

まちづくり計画と地区計画及び建築協定との比較

	まちづくり計画（例）	地区計画	建築協定
根拠法等	（仮称）武蔵村山市まちづくり条例	都市計画法	建築基準法
目的	（ハード面を中心とした）住み良いまちづくりの推進	区域の良好な環境の整備、開発及び保全	建築物の利用増進かつ土地の環境改善
決定主体	まちづくり条例に基づく「まちづくり協議会」が市に提案 市が附属機関等の意見を聴いて決定	市（土地所有者等による市への提案制度あり）	区域内の土地所有者等の全員合意により締結（合意を得られない土地を除外して締結可） 特定行政庁（東京都知事）が認可
内容	まちづくり計画の区域 まちづくり計画の目標、方針 土地利用に関する計画及び基準その他住み良いまちづくりを推進するために必要な事項（決まった定めなし。） （例） ・建築物の用途の制限 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの制限 ・垣、さくの構造の制限 ・その他	地区計画の区域 地区計画の目標 地区計画の方針 地区整備計画（必要なものを定める） 地区施設（道路、公園等）の配置及び規模 建築物等の制限に関する事項 （例） ・建築物等の用途 ・容積率・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置 ・建築物等の高さの最高限度 ・形態、意匠 ・垣、さくの構造	協定区域 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 建築設備 協定の有効期間 協定違反があった場合の措置
決定プロセス	発意・賛同者のグループ化 まちづくり協議会設立・市による認定 まちづくり計画案の作成 区域住民の賛同を得る	（まちづくり協議会等からの地区計画の提案） 合意形成を図る（住民説明会等を開催） 原案作成 原案の公告及び縦覧	発意・賛同者のグループ化（準備組織の発足） 建築協定書作成 合意形成を図る（合意書等の回収） 市へ認可申請書提出

	<p>まちづくり計画案を市に提案</p> <p>市が住民説明会等を実施</p> <p>附属機関の意見を聴く</p> <p>まちづくり計画を決定</p> <p>公告</p>	<p>説明会等による住民の意見反映</p> <p>案の作成</p> <p>都知事協議・同意</p> <p>案の公告及び縦覧</p> <p>都市計画審議会</p> <p>決定</p> <p>告示</p>	<p>公告及び縦覧</p> <p>公聴会</p> <p>意見・公聴会の記録を添えて建築協定書を都へ送付</p> <p>特定行政庁（東京都知事）が認可</p> <p>公告</p> <p>写しを市へ送付・縦覧</p>
<p>運用体制</p>	<p>まちづくり協議会により、まちづくり計画の遵守が図られるよう適切な措置を講ずる。</p> <p>市民、事業者及び市は、まちづくり計画を尊重するよう努める。</p> <p>まちづくり協議会と市が、まちづくり計画の実現に向けた役割分担等について協定を締結</p> <p>まちづくり計画の区域内において建築行為等を行う場合、市への届出を求める。</p> <p>市がまちづくり計画への適合についてチェックし、不適合の場合は必要な措置をとるよう要請</p>	<p>地区計画区域内において建築行為等を行う場合、市へ届出の義務（都市計画法に基づく手続）</p> <p>市が地区計画への適合についてチェックし、不適合の場合は設計変更などを指導・勧告</p> <p>建築基準法に基づき、地区計画に定めた内容について、建築物の制限に関する条例を定めることができる。</p>	<p>協定参加者の代表による協定運営委員会を組織し、自主的に運営</p> <p>建築計画について、協定に適合しているかのチェック</p> <p>協定違反に対する措置の実施（工事停止や是正措置の要求）</p>
<p>違反者に対する措置</p>	<p>まちづくり計画の遵守について指導（強制力なし）</p> <p>（地区計画への移行を促進）</p>	<p>建築物の制限に関する条例を定めた場合、建築基準法上の制限となり、不適合の場合は建築確認がおりない</p> <p>違反の場合、建築基準法による違反是正措置の対象となる。</p>	<p>建築協定は、私法上の契約という性格のものであるため、協定運営委員会からの是正要求に従わない場合、民事裁判を行うなどの措置が必要</p>

多摩各市「まちづくり条例」の比較（都市計画制度の補完・充実）

市 名	「まちづくり条例」における都市計画制度の補完・充実に関連する規定内容	都市計画法の根拠条項
国分寺市 まちづくり条例	都市計画を提案できる団体にまちづくり協議会等を追加 都市計画提案面積の最低規模の緩和 （0.5ha 0.3ha。生産緑地地区に係る都市計画については0.1ha） 都市計画の提案に係る手続 （提案検討の事前届出・公表、提案に関する支援、提案書の公告・縦覧・説明会、提案に関する意見書の提出・見解書の公表等） 都市計画の決定手続 （検討組織の設置・懇談会の開催、原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・公聴会の開催、案の公告・縦覧・説明会、案に関する意見書の提出・見解書の公告・縦覧等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表） 地区まちづくり協議会等による地区計画の原案の申出等	第21条の2第2項 第21条の2第1項 （第21条の2） 第17条の2 第16条第2項 第16条第3項
小金井市 まちづくり条例	地区まちづくり協議会による地区計画の原案の申出方法 （提出書類等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に対する意見書の提出） 市内において建築協定を締結することができる旨	第16条第3項 第16条第2項 建築基準法第69条
狛江市 まちづくり条例	（規定なし）	
清瀬市 住環境の整備に 関する条例	市民、地区まちづくり協議会等による地区計画の素案の申出方法 （提出書類等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の告示・縦覧・説明会、原案に対する意見書の提出）	第16条第3項 第16条第2項
多摩市 街づくり条例	都市計画を提案できる団体にまちづくり協議会を追加 都市計画提案面積の最低規模の緩和 （0.5ha 0.3ha。生産緑地地区に係る都市計画については0.1ha） 都市計画の提案に係る手続 （提案検討の事前届出・公表、提案に関する支援、提案書の公告・縦覧・説明会、提案に関する意見書の提出・見解書の公表等） 都市計画の決定手続 （懇談会の開催、原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表、案の公告・縦覧・説明会、案に関する意見書の提出・見解書の公告・縦覧等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表） 地域まちづくり協議会による地区計画の原案の申出等	第21条の2第2項 第21条の2第1項 （第21条の2） 第17条の2 第16条第2項 第16条第3項
西東京市 人にやさしいま ちづくり条例	（規定なし）	

まちづくり条例市民会議「提言書」のイメージ

(「まちづくり計画」の制度化についての内容を中心としたイメージ)

はじめに

・・・

1 武蔵村山市のまちづくり推進に必要とされるまちづくり条例のあり方

これからのまちづくりは、多様なまちの課題に対応し、良いまちをつくっていくために、パートナーシップの理念に基づいた積極的な市民参画による市民の主体的なまちづくりが重要です。

武蔵村山市のまちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)においても、まちづくり推進の基本的考え方として、市民・企業(事業者)・行政(市)の三者の役割分担のもと、協働してまちづくりに取り組むことが重要とされています。

この基本的考え方を実際のまちづくりにおいて実践していくための道筋をつけるのが、まちづくり条例であると考えます。

すなわち、三者の役割に応じ、市民にはまちづくりへの主体的かつ積極的な参画を促し、事業者の地域の環境向上への配慮と地域のまちづくり活動への積極的な参画・協力を担保し、市には両者を支援誘導するとともに総合的かつ効率的にまちづくりを進めることを求めて、三者の協働によるまちづくりの推進に導くものであることが、まちづくり条例の期待される姿であると考えます。

2 まちづくり条例の基本理念

・・・

3 まちづくり条例に規定すべき主要事項

まちづくり条例は、まちづくりの基本的考え方を実践につなげていくことにより、まちづくりにおける種々の課題の解決を図り、都市計画マスタープランに描かれたまちの実現に結びつけるツール(道具)としての役割が期待されています。

そこで市民会議では、現在の武蔵村山市におけるまちづくりの課題とその解決策を検討する中から、まちづくり条例にどのような定めがあれば、課題

解決の一助として効果的かを検討しました。その結果、主に次の3項目の内容について、まちづくり条例に規定すべきと考えます。

「まちづくり計画」の制度化
都市計画制度の補完・充実
開発事業に関する基準と手続

「まちづくり計画」の制度化について

まちづくりの課題は地域においてさまざまです。市民が地域のまちづくりに主体的かつ積極的に参画して、地域の将来像を共有し、目標に向かって力を合わせることにより、多様化する課題を解決し、より良いまちの実現につながっていくものと考えます。

そこで、市内の一定の地区や特定のテーマについて、まちづくりの基本的な考え方とルールを「まちづくり計画」として市民どうしが話し合っ
て決め、実行できるしくみが必要と考えます。

「まちづくり計画」の制度化に際しては、次の点に留意することが必要
と考えます。

少人数の市民による発想・発意を活かすしくみ

市民による主体的かつ積極的なまちづくり活動への第一歩として、市
民の小さな発想・発意を多くの市民の行動につなげていくことができる
しくみの構築が必要であると考えます。

まちづくり活動への支援のしくみ

市民による主体的なまちづくり活動を軌道に乗せていくために、まち
づくり活動を行う市民の一定の集まりを市がグループとして認定し、そ
の活動について広く周知するとともに、情報提供や専門家の派遣等、活
動の初期段階から支援するしくみの構築が必要であると考えます。

「まちづくり計画」の種類

市民による主体的なまちづくり活動には、居住する地区に関するルー
ルづくりと特定のまちづくりのテーマに関するルールづくりの2つが想
定されます。そこで、その受け皿となる2種類の「まちづくり計画」を
制度化することが必要であると考えます。

さらに、モノレール延伸などの市の重要な施策に関連するルールづく
りについては、市の主導による「まちづくり計画」を制度化すること
により、総合的かつ効率的なまちづくりの推進を期待します。

「まちづくり計画」の決定に向けた手続

市民が立案した「まちづくり計画」の決定に向けて、その案を市へ提案するためには、関係市民の合意形成が進んでいることが前提になります。ただ、合意形成のハードルが高くなりすぎると、「まちづくり計画」の案の提案段階までに挫折し、制度の活用までつなげることは難しくなると思われます。

「まちづくり計画」の案の市への提案後のプロセスの充実を図ることによって、合意形成を進めることもできると考えられます。そこで、「まちづくり計画」の案の市への提案の要件については、過半数程度の合意とすることが望まれます。

都市計画制度の補完・充実について

・・・

開発事業に関する基準と手続について

・・・

おわりに

・・・

多摩各市「まちづくり条例」の比較(まちづくり条例による手続の対象とする開発事業)

市名	条例名	まちづくり条例による手続の対象とする開発事業				
		都市計画法に規定する 開発行為	中高層建築物の建築	集合住宅等の建築	建築物の建築	その他
国分寺市	国分寺市まちづくり条例	500㎡以上 (注1)	10m超又は3階以上	16戸以上	500㎡以上 (注1)	・駐車場、駐輪場、資材置場、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設、廃棄物保管場、スポーツレクリエーション施設、自動車販売場、レンタル倉庫の設置(500㎡以上。注1) ・住宅の建築を目的として土地の区画割りをを行う行為(500㎡以上。注1)
小金井市	小金井市まちづくり条例	500㎡以上	10m超(一部例外あり)	20戸以上かつ地上3階以上	敷地面積1000㎡以上	・宅地造成行為(500㎡以上)
狛江市	狛江市まちづくり条例	500㎡以上	10m超又は地上4階以上	15戸以上	床面積300㎡以上	・宅地、駐車場、墓所、廃棄物施設、動物飼育施設、電力施設への土地利用の変更(区域面積500㎡以上又は40台以上(駐車場)) ・塔、看板の設置(高さ10m以上又は高さ4m以上かつ表面積20㎡以上(看板)) 以下は小規模開発等事業に該当する行為 ・15戸未満のすべての共同住宅の建築 ・地区まちづくり計画区域内の左記及び上記に該当しないすべての建築行為
清瀬市	清瀬市住環境の整備に関する条例	都市計画法の規定による許可が必要なもの	10m超	16戸以上	延べ面積500㎡以上	・ワンルーム形式の共同住宅の建築(延べ面積300㎡以上) ・畑及び山林等を住宅用地として宅地化する行為(500㎡以上)
多摩市	多摩市街づくり条例	都市計画法の規定による許可が必要なもの	10m超(自己居住用を除く)	10戸以上	延べ面積1000㎡以上	・道路の位置指定が必要な建築行為 ・宅地造成行為(500㎡以上) ・ぱちんこ屋、葬祭場の建築 ・ぱちんこ屋、葬祭場への建築物の用途変更
西東京市	西東京市人にやさしいまちづくり条例	都市計画法の規定による許可が必要なもの	10m超(自己居住用を除く)	16戸以上	床面積500㎡以上	・駐車場又は駐輪場を設置する行為(500㎡以上) ・畑及び山林を住宅用地とする行為(500㎡以上) ・墓地の設置(500㎡以上) ・ワンルーム建築物(10戸以上)
武蔵村山市	武蔵村山市宅地開発等指導要綱	500㎡以上	10m以上(自己居住用を除く)	15戸以上	×	・5区画以上の宅地開発(500㎡以上)

注1...国分寺崖線区域内では300㎡以上、各まちづくり計画区域内ではすべて

多摩各市「まちづくり条例」の比較（開発事業における基準として条例に規定されている項目）

条例規定項目	国分寺市まちづくり条例	小金井市	狛江市	清瀬市住環境の整備に関する条例	多摩市	西東京市人にやさしいまちづくり条例	
公共施設及び公益施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内道路の幅員、袋状道路とする場合の要件 前面道路の幅員 道路の設計 	市長が別に定める基準（小金井市宅地開発等指導要綱）において規定	まちづくりに関する施策等として位置付けられている「狛江市まちづくり指導基準」（規則）に規定	街づくりに関する施策等として位置付けられている「多摩市まちづくり指導基準」（告示）に規定	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内道路の幅員 開発区域に隣接する道路の幅員 	<ul style="list-style-type: none"> 道路構造令及び規則で定めるところにより整備 開発区域に接する道路の幅員 規則で定めるところにより道路排水施設を設置
	公園、緑地又は広場	<ul style="list-style-type: none"> 設置すべき公園等の面積、1か所当たりの面積の最低限度（住宅の建築で開発区域面積が3,000㎡以上のものについて） 				<ul style="list-style-type: none"> 設置すべき公園等の面積（開発区域面積が2,000㎡以上のものについて） 規則で定める基準により植栽（開発区域面積が2,000㎡未満のものについて） 	<ul style="list-style-type: none"> 設置すべき公園等の面積（開発区域面積が3,000㎡以上のものについて） 公園等の1か所当たりの面積の最低限度（開発区域面積が3,000㎡以上50,000㎡未満のものについて） 設置すべき緑地の面積（開発区域面積が3,000㎡未満のものについて） 緑地の金銭納付について（開発区域面積が3,000㎡未満のものについて）
	水道施設	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準に適合するよう整備 	<ul style="list-style-type: none"> 水道法等の関係法令等に適合させること。
	下水道施設	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準に適合するよう整備 	<ul style="list-style-type: none"> 下水道法等の関係法令等に基づき、市の下水道計画に適合させること。
	消防施設	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準に適合するよう整備 	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定めるところにより整備（3,000㎡以上の開発事業）
	廃棄物保管施設	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準に適合するよう整備 	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定めるところにより設置
	防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置（50戸以上の住宅の建築について） 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置について市長と協議（計画戸数200戸以上の開発について） 	
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置（30戸以上の共同住宅の建築について） 					<ul style="list-style-type: none"> 規則で定めるところにより設置（大規模開発事業の場合）
	子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設の設置について市長との協議に応じる（100戸以上の共同住宅の建築について）。 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により、保育所整備費及び学童クラブ整備費の負担について市長と協議（計画戸数100戸以上の開発について） 	<ul style="list-style-type: none"> 市長及び教育委員会と協議（大規模開発事業で、500戸又は500区画以上の開発）
	街灯	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により設置 				<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準に適合するよう整備 	<ul style="list-style-type: none"> 規則で定めるところにより設置
	交通安全施設					<ul style="list-style-type: none"> 規則で定める基準により市長と協議（計画戸数200戸以上の開発について） 	<ul style="list-style-type: none"> 市長及び教育委員会と協議（大規模開発事業で、500戸又は500区画以上の開発）
	学校用地及び学校施設の負担	<ul style="list-style-type: none"> 市長が協議を求めた場合に応じる。 					
防災行政無線局			<ul style="list-style-type: none"> 開発事業により運用に支障を与えるおそれがある場合は市長と協議 				

多摩各市「まちづくり条例」の比較（開発事業における基準として条例に規定されている項目）

条例規定項目	国分寺市まちづくり条例	小金井市	狛江市	清瀬市住環境の整備に関する条例	多摩市	西東京市人にやさしいまちづくり条例	
敷地面積の最低限度	・開発区域の面積の規模に応じて規定	市長が別に定める基準（小金井市宅地開発等指導要綱）において規定	まちづくりに関する施策等として位置付けられている「狛江市まちづくり指導基準」（規則）に規定	・用途地域を限り規定	街づくりに関する施策等として位置付けられている「多摩市まちづくり指導基準」（告示）に規定	・用途地域ごとに規定	
外壁の後退距離	・外壁から敷地境界線（道路境界線）までの距離						
建築物の高さ	・国分寺崖線区域の内外ごとに最高限度を規定						
敷地内の緑地等	・国分寺崖線区域の内外ごとに緑化・空地率及び緑化率を規定						
駐車施設	・建築物の用途に応じた自動車駐車場、二輪車駐車場、駐輪場の駐車台数					・規則で定める基準に適合するよう整備	・規則で定めるところにより設置
公開空地	・歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地の確保						・道路に面する建築物と道路境界線との間の歩行空間の確保（規則で定める区間について）
文化財の保護に関する措置	・教育委員会と協議						・教育委員会の指示により必要な措置を講じる。
雨水浸透施設	・雨水の開発区域内における浸透処理					・規則で定める基準に適合するよう整備	
農地隣接開発に関する措置	・農地と接する敷地境界線までの距離及び緑化						
ワンルーム建築物に関する措置	・市長が別に定める基準による					・一住戸の面積 ・防音、近隣住民のプライバシー保護等の措置 ・管理体制の確立、苦情処理等	・近隣住民のプライバシーに配慮した措置 ・市長が別に定める基準の遵守
建築行為を伴わない土地利用に関する措置	・道路境界線に沿って緑化 ・開発区域内に設ける緑地の面積 ・管理標識の設置						
墓地に関する措置	・開発区域内に設ける緑地の面積 ・隣地境界線に沿って緩衝緑地を設ける。 ・墓所数に応じた駐車台数 ・主要な道路に至る道路の幅員						
中高層建築物に関する措置	・規則で定める措置を講ずるよう努める。					・受信障害を取り除くための施設の設置 ・外壁から道路境界線までの間の空地の確保	・別に定める電波障害等の防止措置を講じる。 ・近隣住民のプライバシーに配慮した措置
景観に関する協議	・開発区域内における建築物等の形態、色彩及び意匠について計画を作成し、市長と協議						
緑と水のまちづくりへの協力	・緑と水のまちづくりに寄与する環境整備又は緑と水のまちづくり協力金の提供（共同住宅の建築又は16区画以上の戸建て住宅の開発について）						
環境配慮等	・市の特性である樹林、水流、湧水その他の自然環境の良好な保全に努める。						・良好な自然環境及び居住環境の確保に配慮 ・開発区域内の保存樹林等の樹木の保存に努める。
公害の防止							・開発事業に伴う公害の防止及び公害発生時の措置

多摩各市「まちづくり条例」の比較（罰則関連事項）

条例規定項目	国分寺市まちづくり条例	小金井市まちづくり条例	狛江市まちづくり条例	清瀬市住環境の整備に関する条例	多摩市街づくり条例	西東京市人にやさしいまちづくり条例
勧告	<ul style="list-style-type: none"> ・開発基本計画不届又は事前協議書不提出による工事着手 ・開発基準適合確認通知書の内容と異なる工事着手 ・協定の内容と異なる工事着手 ・開発基準適合確認通知書交付前の工事着手 ・協定未締結による工事着手 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模土地取引行為又は土地利用構想不届 ・協定不締結 ・協定未締結による工事着手 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定違反、協定未締結による事業着手 ・小規模開発等事業届出書不提出による事業着手 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用構想不届又は虚偽の届出 ・開発事業計画の標識不設置 ・同意協議申請書及び協定と異なる事業実施 ・工事着手届不提出等 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定違反、協定未締結による事業着手 	<ul style="list-style-type: none"> ・協定違反、協定未締結等による工事着手
命令	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告に従わないとき 		<ul style="list-style-type: none"> ・開発等事業届出書又は事前協議申請書不提出による事業着手 ・開発等事業届出書又は事前協議申請書への虚偽記載 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告に従わないとき 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前協議書又は承認申請書不提出による事業着手 ・事前協議書又は承認申請書への虚偽記載 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告に従わないとき
公表	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告又は命令に従わないとき 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告の経過について 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告に従わないとき 	<ul style="list-style-type: none"> ・命令に従わないとき 	<ul style="list-style-type: none"> ・勧告又は命令に従わないとき 	<ul style="list-style-type: none"> ・命令に従わないとき
罰則	<ul style="list-style-type: none"> ・命令違反 （6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金） 		<ul style="list-style-type: none"> ・命令に従わないとき （6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金） 			

平成 21 年 11 月 18 日

要綱行政の現状と課題

開発指導要綱とは

1 制定の目的

無秩序な宅地開発等を防止するため、宅地開発等の事業について一定の基準を定め、事業主に対して、この事業により必要となる公共・公益施設の整備を要請し良好な市街地を形成し、住みよい生活環境の保全を図るため制定された。

2 適用範囲

(1) 都市計画法上の許可が必要な開発行為

- ・ 500 m²以上の宅地開発
- ・ 500 m²以上の土地の切土・盛土
- ・ 3,000 m²以上の一団の宅地以外の土地（農地等）を宅地へ変更
- ・ その他特定工作物（野球場・墓園等）

(2) 上記以外の開発

- ・ 5 区画以上の分譲
- ・ 15 戸以上の集合住宅の建築
- ・ 中高層建築物（10m 以上）の建築

3 協定の締結

事業主は、事前に市に宅地開発の計画書を提出し、指導要綱との関係について協議し、協定を締結する。

- ・ 事前相談
- ・ 事前協議
- ・ 協定締結
- ・ 着工・工事完了・検査

4 公共・公益的施設の整備等

(1) 最低敷地面積

1 区画当たりの敷地面積を、低層住居系・工業地域は 110 m²、その他の地域は 100 m²を確保する。

(2) 道路の整備等

- ・事業施行区域に接する道路について、中心線から 3m をセットバックし道路の構造基準に準拠し整備する。
- ・道路照明（防犯灯）及び道路反射鏡等、交通安全施設等を設置する。

(3) 駐車場・消防施設・じん芥集積場所の確保等

- ・集合住宅及び商店等については、自動車・自転車駐車場を設置する。
- ・必要に応じ、防火水槽・消火栓等を設置する。
- ・計画戸数に応じたじん芥集積場所を設置し、また、計画戸数 1,000 戸以上の開発については、じん芥収集車相当額を負担する。

(4) 緑地、公園等の整備及び緑化

3,000 m²以上の宅地開発等については、開発面積の 6%以上の緑地・公園等を整備する。(3,000 未満の宅地開発でも 6 %の緑化を義務付けている。)

(5) その他公益的施設の整備

規模等に応じ、郵便局・医療機関・集会所・学校・保育所等について、誘致・用地取得相当額の負担・用地の確保等を行う。

5 障害防止措置等

- ・事業主は工事の施行に当たって、事前に付近住民に了解を得るとともに騒音・振動等の被害を及ぼさないように措置する。
- ・施行区域内において、埋蔵文化財を発見した時は市に届け出て必要な措置を講じる。

宅地開発の現状

1 指導要綱に基づく協議件数（件）

年 度	集団住宅	集合住宅	中高層建築物	合 計
18年度	21 (334 戸)	10 (208 戸)		31(542 戸)
19年度	31 (411 戸)	3 (151 戸)	1 (1 戸)	35(563 戸)
20年度	15 (107 戸)	2 (40 戸)	1 (1 戸)	18(148 戸)
21年度	8 (86 戸)	2 (46 戸)	1 (1 戸)	11(133 戸)
	(平成 21年	11月 10日	現在)	
合 計	75 (938 戸)	17 (445 戸)	3 (3 戸)	95 (1,386 戸)

2 開発に伴う主な事業者負担

年 度	開発 件数	公園・緑地等	集会所	消火栓・ 防火水槽
18年度	2	公園：2 個所 (1,228.2 m ²) 緑道：1 個所 (576.53 m ²)	用地：1 個所 (147.03 m ²)	消火栓：4 基 防火水槽：2 個所
19年度	4	公園：3 個所 (2,092.66 m ²)		消火栓：3 基 防火水槽：4 個所
20年度				
21年度				
		(平成 21年	11月 10日現在)	
合 計	6	公園：5 個所 (3,320.86 m ²) 緑道：1 個所 (576.53 m ²)	用地：1 個所 (147.03 m ²)	消火栓：7 基 防火水槽：6 個所

課 題

1 行政指導と法的規制

- ・ 開発指導要綱に基づく行政指導は、相手方の任意の協力によって成立するものであり法的規制がない。
- ・ 義務を課し、権利を制限するには条例によらなければならない。
- ・ 公共・公益施設の確保を求める場合は、有償で取得することが原則であり、相手が拒否した場合、開発指導要綱で負担金を要求したり、制裁措置を行うことは、違法な公権力の行使に当たる。

2 規制の強化・事業者負担と条例化

(メリットとして考えられるもの)

- ・ 財政的に市が潤う。
- ・ 良質な住環境が形成される。
- ・ 公共・公益的施設が整備・狭隘道路が解消される。
- ・ 条例化によりペナルティーが定められる。
- ・ 条例化によるお願いから実効力のある規制に。また、開発の際に、よりよいまちづくりが誘導できる。(市民会議検討結果)
- ・ 開発指導要綱の条例化による市独自の公園設置や緑化基準が設定できる。(市民会議検討結果)

(デメリットとして考えられるもの)

- ・ 事業者負担増による土地所有者から販売業者への売値が下落し、反面、販売業者から消費者(分譲住宅購入者)への販売価格が上昇する。
- ・ 条例化に伴い開発手続きが長期化された場合、事業者負担が増大することとなる。
- ・ 事業者負担増が土地所有者及び消費者に転嫁される。
- ・ 販売価格の上昇により買い手の範囲が縮小される。
- ・ 開発の適用範囲を拡大することに伴う、適用面積の縮小は、ミニ開発を誘発する結果となる。