

マンション紛争と住民発意の地区計画の策定について

2009. 2. 25 佐谷和江 計画技術研究所

1. 4つの事例の特徴

1) 埼玉県さいたま市皇山地区

- ・組織の作り方、進め方
→ 横浜市の 2 地区の例
- ・高さの適用除外規定

2) 兵庫県明石市大久保町高丘 5 丁目南地区

- ・第一種低層住居専用地域が中心。高さよりは用途重視
- ・高い合意率

3) 北海道札幌市南円山 6 条地区

- ・高さのみを決定
- ・都市計画提案制度を活用
→ 登記簿調査など、どこまで行政が支援するか？

4) 広島県広島市高須二丁目西地区

- ・高さの適用除外規定

2. 地区計画やこれをめぐる制度設計について

- ・当初の支援→反対運動からの組織の作り方
- ・計画内容について→計画事項の決め方、数値の決め方、適用除外規定など
- ・合意・提案について→任意、申出、都市計画提案
- ・行政として何を支援するか？→横浜市の例

・埼玉県さいたま市皇山地区

■当該地区における住民参加の特徴、ポイント		○地区計画策定の推進派と反対派との間で膠着状態が続いた時期があり、検討開始から地区計画策定まで約13年を要した。
0. ヒアリング団体の状況	●地区計画策定状況	○30地区（平成17年1月現在）。 ○そのうち再開発等促進区は2地区。
	●関連条例、要綱等の策定状況	○まちづくり専門家派遣制度があり、地区計画制度の概要説明や地区計画の素案検討の際の助言などでも派遣を行っている。専門家登録数は26名（H15.6）、平成14年度の派遣実績は3地区。 ○まちづくり支援補助金交付制度があり、まちづくり団体に50万円程度の補助金を交付している。特に用途に制約は設けていない。平成13年度は9団体、平成14年度は12団体に交付した。
1. 地区計画検討以前の地区の状況	●地区の成り立ちや市街地の状況	○JR北浦和駅から約1.5km離れた高台に位置する戸建て住宅地である。 ○戦後間もなくに開発され、周辺の住宅地と比べても敷地の規模が大きいのが特徴となっている。 ○地区の中心部に進駐軍が建てた教会があり、住民の心の拠り所的な存在である。
	●地区のコミュニティの状況 ●地元組織の加入率、活動状況	○ほぼ1つの自治会を形成しているが、隣接自治会に加入する人もいるなど、区域境界は明確ではない。 ○自治会の加入率はほぼ100%である。
2. まちづくり（地区計画）発意のきっかけ	●都市計画の扱いの変更の有無	○用途地域は第1種中高層住居専用地域（60/200）が指定されていて、特に変更はされていない。
	●周辺地域や地区内の開発動向等の影響の有無	○昭和59年に地区の北側にマンションが建設され、工事公害などの理由から反対運動が起きたが結局建ってしまった。 ○その後さらにマンションが建つことを予防するために、市に相談があり、地区計画の検討を行うこととなった。
	●発意の中心メンバーの状況	○自治会メンバーの間で危機感が高まり、研究会を発足させた。
	●行政や専門家への相談状況	○市に相談したところ、コンサルタント派遣により勉強会を行った。
	●地区計画の検討必要性に関する共通認識の作り方	○勉強会を行った結果、地区計画策定に向けた検討を行う共通認識が生まれた。
	●建築協定等の他の手法との比較の有無	○建築協定は全員が同意しないと有効に機能しないことから地区計画を策定することとした。

3. 地区計画の検討体制	●地区計画検討組織の有無と構成メンバー、人数等	○自治会内にまちづくり委員会を設置して検討を行った。 ○人数等の詳細は不明であるが地区計画策定に積極的なメンバーが中心であった。 ○反対意見の表面化以降は検討組織として機能しなかった。
	●地元組織と検討組織との関係（下部組織か、別の組織か等）	○自治会の特別委員会として、まちづくり委員会を設置して検討を行った。 ○検討が膠着した時期には一部の人だけで検討を行っているという指摘もあり、委員会の位置づけも問題となった。
	●行政や専門家の支援体制、支援内容	○当初の検討の際にはコンサルタント派遣制度を活用した後、コンサルタントへ調査を委託する中から必要な支援を行った。 ○検討が膠着状態となった後は市が相談窓口となった。
4. 地区計画の検討方法	●検討期間や検討回数	○昭和 59 年 検討開始 ○昭和 62 年 原案の縦覧→反対意見書 5 件 ↓ (推進派と反対派が交互に市に意見を出す) ↓ ○平成 7 年 推進派と反対派の話し合いの場を設置 (2 回) ○平成 8 年 新用途地域の指定をきっかけとして、地区計画の項目を修正。 ○平成 9 年 都市計画決定。
	●検討会議の開催にあたって工夫した点	○当初の検討は推進派が中心で反対意見があることをくみ取れなかった。 ○意見書が出てからは、推進派と反対派の話し合いの場を設けることがなかなかできず、冷却期間をおく必要があった。
	●勉強会、事例分析、他地区の視察等の実施方法	○当初の検討の際に勉強会を行った。
	●地権者の把握方法	○市が調査した。
	●建築物等の状況の調査方法（現地調査、データ分析等）	○市の地区計画検討調査の中で実施した。
	●住民主催の全体説明会の開催の有無	○全体での説明会は住民主催ではなく市が実施している。

地区整備計画区域の様子



地区内の中心部にある教会



5. 地区計画案の立案	●目標、方針の起草方法	○地区整備計画で定めようとする内容の趣旨を文章化した。
	●地区整備計画の特徴的な内容	○建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、土地利用の制限を定め、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度については建築条例化した。 ○敷地面積の最低限度については当初案は 150 m ² であったが、大きすぎて同意がとれなかった。110 m ² 、130 m ² でも同意がとれず、120 m ² に落ち着いた。 ○建築物の高さの最高限度については、当初9mであったが、10mに修正した。
	●地区の区分の必要性の判断基準	○地区計画区域は自治会区域を基本としているが、地区整備計画は地区計画区域より小さく設定している。高台と低地とで住環境の格差が大きかったこと、地区整備計画をかけることについて意見が2分されていたことから、分けることとなった。 ○地区整備計画区域内の地区の区分は行っていない。
	●特に活発に議論された項目とその内容	○主に検討方法に関する対立があり、推進派は当初の勉強会の際に反対意見が出てこなかったことに不満をもち、反対派は意見が出しにくい状況や署名捺印を求めるやり方などに抵抗を感じていた。 ○地区計画をかけることで地価が下がるのではないかという意見や、敷地分割の制限について議論された。 ○行政としては道路拡幅のための壁面の位置の制限を入れたいという考えもあったが、地元では受け入れなかった。
	●案の内容を理解するために工夫した点	○特になし
6. 検討状況の周知方法	●周知の媒体（ニュース紙等）	○当初の検討時期にはニュースを発行、配布していた。
	●配布の方法（配布、回覧等）や配布数	（詳細は不明）
	●周知のために特に工夫した点	○特になし
	●発行経費の捻出方法	○当初は市の調査費を活用した。
	●広報活動の効果	○検討状況の周知が、十分な議論に結びついていなかった。

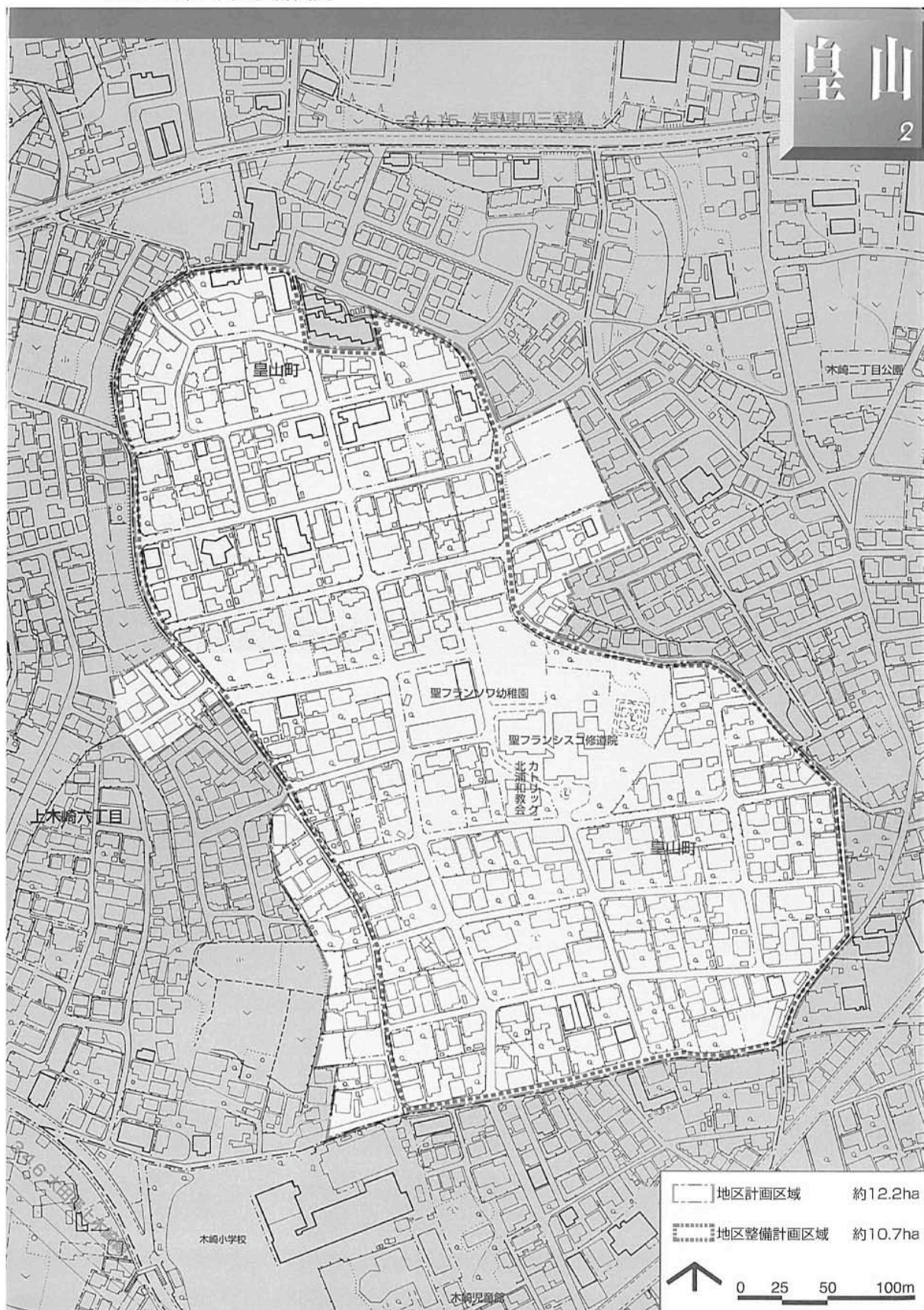
地区計画検討の契機となったマンション



地区整備計画区域外に建設されたマンション



7. 地区計画案の合意形成	●対立的意見の解決方法	○対立が激しかったので、冷却期間が必要だった。 ○市が対話の機会を設ける際に、新用途地域の指定をきっかけとすることができた。 ○地区計画の修正案は推進派も反対派も必ずしも納得できるものではなかったが、落としどころとしてやむを得ないという認識で落ちついてきた。
	●合意形成を図る上での失敗体験の有無	○役員になる方はどうしても制限を厳しくしたくなる心境になるようで、役員以外の方との意識のずれが生まれてしまった。
	●合意状況の把握方法	○当初は同意の確認を行っただけであった。 ○修正案については、検討する中で合意の状況が見えてきた。
	●決定手続きに入るための判断材料	○当初は地区計画を策定しようという意識が強かったことから、決定手続きに入る見極めについて、慎重になっていなかった。 ○修正後は反対の方への個別対応を行い、意見書は出ないという感触があったことによる。
	●手続きに入るのを延期した場合の理由とその後の対応	○当初は強硬な反対があるという認識がなかったために、縦覧手続きに入った。 ○対話の場を設けることと、案の修正の落とし所を見つけることで解決した。
8. 地区計画の決定手続き	●行政主催の説明会の開催の有無と開催した場合の開催方法、回数、参加者数等	○手続きに入る際と仕切り直しの話し合いの場を設けるきっかけとして説明会を開催した(昭和62年、平成8、9年)。
	●庁内調整、関係機関との調整で特に問題となった点	○反対の意見書が出ないことが必要だという議論があった。
	●申出、提案、要請制度を活用した場合の手続きの内容、プロセス	(活用していない)
	●意見書の提出状況と内容	○修正後は意見書の提出はなかった。
	●都市計画審議会での論点	○大きな論点はなかった。
9. 地区計画の運用	●住民による運用のための体制の有無とその内容	○まちづくり委員会は住環境保全のための活動を行っている。
	●運用上の問題点	○長期にわたった地区計画の検討期間中に住環境の目立った悪化はなかった。 ○地区計画策定後に地区計画区域の地区整備計画未策定区域で、マンションが建設されてしまった。
	●勧告がある場合の件数、内容	○勧告は行っていない。



■さいたま市皇山地区地区整備計画

地 区 整 備 計 画	建 築 物 区 画 事 項	位 置	さいたま市浦和区皇山町及び上木崎6丁目の各一部
		地区の面積	約10.7ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 住宅(兼用住宅を含む) ② 共同住宅(但し、一住戸の床面積が25㎡未満の住戸で構成されているものは除く。) ③ 保育園及び幼稚園 ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤ 診療所 ⑥ 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4に規定するもの ⑦ 前各号の建築物に附属するもの ただし、既存の建築物にかかる増築又は改築をする場合は、同法施行令第137条の4を準用する。
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ 当該規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないことになる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、建築基準法施行令第2条2項に定める地盤面から10mを超えてはならない。 ただし、当該規定の施行又は適用の際、現に存する建築物で、地盤面からの高さが10mを超えるものを建築する場合は、既存の高さを限度とし、当該規定は適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁等の色彩及び装飾は、周辺の環境と調和したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、次の各号に適合するよう極力努めるものとする。 ① 道路に面する側は、次のいずれかに該当するもの。 i. 生垣、竹垣 ii. 金網、鉄柵等(透視可能なフェンス)で、内側は緑化する。 ② 前号の基礎及び土留等に鉄筋コンクリート造、石垣等を設置する場合は道路からの高さを1.2m以下とする。(擁壁については実情に依る。)
地 区 整 備 計 画	土 地 利 用	土地利用の制限	既存樹林、緑地については、極力保全に努めるものとする。

理 由 平成15年4月1日にさいたま市が政令指定都市に移行したことから、位置の表記等について変更を行うものである。

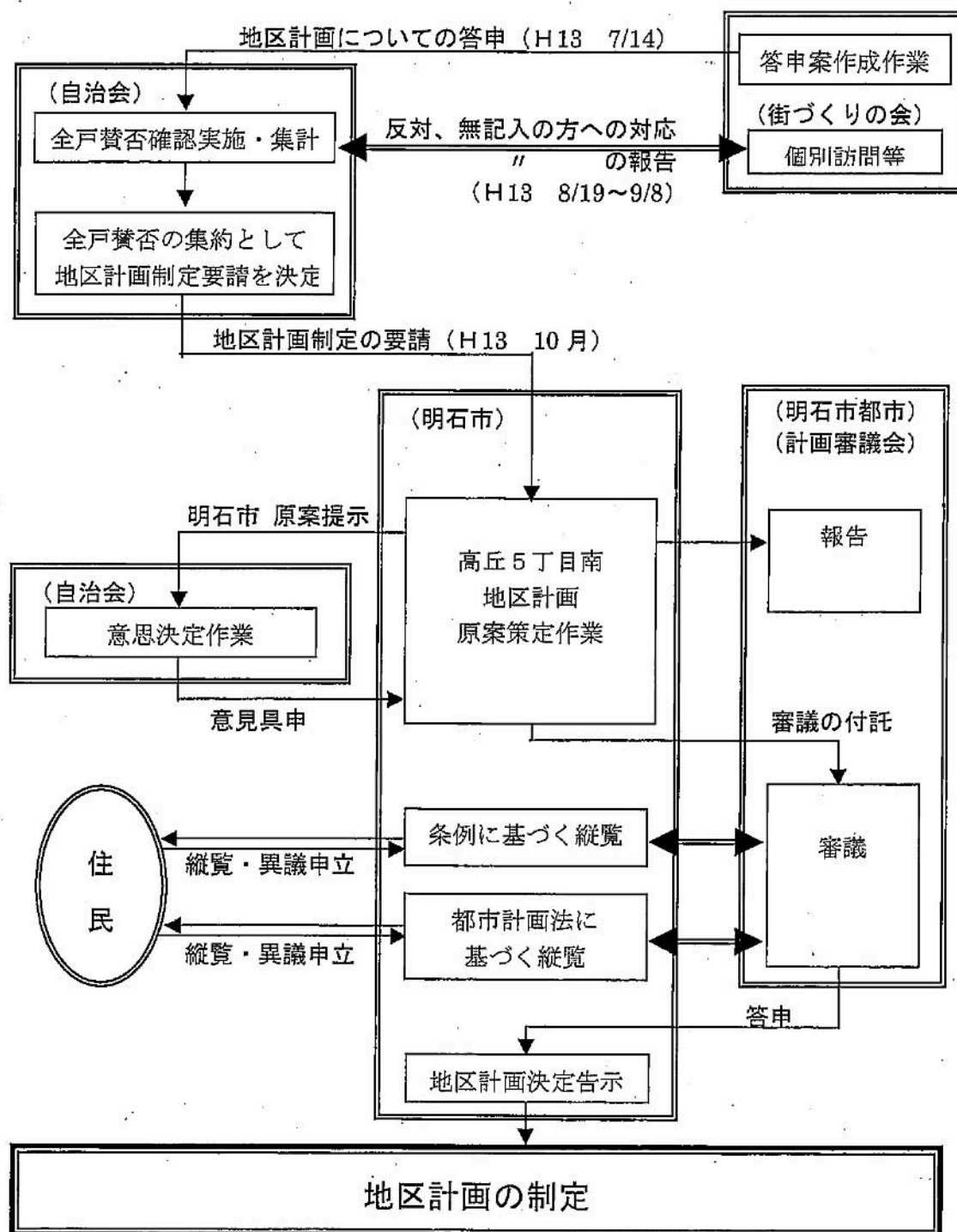
・兵庫県明石市大久保町高丘5丁目南地区

■当該地区における住民参加の特徴、ポイント		○近隣地区のマンション建設があり、自らの住環境を保持していくために住民自らが発意。 ○マンション反対運動を契機に地区計画を策定しただけでなく、高丘地区17自治会の活動が盛んになった。
0. ヒアリング団体の状況	●地区計画策定状況	○市内で13地区（H17.3.3現在）の地区計画策定。保全型や区画整理の誘導が主。 ○住民発意型地区計画は大久保町緑が丘地区と大久保町高丘5丁目南地区の2カ所。
	●関連条例、要綱等の策定状況	○明石市まちづくり活動支援要綱 ○明石市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例 ○明石市地区計画等の案の作成手続きに関する条例
1. 地区計画検討以前の地区の状況	●地区の成り立ちや市街地の状況	○昭和52年：大久保東土地区画整理事業竣工（住宅公団施工）。それ以前の用途は無指定（山林を造成）。 ○大久保東地区全体では中央部に中層住宅、周辺部に戸建て住宅を配置。その中の高丘5丁目南地区は周辺部の戸建て住宅地。 ○第一種低層住居専用地域が主な用途であるが、明石市では幹線道路から30mは用途の緩和をしているので、幹線道路沿いは第二種住居地域に指定されている。
	●地区のコミュニティの状況	○自治会は97%の加入率。 ○マンション問題が起きたのは、居住を初めて十数年経過した頃で、自治会発足当初の勢いは減速し、自治会活動が低迷しかけていた時期であった。（現在は地区計画策定を契機にコミュニティ活動が活発化、バレーボールやソフトボール等のサークル活動、餅つき・花見・盆踊り等のイベントも盛んに開催されている。）
2. まちづくり（地区計画）発意のきっかけ	●都市計画の扱いの変更の有無	○無し（第一種低層住居専用地域：50/100、第二種住居地域：60/200）
	●周辺地域や地区内の開発動向等の影響の有無	○近隣地区のマンション建設計画が契機（本地区に隣接する高丘4丁目に5階建て101戸（周辺地区が一丸となった反対運動により72戸に変更））
	●発意の中心メンバーの状況	○高丘地区連合自治会としてマンション建設対策委員会を立ち上げ、明石市都市計画課に地区計画の説明依頼。
	●行政や専門家への相談状況	○明石市都市計画課への相談。
	●地区計画の検討必要性に関する共通認識のつくり方	○マンション建設問題で連合自治会挙げての反対運動を行い地区計画の検討をバックアップ。 ○自治会主催の地区計画制度説明会を契機に街づくりの会が結成され、事例研究などの勉強会や先進地見学等により、問題意識の共有化を図った。
	●建築協定等の他の手法との比較の有無	○街づくりの会主催の勉強会で建築協定との違いを確認し、条例化ができることから地区計画を選択。

3. 地区計画の検討体制	●地区計画検討組織の有無と構成メンバー、人数等	○あり：住民9名
	●地元組織と検討組織との関係（下部組織か、別の組織か等）	○自治会の下部組織として「街づくりの会」が発足した。
	●行政や専門家の支援体制、支援内容	○明石市都市計画課：2名 ○アドバイザー派遣：無し（市職員がアドバイザーの役割をした）
4. 地区計画の検討方法	●検討期間や検討回数	○期間：29ヶ月 ○検討回数：38回
	●検討会議の開催にあたって工夫した点	○特になし
	●勉強会、事例分析、他地区の視察等の実施方法	○地元主催の説明会、勉強会の開催。 ○市内の住民発意型地区計画の先進事例である大久保町緑が丘地区を見学。その他出石町、宝塚市の事例見学。
	●地権者の把握方法	○地権者約100名、そのうち不在地主が4名いたが、知り合い等を通じて把握した。
	●建築物等の状況の調査方法（現地調査、データ分析等）	○現地調査等
	●住民主催の全体説明会の開催の有無	○あり（3回開催、参加者30名）
5. 地区計画案の立案	●目標、方針の起草方法	○都市計画課とのやりとりの中で、先進事例を参考に目標や方針を作成した。
	●地区整備計画の特徴的な内容	○マンションの建設を規制するために建築物を戸建住宅・長屋（既存のみ認める）・診療所・集会所に限定。 ○建築物の形態若しくは意匠の制限に関して、屋根・外壁・よう壁の形態又は意匠は良好な低層住宅地として周辺環境に調和したものとする。→立面図にマンセル値を記入してもらっている。 ○不適格を無くしたい、現在一番小さな敷地の面積を鑑み、敷地の最低限度を160㎡とした。 ○公団の分譲住宅にガーデンハウス（建築基準法上では長屋）が存在しているので、既存の建築物の増築及び改築に限り「長屋」を建築できる建築物の項目に入れた。
	●地区の区分の必要性の判断基準	○用途地域と同じ区分とした。
	●特に活発に議論された項目とその内容	○最低敷地面積を設ける事に関して、なぜ土地の細分化がダメなのかという議論になった。→豊かな環境を守りたいと言う目的を明確化し議論を行い合意に至った。 ○地区計画を策定する事による資産価値の増減の議論があった。 ○かき又はさくの制限も入れた方が良いとの意見。→なるべく制限は緩やかにしたいという住民の考えで条例化できないものはできるだけ入れない事とした。
	●案の内容を理解するために工夫した点	○都市計画課による説明会の開催。 ○住民自らが自治会の班ごとに担当区域の住民への説明を地道に行った。（最終合意が100%となったのはその成果）

6. 検討状況の周知方法	●周知の媒体（ニュース紙等）	○ニュースの発行
	●配布の方法（配布、回覧等）や配布数	○全戸・全地権者に配布（約 100 部×7 回）
	●周知のために特に工夫した点	○ニュースの全戸・全地権者配布
	●発行経費の捻出方法	○兵庫県のまちづくり支援事業
	●広報活動の効果	○アンケートの高回収率等につながったのではないかな。
7. 地区計画案の合意形成	●対立的意見の解決方法	○最低敷地面積の設定に、どうして土地の細分化がいけないのか、という意見。→豊かな環境を守るという一つの目標に向けた議論を行い合意を形成、また、二世帯住宅の作り方の事例等を紹介した。 ○かき又はさくの構造の制限等も定めるべきだとの声は上がったが、住民側の制限を厳しくしたくないとの考え方から、条例化できないものに関しては定めない事とした。
	●合意形成を図る上での失敗体験の有無	○特になし
	●合意状況の把握方法	○アンケート（回収率第 1 回：84%、第 2 回 97%、第 3 回 99%）
	●決定手続きに入るための判断材料	○アンケート（賛成 100%：住民が班別に回収・内容説明にあたり、100% の同意を得た）
	●手続きに入るのを延期した場合の理由とその後の対応	○無し
8. 地区計画の決定手続き	●行政主催の説明会の開催の有無と開催した場合の開催方法、回数、参加者数等	○6 回開催、各回 30 名程度の参加があった。
	●庁内調整、関係機関との調整で特に問題となった点	○特に無し
	●申出、提案、要請制度を活用した場合の手続きの内容、プロセス	○明石市では、条例・制度は現在検討中であるが、準じた運用をしており、地元の地区計画推進組織が住民との合意を得て市に正式な手続きを進めてほしい旨の依頼文を提出してもらう事となっている。 ○区画整理を行った地区等、地区計画を推進すべき地区には地区計画制度内容の説明会を都市計画課主催で行っており、興味のある地区は問い合わせがあり、地区計画を策定する動きになっている。
	●意見書の提出状況と内容	○無し
	●都市計画審議会での論点	○特に無し
9. 地区計画の運用	●住民による運用のための体制の有無とその内容	○あり：自治会を母体とした街づくりの会。自治会として地区計画のパンフレットを作成し、地区計画の周知につとめている。
	●運用上の問題点	○特に無し
	●勧告がある場合の件数、内容	○無し

■素案作成以降の流れ



■航空写真（下方に写っているのが地区計画策定の契機となったマンション）



■事例写真



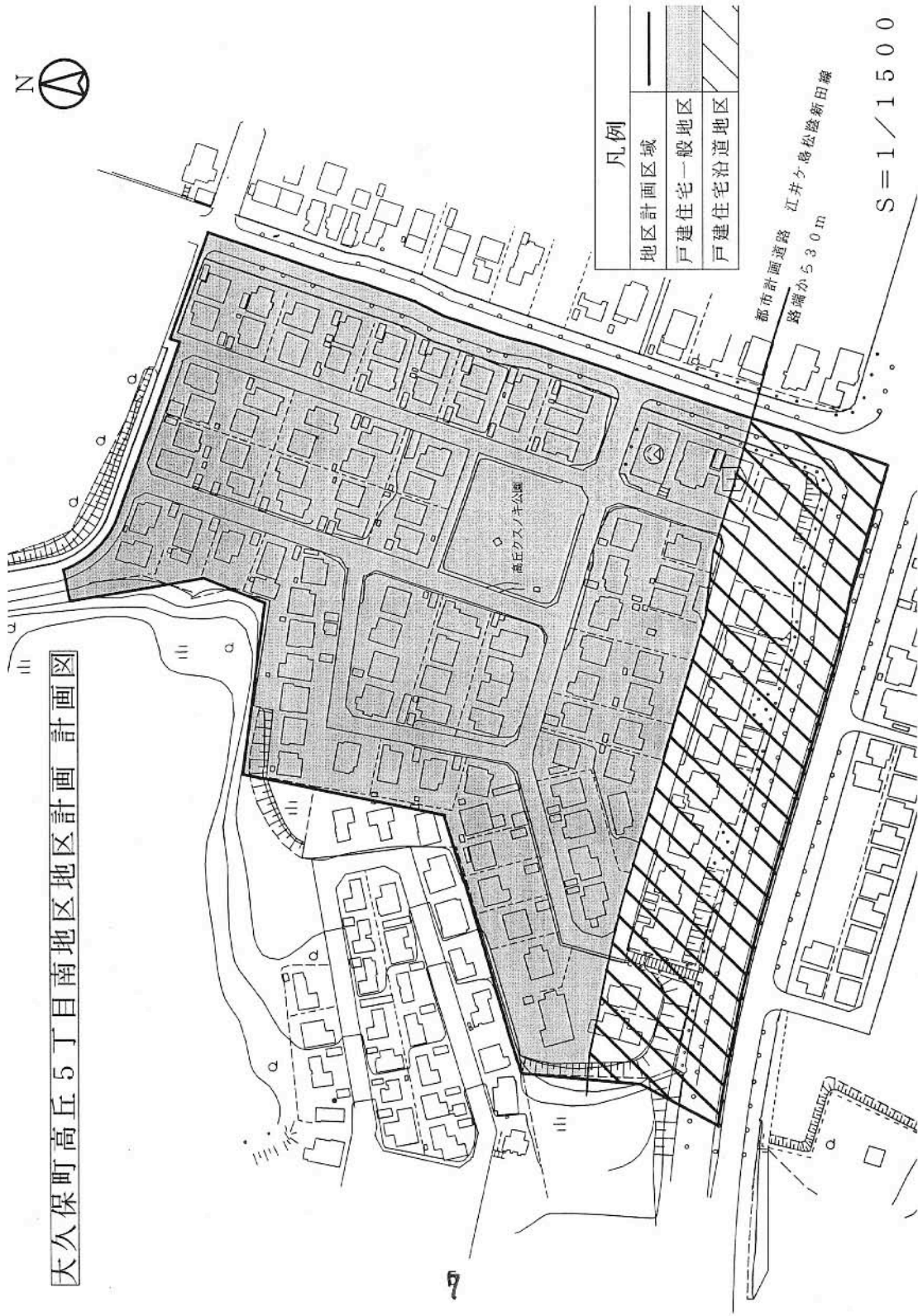
地区計画策定記念のモニュメント



既存のガーデンハウス（長屋）



最低敷地面積の基準となった敷地



地区整備計画（その１）

	地区の 細区分	地区の 名称	戸建住宅一般地区	戸建住宅沿道地区
		地区の 面積	約 2.9 h a	約 0.9 h a
建築物等に 関する事項	建築物等の用途の 制 限		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 戸建専用住宅 2) 長屋（ただし、告示日において、現に存する建築物の増築又は改築に限る。） 3) 戸建住宅又は長屋（ただし、告示日において、現に存する建築物に限る。）で、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。） ① 事務所 ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 4) 診療所で、患者の収容施設のないもの（住宅を兼ねるものを含む。） 5) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 6) 前各号に附属するもの	

地区整備計画（その２）

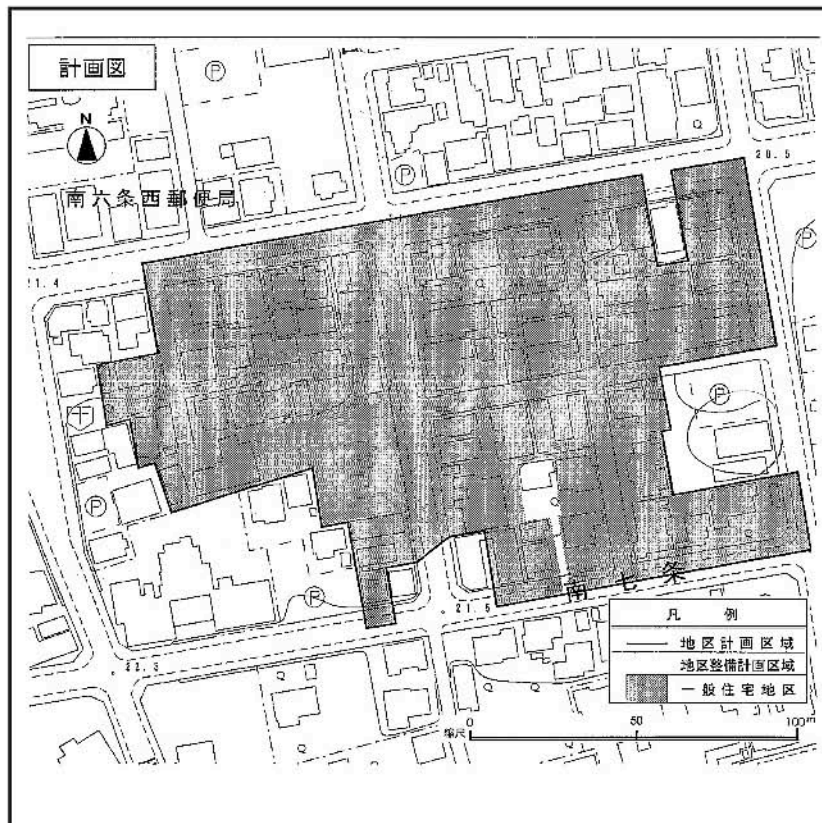
建築物等に関する事項	地区の細区分	地区の名称	戸建住宅一般地区	戸建住宅沿道地区
	建築物の敷地面積の最低限度		160平方メートル	
			ただし、長屋については、1戸あたりの敷地面積の最低限度を160平方メートルとする。	
	壁面の位置の制限			1) 建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 2) 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。 ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
	建築物の高さの最高限度			12メートル
	建築物等の形態若しくは意匠の制限		屋根、外壁、擁壁等の形態又は意匠は良好な低層戸建住宅地として周辺環境に調和したものとする。	

事例 4-1) 北海道札幌市南円山6条地区

■地区計画のタイプ・特徴

●地区計画のタイプ	○一般型	●併用手法	なし
●策定プロセスの特徴	○1987年に地区内でマンション建築計画が起こり、住民は反対したが、マンションは建設される。 ○平成16年1月に再度別の敷地で中高層マンションの計画が起こり、すぐに住民が反対運動を起こし、その結果2月にディベロッパーが計画を中止した。 ○平成16年3月、新たな計画の度に対応するのではなく、地区計画によって地域の将来像を定めることが重要と考え、住民主体で勉強会等を開催、16年3月に現在の住環境を保全するため、地区計画策定の都市計画提案を目標とした「まちづくり協議会南円山6条」が周辺住民により発足。 ○3月～9月協議会による区域内土地所有者への説明、合意形成。 ○9月24日札幌市へ計画提案書を提出。 ○協議会発足から1年で地区計画を策定。		
●計画決定年月日／最終変更年月日	平成17年3月9日		
●面積	地区計画の方針：1.9ha 地区整備計画 1.8ha		
●地区整備計画に定められている項目	○建築物の高さの最高限度		
●地区整備計画の特徴ある内容	○円山・藻岩山の景色を阻害しないように、5階建て以上のマンションが建たない高さとして建築物の高さの最高限度を15mとした。		
●地区計画の運用効果の特徴	○地区内では近年増加している高層マンション建築に関わるトラブルの未然防止が図られている。 ○住民自らが1年で地区計画を策定し、マンションの建設に歯止めをかけた事例としてNHKご近所の底力でも紹介された。 ○しかしながら周辺地区でのマンション建設は盛んに行われている。		

■計画図



都市計画南円山6条地区地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称		南円山6条地区地区計画
位 置		札幌市中央区南6条西21丁目及び22丁目の各一部
区 域		計画図表示のとおり
面 積		1.9 ha
地区計画の目標		当地区は、都心より西へ約2.5kmに位置し、低層の建築物が大部分を占める住宅市街地である。 本計画は、円山、藻岩山が見える風景遺産を継承し、住民が地域への愛着を持ちながら住み続けることができるよう、現在の住環境の維持・保全を図ることを目標とする。
開区 発域 及の 関 び 整 備 の 全 方 針	土 地 利 用 の 方 針	既に形成されている住宅市街地の均衡ある土地利用を基本とした住環境の維持・保全を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住環境の維持・保全を図るため「建築物の高さの最高限度」を定める。

2 地区整備計画

名 称			南円山6 条地区
区 域			計画図表示のとおり
面 積			1 . 8 ha
建築物等に関する事項	地区 の 区分	名 称	一 般 住 宅 地 区
		面 積	1 . 8 ha
	建築物の高さ の最高限度		1 5 m
備 考			用語の定義及び高さの算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

理 由

将来にわたって住環境の維持・保全が図られるよう、地区計画の決定を行うものである。

事例 4-6) 広島県広島市高須二丁目西地区

■地区計画のタイプ・特徴

●地区計画のタイプ	○一般型	●併用手法	なし
●策定プロセスの特徴	○当該地区は広島電鉄宮島線高須駅および古江駅に隣接する地域で都心部へのアクセスをはじめ交通条件に恵まれた地区である。 ○低層戸建て住宅を中心に社宅、アパートが建つ比較的閑静な住宅地。 ○平成11年に7階建てマンションの建設計画が契機（事業者との話し合いで計画は中止）となり、勉強会を行う上で、地区内には大きな企業の持つ土地もあり将来的に同じような問題が起る可能性もあり、住民の発意により地区計画の策定に至った。		
●計画決定年月日／最終変更年月日	平成16年4月21日		
●面積	4.4ha		
●地区整備計画に定められている項目	○建築物の用途の制限／建築物の高さの最高限度／建築物の形態又は意匠の制限		
●地区整備計画の特徴ある内容	○良好な住宅市街地の形成を図るため (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の高さの最高限度（12m）：当初は10mという制限をかけるという住民の意向であったが、既存建築物等の状況を鑑み、12mとなった。 (3) 建築物等の形態または意匠の制限：屋外広告物を自己用に限定の3点を規定している。		
●地区計画の運用効果の特徴	○一般の都市計画の規制から更に制限をかけることから一定の効果を上げている。 ○地区住民が良好な居住環境の保全に関する意思が芽生え、行政との協働による勉強会、地区計画策定を通じて、地区住民全体の意識高揚が図られたことの効果が大きい。		

■計画図



4.4. 高須二丁目西地区 地区計画

決 定 平成16年 4月21日 広島市告示第187号

名 称		高須二丁目西地区 地区計画			
位 置		広島市西区高須二丁目の一部			
面 積		約4. 4 h a			
地区計画の目標		高須二丁目西地区は、広島市のデルタ市街地の西側で旧山陽道沿いに位置した主として低層住宅が建ち並ぶ、比較的に閑静な住宅市街地である。また、地区に近接して広島電鉄宮島線の高須駅及び古江駅が位置しており、都心へのアクセスをはじめ交通条件に恵まれた地区である。 当該地区において、地区住民自らが、まちの将来を考えていこうとする意志を具現化し、まちづくり活動を継続的に推進するため、地区計画を策定し、景観など地区の特性に配慮した建築物等を誘導することなどにより、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図ろうとするものである。			
区域の整備、保全に関する方針	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設である道路は、既存の道路の幅員を4メートル以上確保するとともに、その機能を損なわないよう、その維持、保全を図る。			
	建築物等の整備の方針	建築物等について、次のような事項を定めることにより、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図る。 1 建築物の用途の制限 2 建築物の高さの最高限度 3 建築物等の形態又は意匠の制限			
土地利用に関する方針		本地区は、低層を主体とした住宅地として、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図る。			
地区整備計画	地区の区分	名称	A地区 (第一種住居地域)		B地区 (第二種中高層住居専用地域)
		面積	約1. 3 h a		約3. 1 h a
	建築物の用途の制限	建築基準法別表第2 (に) 項に掲げる建築物は、建築してはならない。			
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。 ただし、この地区計画の決定の際（以下、「基準時」という。）現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、当該建築物に対して、当該規定は、適用しない。 2 前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。			

横浜市地域まちづくり活動支援事業実施要領

制 定 平成20年 3 月 19 日 都地ま第2023号（局長決裁）

最近改正 平成20年 9 月 18 日 都地ま第1222号（局長決裁）

（趣旨）

第1条 この要領は、横浜市地域まちづくり支援制度要綱（以下「支援制度要綱」という。）第10条に定める地域まちづくり活動支援事業の実施に関し、必要な事項を定める。

（用語の定義）

第2条 この要領における用語の定義は、支援制度要綱の例による。

（対象活動）

第3条 この要領において、地域まちづくり活動支援事業の対象となる活動は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 地域まちづくり組織の認定に向けた合意形成等に関する活動
- (2) 地域住民等の意識調査又はアンケート調査等の活動
- (3) 勉強会、見学会等の学習活動
- (4) まちづくりニュース、パンフレット等の案の作成
- (5) 地域まちづくり活動団体の事務運営、連絡調整の方法等に関する検討
- (6) プラン又はルール等の案の作成
- (7) 建築物等の現況調査
- (8) 協働推進方針の案の策定
- (9) 地域まちづくり事業に係る事業計画の案の作成
- (10) 土地及び建物の所有者並びに借地権者の情報（以下「地権者情報」という。）の収集

- (11) 都市計画提案に必要な書類の作成
- (12) 市街地開発事業等に係る計画の検討案の作成
- (13) その他地域まちづくりの推進に必要な活動として市長が認めるもの

2 支援制度要綱第11条第3項の規定により、市長が特に必要があると認めるときは、前項第7号及び第10号の活動を含むときに限る。

（支援の申請）

第4条 支援制度要綱第10条の支援を受けようとする者は、地域まちづくり支援事業申請書（第1号様式）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、活動計画書を添付しなければならない。

（支援の決定）

第5条 市長は、前条の申請があったときは、当該申請に係る書類等の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、支援の目的及び内容が適正であるかを調査し、