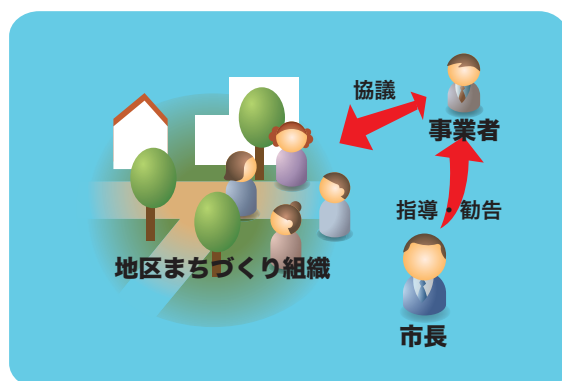




地区まちづくりの推進

step3 は、「地区まちづくり構想」に基づいて、地区まちづくりを推進していく段階です。

～地区まちづくりを 推進しよう～



1. 「地区まちづくり構想」作成後の活動を進めよう
⇒ P41

2. 協議に備えよう
⇒ P42



1. 「地区まちづくり構想」作成後の活動を進めよう



日々の活動をしていこう

「地区まちづくり活動計画」を定めていたら、それに基づき、日々、自分たちでできる活動に取り組みましょう。

「地区まちづくり基準」が守られるよう、協議に備えよう

「特定地区まちづくり基準」を定めていたら、事業者との協議が発生します。いつ協議になっても対応できるように備え、協議が始まったら、具体的に話し合いを進めていきましょう。

「その他基準」を定めていたら、それに基づき、各自で自主的に取り組みましょう。



普及活動をしよう

これからも継続的に、「地区まちづくり構想」の内容や、「地区まちづくり活動」の様子を、地区の人々に PR していきましょう。

定期的に通信を配布したり、活動がある場合は参加者募集のチラシを配布したりしましょう。

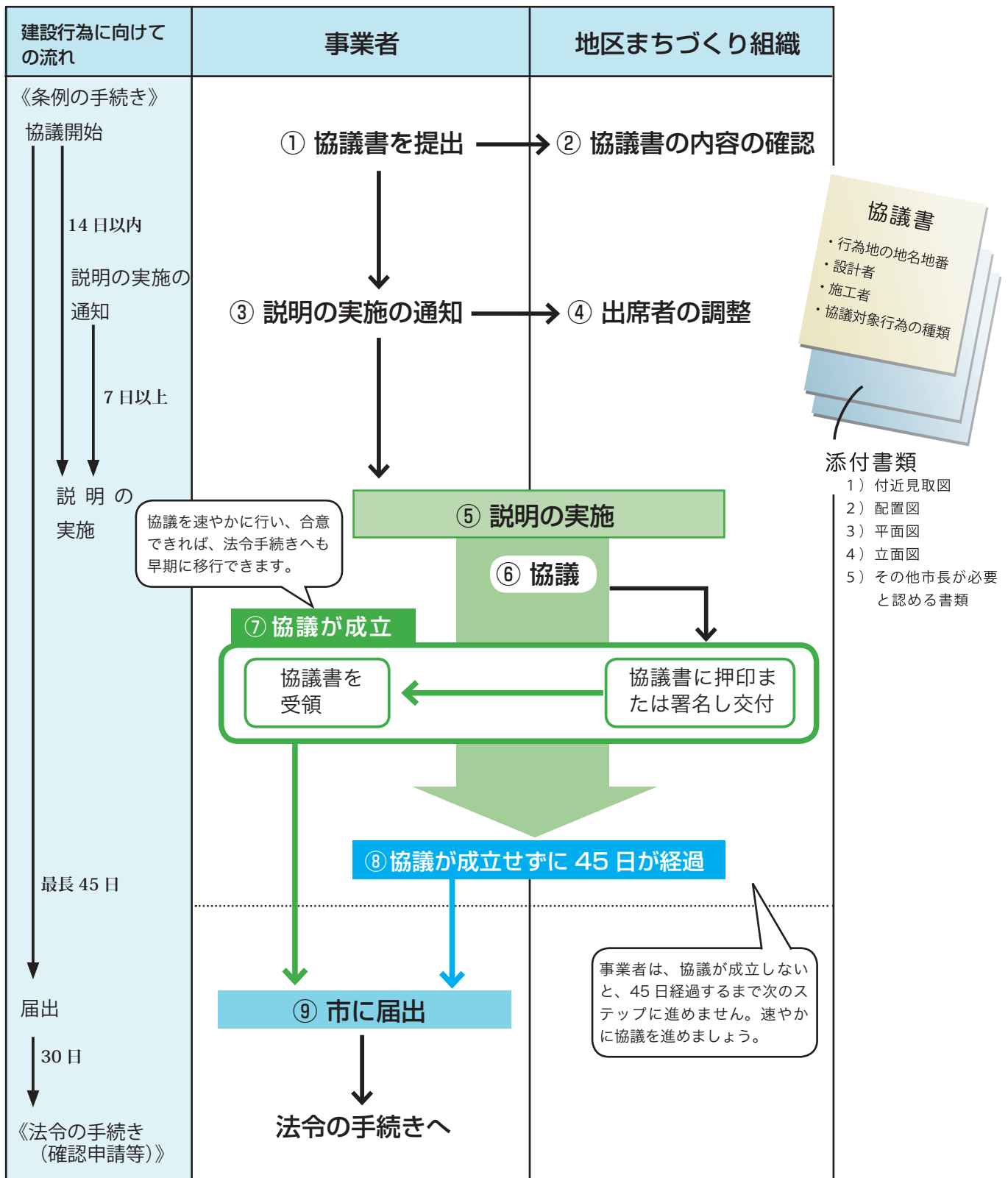
2. 協議に備えよう

「特定地区まちづくり基準」に定めた建築行為等について、協議する時の流れを考えておきましょう。

(1) 事業者との協議フロー

協議が発生した場合は、次のような流れになります。

■ 協議のフロー





事業者は協議を速やかに行い、
成立すれば、法令の手続きへも早期に移行できます。

協議を進めないと、45 日経過するまで
次のステップに進めません。速やかに協議を
進めましょう。

① 協議書を提出

事業者は「協議対象行為協議書（第 40 号様式）」を地区まちづくり組織の代表者に提出して、協議を開始します。協議書は正本と副本の 2 通を作成し、正本を地区まちづくり組織が、副本を事業者が保管します。

② 協議書の内容の確認

地区まちづくり組織は、協議書の内容について、特定地区まちづくり基準との照合等の確認作業を行います。

③ 説明の実施の通知

事業者は、説明の実施の日程を地区まちづくり組織に通知します。説明の実施は、協議開始から 14 日以内に行うものとします。また通知は、説明の実施の 7 日前までに行います。

④ 出席者の調整

地区まちづくり組織は、出席者の調整を行います。

⑤ 説明の実施

事業者は地区まちづくり組織に対し、事業の内容を説明します。

⑥ 協議

協議を進めます。

■**地区まちづくり組織の心得**：事業者に対して意見がある場合は、組織としてとりまとめて書面で提出するように努めましょう。また、特定地区まちづくり基準に適合している場合は、速やかに合意します。

なお、本条例は、基準に適合しない行為を行おうとする事業者については、地区まちづくり組織との協議が成立しない限り、最長 45 日の間、次のステップに進めないようにする効果がありますが、より法的実効力のある基準としたい場合は、地区計画や建築協定等の法制度の活用を検討する必要があります。

■**事業者の心得**：事業者は、協議期間内に地区まちづくり組織から書面で意見書が提出された場合は、意見書についての見解を組織に回答してから、次のステップに進むように努めてください。

⑦ 協議が成立

協議が成立した場合は、地区まちづくり組織と事業者の双方が協議書に署名または押印し、正本を地区まちづくり組織が保管し、副本を事業者に交付します。事業者は、協議が成立するかまたは 45 日経過するまで次のステップに進めません。

⑧ 協議が成立せずに 45 日が経過

事業者は、協議が成立するかまたは 45 日経過したら、協議対象行為に係る法令上の手続きを行う 30 日前までに、協議の結果と協議対象行為の内容を市に届け出るものとします。

step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進

⑨市に届出（協議結果と協議対象行為内容の届出）

事業者は、協議終了後、「協議対象行為届出書（第41号様式）」と「協議の経過を示す書類」を正本と副本の2通作成し、市長に提出します。協議対象行為届出書には、次の書類を添付します。

- 1) 付近見取り図
- 2) 配置図
- 3) 平面図
- 4) 立面図
- 5) その他市長が必要と認める書類

【解説】 協議の経過を示す書類

協議の経過を示す書類とは、以下のものです。

- ・協議書の写し
- ・説明を実施した「日時」と「議事要旨」を記載したもの
- ・説明の実施後、地区まちづくり組織から出された「意見の一覧」及びその意見に対しての見解として「組織に回答した内容」を記載したもの

（２）市の指導または勧告について

協議対象行為を行おうとする者が条例に定められた手続きを行わない場合や特定地区まちづくり基準に適合しない場合、市の指導・勧告を受ける場合があります。

（３）協議が成立または45日が経過した日以降に協議対象行為の内容を変更する場合

協議が成立または45日が経過した日以降に協議対象行為の内容を変更する場合は、再度地区まちづくり組織との協議から市長への届出の手続き（P42 フロー図の①から）を行います。

ただし、変更内容が次の場合はこの限りではありません。

- A 通常の管理行為等の軽微な変更の場合
- B 特定地区まちづくり基準に係る事項でない場合
- C 協議が成立または45日が経過した時点より改善され、特定地区まちづくり基準に適合している場合

また、変更内容が次の場合には、地区まちづくり組織へ変更の内容を報告することで再度協議をする必要はないものとします。

- D 協議が成立または45日が経過した時点より改善されたが、特定地区まちづくり基準に適合していない場合
- E 協議が成立または45日が経過した時点より悪化したが、特定地区まちづくり基準に適合している場合

上記 C ～ E の例

敷地面積の緑化率を10%以上とする、「特定地区まちづくり基準」がある地区における変更の場合

C に該当するケース

- ・緑化率が5%であったため、基準に適合せずに協議が終了していたが、計画変更により10%となり、改善され基準に適合することとなった場合

D に該当するケース

- ・緑化率が5%であったため、基準に適合せずに協議が終了していたが、計画変更により8%となり、基準には適合しないが改善された場合

E に該当するケース

- ・緑化率が15%であったため、基準に適合し協議が成立していたが、計画変更により11%となり、悪化はしたが基準に適合している場合

Q 「町会・自治会」が認定を受けることは可能ですか？

「町会・自治会」が「地区まちづくり組織」の認定を受けることは可能ですが、認定を受けた場合は、「認定を受けられない活動（P12 参照）」にあるように、特定の事業への反対運動や、選挙候補者の応援活動等はできなくなります。

そこで、地区まちづくりを進める際には、「町会・自治会」そのものが認定を受けるのではなく、「〇〇自治会まちづくり協議会」といった別組織をつくり、「地区まちづくり組織」として認定を受ける方法も考えられます。

Q マンションを建てさせないためにあらかじめ、周辺の住民がルールを定めることはできますか？

本条例に定める地区まちづくりは、特定の事業に反対することを目的としてまちづくりのルールを定めるものではありません。例えば、地区住民等の中には既にマンションを所有しており、建て替える可能性がある人がいたり、将来マンションを建てるつもりで土地を所有している人がいるかも知れません。こうした地区住民等にも都市計画法等の法律に定める範囲でマンションを建てることのできる権利があることに配慮する必要があります。

このため、マンションの建設が可能な土地を所有している地区住民等の意見も聴きながら話し合い、どんなルールが必要とされているかを検討してまちづくりを進めることが大切です。

Q 特定地区まちづくり基準を定めれば、その基準に適合しない建築物の建築を市が強制的に止めることができるのでしょうか？

特定地区まちづくり基準は、法的な拘束力を持つ行政計画ではないので、特定地区まちづくり基準に適合しない建築物の建築を強制的に止めることはできませんが、地区住民等の総意で決めた基準なので尊重してほしい旨の指導を行い、協力を得られない事業者に対しては、必要に応じて勧告を行います。また、地区計画や建築協定等の法制度を活用し、併用した場合は、法的な実効性を持ったルールをつくることも可能となります。

Q 市からどのような支援を受けられるのでしょうか。

地区まちづくりグループとして登録を受けた初期の段階では、市は他の地区まちづくり組織の活動の事例紹介等、窓口での情報提供を行います。その後、まちづくりに取組む仲間が増え、地区まちづくり構想、地区計画及び建築協定の作成に向け、地区まちづくり組織の認定を受けようとする段階になったときは、地区の地権者等へ周知する取組を行う際に必要な支援を行います。さらに、地区まちづくり組織としての認定を受けた後は、地区まちづくり構想等を作成する際に必要に応じてコンサルタント等派遣を行います。このように、活動の段階や検討状況に応じて必要な支援を行うことにより、市民主体の地区まちづくりを推進します。