

都市計画制度の補完・充実について（参考：資料10-4）

まちづくりの課題には、「地区計画」の制度をはじめとする都市計画法に基づく既存の制度を、その制度の目的に沿って適切に活用することにより、実効性を確保しつつ解決を図ることができるものも多々あります。

都市計画制度の活用を実行に移すには、都市計画法に定める提案制度などの手続を踏む必要があります。都市計画法では、そうした手続の方法や一部の要件を条例で定めることができるとしているので、都市計画制度の一層の活用を図るという観点から「まちづくり条例」に定めを設けて、都市計画制度の積極的な活用につなげることが必要であると考えます。

こうした「都市計画制度の補完・充実」の定めを「まちづくり条例」に設ける際には、次の点に留意することが必要と考えます。

「地区計画」の活用（参考：資料10-3）

検討のポイント

地区の良好なまちづくりを進めることができる都市計画の制度である「地区計画」の活用を図るためには、どうしたらよいか。

「まちづくり計画」を実効性のある「地区計画」に移行することが考えられるが、どうしたら円滑に移行できるか。

都市計画の提案制度の活用

検討のポイント

「地区計画」以外にも、まちづくりの課題の解決につながる都市計画の制度があり、都市計画法に規定する提案制度を利用して、その活用を市などへ提案することができる。この都市計画の提案制度の活用を図るためには、どうしたらよいか。

開発事業に関する基準と手続について（参考：資料11-6）

まちづくりの課題の解決には、まちを形づくる大きな要素となる開発事業を適切に誘導し、無秩序な開発を防止することにより良好なまちの形成につなげていくことが重要です。そのためには、市民、事業者、市の三者が相互に理解し合い、協力してまちづくりを進めることが求められます。

市ではこれまで、開発事業に対して「宅地開発等指導要綱」により指導を行っていますが、三者の協働のまちづくりのしくみを整えるため、「宅地開発等指導要綱」の内容を発展させた上で、開発事業に関する基準と手続を「まちづくり条例」に規定すべきであると考えます。これにより、事業者の任意の協力により成り立っていた開発事業に対する指導を、実効性

のあるものとすることも可能となります。

「開発事業に関する基準と手続」の「まちづくり条例」への規定に際しては、次の点に留意することが必要と考えます。

対象とする開発事業（参考：資料11-3）

検討のポイント

まちづくり条例に新たに定める手続に乗せ、基準に適合しているか審査をする開発事業として、どこまでを対象とするか。

例・現行の宅地開発等指導要綱で対象としている事業

- ・ 建築行為を伴わない、周辺のまちづくりに大きな影響を与える土地利用（墓地造成などはどうか）
- ・ 「まちづくり計画」区域内の事業（建築行為等）

開発事業の手続（参考：資料11-4）

検討のポイント

まちづくり条例に新たに定める手続に乗せ、基準に適合しているか審査をする対象とする開発事業について、三者の協働のまちづくりの観点からどのような手続が必要か。

例・市民への周知はどのようにあるべきか（時期や方法などは。看板設置、説明会などの手段はどうかなど）。

- ・ 開発事業の規模によって手続を変えるか（大規模開発、小規模開発などを区別するか）。

開発事業の基準と罰則（参考：資料11-5）

検討のポイント

まちづくり条例に新たに定める手続に乗せ、基準に適合しているか審査をする対象とする開発事業については、どんな項目について基準を設けて審査するか。あるいは、事業者負担として求める必要があるものは、どんなものか。

例・現行の宅地開発等指導要綱に規定された項目及び事業者負担の内容を基本とするか（道路幅員、公園等、公益施設の負担など）。

- ・ そのほかに特に考えられる定めは（公園、緑地等の確保の方策。小規模公園の整備に代えて、負担金を求めるかなど）。
- ・ 基準を遵守しない場合の取扱いをどうするか（事業者名の公表とするか、罰則を設けるかなど）。

