低層住宅の街区よりまとめていき、次の段階で商店街のまちづくりに取り組むようにしました。そのような中で、過去に商店会長だった方が自治会長になりました。このことにより、商店街の気持ちがまちづくり委員会に伝わるようになり、また、まちづくり委員会の議論をその方が商店街につないでくれました。最終的に、商店街のエリアも含めて地区計画の方針を定めたいうで、商店街のエリアにおける具体的なルールは地区計画ではなく地域まちづくりルールで柔軟に運用することとしました。

Step 7 定めるルールの種類を検討しよう

(1) ルールの種類と特徴を理解する

ポイント

- ・まちのルールは地区計画以外にも様々な制度があるので、それぞれの特徴を理解しましょう

建築物や敷地に関して定められるルールは、地区計画以外にも建築協定や地域まちづくりルールなど、様々な制度があります。それぞれの制度の特徴をよく理解し、適切な制度を選択していく必要があります。

ルールの種類	ルールの特徴	ルールの運用
地域まちづくりルール	生活環境のルールを含めて幅広い内容を決められます。	地域で守り合い、市も指導等を行う
建築協定	建物や敷地についてベーシックな内容を決められます。	地域で守り合う
景観協定	街並みや景観について幅広い内容を決められます。	地域で守り合う
地区計画	工作物や緑のルールについても決められます。決められる内容等に制約があります。	市が指導等を行う 条例化により建築確認でも審査される
景観計画	街並みや景観のルールを決められます。決められる内容等に制約があります。	市が指導、命令等を行う

各ルールの詳しい特徴等は資料編（126～127 ページ）を参照してください。

地区計画は都市計画と条例で定める強制力のあるルールです。条例に定められた制限内容に合わない建築計画に対しては建築確認済証が交付されないこととなります。そのため、他のルールよりも地区計画に定められる内容は限定的であり、内容の表現方法にも制約があります。

また、地区計画を最終的に決定し、運用するのは市です。そのため、都市計画として相応しい内容かどうかを市が判断したうえで決定することになります。さらに、一度決められた内容を容易に変更することや、柔軟に運用することはできなくなります。

この他、地区計画は他のルールと比べて地域の合意形成にとっても時間がかかります。市内でも5年近くかかるケースが多くみられます。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルール
の種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(2) ルールの種類を検討する

ポイント

- ・ ルールの種類を無理に絞らずに複数のルールで役割分担をする方法もあります
- ・ 決定後の柔軟な運用なども考慮して種類を決めましょう

ルールの種類を検討する時には、地域で検討したルールの項目や内容（その制度で定めることができるか）、ルール決定までの合意形成や手続等にかかる期間、一度決めたルールの運用上の柔軟性（支障が出てきたときに簡易に内容の変更ができるか、柔軟な解釈が可能か）などをポイントに選択をしましょう。

なお、必ずしもルールの種類を一つに絞る必要はなく、複数のルールで役割分担をしてまちづくりを進める方法もあります。

例えば、担保性の高い地区計画を選択したいと考えた場合に、地区計画で定められなかった項目を他のルールで定めて運用する方法もあります。

他にも、地区計画の検討中に規制したい建築物が新たに建築されることを防ぐために、地域まちづくりルールや建築協定など比較的早く合意が得られるルールを作り（既存ルールがある場合には廃止等をしないで）運用した上で、地区計画の検討を行うなど、ルールの検討をステップアップしていく方法もあります。

また、地域まちづくりルールは担保性が低いですが、その代わりにルールの変更も比較的簡易に行うことができます。必ず制限したい大枠の内容を地区計画に定め、細かい内容については、地域の状況の変化によりルールを変更することも視野に入れ地域まちづくりルールで柔軟に運用することも有効です。

既存のルールがある場合はそのルールの内容変更や運営方法の見直しで問題が解決する場合があります。現在のルールを選択肢から外さないで広く意見を聴くことが必要です。

また、他地区のヒアリングをし、地域における各ルールの効果や運用体制などを聞くことによりそれぞれのルールのイメージをつかむのもルールの種類を検討するのにとても有効な方法です。

事例紹介

地域まちづくりルールからステップアップ

商店街に面した土地をマンション業者が購入したことをきっかけにルールづくりを始めた事例です。商店街の連続性が失われにぎわいがなくなることを懸念した商店会はルールの必要性を感じ、勉強会を始めました。

まずは商店街のまちづくり協定を策定し、その後、商店街だけでなく地域住民の賛同を得て地域のまちづくり協定に変更し、市から地域まちづくりルールの認定を受けました。まちづくりの検討を始めてから約1年後のことでした。

その後、地区計画の検討をし、地域の議論により地区計画で強制力を持って制限をする内容を用途と形態意匠の制限のみとしました。地区計画で商店街にふさわしくない用途を制限するとともに、「1階で商店街に面した部分を店舗又は事務所等とする」などのきめ細やかな制限はまちづくり協定で地域が運用するなど、にぎわいのある商店街づくりに向けて2つのルールで誘導することにしました。

地域まちづくりルールを先に策定することにより、地域と市との役割分担が上手にできた事例です。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴く

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認しよう

Step 8 地区計画としての内容を検討しよう

(1)地区計画についてもう一度理解する

ポイント

- ・地区計画は強制力のあるルールで、決められる内容に限度があります

地区計画のうち、具体的な制限事項である「地区整備計画」の中の建築物の制限については、建築基準法に基づき地区計画条例に定めることで、建築確認の審査要件となります。さらに違反に対しては建築基準法等に基づく、是正や工事停止の命令などの強制力が確保されます。つまり、地区計画として決定するということは地域（地権者）が作った制限が法的効力をもった規制となるということです。また、一度決めた地区計画の内容を変更することは難しく、運用においても地域の実状に応じた柔軟な対応はできなくなります。

Step 7で定めるルールの種類を地区計画に決定した場合は、Step 6のルール内容が地区計画として妥当かどうかをもう一度検討します。前述のとおり、地区計画は市が定めて運用する強制力の強いルールですので、地区計画に定められる内容であるか、きちんと合意形成されているのかを厳密に確認する必要があります。この時点でまちづくり組織だけでなく地域も含めもう一度地区計画について理解をする必要があります。

(2)地区計画にするルールを検討する

ポイント

- ・将来的に無理のない、取り扱いに疑義の生じない内容にしましょう
- ・必ず市の担当者の助言を受けて検討を進めましょう

地区計画を理解した上で、地区整備計画の制限内容を慎重に決めていく必要があります。単に地域（地権者）が望むから制限するのではなく、将来的にも無理のない、取扱いに疑義が生じない内容となるよう、市の担当者の助言を聞きながら検討していきます。検討する上で必要な視点を以下に示します。

・合理的な制限内容か

個人の財産権を制約するルールであることを念頭に、地区計画に定めるべき内容であるかを確認します。地区計画を一度定めると容易に変更はできないため、10年後20年後の高齢化の状況や相続時の対応など、まちや

ひとの変化を考えて無理のない内容とすることが重要です。

また、区域内に用途地域が異なる街区がある場合には、ルール案が用途地域の制限に比べてどの程度制限を強化しているかを再度確認しましょう。

あわせて、ルール案に合わない既存建築物や敷地がある場合には、合理的な制限ではないと判断される可能性が高いので注意が必要です。ルールに合わない既存建築物等が多くある場合には制限内容を見直し緩和をする必要があります。また、用途制限などでは、ルールに合わない既存建築物等が少ない場合であっても同じ用途で建て替えができなくなるため注意が必要です。このような建築物や敷地の所有者等には地区計画が出来ることによる影響を正しく理解してもらった上で地区計画に対する意見を必ず聴きましょう。

・地区計画として定められる内容か

制限内容が法的に適正である必要もあります。例えば建築基準法と異なる表現を使うと取扱いに疑義が生じるため正しく運用することができないからです。合意形成をした後に、市の担当者から「この内容は法律上書くことができません。」と言われるようなことがないように、地区整備計画の検討にあたっては、市の助言を聴くことが重要です。

事例紹介

要望後に市から既存建築物の調査を求められた

この地区では、戸建住宅地の住環境を守るために建築協定が締結されていましたが、自治会のまちづくり委員会が地区計画への移行を目指して活動を行い、地区計画地元素案をとりまとめました。そして、この案を添付した地区計画策定の要望書を市に提出したところ、用途地域が住居地域であるエリアについて、既存建築物の高さ制限（北側斜線）や壁面後退制限の案に対する適合状況について確認する必要があるとの指摘を受けました。

このため、建築設計図面の見方の参考図を付けた調査票を対象エリアの地権者に配布し、建築確認申請書の控え等で建築物の実態を確認するよう依頼したところ、エリア内の建築物のうち、回答分だけでも北側斜線制限については4分の1程度が、壁面後退については1割弱の建築物が適合しないことが判明しました。

この調査結果を踏まえて、まちづくり委員会は素案を見直すかどうかについて議論を重ねました。住環境を守るために当初案のまま進めたいという意見も多かったのですが、最終的には、北側斜線制限については、建替え時だけでなく、増築の時にも建物全体を地区計画の制限にあうようにしなければならないことを考慮し、全ての建築物が適合する制限に変更することとしました。壁面後退については、緩和規定があることから増築の時にも問題なく、また、建替えの際にも大きな支障とはならないと判断し、変更しないこととしました。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルール項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(3)地区計画の内容について地域の賛同を得る

ポイント

・合意形成は結果だけでなくプロセスも大事です

地区計画に定める場合、きちんと合意形成されているのか厳密に確認されます。この時にどの程度の賛同率があれば地域の賛同が得られていると見なされるのかを知りたいと思うでしょうが、合意形成は多数決ではありません。一定の賛同率があれば地区計画を定められると考えてまちづくりを進めても正しい合意形成を図ることはできません。例えば、大多数の人が賛同されている状況があっても、「直接影響を受けない人だけが賛成している」「反対している人が一割以上いる」などといった場合には合意形成が図られているとはいえないでしょう。

なお、過度な制限に近いと判断される内容である場合には、全員同意に近い合意形成を求められることもあります。

まちづくり組織が地域と粘り強く適切な対話を行ってきたかどうかということも考慮されることがあります。賛同率を単純に上げるだけでなく、意見を出さない人の意見を聴き出すことや、反対者へ適切な対応をすることが合意形成へ向けて必要な事項となります。

制限項目によっては地区計画としての地域の賛同が得られず、行き詰まる場合もあると思います。制限項目全てを地区計画で決めなければならないとは思わないで、「地区計画策定を進めるために項目を絞り、一部は他のルールで補完する」「反対が多いエリアがある場合にはそのエリアの制限を見直す」など、まちの将来像に向けてより良くなるためにはどうすればよいのかという視点で柔軟に対応することも必要です。なお、地区計画としてどの制限項目も賛同を得ることが難しくなった場合は、ルールの種類の検討まで戻ることも考えましょう。

事例紹介

粘り強い活動の結果建築協定から地区計画へ移行

建築協定の期限切れを見据え、その約6年前から建築協定で守られてきた戸建て住宅中心の街並みを如何にして将来に引き継いでいくか、という視点で検討が始まりました。

3回に及ぶ建築協定の締結活動により、従来からまちづくりに関する住民の機運が高かったことや検討区域が自治会区域と一致しており、活動が自治会の中に明確に位置付けられていたことなど、合意形成がなされやすい条件はあったのですが、それでも都市計画決定されるまで、足かけ6年にも渡る活動を要しました。しかし、この6年間の熱心かつ粘り強い活動が実を結び、最終意向確認調査では、委員会作成のルール案に対し、反対意見を唱えた方は地権者約900人のうち20人(2.2%)という結果でした。

その後、まちづくり委員会では反対意見者を中心に声をかけ、意見交換会を数回実施し、或いはまちづくり委員会の委員の方の個人的なネットワークを利用しての個別意見交換などを行った結果、制限内容や適用除外の内容の説明不足が原因で、誤解により反対していた方などが多数いたことが分かりました。

事例紹介

地区計画を断念し建築協定でまちづくりを進めた

この地域では、開発当初締結された一人(いちにん)協定によりゆとりある戸建て住宅地としての良好な環境が保たれていましたが、期間満了時に更新ができず失効してしまいました。その後、地域内では細分化された戸建て住宅が建ち並ぶようになり、危機感を感じた人が集まり再度ルールづくりの検討が始まりました。その時選択したのが地区計画です。検討区域が比較的大きかったため、区域内でも地区によって土地利用の考え方が様々で、当初想定していた地区計画としての制限項目では合意形成が難しく、結局断念せざるを得なくなりました。しかし、合意形成の過程で、地区によっては制限項目により戸建て住宅地としての環境を守りたいと思う人が多くいることが分かりました。この時、組織が決断したのは地区計画という手法にこだわらず実現できる手法を選択することです。現在、この地域では、建築協定により、地区ごとに特性に合った制限内容を検討し、順次締結しながら協定区域を拡大しています。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認しよう

Step 9 地区計画案の最終確認をしよう

(1) 最終意向確認調査を行う

ポイント

- ・最終意向確認のアンケートは是か否かが分かるようなシンプルなものにします

最終意向確認調査とは、地区計画の最終案に対して、是か否かを問うものです。この結果をもとに決められる制限は、各個人の財産権の制約にもかかわる非常に重要なものですが、一般的に‘アンケート’という言葉は、軽く見られる傾向があります。世の中には様々なアンケートが溢れており、回答者側もよく考えずに気軽に回答してしまうことがないよう、‘最終意向確認調査’という名前で、重要性をアピールします。

数度のアンケートを経て決められたルール案への最終意向確認なので、地区計画案への賛否を問う二択と反対意見欄のシンプルなものとし、意見が提出された際には論点を明確にした協議ができるようにしましょう。

(2) 合意形成の目安

ポイント

- ・住民（地権者）の概ねの賛同を目指します。しかし、地区計画の策定には、概ねの賛同以外にも判断基準があるので、注意が必要です

① 三つの基準

どのくらいの最終意向確認調査での賛同率ならば地区計画が成立するという事は、法律に記載されていませんし、そもそも最終意向確認調査自体が法律の手続ではありません。しかし、横浜市及び都市計画審議会が地区計画の是非を判断するためには、最終意向確認調査の賛同率はやはり重要な要素です。

ただ、逆に賛同率だけで地区計画の可否が決まるわけではありません。横浜市では、住民から地区計画の提案があった場合、次の三つの基準を勘案して判断します。

- (ア) 概ねの権利者が賛同していること
- (イ) 概ねの地区面積で賛同が得られていること
- (ウ) 合理的な制限内容であること

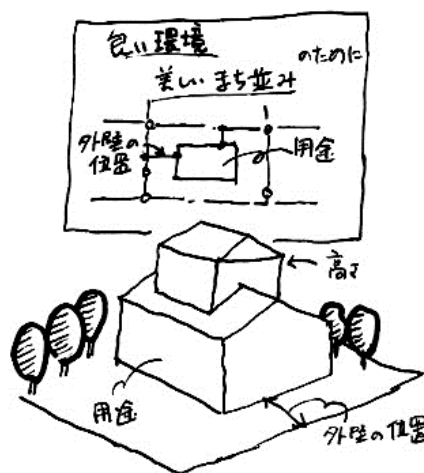
(ア)と(イ)については主に最終意向確認調査の賛同率によって判断します。賛同率とは、「全地権者数」に対する「賛同者数」の割合を言います。例えば、全権利者の9割程度から回答を回収し、うち9割程度の賛同を得ている場合、 $0.9 \times 0.9 = 0.81$ で、およそ8割となります。必要な賛同率は、地区ごとに判断します。

② 賛同率が高くて地区計画の策定ができない場合

数値として高い賛同率を確保できたとしても、「合理的な制限内容」と言えない場合では地区計画策定は難しくなります。

例えば、多くの地区計画の規定に合わない既存建築物を出してしまうような制限や、ある制限に関して、直接影響を受ける人は少人数であるが反対をされていて、賛成しているのは影響を受けない人たちばかり、ということではその制限は合理的とは言えません。また、現在の用途地域などの都市計画制限に比べて過度に厳しい制限を加えており、かつ、そのことについて相当数の反対がある場合も合理的とは言えないでしょう。

これらの、明らかに合理的な制限ではないと言い切れるケースを除くと、一般的に反対意見者がいる中で制限が合理的か否かを判断するときには、数年にわたる地元活動の中で、まちづくり組織が反対意見者に対して粘り強く適切な対応を行ってきたかということも考慮されます。賛同率を単純に上げるだけではなく、この本を参照し、十分な合意形成を図って下さい。



第1部

1章-1節
まちづくりに関する
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1

地域の課題に気づく

Step 2

まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3

みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4

まちの将来像を
考えよう

Step 5

まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6

必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7

定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8

地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9

地区計画案の
最終確認をしよう

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか確認しよう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

(3) 賛同率の計算方法

ポイント

・原則として‘地権者の数’と‘地区面積’、二つの賛同率を計算します

① 二つの賛同率

賛同率の計算には、‘地権者の数’と‘地区面積’の二つをチェックします。

地権者の数における賛同率

＝賛同する地権者数／全地権者数

地区面積における賛同率

＝賛同する地権者が所有又は借地する土地面積の合計
／全地権者が所有又は借地する土地面積の合計

しかし、例えば、区域内の地権者がほぼ同じ面積の土地を所有している場合などは、地権者の数における賛同率だけで「大部分の賛同が得られている」と言うことができ、地区面積における賛同率は省略することができます。

地権者のうち借地権者については、厳密に確定させることは非常に難しいため、最終意向確認調査でも、建物所有者については、そのすべてを借地権者とみなして賛同率を計算しても構いません(土地所有者と建物所有者が同一人物の場合を除きます)。

② 「地権者の数」と「地区面積」の数え方

地権者の数は、1人で複数筆について権利を持っている場合でも、あわせて「1人」と数えます。例えば、A氏が1筆、B氏が10筆持っている場合でも、地権者は「A氏+B氏=2人」となります。

また、地区面積の数え方としては、まず

(ア) 区域内の土地の面積を合計して、次に

(イ) 借地などの対象となっている土地の面積を加算します。

実際に存在する面積(ア)よりも、(イ)の分だけ広がることとなります。

(4) 賛同率の計算例

ポイント

・(3)で述べた賛同率の計算方法について、例を示します

例：計算例(その1 借地がない場合)

A氏所有 × 反対 100㎡	B氏所有 ○ 賛成 100㎡	B氏所有 ○ 賛成 300㎡
----------------------	----------------------	----------------------

$$\begin{aligned}
 \text{地権者の数における賛同率} &= \text{賛同者数} / \text{全地権者数} \\
 &= 1 \text{人(B)} / 2 \text{人(A、B)} = 50\% \\
 \text{地区面積における賛同率} &= \text{賛同者が所有又は借地する土地面積の合計} \\
 &\quad / \text{全地権者が所有又は借地する土地面積の合計} \\
 &= \{100 \text{(B)} + 300 \text{(B)}\} \text{㎡} \\
 &\quad / \{100 \text{(A)} + 100 \text{(B)} + 300 \text{(B)}\} \text{㎡} \\
 &= 400 \text{㎡} / 500 \text{㎡} = 80\%
 \end{aligned}$$

ポイント A+B+Bで3人とせず、A+Bで2人と数えています。

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step1
地域の課題に気づく

Step2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step4
まちの将来像を
考えよう

Step5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

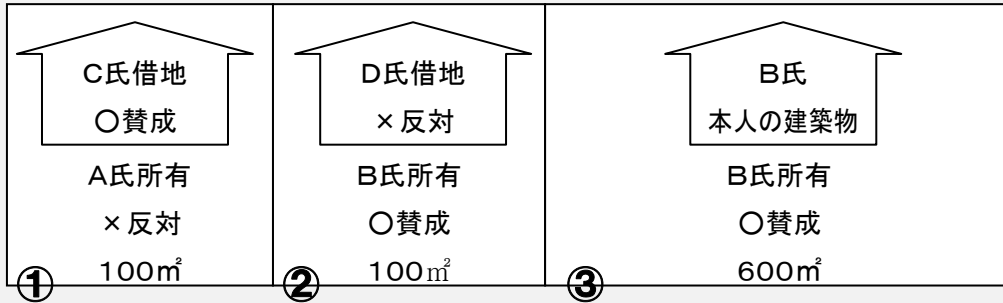
Step6
必要なルールの項目
や内容を考えよう

Step7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step9
地区計画案の
最終確認をしよう

例：計算例(その2 借地等がある場合)



地権者の数における賛同率 = 賛同者数 / 全地権者数

$$= 2人(B, C) / 4人(A, B, C, D) = 50\%$$

地区面積における賛同率 = 賛同者が所有又は借地する土地面積の合計 / 全地権者が所有又は借地する土地面積の合計

$$= \{100(B) + 600(B) + 100(C)\} m^2$$

$$/ \{100(A) + 100(B) + 600(B)$$

$$+ 100(C) + 100(D)\} m^2$$

$$= 800m^2 / 1,000m^2 = 80\%$$

ポイント B氏が本人の土地に建築物を建てている場合、B氏の権利者数は2人ではなく1人、B氏が所有又は借地する土地面積は「100+600+600m²」ではなく、「100+600m²」と数えています。つまり、③の場合、B氏に借地権は発生していないと考えます。

・権利を共有している場合は・・・

土地所有権や借地権を共有している場合があります。共有の状況は、土地によっては「4, 149分の328」などという複雑な持分割合もあり、厳密な賛同率を算出しようとすると非常に複雑になる場合があります。

共有している場合の賛同率の計算は、例えば以下のような考え方で整理する必要があります。

例:計算例(その3 土地を共有している場合)

① A氏所有…○賛成 100㎡	② A氏(1/3)所有…○賛成 B氏(2/3)所有…×反対 600㎡	③ A氏(1/3)所有…○賛成 C氏(2/3)所有…○賛成 300㎡
-----------------------	---	---

～考え方(その1)～

地権者の数における賛同率は、「1筆」毎の持分割合によらず、単純に地権者の人数により算出する。地区面積における賛同率は、その「筆」の面積に賛同者の持分割合を掛け合わせたものを土地面積として算出する。

$$\begin{aligned} \text{地権者の数における賛同率} &= \text{賛同者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2人(A, C) / 3人(A, B, C) = \text{約}67\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地区面積における賛同率} &= \text{賛同者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &\quad / \text{全地権者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &= \{100(A) + 600 \times (1/3)(A) + 300 \times (1/3)(A) \\ &\quad + 300 \times (2/3)(C)\} \text{㎡} \\ &\quad / \{100(A) + 600(A, B) + 300(A, C)\} \text{㎡} \\ &= 600\text{㎡} / 1000\text{㎡} = 60\% \end{aligned}$$

～考え方(その2)～

「1筆」毎に、賛同している人の持分割合が過半となる場合に、地権者の数における賛同者率は、賛同する地権者の数を1人、地区面積における賛同率は、その「筆」の面積全体を土地面積として算出する。

$$\begin{aligned} \text{地権者の数における賛同率} &= \text{賛同者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2人(①, ③) / 3人(①, ②, ③) = \text{約}67\% \end{aligned}$$

補足説明

賛同者数については、

- ①の筆: 賛同者数 A氏 1人
 - ②の筆: 賛同者数 賛成しているA氏の持分は過半に達しないので0人
 - ③の筆: 賛同者数 賛成しているA氏、C氏の持分合計は過半なので1人
- したがって、合計で2人となります。

$$\begin{aligned} \text{地区面積における賛同率} &= \text{賛同者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &\quad / \text{全地権者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &= \{100(①) + 300(③)\} \text{㎡} \\ &\quad / \{100(①) + 600(②) + 300(③)\} \text{㎡} \\ &= 400\text{㎡} / 1000\text{㎡} = 40\% \end{aligned}$$

第1部

1章-1節
まちづくりにおける
合意形成の意義

1章-2節
まちづくりの進め方

2章-1節
合意形成の
心構え

2章-2節
合意形成を
進めるために

第2部

1章
地区計画とは

2章
地区計画の
合意形成の流れ

ステージ1
活動の準備をする

Step 1
地域の課題に気づく

Step 2
まちづくり組織をつくる

まちづくりの
進め方

ステージ2
まちづくりを考える

Step 3
みんながまちをどう
思っているか聴こう

Step 4
まちの将来像を
考えよう

Step 5
まちの将来像を
共有し実行しよう

ステージ3
ルールづくりを考える

Step 6
必要なルール項目
や内容を考えよう

Step 7
定めるルールの
種類を検討しよう

Step 8
地区計画としての
内容を検討しよう

Step 9
地区計画案の
最終確認をしよう

補足説明

賛同者が所有又は借地する土地面積について考えると

- ①の筆: 賛同者が所有又は借地する土地面積 100㎡
- ②の筆: 賛同者が所有又は借地する土地面積
(賛成しているA氏の持分は過半に達しないので)0㎡
- ③の筆: 賛同者が所有又は借地する土地面積
(賛成しているA氏、C氏の持分合計は過半なので)300㎡

～考え方(その3)～

「1筆」単位毎に、共有の権利者同士で話し合ってもらい、代表者の回答か共有者の統一見解を出してもらおう。

例)統一見解が、「①賛成 ②反対 ③賛成」であった場合

$$\begin{aligned} \text{地権者の数における賛同率} &= \text{賛同者数} / \text{全地権者数} \\ &= 2人(①、③) / 3人(①、②、③) = \text{約}67\% \\ \text{地区面積における賛同率} &= \text{賛同者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &\quad / \text{全地権者が所有又は借地する土地面積の合計} \\ &= \{100(①) + 300(③)\} \text{㎡} \\ &\quad / \{100(①) + 600(②) + 300(③)\} \text{㎡} \\ &= 400\text{㎡} / 1000\text{㎡} = 40\% \end{aligned}$$

このような考え方の中から、各地区の地権者の状況などをふまえ、回答や集計がしやすい方法を選択しましょう。

また、地権者を代表する組織に、その総意として回答をしてもらえる場合は、その組織を地権者に代わるものと見なすことも可能です。たとえばマンションで、マンションの管理組合の総会の議決を経た場合は、その管理組合の意向をマンション全体の意向と考えることもできるでしょう。

・国や地方公共団体の権利

国や地方公共団体は、建築物の敷地として持っている土地については権利者となりますが、道路、水路として持っている部分については原則として意向調査対象とする必要はありません。