

第8章 県民主体のまちづくり

活気と魅力にあふれた特色あるまちづくりを実現するためには、地域住民の発意で計画を策定することや、自主的に建物の用途、地域の緑等に対してルールを定めることが効果的な手段です。

近年、住民のコミュニティへの関心の高まりや、社会参画意欲の高まりを反映して、住民と行政の協働が様々な分野で取り組まれています。

1. 住民参加のまちづくり

都市計画は、土地利用のルールや都市施設の立地等を定めるため、周辺住民の生活と密接な関わりを持っています。そのため、都市計画の策定にあたっては、多くの住民から幅広い意見を聞くことや、住民と行政が一体となって都市計画の方向性について議論することが重要です。また、これらのプロセスを通じることで、地域のまちづくりの土壌を育むことにつながります。

従来から、都市計画決定の際の公聴会や意見書の提出等、住民意見を都市計画に反映する仕組みはありましたが、都市計画をより効果的に進めていくためには、住民によるまちづくりの提案やマスタープラン策定組織への住民参加等、住民と行政の一層の協働を進めていくことが重要です。

■ 「ワークショップ」(下島土地区画整理事業)



■ 「住民説明会」(朝倉駅針木線)



■ 「まちづくり協議会」(旭駅城山町線)



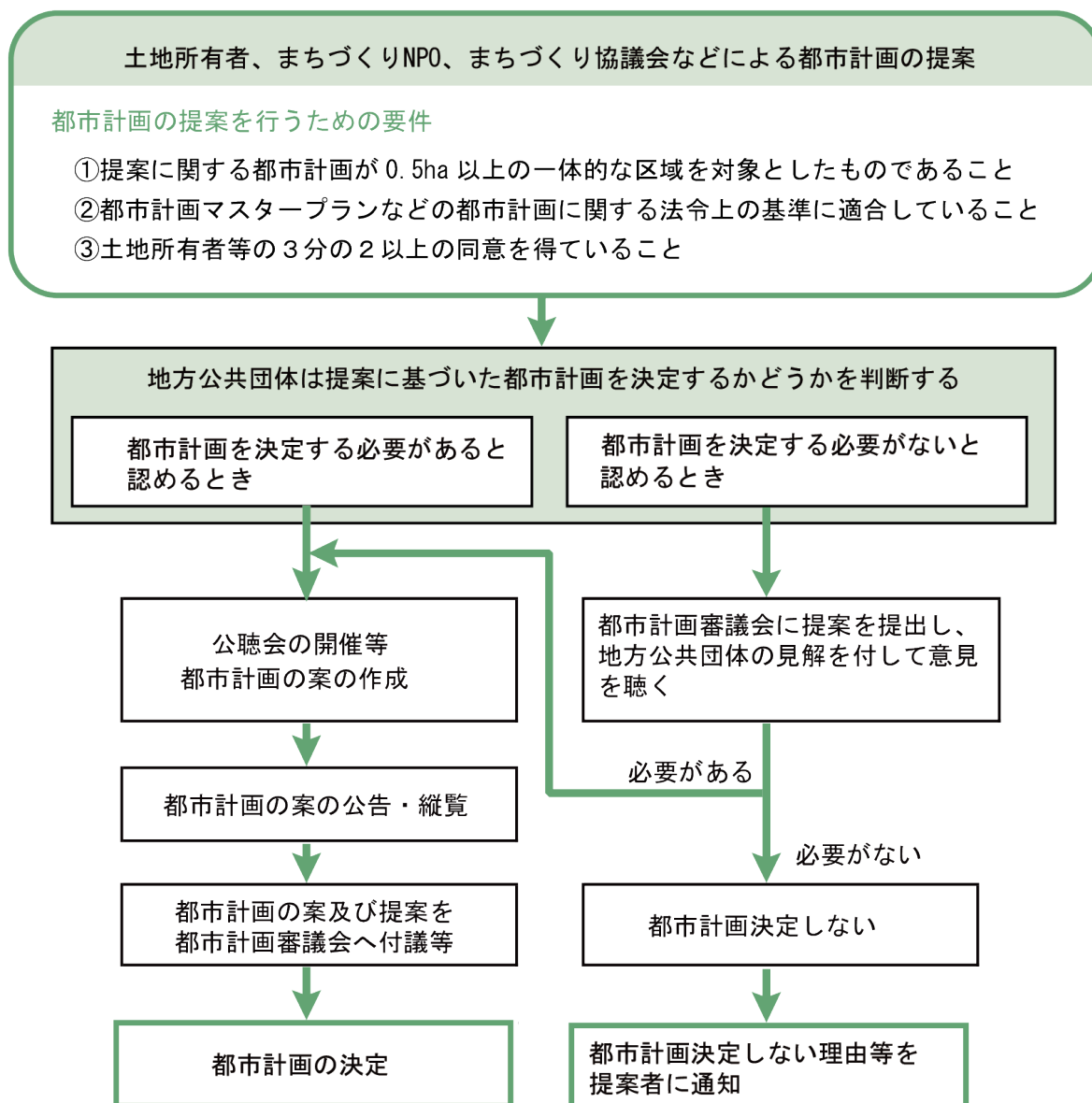
住民意見を都市計画に反映する仕組みには、法律に基づくもの（都市計画の提案制度、建築協定、緑地協定等）と、法律には基づかない任意によるもの（まちづくり協定等）があります。

2. 都市計画の提案制度

平成 14 年の都市計画法の改正により、土地所有者等（土地の所有権・借地権を有する者）の一定の条件を満たす者は、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定、変更を提案することができるようになりました（都市計画法第 21 条の 2）。

提案できる都市計画の内容は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）、及び都市再開発方針等に関するものを除く全てが対象となっています。

■ 都市計画の提案制度のフロー



参考) みらいに向けたまちづくりのためにー都市計画の土地利用計画制度の仕組みー（国土交通省、令和 3 年 7 月）

3. 協定を活用したまちづくり

住民意見をまちづくりに反映する仕組みには、都市計画法以外にも、建築基準法に基づく「建築協定」や都市緑地法に基づく「緑地協定」等があります。

(1) 建築協定（建築基準法に基づく協定）

建築協定は、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを実現するために、地域の住民が自発的に建築基準法で定められた基準以上のルールを取り決めて、それらを互いに守ることを制度化したものです。

建築協定を制定するためには、市町村において、土地所有者等が建築協定を締結できる旨の条例が定められていることが必要です。

協定締結後は、土地所有者が変わってもその後の土地の権利者にも協定の効力が及びます。

建築協定が締結できるための要件（建築基準法第 69 条、77 条）

- 建築協定条例の制定
市町村において、土地所有者等が建築協定を締結できる旨の条例が定められていること
- 建築協定を締結できる者
土地の所有者及び借地権（建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権）を有する者

建築協定のルールの内容（建築基準法第 69 条、70 条）

- 協定の区域
- 建築物に関する基準（建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備）
- 協定の有効期間
- 協定違反があった場合の措置

■ 建築協定の認可手続きフロー



(図中の「法」は建築基準法を指し、数字は条番号、丸数字は項番号を示す。)

出典) 国土交通省ホームページ

(2) 緑地協定（都市緑地法に基づく協定）

緑地協定は、地域の良好な環境を確保するため、土地所有者等の合意によって緑地の保全等について結ぶ協定です。都市緑地法第 45 条に基づくもので、建築協定と同様、協定締結後に土地所有者が変わってもその後の土地の権利者に対して協定の効力が及びます。

緑地協定に定める事項（都市緑地法第 45 条）

- 協定の区域
- 次に掲げる緑地の保全又は緑化に関する事項のうち必要なもの
 - イ 保全又は植栽する樹木等の種類
 - ロ 樹木等を保全又は植栽する場所
 - ハ 保全又は設置する垣又はさくの構造
 - ニ 保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項
 - ホ その他緑地の保全又は緑化に関する事項
- 協定の有効期間
- 協定違反があった場合の措置

出典) 国土交通省ホームページ

協定の種類（都市緑地法第 45 条、54 条）

協定には次の 2 種類があります。

- 45 条協定（全員協定）

既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるものです。
- 54 条協定（一人協定）

開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3 年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮します。

出典) 国土交通省ホームページ

協定の締結者になれる者

- 土地の所有者（民間ディベロッパー等を含む）
- 土地の借地権者（地上権又は賃借権を有する者）
- 土地区画整理事業の仮換地の使用収益権者

出典) 国土交通省ホームページ

(3) まちづくり協定（法律に基づかない協定）

まちづくり協定は、自主的なまちづくりを進めるため、まちづくり推進団体と市町村が締結する任意の協定であり、自治体が定める条例等により協定の効力が発生します。

まちづくり協定に基づき、住民、事業者、行政等の各主体がそれぞれの役割のもとで「協働のまちづくり」を進めることにより、住民の多様なニーズへの対応や地区の実情にあったまちづくりが可能になります。



高知県の都市計画 2023

高知県 土木部 都市計画課

〒780-8570
高知県高知市丸ノ内1丁目2番20号

電話 / 088-823-9846
ファックス / 088-823-9036

