

市民の参画と協働のまちづくり

地区計画

用途地域(土地利用計画)

用途地域を補完

地区計画 (制限付加型・制限緩和型)

特別用途地区 (")

住民参加の仕組み

組織の認定

活動支援

住民主導による計画案の作成

地区計画案の作成手続き

活動支援の現状

広義のまちづくりの住民参加

住民主体のまちづくりを支える仕組み

(仮称) 市民参画条例

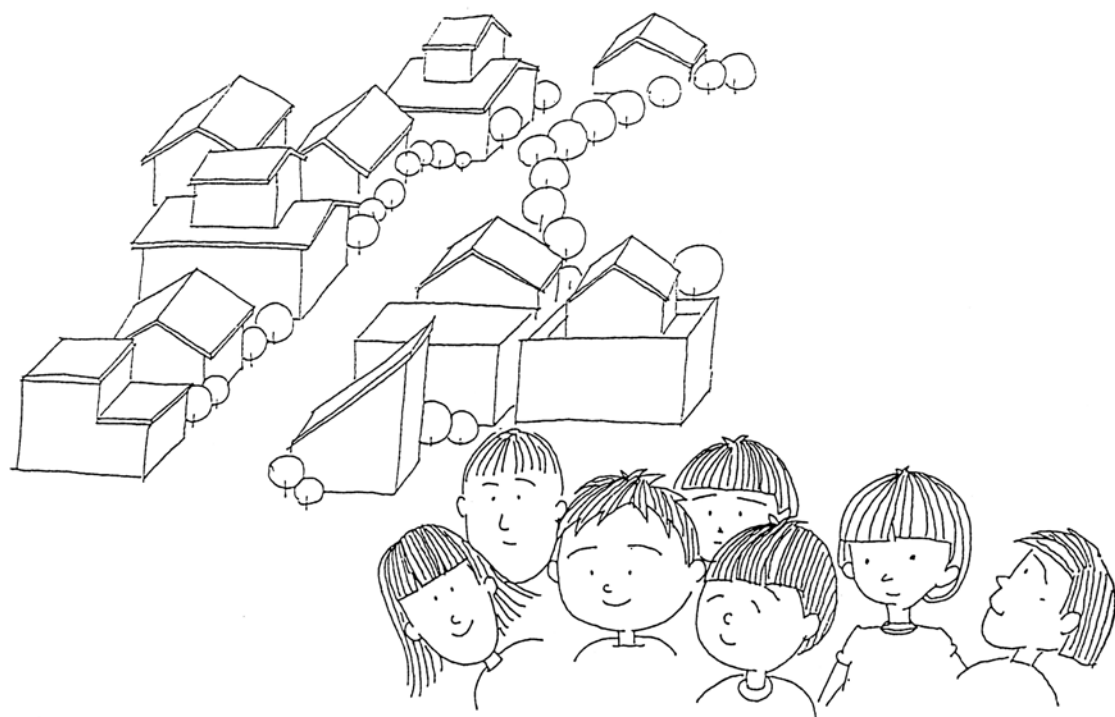
「住民の参画と協働」のまちづくり

住民・行政の役割

住みよいまちづくりを、

地域の皆さんとともに

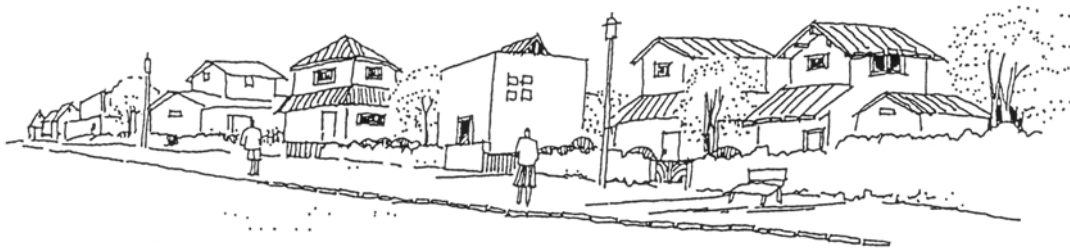
地区計画



にしのみやし

もくじ

地区計画を知っていますか	2
地区計画をつかうと	3
地区計画で決めること	6
地区計画ができるまで	8
地区計画区域内の届出・制限内容	12
地区計画Q & A	14



地区計画を知っていますか

地区計画とは

みなさんは今、どんなまちに住んでいますか？

敷地の細分化が進んでいたり、高層マンションが立ち並び始めて生活環境が悪化していると感じることはありませんか？

今ある良好なまちなみを、いつまでも保全していきたいとは思いませんか？

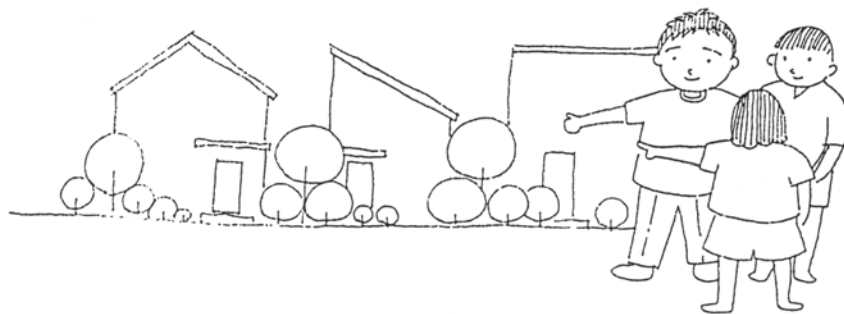
住宅地の開発や住宅の建て替えなどにあたっては、トラブルが発生することがあります。これは現行の制度によるまちづくりが都市全体を対象としたものであるため、より具体的、より身近な、まちの課題に対しては十分に対応しきれない場合があるからです。

このような身近な、まちの課題を解決し、快適で潤いのある、まちづくりを進める制度として「地区計画」があります。

「地区計画」は建物の現況や、公共施設その他の施設の配置などからみて、それぞれの地域の特性にふさわしいまちづくりを誘導する制度です。

地区計画はいろいろな場所でその地域の目的にあわせ、住民・関係権利者のみなさんがつくられた、地元の地区計画案を基にして、市がその内容を取りまとめ、都市計画で地区計画を定めます。これによって、その区域内で建物を建築したり宅地造成などを行うときには、地区計画で定められた内容の制限を受けることになります。

あなたも地区計画を活用して、快適で、潤いのあるまちづくりをしてみませんか？



地区計画をつかうと

地区計画を活用すると

地区計画は区画整理事業地や商業地、住宅地で次のように活用することができます。

(1) 区画整理事業の区域では

区画整理事業とは、未開発な土地や、道路などの都市施設が未整備な地域で道路、公園、上下水道などの公共施設を整備して土地の利用増進を図る事業です。

区画整理事業と建物の用途や位置を制限する地区計画とを組み合わせることによって、秩序あるまちなみが形成されます。

(2) 商業地では

駅周辺や商店街においては、まちなみにまとまりがなかったり、歩道が狭く歩行者が通行しづらいところもあります。

そこで、地区計画を使って看板や建物のデザインをそろえたり、建物を後退させ、歩道空間を確保することで、まちの美観を高めたり、人々が憩えるようなまちづくりをめざします。

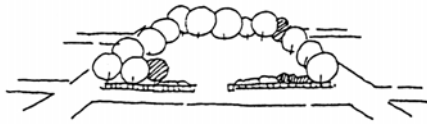
(3) 住宅地では

緑豊かな落ち着いた住宅地では、敷地の細分化による住宅地の密集化や、高層マンションや工場などの地域にふさわしくない建物の建築によって、住環境の悪化のおそれがあります。

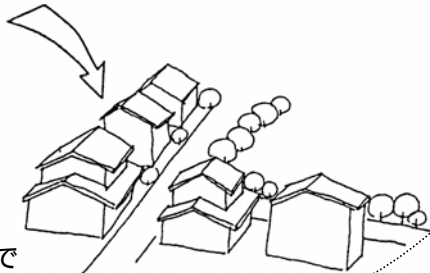
そこで、敷地の細分化の防止や建物の高さの制限などを行い、緑化を推進したりして、良好な住環境を保全します。

区画整理事業の 区域では

事業当初から地区計画で計画的に整備

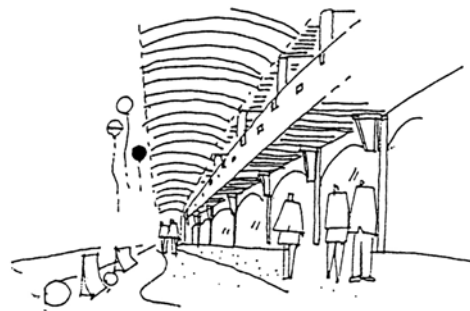


区画整理事業で
道路・公園ができます



さらに地区計画で
秩序あるまちなみが形成されます

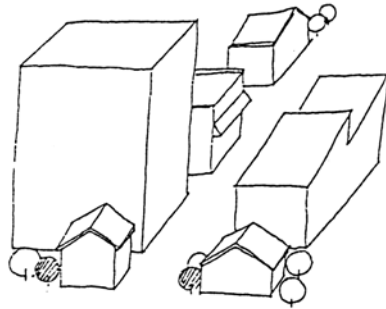
商店街で、まちのルールを決め
美観を高めて人々が憩えるまちを



商業地では

こんなまち
いやだなあ

ほおっておくと



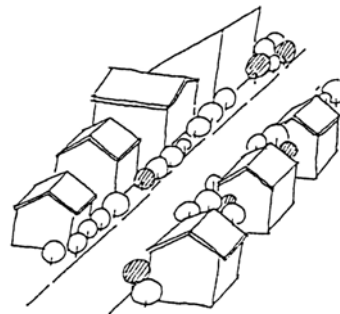
建物の高さや用途の混在した雑然
としたまちなみになってしまう



地区計画で

住宅地では

建物の高さや緑化を定めて潤いのある
まちなみが形成されます

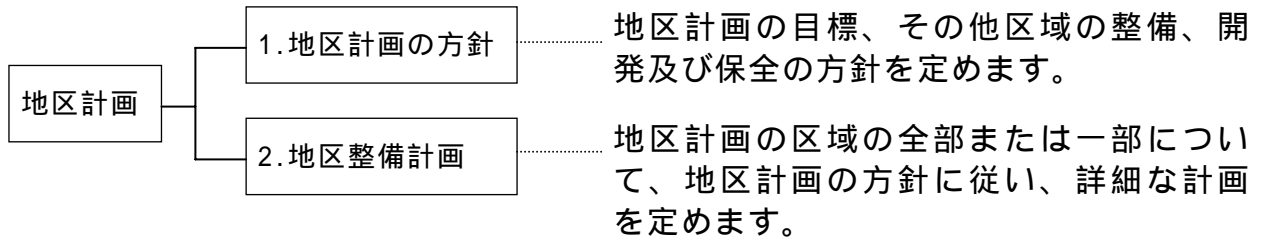


良好なまちなみが保全されます

地区計画で決めること

地区計画の構成

地区計画は、次の2つで構成されます。



地区整備計画

地区整備計画には、次の(1)～(3)事項の中から必要なものを定めます。これらの規定によって具体的に制限・誘導を行っていきます。

(1) 地区施設の配置及び規模

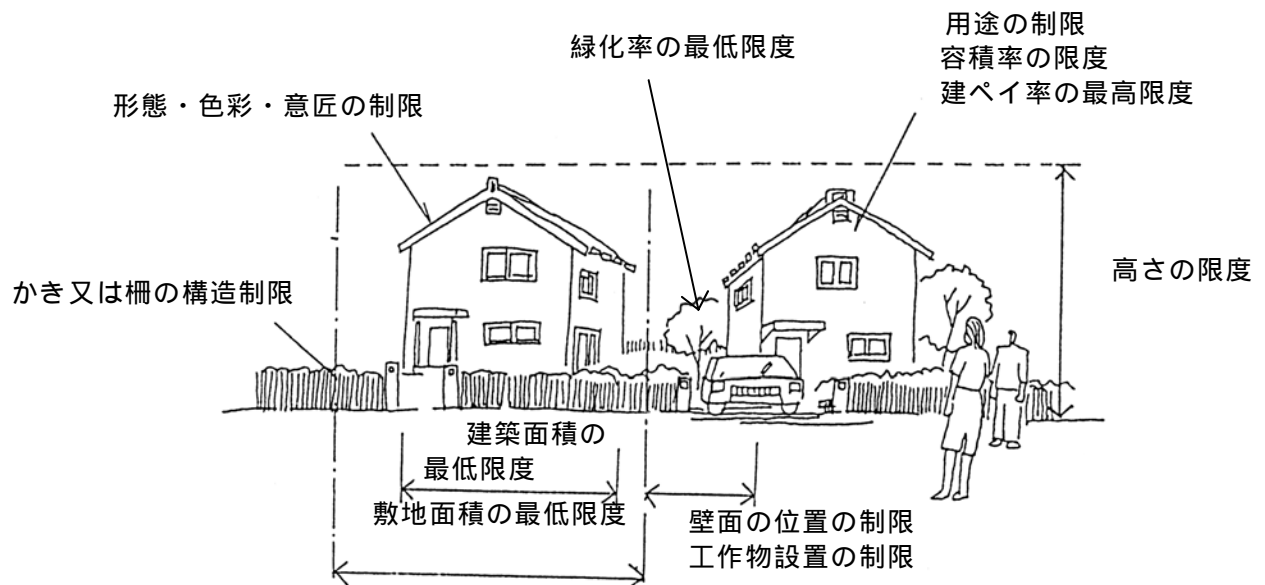
地区施設とは、主として地区内の住民の利用のための道路、公園、緑地、広場その他の公共空をいいます。

(2) 建築物及び建築物の敷地の制限に関すること

(建築物や敷地の制限メニュー)

建築物等の用途の制限	建物の用途を制限して、その地域にあわせた、まちづくりを誘導します。
容積率の最高(最低)限度	建物の延べ面積をコントロールし、敷地内のボリュームを調節することができます。
建ぺい率の最高限度	建ぺい率を低くすることによって、敷地内の空を広くとることができます。
建築物の敷地面積(建築面積)の最低限度	小さい敷地や建物を規制することによって、小規模な宅地開発等を防止することができます。
壁面の位置の制限	建物の壁面を道路境界または敷地境界から後退させることによって、採光や通風などを確保し、併せて、緑の空間としても利用できるようになります。

壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域において、自動販売機等の設置を制限することができます。
建築物等の高さの最高（最低）限度	建物の高さの最高（最低）限度を決めて、お互いに快適な環境をつくることができます。
建築物等の形態・色彩・その他の意匠の制限	統一した美しいまちなみを形成するために、屋根の形や壁の色などを決めることができます。
緑化率の最低限度	緑化面積の敷地面積に対する割合の最低限度を定めることができます。
かき又はさくの構造の制限	緑豊かなまちにするために、ブロック塀を禁止したり、生垣や植栽を義務づけることができます。



(3) 土地の利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関することを定めます。

地区計画ができるまで

地元と市と一緒に考え地域の地区計画案をつくります

(1) 地区計画を理解して組織づくりをしましょう

地区計画は、その地域のみなさんが中心になって進めるまちづくりですので、地域の地区計画案をつくるにあたっては住民・関係権利者の意見を十分に反映させることが大切です。

そのためには、地域のみなさんがその制度を十分理解し、その上で地区計画を活用していこうという提案をしていただくことが必要になります。

勉強会や説明会を十分に行い、組織づくりをして、地域の問題点の整理や、アンケート調査などによる意識調査、意見の調整をしていただくことが大切です。この組織はその地域のまちづくりのルールを決めるものですので、町内会や自治会などの加入者だけでなく、土地や建物に関する権利をお持ちで、地区外に在住の方（地区外権利者）にも加わっていただく必要があります。

市も地元の要望に応じて専門のアドバイザー・コンサルタントの派遣やまちづくり活動に対する助成などのお手伝いをしています。

(2) 地元の地区計画案をつくります

みなさんでまとめられた、まちづくりのルールをもとに住民・関係権利者のみなさんと市と一緒に地域の課題に応じた計画の目標・方針を定め、地区整備計画で定める制限を選択し、地域の地区計画案ができあがります。ここでも、繰り返し、地域のみなさんの意見の調整を行い、十分な話し合いをしておくことが大切です。

地区計画で定める内容についてはP.6をご覧ください。

市が都市計画決定のための手続きを行います

(1) 市が手続条例に基づいて地区計画案をつくります

地元と市でつくりあげた地元の地区計画案は市の都市計画審議会で審議し、その内容を公告・案を縦覧して、意見の集約を行い、市が地区計画案として取りまとめます。

(2) 地区計画が都市計画決定されます

地区計画は市の都市計画審議会で審議され、その内容は広く一般に公告・案の縦覧が行われ、意見の集約を行い、その後、県知事の同意を得て、都市計画の中で決定されます。

地区計画が運用されます

(1) 届出・勧告の制度で指導・誘導が行われます

地区計画が決定した区域内では、宅地造成を行う前や建物を建てる前に市に届け出ることが義務付けられ、その内容が地区計画に適合しない場合には設計内容の変更などを行うよう事業主に指導・勧告します。

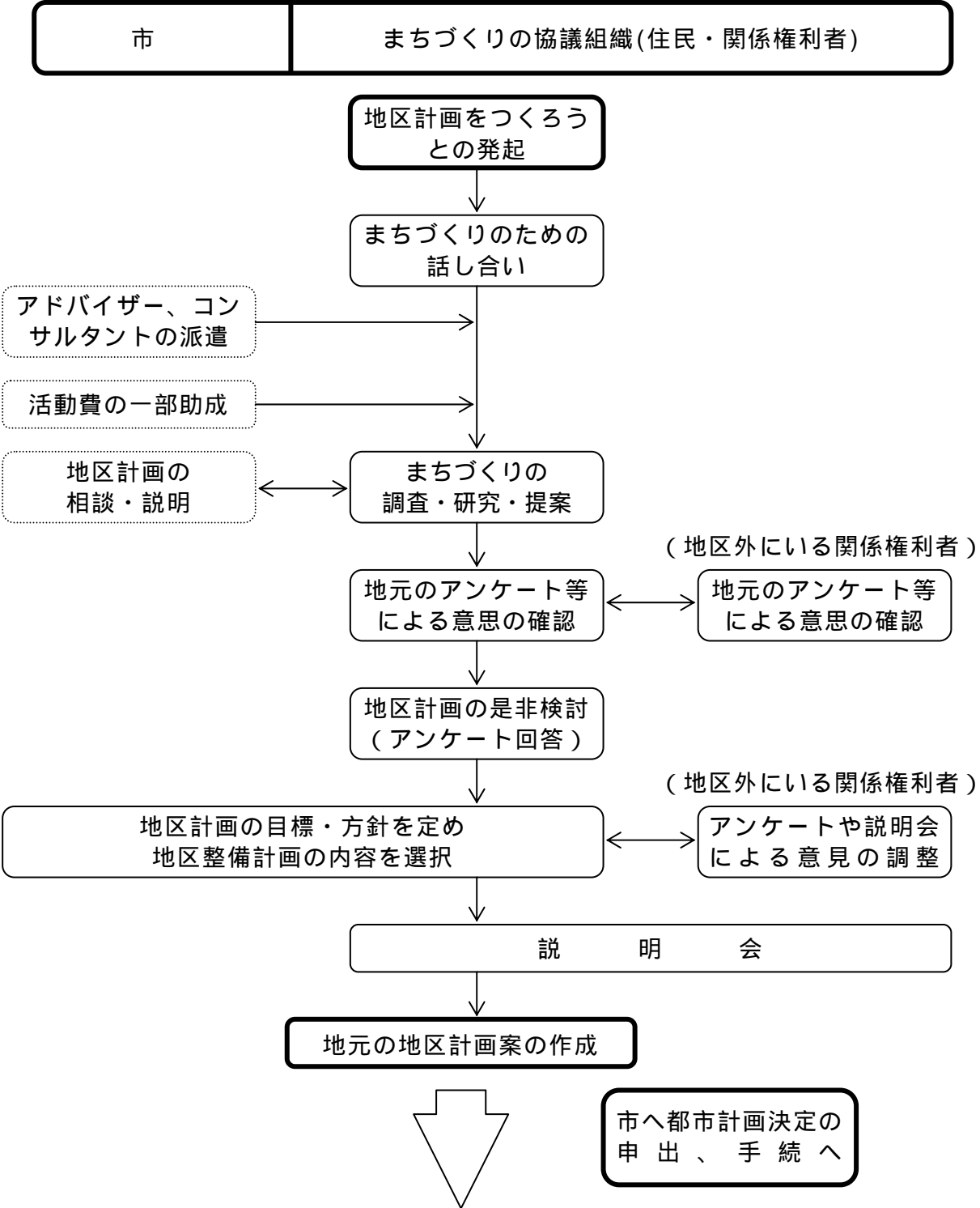
(2) 建築基準法に基づいて条例で定められ建築の制限が行われます

地区計画の内容のうち建築物等に関すること（建物の用途や高さなど）を、建築基準法に基づいて市の条例で定めることができます。この条例が定められると、その内容は建築基準法上の制限となり、これに適合しない建物は建築できなくなります。

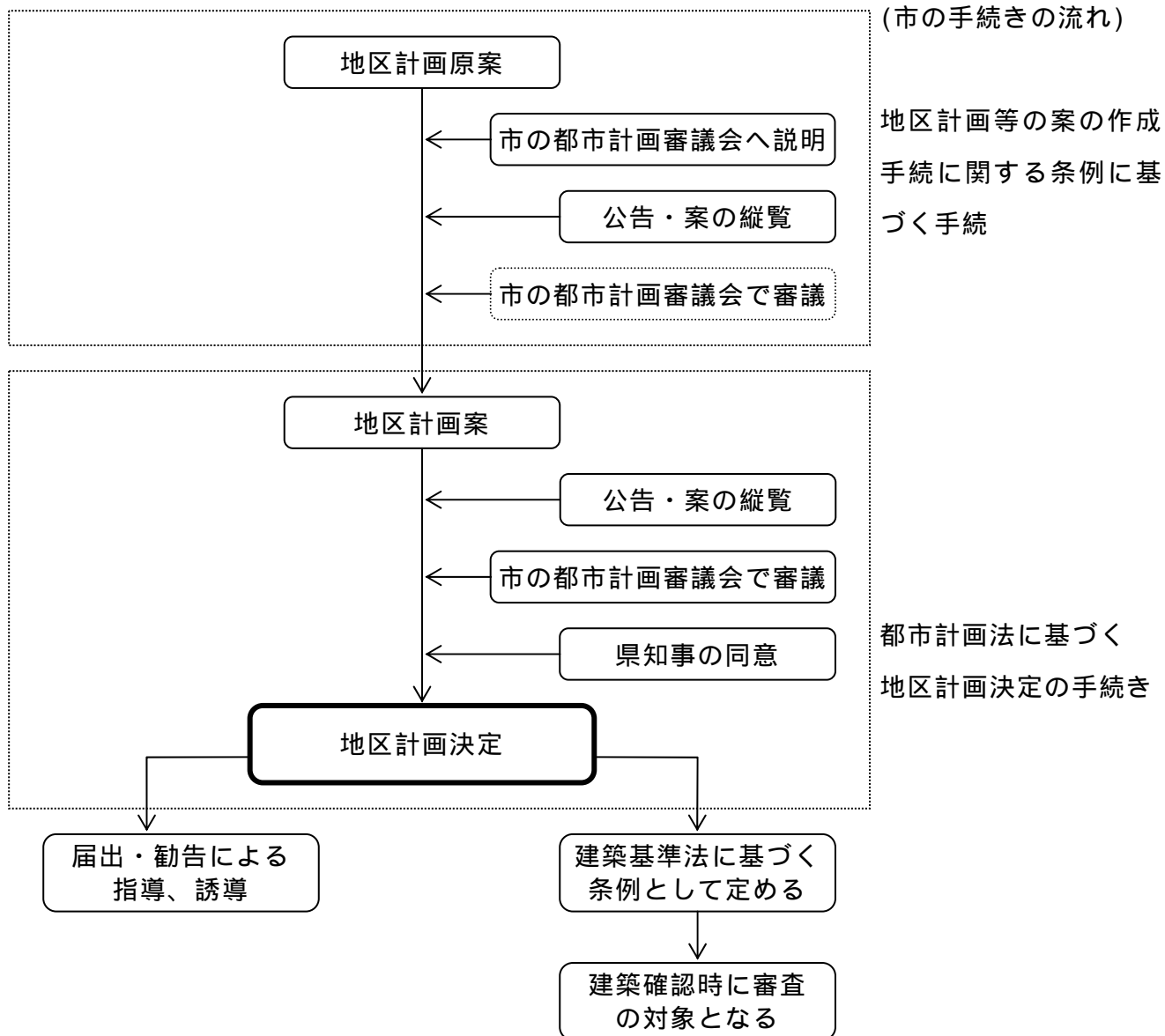
地区計画ができるまでの流れ

(1) 地元の地区計画案ができるまで

地元と市と一緒に考え地区計画の素案をつくります。



(2) 地区計画が都市計画で決定されるまで
市が都市計画決定し、地区計画を運用します。



地区計画と建築基準法の関係は？

地区整備計画の内容のうち一部のもの（建築物の用途や高さなど）は建築基準法に基づく条例として定めることができます。この条例を定めた場合、その内容は建築基準法上の制限となり、これに適合しない建物は建築できないものとなります。したがって地区計画の区域内の建物の制限を法に基づいて実質的に制限するためには、その内容を条例で定めておく必要があるといえます。

地区計画区域内の届出・制限

地区計画の区域内で届出が必要となる行為

地区計画の区域内での一定の行為は、その行為に着手する 30 日前までに、市への届出が必要になります。その行為は次の 4 つに該当するものをいいます。また、建築確認申請を要する行為の場合は、その建築確認申請を提出する前に届出が必要になります。

(1) 土地の区画形質の変更

建築物の建築または工作物の建設のために、土地の区画割を変更したり、盛土、切土等によって宅地を造成することをいいます。

(2) 建築物の建築（新築、増改築等）または工作物の建設

建築物の建築とは、新築、増築、改築、移転、をいいます。

工作物の建設とは、たとえば、擁壁、塀、広告板等で一定の基準以上のものの建設をいいます。

(3) 建築物等の用途の変更

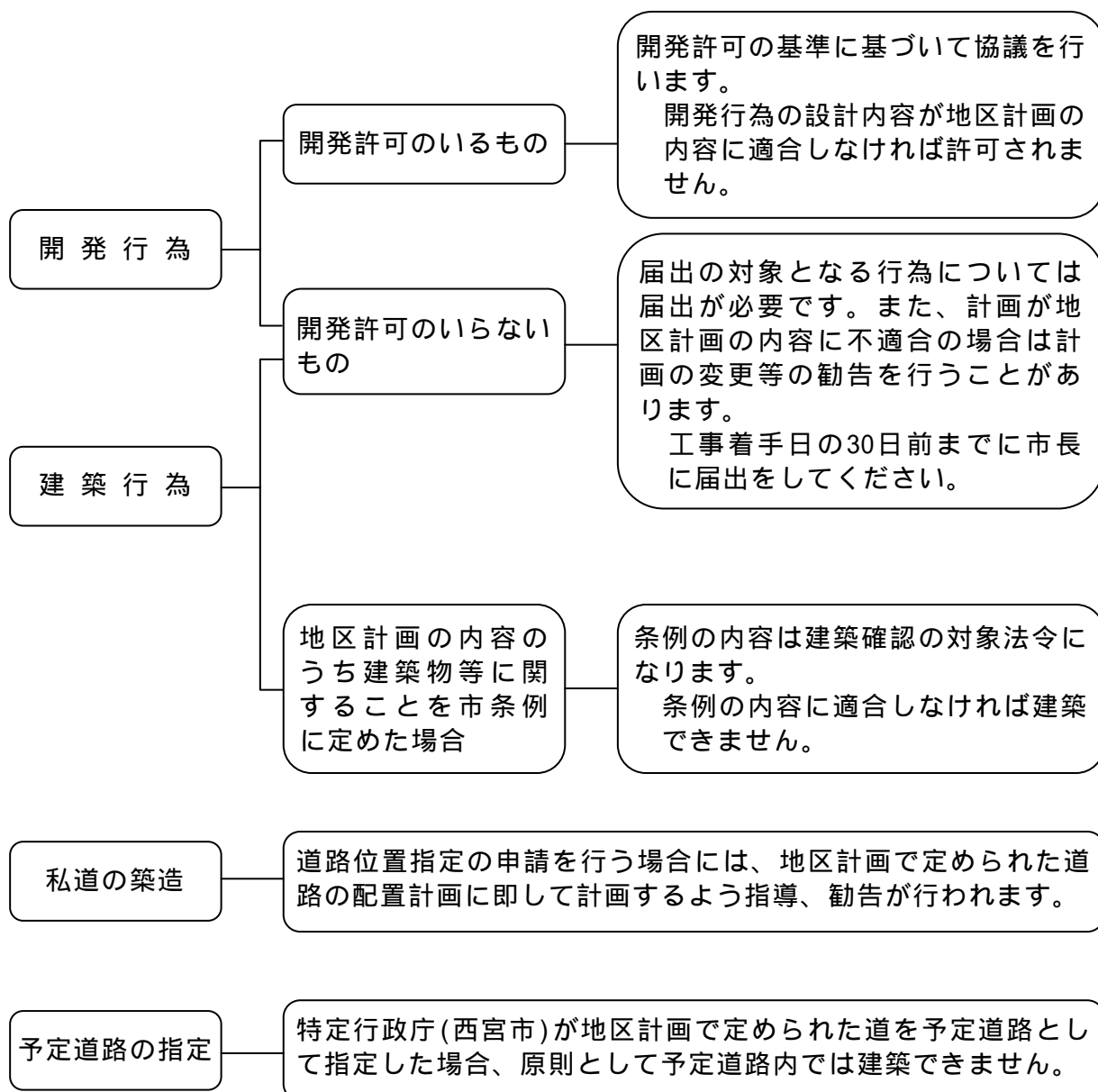
たとえば、住宅から店舗・医院などへの変更をいいます。

(4) 建築物等の形態・色彩・その他の意匠の変更等

たとえば、屋根、外壁などのかたち、色の変更をいいます。

建築行為・開発行為の制限

地区計画が都市計画決定されると、その区域内の建築行為や開発行為は次のように制限されます。



地区計画区 Q & A

Q 1 地区計画をつくる時には市はどんな協力をしているのですか？

A 1 地区計画は、その地区のみなさんが中心となってその内容を考え、市が都市計画で決定するものです。

地区計画の地元案の作成には、みなさんが勉強会などでまちづくりについて話し合い、地区計画について十分に理解をしていただく必要があります。

市としては、専門のアドバイザー・コンサルタントの派遣やまちづくり活動に対する助成などのお手伝いをしています。また、地区計画の考え方や手続きの進め方などについて、不明な点があれば、市の窓口でいつでもご相談をお受けしております。

Q 2 地区計画をつくるにはどれぐらいの時間がかかるのですか？

A 2 地区計画をつくるには、地元の住民・地権者のみなさんに地区計画のことを知っていただき、その上で十分に話し合いを行い、地元の地区計画案としてまとめていく必要があります。このため、その時間は、地区の状況によってまちまちなので、具体的な期間は特定できませんが、地区計画案を円滑にまとめていくためには、この段階で、意見調整を十分に行うための時間が必要になります。

地区計画案ができてから都市計画決定するまでには、市や県の都市計画審議会での審議などの手続きが必要になりますので、早くても半年ぐらいはかかります。

(地区計画ができるまでの流れについてはP.8をご覧ください。)

Q 3 地区計画をつくる時にはその地区のどのぐらいの賛成が必要になるのですか？

A 3 地区計画は地区のルールをつくり、制限していくものですので、その地区の住民・地権者のみなさんの十分な理解と協力が必要になります。合意書などへの署名、実印や印鑑証明などは必要はありませんが、地区全体

で意見をまとめていただくことが必要になります。

Q 4 地区計画がつくられた時すでに建っている建物で、地区計画の内容に適合しないものは、なおさなければならぬのですか？

A 4 すぐに、なおす必要はありませんが、建物を建て替えたり、増改築を行う際には地区計画の内容に従っていただく必要があります。このため、地区計画をつくる時は、すでに建っている建物の状況を調査し、将来的な建て替えなども想定した上で、敷地面積の最低限度や建物の高さの最高限度などの規定をする場合には、あらかじめ、適用除外などの緩和措置を、地区計画の中に盛り込んでおくことが大切です。

Q 5 地区計画の内容に適合しない建築計画は、どのようにあつかわれるのですか？

A 5 地区計画の内容に適合しないと認められる計画については、市が設計の変更などの勧告を行い、地区計画の内容に適合させるよう指導しています。

また、地区計画の内容が建築基準法に基づく市の条例として定められている場合は、その内容に適合しないものは建築できません。そして、市は、条例の内容に違反する建物の所有者等に対して、是正措置を命令することができます。

したがって地区計画の区域内の建物を実質的に制限するためには、地区計画の内容を条例で定めておく必要があるといえます。

MEMO

(参 考)

地域みなさんが、みずからまちづくりに参加し、住みよいまちづくりを進めていく制度として、地区計画のほかに建築基準法で定める「建築協定」や樹木の種類等の制限をして良好な住宅地の美観をつくっていくための「緑化協定」があります。

上記の詳しい内容についてお尋ねになりたい方は、「建築協定」については建築指導課、「緑化協定」については花と緑グループにお問い合わせください。

< 地区計画の市役所窓口 >

地区計画の策定については、

都市局都市計画部 都市政策グループ 0798-35-3526

地区計画区域内の開発・建築行為に伴う届出の内容については、

都市局都市整備部 開発指導課 0798-35-3620

地区計画条例の制定内容については、

都市局都市総括室 建築指導課 0798-35-3742

平成18年3月



* * * * *

* より良い広聴活動を *

* めざして *

* * * * *

総合企画局 市長室 市民相談課

課長 松本福雄



西宮市広報広聴活動基本方針



1.はじめに

- (1) 市民の視点に立った広報広聴
- (2) 効果的・戦略的な広報広聴
- (3) 市民とともに取り組む広報広聴
- (4) 職員一人ひとりの意識向上



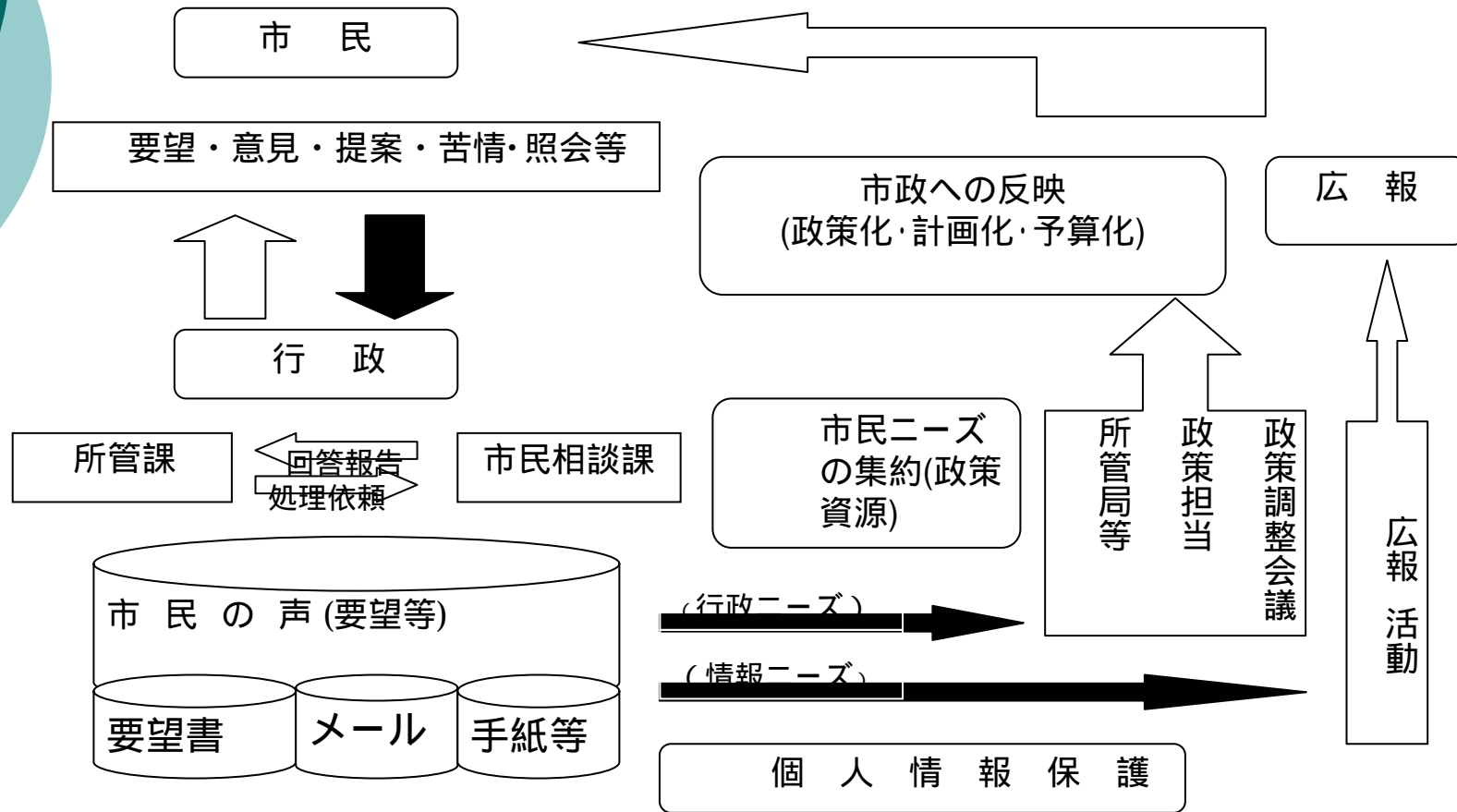
2. 基本方針 具体化への取り組み

- (1) 市民の視点に立った広報広聴
- (2) 効果的・戦略的な広報広聴
- (3) 市民とともに取り組む広報広聴
- (4) 職員一人ひとりの意識向上

広聴



1. 広聴の意義





2. 広聴活動における留意点



3. 本市の広聴活動

(1) 市民の声

(2) まちかど三つの出会い

(3) 政党・会派等予算要望



3. 本市の広聴活動

(4) 市民意識調査

(5) 電子会議室

(6) 施設見学会



本市の広聴活動

広聴制度	内 容	具 体 例
個別広聴	市民（個人・団体）からの文書やメール、電話等による要望・提案・苦情等	要望書 市長への手紙 市政相談
集団広聴	対話集会、各種懇談会、討議集会等	市長対話 出前講座 地域フォーラム
調査広聴	アンケート調査等	市民意識調査 市政モニター
政策広聴	審議会・委員会の集約化された意見・要望等	各種審議会・委員会 オンブズマン制度 パブリックコメント
施設広聴	公共施設・文化財などの見学会	施設見学会 庁舎見学会



広聴

市民の声

要望(団体)

市民の声(個人)

文書によるもの

Eメールによるもの

まちかど三つの出会い

まちかどトーク(市長対話)

まちかどレク(市政出前講座)

まちかどワーク(まちづくり工房)

政党・会派等予算要望

市民意識調査

電子会議室

施設見学会



「市民の声」への対応

(1) 処理フロー

(2) 市民の声処理の原則

より良い広聴 活動をめざして

西宮市広報広聴活動基本方針

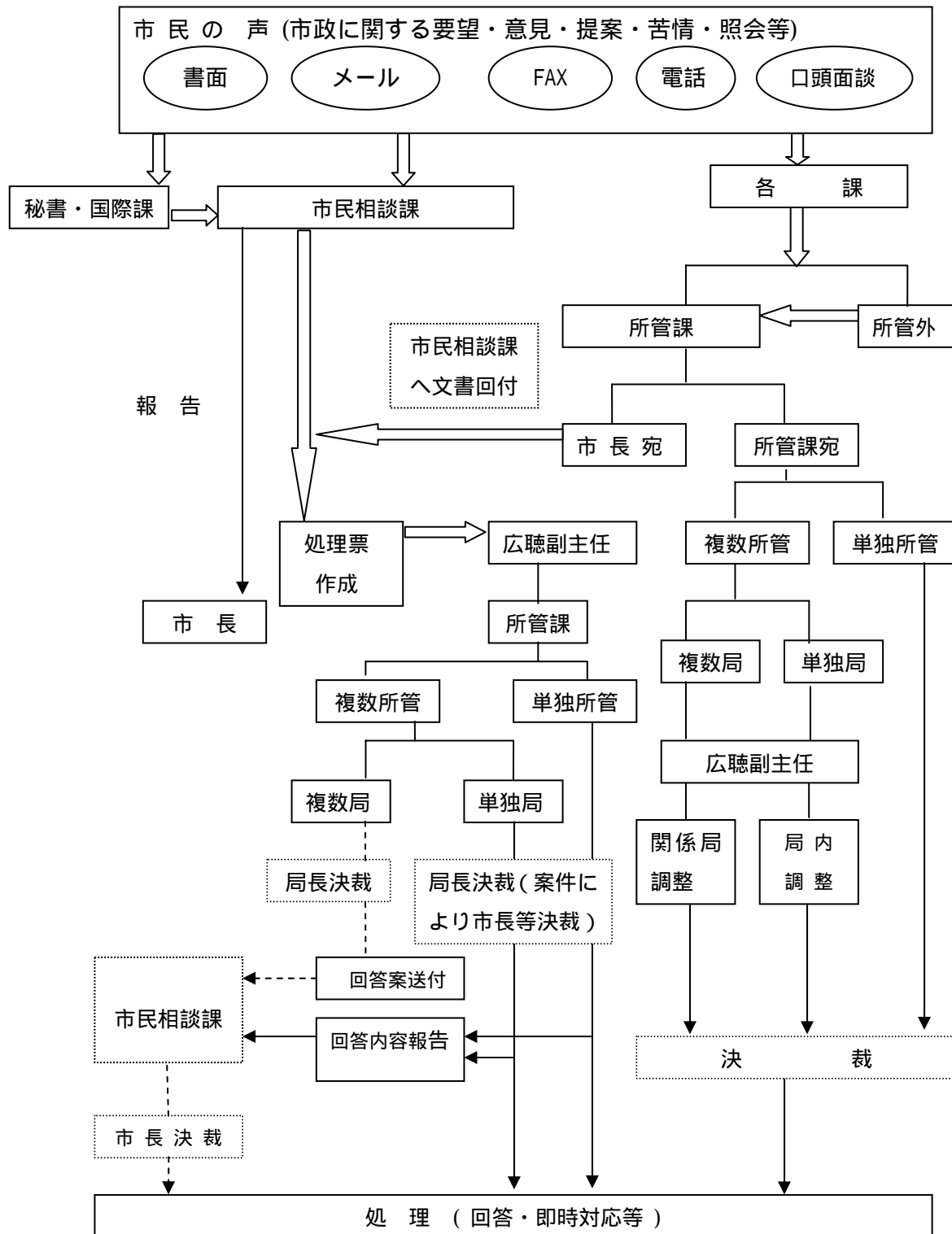
1. はじめに
 - (1) 市民の視点に立った広報広聴
 - (2) 効果的・戦略的な広報広聴
 - (3) 市民とともに取り組む広報広聴
 - (4) 職員一人ひとりの意識向上
2. 基本方針 具体化への取り組み
 - (1) 市民の視点に立った広報広聴
 - (2) 効果的・戦略的な広報広聴
 - (3) 市民とともに取り組む広報広聴
 - (4) 職員一人ひとりの意識向上

広 聴

1. 広聴の意義
2. 広聴活動における留意点
3. 本市の広聴活動
 - (1) 市民の声
 - (2) まちかど三つの出会い
 - (3) 政党・会派等予算要望
 - (4) 市民意識調査
 - (5) 電子会議室
 - (6) 施設見学会
4. 「市民の声」への対応
 - (1) 処理フロー
 - (2) 市民の声処理の原則

「市民の声」への対応

(1) 処理フロー



市民の声（電子メール）に関する職員間での情報共有の現況

