

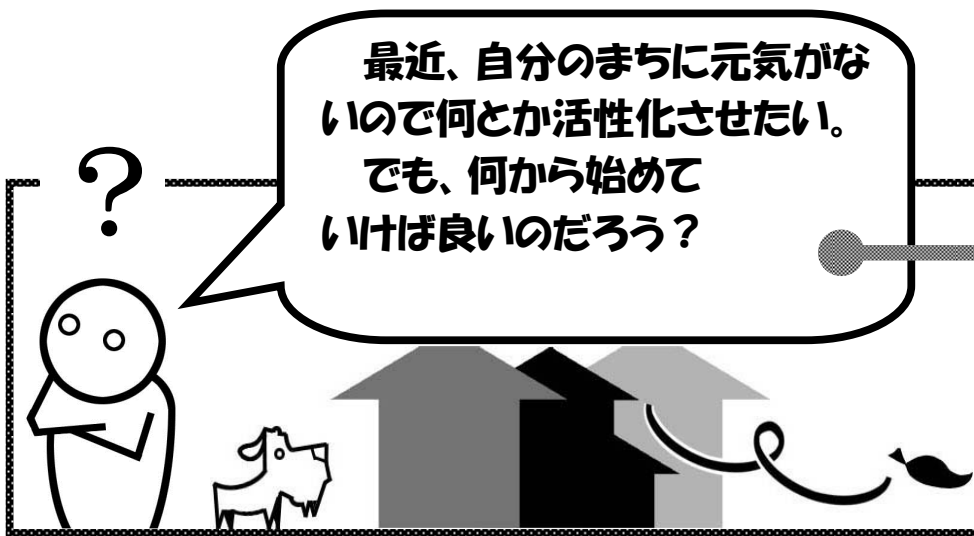
まちづくりには

いろいろな悩みが...

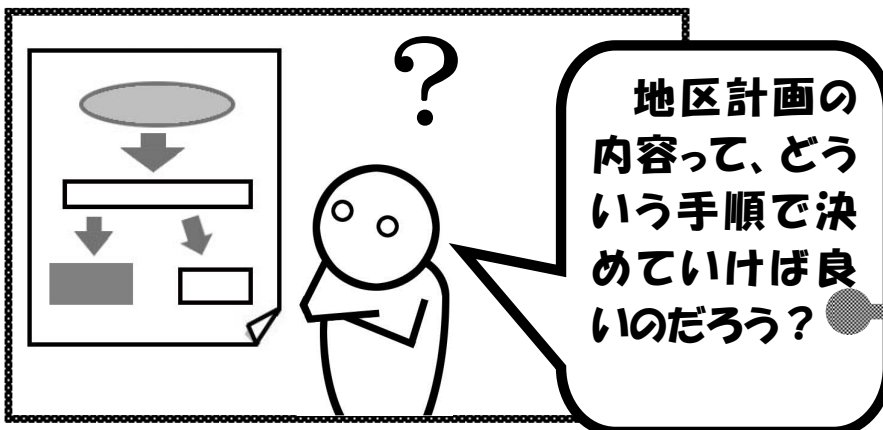
まちづくりを行うには、人と人との合意形成が不可欠です。しかし、異なる意見を持った人がいる中で合意形成を行う事は非常に難しく、いろいろな悩み・問題点が出てきます。

この本では、このような悩み・問題点について詳細に解説していません。是非、様々な合意形成の場に役立ててください。

まちづくり活動で...



地区計画を作るとき...



-この本の構成-

この本は、2部構成となっています。

第1部は、地域での様々なまちづくりの場での合意形成時における、心構えや手法について説明しています。

第2部は、様々なまちづくりの中で、特に地区計画を作る場面での合意形成について詳細に説明しています。

第1部 まちづくりにおける合意形成

第1章 身近なまちづくりと合意形成

合意形成の趣旨や、合意形成を図るために大切な事について触れています。

また、身近なまちづくりの進め方について、順序に沿って解説しています。

第2章 合意形成を目指して

様々な意見をまとめるための心構えについて述べています。

話し合いの場で、自分の意見を述べる時の注意点や、進行役の心構えなどについても触れています。

第2部 地区計画における合意形成

第1章 地区計画とは

地区計画の制度の説明をしています。その法的な位置付けや、地区計画で決められたルールはどのようにして運用されていくのかを紹介しています。

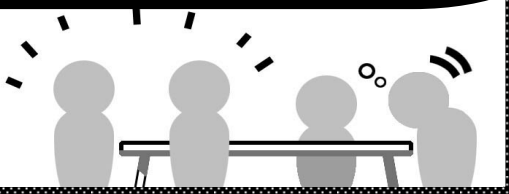
第2章 地区計画の合意形成の流れ

地区計画をつくるにあたっての流れを、順序に沿って解説しています。

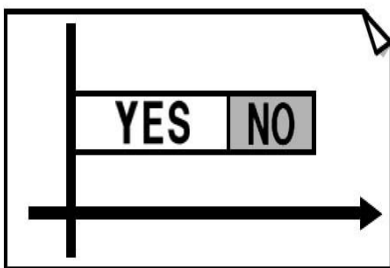
具体的な制限内容を検討するときの注意点や工夫についても触れています。

会議をしても、皆が
言いたいことを言っていて
進まない。

どうしたら上手く話し合
いができるのだろう？



地区計画を決める
には、どのように合
意形成をはかってい
けば良いのだろう？



この本の読み方

●ポイント

項目ごとにポイントを載せています。
後に続く本文の内容で、特に重要な部分をまとめたものです。

●コラム

本文の補足をコラムとして載せています。

●お役立ち情報BOX

本文とは直接的には関係ありませんが、合意形成を進める上で役に立つ事項を載せています。例えば、自治会・町内会の仕組みや、アンケートにおいて回収率を高める工夫などについて紹介しています。

(3) 委員の構成は？

ポイント

自治会・町内会からなる委員構成では不十分です。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。

という地区はなく、自治会・町内会などの地縁組織と連携している場合が一般的です。

しかし、これら地縁組織（もしくはその

そのまま、まちづくり組織に移行するだけでは検討組織として不十分です。横浜市

コラム

賛成も反対もしない委員

公募は大切ということを書きましたが、それでは公募のみによるまちづくり組織ではどうでしょうか。その場合、様々な個人的背景により賛成又は反対の意見が明確に打ち出されている住民(地権者)のみで組織が構成される場合があり、このような委員で話し合うことは、しばしば対立を生む結果となります。また、仮に賛成派のみが公募で集まったとしても、今度は「まちづくり組織 対 一般住民(地権者)」という構図ができてしまいます。

したがって、公募のみに

お役立ち情報BOX

地権者に、公募のお知らせを行うには

公募をするためには、地権者を調べる必要があります。地権者は、国の機関である法務局で登記簿を閲覧して調べますが、閲覧には申請書と手数料が必要です。大量に調査するとき、横浜市の地権者情報リスト作成に関する支援制度(資料編 144 ページ参照)が受けられる場合がありますので、まちのルールづくり相談センターへご相談ください。支援によらない場合は、各地区で費用も含め対応することとなります。

する組織に入れてもくれない」と感じる自治会・町内会の未加入者もいます。

事例紹介

～まち歩きとニュース～

〇〇地区 住環境ニュース

住環境ニュースを発行しています

〇〇地区の住環境をみなさんと一緒に考えていけるように、〇〇会で話し合ったこと、地区の現状、その他住環境に関する情報などをお届けしています。地区の良好な住環境を守るために、どうぞ関心を持って読んでくださいますようお願いいたします。

住民のみなさんとまち歩きを開催しました。

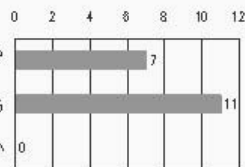
平成16年〇月〇日(〇)午後、〇〇に集合し、私たちのまちをみんなで歩きました。晴天にも恵まれ21人の方に参加いただきました。冷えた生ビールを片手に、開催当時の〇〇の写真展示を見ながら、



1. 〇〇地区の住環境に対する評価

「良好な住環境である」というのは住民のみなさんに共通した評価でした。

- 1 とても良好な環境である
- 2 まあ良好な環境である
- 3 あまり環境は良くない



事例紹介

長屋・共同住宅はNO？

この地区では、昔からの地主が所有する未利用地もあり、地主から長屋・共同住宅を制限しないでほしいという声があがっていました。そのため「目標と方針」には「戸建て住宅を中心とした良好な街並みを形成する」と記載しながらも、地区整備計画では、長屋・共同住宅を制限しませんでした。しかし、法律手続きの縦覧の中で「共同住宅を排除することは地域の活性化に悪影響

10年以上先
見据えたルー
ンづくりとしてそ
れで大丈夫でしょ
うか？10年・1
年後の地域の
様子を考えてみ
ると、子供世代

●事例紹介

アンケートやニュースなど、実際のまちづくりで使用された資料を紹介しています。

●事例紹介

実際のまちづくりの活動や検討の事例を載せています。

これらの事例は、すべての地区に適用できるというわけではありませんが、各地区における検討の参考にしてください。

第1部 まちづくりにおける合意形成

第1章 身近なまちづくりと合意形成

第1節 まちづくりにおける

合意形成の意義

- (1) 身近なまちづくり …… 14
- (2) 合意形成ってどんなこと? …… 15
- (3) どうして合意形成が必要なの? …… 16

第2節 まちづくりの進め方

- (1) まちづくり活動の特徴 …… 18
- (2) まちづくり活動のステップ …… 22
- (3) 合意形成が必要なとき …… 28

第2章 合意形成を目指して

第1節 合意形成の心構え

- (1) 合意形成はプロセス重視 …… 32
- (2) 納得するための創意工夫とは …… 33
- (3) 合意形成には信頼関係が大切 …… 34

第2節 合意形成を進めるために

- (1) 意見や知恵を集める …… 37
- (2) 意見を言いやすい場づくり …… 40
- (3) 意見を述べるときの注意点 …… 44
- (4) 進行役の心構え …… 46
- (5) 意見の裏をのぞいてみよう …… 48
- (6) 意見をまとめるために …… 51

まちづくりは持続する …… 52

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2章 地区計画の合意形成の流れ

ステージ1

目標

活動の準備をする

Step1 地域の課題に気づく

- (1) 地区外の事例や地区内の動きから始まる場合 …… 62
- (2) 反対運動から始まる場合 …… 63
- (3) 既存のルールから地区計画へ移行したい場合 …… 64

Step2 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組織 …… 65
- (2) 地域に信頼されるまちづくり組織になる …… 67
- (3) 継続して活動できる組織にする …… 68

まちづくりの進め方(ステージ2, 3共通「聴く、応える、共有する」の基本的な考え方)

①-I 地域の意見を聴く (アンケート)	7 0	③-I 情報を共有する (ニュース)	7 6
①-II 地域の意見を聴く (アンケート以外).	7 4	③-II 情報を共有する (勉強会・説明会)	7 7
②意見へ対応する	7 5		

ステージ2

目標

まちの将来像を考える

Step3 みんながまちを どう思っているかを聴こう

- (1) 現状を把握する 7 9
- (2) ルールづくりとは関係ない意見 8 1
にも対応する

Step4 まちの将来像を考えよう

. 8 2

Step5 まちの将来像を共有し、実行しよう

. 8 4

ステージ3

目標

ルールづくりを考える

<ルールづくりの注意事項>プロセスは大事に

- (1) なるべく多くの人から意見を聴く 8 5
- (2) 最初から完璧な案を目指さない 8 5
- (3) 反対意見にこそ丁寧に対応する 8 6
- (4) ルールづくりだけがゴールではない 8 7

Step6 必要なルールの項目や内容を 考えよう

- (1) 区域の検討をする 8 8
- (2) まちの基本情報を確認する 8 9
- (3) ルールの制限項目の検討をする 9 0
- (4) 既存の建築物と敷地の調査をする 9 1
- (5) ルールの制限内容 (数値等) の検討をする 9 1

Step7 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 9 3
- (2) ルールの種類を検討する 9 4

Step8 地区計画としての内容を 検討しよう

- (1) 地区計画をもう一度理解する 9 6
- (2) 地区計画にするルールを検討する 9 6
- (3) 地区計画の内容について地域の賛同を得る 9 8

Step9 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 100
- (2) 合意形成の目安 100
- (3) 賛同率の計算方法 102
- (4) 賛同率の計算例 103

資料編

1. 地区計画案の検討	108	5. ワークショップの方法	137
1.1.区域の検討	108	5.1.オリエンテーション	137
1.2.「目標と方針」の検討	109	5.2.体験共有	139
1.3.「地区整備計画」の検討にあたって	110	5.3.アイデア出しのための手法	140
1.4.「地区整備計画」建築物等の用途の制限	112	5.4.意見を収れんしていくための手法	142
1.5.「地区整備計画」建築物の建ぺい率・容積率	113	5.5.全体評価・合意のための手法	145
1.6.「地区整備計画」建築物の敷地面積の最低限度..	114		
1.7.「地区整備計画」壁面の位置の制限	116	6. 地区計画等の制限が与える地価への影響	147
1.8.「地区整備計画」建築物等の高さの最高限度	118	6.1.地区計画等が地価に影響を与える背景	147
1.9.「地区整備計画」建築物等の形態意匠の制限	118	6.2.地価の推定の方法	148
1.10.「地区整備計画」垣又はさくの構造の制限	119	6.3.ヘドニック法による地価推定式の構築	152
1.11.「地区整備計画」地区施設	119	6.4.地価推定式の活用	155
		6.5.地価推定式を用いたシミュレーション	156
2. 建築物にかかわるまちづくり制度	121	7. 地域発意型地区計画の紹介	161
2.1.地区計画	121		
2.2.建築協定	121	8. 用語集	162
2.3.地域まちづくり推進条例	123		
2.4.景観法	124	本書の作成にあたっての参考文献	167
2.5.まちづくり制度の比較	126		
3. 都市計画および建築制限の基礎知識	128		
3.1.都市計画と都市計画区域	128		
3.2.市街化区域と市街化調整区域	128		
3.3.用途地域	128		
3.4.建築物	129		
3.5.用途（建築物の用途）	129		
3.6.建ぺい率	131		
3.7.容積率	132		
3.8.敷地面積の最低限度.....	132		
3.9.高さ	133		
3.10.壁面の位置の制限（外壁後退）	134		
3.11.既存建築物に関する適用の除外.....	134		
3.12.借地権者	135		
4. まちづくり支援制度	136		