

3. 協議会の設立から特別指定区域の作成までの手順

3-1 全体の流れ

1) まちづくりの呼びかけと立ち上げ準備

地区まちづくり計画の計画区域は町内会の区域を基本として定めます。

まず初めに、から町内会長をはじめとする代表の方へ制度の説明を行い意向の確認を行います。その後、町内会の役員などが中心となって、まちづくり活動を始めるための説明会を開催するとともに住民参加を呼びかけます。

そして、数回の準備会の中で、組織体制や運営方法などをかためます。

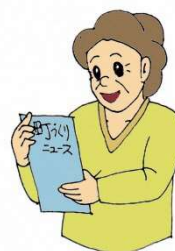
ポイント!

勉強会等を開催し、まちづくりへの意識を高めていくことが重要です。

(呼びかけの例)



回覧で呼びかける



広報を配布する

2) まちづくり協議会を発足する

まちづくり協議会を発足するにあたり規約に、役員、構成員、活動内容などを定めます。役員を選出は、総会で決定します。

総会を開き、まちづくり協議会を発足したときは、市に届け出て、認定を受けます。なお、構成員の範囲については居住者（地区に住所を有する者）、事業者（地区で事業を営むもの）、地区内に土地もしくは建物等を所有する者及び関係利害人が含まれるため、これらの方へ情報の提供を行います。

ポイント!

自分たちのまちのまちづくりは自分たちで決定していく、まちづくり協議会で決定された案が、今後のまちづくりに反映されていくという意識づくりが重要です。

3)地区まちづくり計画を作成する

①協議会を開催して地区まちづくり計画をまとめていく

協議会を開催して地区まちづくり計画をまとめていきます。まとめる途中には、住民の意見をとり入れ、計画の内容を知ってもらうため、アンケートの実施、会報の発行などを行います。また、インターネットやSNSを活用して新規居住者の方が自由に閲覧できるように心がけ、地区のPRを行います。計画作成手順の詳細については、P4-1「4. 田園まちづくり計画の作成方法」を参照ください。

②関係者の意見を聴く

ある程度計画がまとまった段階で、計画に関係する方の意見を広くとり入れるために、計画の案をそれらの方に見てもらい、意見があれば提出してもらいます。関係者は、主に居住者（地区に住所を有する者）、事業者（地区で事業を営む者）、地区内に土地もしくは建物等を所有する者、利害関係者となりますが、場合によっては、水利組合や農業組合など地域の実情に合わせて意見を聞きます。また、地区外関係者への対応として、インターネット等に掲載するなどして周知を図る必要があります。

意見があった場合は、案の見直しが必要かどうかを検討します。

ポイント!

1. 関係者とは、地区まちづくり計画を作成しようとする区域内の住民及び当該区域内の土地の所有者、事業者(地区で事業を営む者)その他利害関係を有する者です。
2. どのように説明し、どのような意見が出て、どのように 計画を変更したのかを記録しておく必要があります。
特別指定区域の指定の際にこの記録の提出が必要です。
3. 特別指定区域の指定の際には不在地主にもお知らせする必要があるため、市はその洗い出しについて、まちづくり協議会に協力します。

③地区まちづくり計画を決定する

協議会において計画を決定します。計画を決定したときは、条例にしたがって、それを市に提出し、認定を受けます。

4)地区まちづくり計画を実現する

計画を実現するためには、できるだけ多くの人がある内容を知ることができるように計画に関する情報を発信し、計画に定められた内容を守るよう呼びかけることが大切です。

また、未定の計画が具体になったとき、あるいは、現実にそぐわない部分が出てきたときは、町内会の一員がまちづくり協議会に提案し、計画の見直しを検討します。

5)特別指定区域の案を作成する

地区まちづくり計画に基づき、特別指定区域の案を作成します。特別指定区域は、土地利用計画との整合を図る必要があるため、土地利用計画と平行しながら作成していくことになります。なお、特別指定区域の指定を受ける場合は、まちづくり協議会でその区域を確定し、市に申し出る必要があります。

3-2 手続きの詳細

1) まちづくり協議会の設立と運営

(前提)

ここでは、地区レベルでのまちづくりを実践するために必要な組織を協議会とします。協議会は新たに設立することを想定していますが、既にある地元組織の活用も有効です。

(協議会の対象区域)

協議会を設立するには、あらかじめ、まちづくりの対象とする区域を設定しておく必要があります。

この区域は、基本的に、コミュニティの基礎的な単位である町内会の区域とすることになります。しかしながら、これから積極的にまちづくりを進めていこうとする地区や単独町内会では、集落の規模が小さすぎる地区などについては、複数集落で一つの協議会を設立する場合があります。

また、まちづくりの対象とする区域が大きい場合には、区域全体の協議会の下に、集落毎の地区協議会を組織し、十分な住民参加が図られるような体制づくりが必要となる場合があります。

(協議会の設立から運営までの流れ)

市は、まず、まちづくりの必要性と協議会の設立の必要性について、広報や説明会の開催等により住民等に呼びかけます。その後、協議会の中心となるメンバーを集め、協議会設立のための勉強会を開催し、活動内容や運営体制、規約等を検討します。

勉強会は、各種の検討を経て協議会を発足させ、市に届け出ます。市は、条例に基づき設立された協議会を認定し、協議会の位置付けを明らかにします。

発足した協議会は、地区まちづくり計画の作成などのまちづくり活動を実践します。

これらの過程では、会報の発行等により、各段階での活動内容を地区の住民等へ情報発信し、共通の認識を形成することが、着実な進行につながります。

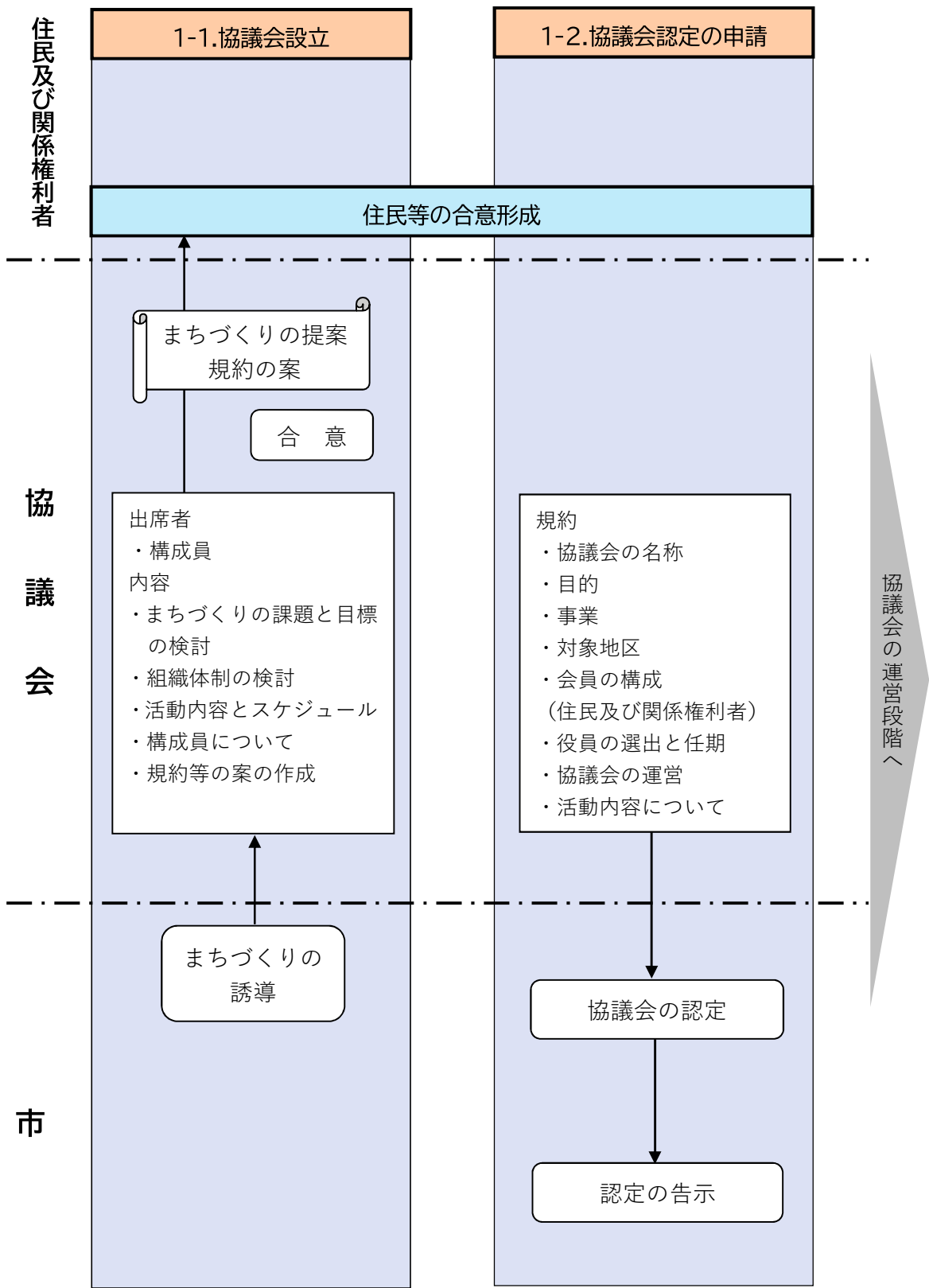
以下、協議会の設立までの各段階

- (1) 呼びかけ段階
- (2) 勉強会の段階
- (3) 協議会設立の段階
- (4) 協議会運営の段階

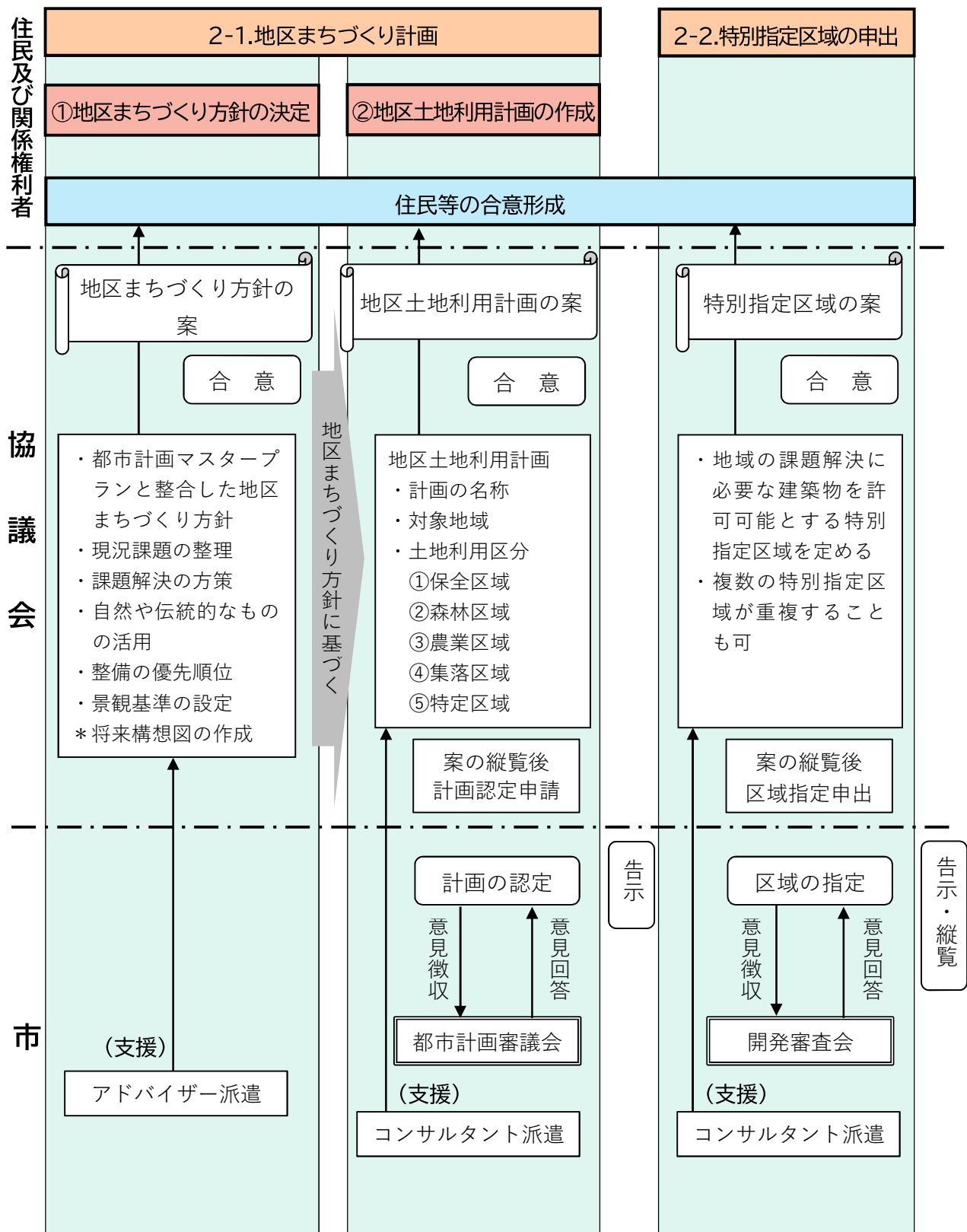
について説明します。

まちづくり協議会設立から特別指定区域指定までの手続き(フロー図)

協議会の設立段階



協議会の運営段階



(1)呼びかけ段階

①まちづくりの呼びかけ

市が主体となり市内体制を整えて、町内会長をはじめとする町内会の代表の方に対して、地区の現況や問題点について投げかけ、まちづくりの推進と協議会設立の意義を説明し、まちづくりへの取り組みに対する意向を伺います。

②説明会・懇談会の開催

まちづくりの呼びかけの中で、市では、説明会・懇談会を開催し、まちづくりの推進と協議会設立の意義及び必要性についてさらに詳しく説明し、住民等の意向把握と協議会設立への意識を確認していく。

この場合、参加任意の説明会を開催する方法と、地区の町内会等の既存組織を活用して懇談会を開催する方法などが考えられますが、地区の状況を考慮し、町内会長をはじめとする代表者のご意見を伺いながら方法を選択していきます。

ア まちづくりの推進の意義及び必要性の説明

線引き制度について説明し、市街化調整区域についての基本的な理解を得たうえで、地区の現況や問題点・課題点、将来の地区における不安要素などについて投げかけ、まちづくりの意義及び必要性を説明します。

イ 協議会設立の意義及び必要性の説明

協議会を軸とした地区のまちづくりの流れを説明します。その中で、協議会の運営方式と構成員の選定方式などについて住民等の意向を把握します。

(2)勉強会の段階

呼びかけの段階が終わると協議会設立に向けての準備活動として勉強会を開催する段階に入ります。説明会→勉強会→協議会とステップを踏みながら、進めていくのが一般的です。

この段階においても、協議会主導で勉強会を進めていきますが、市は協議会設立への助言などの運営支援を行っていきます。

①勉強会の開催

住民説明会の開催以降、協議会の正式な発足までに、町内会長、町内会の役員、各種団体の代表、住民有志等で勉強会を数回開催し、まちづくりの課題と目標、協議会の組織体制や運営方法（市との役割分担を含む。）、活動内容とスケジュール、住民への情報発信の方法などについて話し合いの場を持ちます。

ア まちづくりの課題と目標の検討

まちづくりの課題と目標を共通の認識とするため、地区の現状に対する課題、守っていききたい環境資源や、地区の将来像などについて話し合います。

イ 協議会の組織体制の検討

協議会の組織体制を検討します。その際に重要になるのは以下のような内容です。

(ア) 協議会の枠組づくり ～協議会の構成員の範囲～

協議会の構成員とその活動形式には、次の場合が考えられます。

- ・住民や事業者、地権者の全員が原則協議会の構成員であり、主に運営に係わる住民は協議会の代表としての役員である場合
- ・協議会の運営に携わる住民が協議会の構成員であり、その他の一般住民の代表として活動を行う場合

(イ) 協議会の組織構成

- ・会長、副会長などの代表者以外に、どのような役員が必要となるか。
- ・部会を設置するか。(景観、農業、文化、土地利用、広報、自然環境 等)
- ・特に、広報活動は住民の合意形成のうえで重要なことであるため、広報を誰が担当するのか。

(ウ) 規約等の案の作成

- ・協議会の設置目的、協議会構成員の資格、役員など組織構成、役員などの決定方法や任期など基本的な事項について案を作成する。

(3)協議会設立の段階

説明会や勉強会の段階では、通常、市が主体となって協議会を設立する目的などについて説明をし、住民等の理解を深めますが、協議会設立の段階では、住民等が主体となって協議会の活動内容や役員などを決定することになります。

この段階では、地区の各種住民組織の代表に意見を求めるなど協議会の運営のあり方について十分な検討を重ね、多くの住民等の同意を得られる方向で協議会を設立することが必要となります。合意形成が十分でなければ協議会の運営がうまく進まないこと、特に土地利用については立場によって意見が異なることから、合意形成は、住民と地権者、旧住民と新住民、市と住民等、さまざまな立場の間で行われることが必要になります。

①協議会の設立総会の開催

勉強会のメンバーが発起人となり、協議会の設立総会の開催を住民等に呼びかけます。

(既存の町内会の規約に従い臨時総会を開催することによりまちづくり協議会の設立総会とします。)

設立総会では次の内容を定めます。

ア 規約等

協議会では、一般的に、協議会の決まりごとを文書化した規約を作成します。そこには、協議会の設置目的、協議会の組織構成や構成員、役員などの選出方法や任期など基本的な事項について記載します。

規約等は、前段の勉強会において原案を作成し、協議会設立総会の場で説明し、了承の手続きを得たうえで決定します。その後、広報誌の回覧や配布により、当日不参加の住民等も含め広く周知を図ります。

イ 協議会の役員を選定

規約等にもとづき、協議会の役員を選出します。

協議会の会長は、住民等の中から選定されることを原則とします。選ばれた役員は、広報紙の回覧や配布により、当日不参加の住民等も含め広く周知を図ります。

ウ 協議会の開催場所

協議会の開催場所は、住民が集まりやすく利便性のよい場所とします。通常、公民館などで開催することが多いですが、構成員の人数や開催時間等に応じて適切な施設を選定します。定例化するためにも、同じ場所での開催がよいでしょう。

エ 協議会の開催頻度

協議会は、通常 1～2 か月に 1 回の割合で開催します。

オ 活動の内容とスケジュール

活動の内容とスケジュールは、地区の状況に応じてさまざまありますが、地区の土地利用現況や問題点の把握、上位計画や地区周辺の事業予定などの把握、先進事例の研究や見学、地区の問題点や課題を把握するためのマップづくり（簡単な地区カルテに当たる）等の学習期間を経てから、住民の意向調査などを実施したのちに、実際のまちづくり計画の検討・作成に入ることが望ましいでしょう。通常これらの活動は準備期間も含め 1～3 年の期間内で行います。

② 協議会の認定申請

協議会を発足し、組織体制や活動内容を決定したときは、市に届け出ます。

市は、協議会に関する認定要件を事前に定め、設立された協議会を認定することで協議会の位置付けを明らかにします。認定には以下の図書が必要になります。

- ア 協議会規約
- イ 協議会の構成員となり得る資格を示す書面
- ウ 役員名簿
- エ 活動区域
- オ 住民同意を示す書面

イ 協議会の構成員となり得る資格を示す書面(規則8条1項2号)

エ 活動区域(規則8条1項4号)

既存の町内会の活動区域を図面に表示します。区域については、当該町内会長に隣接町内会長と確認を願い、市は確認したかどうか当該町内会長に確認を行います。

オ 住民同意を示す書面(規則8条1項5号)

相当数についてはまちづくり協議会の活動区域において、区域内住民が分裂せずに継続的なまちづくりが可能な数とします。まちづくり協議会の認定申請時に協議会の活動が区域内の住民の相当数の者からの支持、協力が受けられることを証する書面として会員名簿の提出が必要です。(会員の住所までは必要ありません。隣保別の会員名簿でよいものとします。)

世帯代表による議決を行うまちづくり協議会においては、世帯代表会員数が世帯数の大多数であればよいものとします。その場合、世帯代表会員名簿の提出でよいものとします。(この場合は、世帯員も会員であることが条件です。)

(4)協議会運営の段階

協議会の設立後は、定期的に協議会を開催し、地区まちづくり計画作成などのまちづくり活動を行います。

この段階では、住民参加を促し、住民の合意形成を図るうえで、広報活動は重要な役割を持ちます。通常、協議会設立時は、市やコンサルタント等がその任を受け持つことが多いですが、会報などの広報紙の作成や配布作業は、重要かつ一般住民でも楽しめる活動であるため、活動過程で徐々に住民が主体となって行っていく必要があります。

市では、協議会を円滑に運営するための支援と、協議会の作成するまちづくり計画と市施策等との調整を行います。

協議会の運営においては、住民や市以外の第三者として、専門的な知見をもって計画の必要性や地域の方向性について助言できる人材が必要であるとともに、図書作成などのまとまった作業が伴ってくることから、市では、まちづくりの専門家を選定し、コンサルタントとして図面作成や住民意向のとりまとめなど補助します。

コンサルタントは、地区の条件にあった運営方法について助言を行い、活動が停滞気味の時には、イベント開催などのメニューを提示するなど、円滑な運営を補佐します。

①地区まちづくり計画の作成

協議会では、地区の現状、住民の意向の把握を行いながら、地区まちづくり計画の作成を行います。住民参加によるまちづくりを実践する方式として、ワークショップ形式で作業を進めることがよく行われます。

②地区まちづくり計画案の縦覧等

土地利用計画は土地の利用制限に直接かかわる内容となるため、関係者から公正に意見を聴くことを目的に、計画案を縦覧し意見を求めます。

住民はもとより、地区外に住む地権者にも広く縦覧できるよう工夫することが必要です。その際、以下の図書を縦覧する必要があります。

- ・まちづくりに関する方針の案の内容を示す図書
- ・現況図(縮尺 2,500 分の 1 以上のもの)
- ・土地利用計画図の案(縮尺 2,500 分の 1 以上のもの)

③地区まちづくり計画の認定申請

地区まちづくり計画がまとまり、協議会において了承されたときは、市に届け出ます。市は、認定要件に基づき、作成された地区まちづくり計画を認定します。

<添付図書>

- ・まちづくりに関する方針の内容を示す図書

まちづくりに関する方針（表）

〔 附図（まちづくり区分図、まちづくり構想図）
（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの） 〕

- ・区域位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上のもの）
- ・現況図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- ・土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- ・上記②の縦覧で提出された意見書
- ・住民などの総意に基づくものであることを証する図面

④特別指定区域案の縦覧

地区まちづくり計画がまとまり、市において認定されたときは、当該計画に基づいて特別指定区域の指定を市に申し出ることができます。

特別指定区域案の作成に際しては、関係者から公正に意見を聴くことを目的に、計画案を縦覧し意見を求めます。

住民はもとより、地区外に住む地権者にも広く縦覧できるよう工夫することが必要です。

その際、以下の図書を縦覧する必要があります。

- ・特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途を記載した図書
- ・特別指定区域の位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上のもの）
- ・特別指定区域の区域図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）

⑤特別指定区域の指定の申出

協議会において特別指定区域案が確定すれば、計画案を市に申し出ることができます。

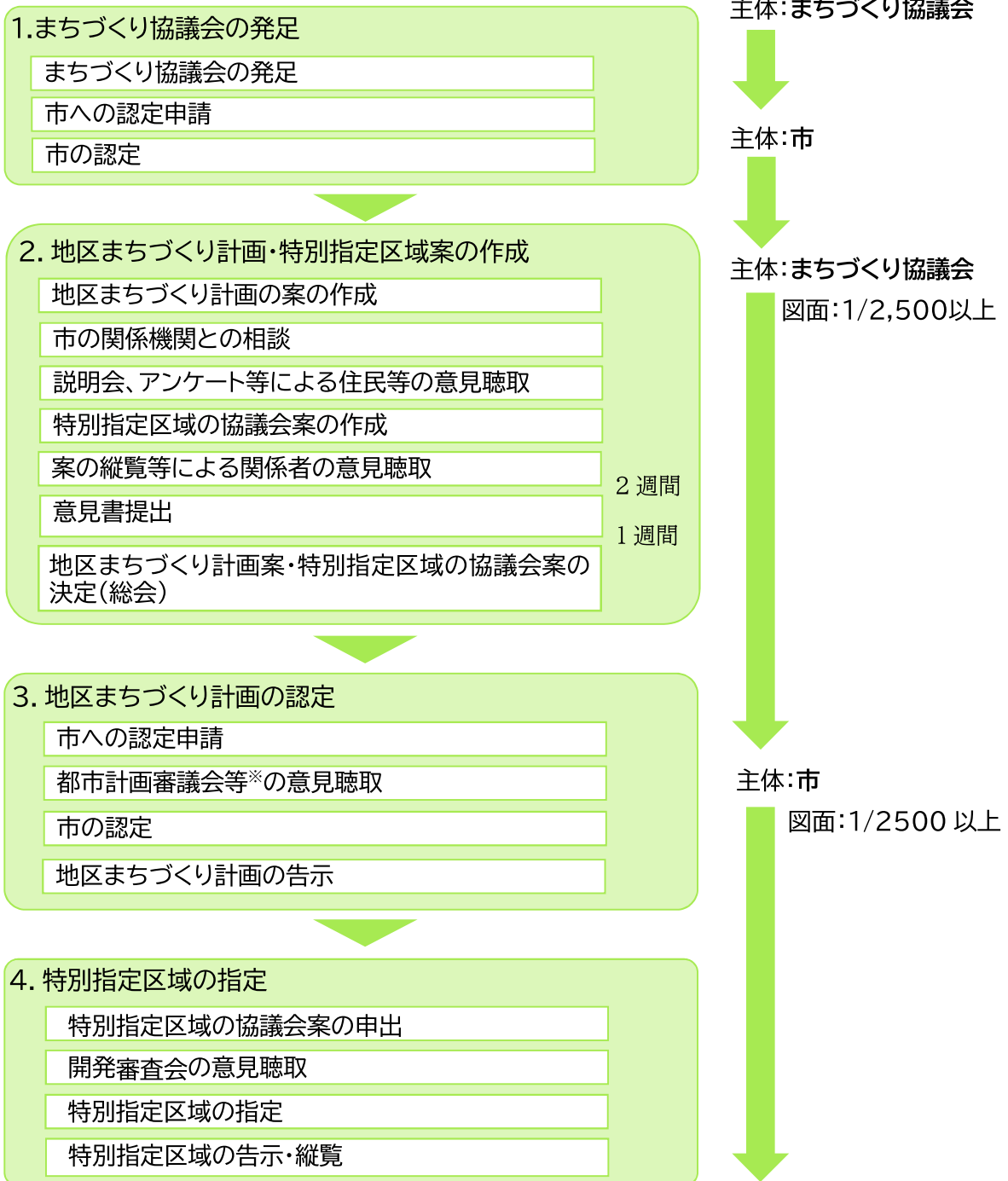
市は、申出を受けた場合、その内容が適当であると認めるときは、開発審査会等の意見を聴いたうえで、特別指定区域として指定します。

- ・特別指定区域の位置図（縮尺 25,000 分の 1 以上のもの）
- ・特別指定区域の区域図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- ・地区土地利用計画図（縮尺 2,500 分の 1 以上のもの）
- ・P2-9、P2-10 の③～⑦に関しては予定建築物の内容を示す図面
※③については、条件に応じて示すものとする。
- ・特別指定区域内の土地又は建築物について所有権等を有する者の相当数の同意を得ていることを証する書面
- ・上記④の縦覧で提出された意見書
- ・意見書に対するまちづくり協議会の見解書

⑥地区まちづくり計画及び特別指定区域の変更

協議会において、地区の現状の課題に即して地区まちづくり計画及び特別指定区域の変更を行う場合は、①～⑤の手順に準じて市に届け出る必要があります。ただし、計画の名称、計画の目標等、実質的に所有権等の権利関係に影響を及ぼさない変更については、上記の手続きは必要ありません。また、1ha 未満の土地利用の変更に関わるものについては、都市計画審議会への意見聴取の必要はありません。

2) 手続きの詳細



*特定区域を指定する場合は、開発審査会の事前協議が必要です。