

地区計画に関する地域住民意見の反映と都市計画提案

- 一般的な都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民等の意見を聴取・反映

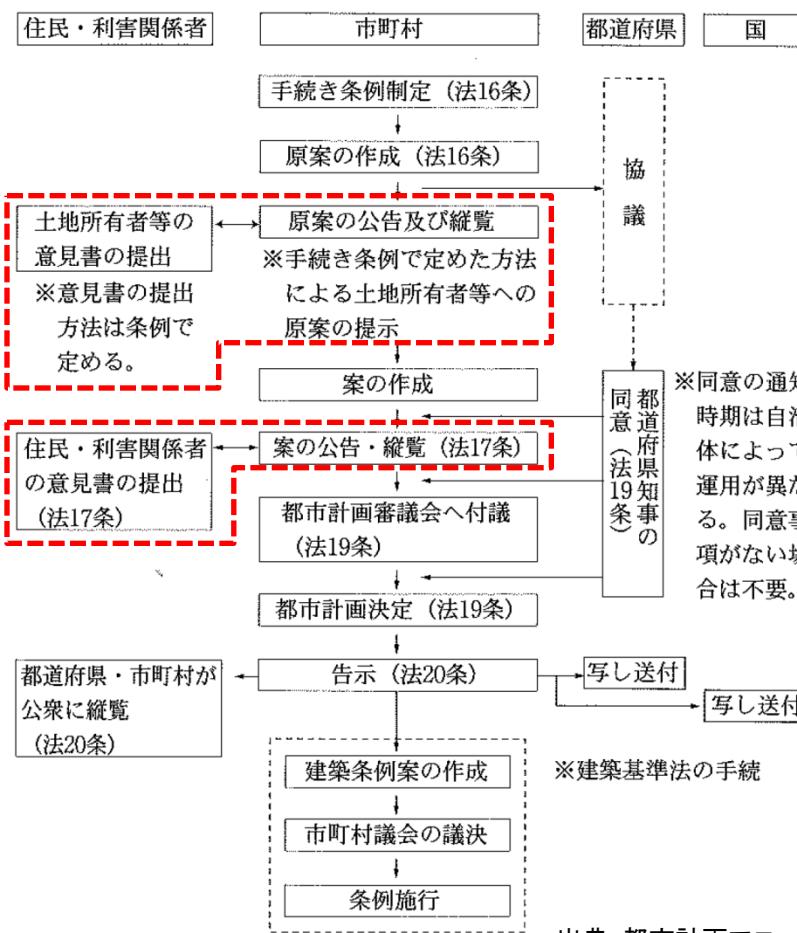
→手続き条例の制定が必要(943市町村で制定済み(平成20年度末時点))

- 地区住民から市町村に対して地区計画の案の申出が可能なほか、都市計画提案制度の活用も可能。

提案件数(122件)の約8割(96件)が地区計画の提案

「まちづくり計画策定担い手支援事業」(H19～)により、地域住民組織等の地区計画素案の検討を支援

■地区計画策定の手続きフローの例



■手続き条例制定の実績(累計)

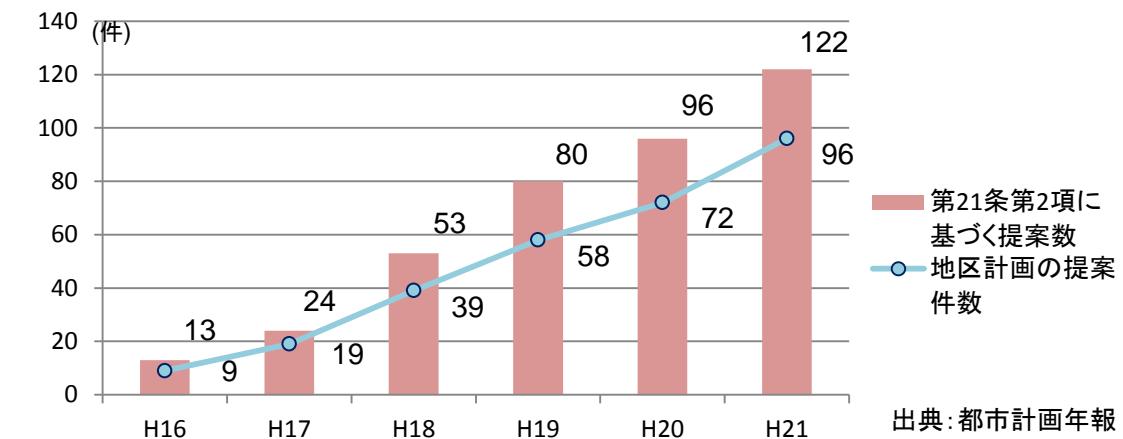
年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
手続き条例を制定している市町村数	861	861	891	905	910	921	940	943

(参考)

都市計画法第16条第2項

都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

■都市計画提案制度による地区計画の実績(累計)



(参考)都市計画提案の実績(平成20年度末現在)

都市計画法及び都市再生特別措置法に基づく提案: 167件
積極的に活用されている例: 札幌市20件

都市再生特別地区: 43地区中27地区は提案に基づく。

まちづくり計画策定担い手支援事業

- 国策として整備改善を進めるべき市街地を対象として、地権者組織等による地区計画等の提案素案の作成を支援。
- これにより、市町村による地区計画等の都市計画決定を促し、地権者等による自発的な市街地の整備改善等を図ることを目的とする。

『まちづくり計画策定担い手支援事業の概要』

【事業主体】: 地権者組織 等

【対象地域】: 国策として整備改善を進めるべき市街地

- ・密集市街地(全国で約25,000ha)
- ・中心市街地活性化法による認定基本計画区域
- ・都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致維持向上計画の重点区域
- ・都市再開発法第2条の3第1項第2号及び第2項地区
- ・密集市街地整備法による防災再開発促進地区
- ・上記予定区域

【補助対象】: 地区計画等都市計画の提案素案の作成に要する費用

- ・基礎調査
- ・地区診断
- ・地区計画等都市計画の提案素案の作成

【補助率】: 定額補助(重点密集市街地)

1／2補助(重点密集市街地以外の地域)

【補助限度額】: 500万円／ha(事業費ベース)

(※重点密集市街地については、1地区当たり2,000万円を限度とする。)

【期間】: 平成19～23年度 (5年間)

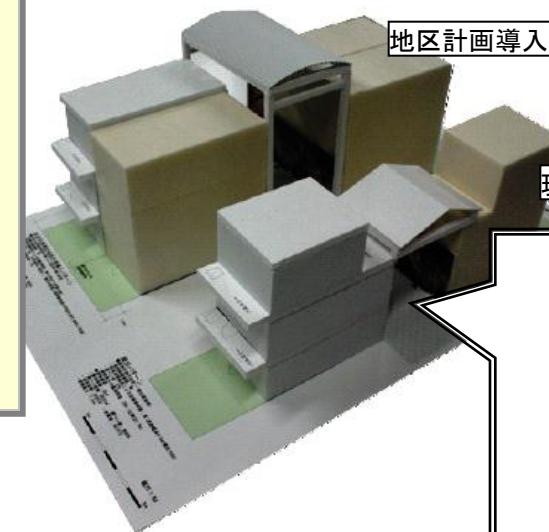
(活用した事例)

・模型による街並みの検討を行い、地元地権者等と意見交換を実施し、壁面の位置の制限と高さ制限を定めることにより道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限を適用除外とする「街並み誘導型地区計画」素案を策定。検討した内容の一部について、市条例に基づくまちづくりルールとして認定を受けた。

地区全体の模型



地区計画導入後に建替えを行った場合



現在建替えを行った場合

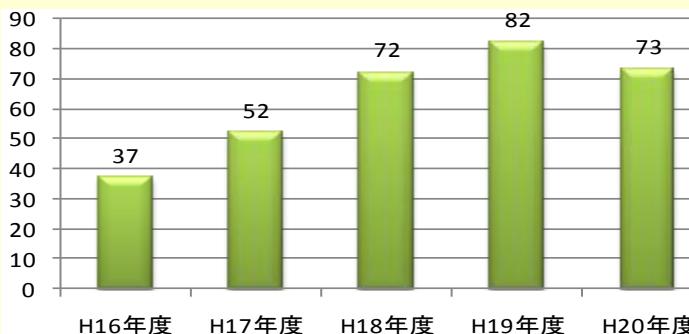


マーケット通り

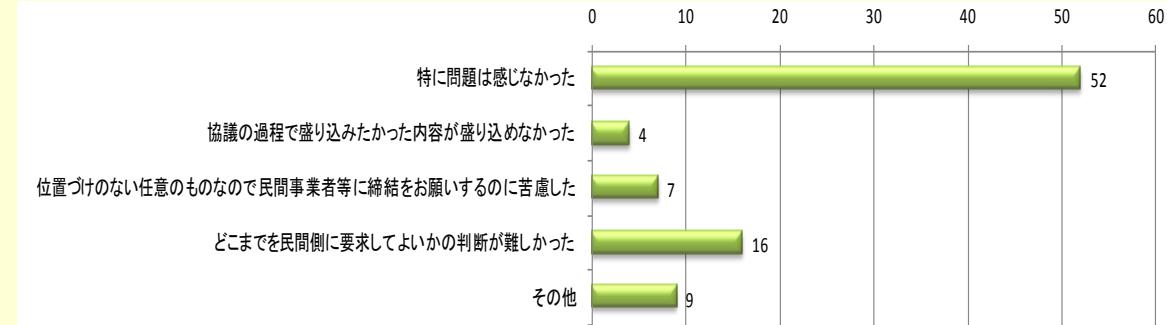
都市計画における協定の活用

《都市計画決定に関する協定の活用状況》（都道府県及び都市計画区域を持つ全市区町村(1,462自治体)アンケート結果）

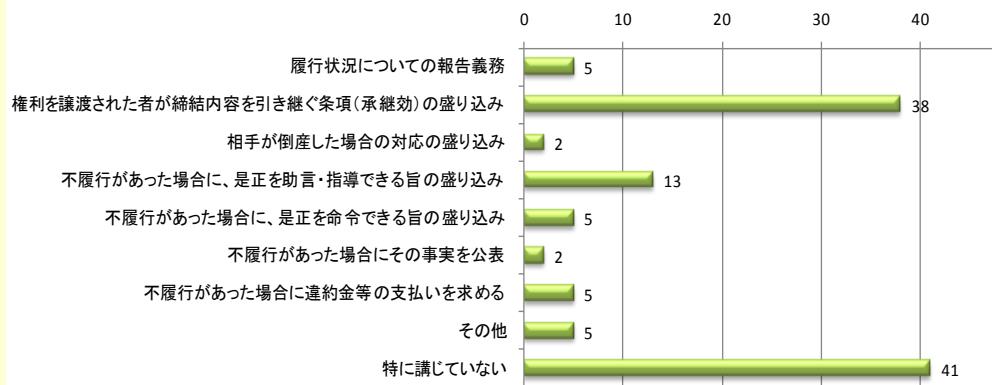
●過去5カ年度に締結された協定件数の推移



●協定の締結、協議過程で問題と感じた点(母数81)



●履行の担保を高めるための措置(母数97)



- ・過去5カ年度では、協定の実数は概ね増加傾向。
- ・締結・協議の過程で、どこまでを民間側に要求してよいかの判断や締結への同意などに苦慮。
- ・履行の担保を高める措置としては、権利を譲渡された者が締結内容を引き継ぐ条項や不履行時の是正措置(是正命令・事実の公表・違約金等)を規定。

出典：国土交通省調べ

●建築協定においては、履行の担保として、運営委員会の機能や裁判所への提訴を定める例

●ドイツの都市計画に関する協定の事例

- ・計画内容の実行を担保するための協定を法定化。
- ・協定に違反した場合の罰則(違約金等)や銀行の債務保証。

出典：「いちからつくる建築協定～新規締結へのガイドブック～」(横浜市作成) 抄
(運営委員会)

- 7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再選されることができる。

(違反者に対する措置)

- 10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならぬ。

(裁判所への提訴)

- 11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

都市計画基礎調査のデータ収集の効率化の事例

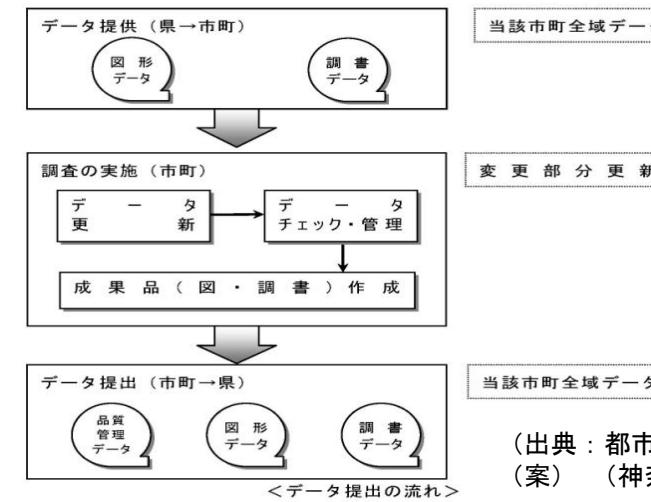
● GISを活用した効率的な収集事例(神奈川県)

- ・神奈川県では、調査項目の一部(*)について、「都市計画基礎調査GIS活用マニュアル」により、GISの具体的な活用方法を提示

※調査区及びその特性調査、建物現況調査、建物用途別床面積の算出、土地利用現況調査。その他の項目については「GISデータベース定義書(案)」を提示

- ・「県都市情報システム」に登録するため、システムの標準フォーマットで作成、提出される。
- ・市町は県から提供されるデータを更新し、成果データ(GISデータ、Excel形式の調書データ、品質管理データ)を提出(右図参照)

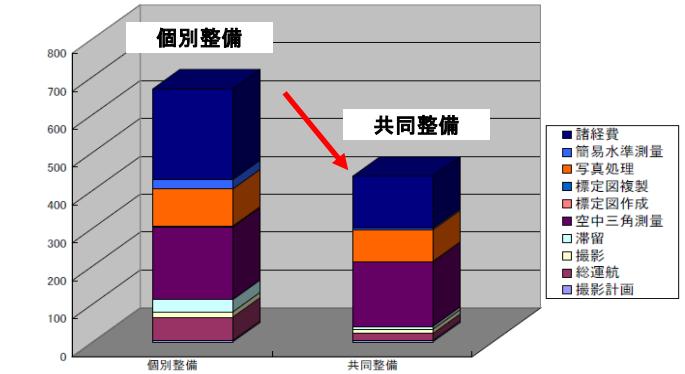
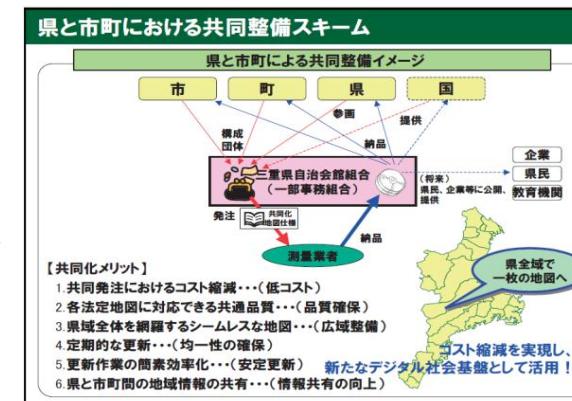
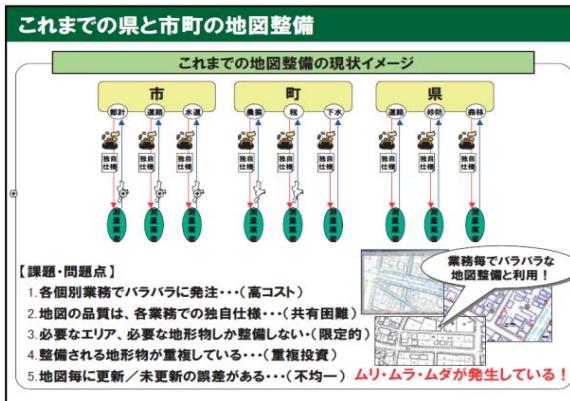
神奈川県におけるデータ提出の流れ



(出典：都市計画基礎調査GIS活用マニュアル
(案) (神奈川県、平成18年3月))

● 都道府県・市町村のGIS共同整備の事例(三重県)

- ・航空写真的撮影、数値地図化を県・市町村の共同(一部事務組合)で発注。
- ・整備コスト縮減につながる他、法定図書としても活用可能な品質を確保・県市間での情報の共有化等のメリットが発生。



空中写真撮影の共同化によるコスト削減効果試算
(出典：地理空間情報に関する地域共同整備推進ガイドライン (総務省、平成21年5月))

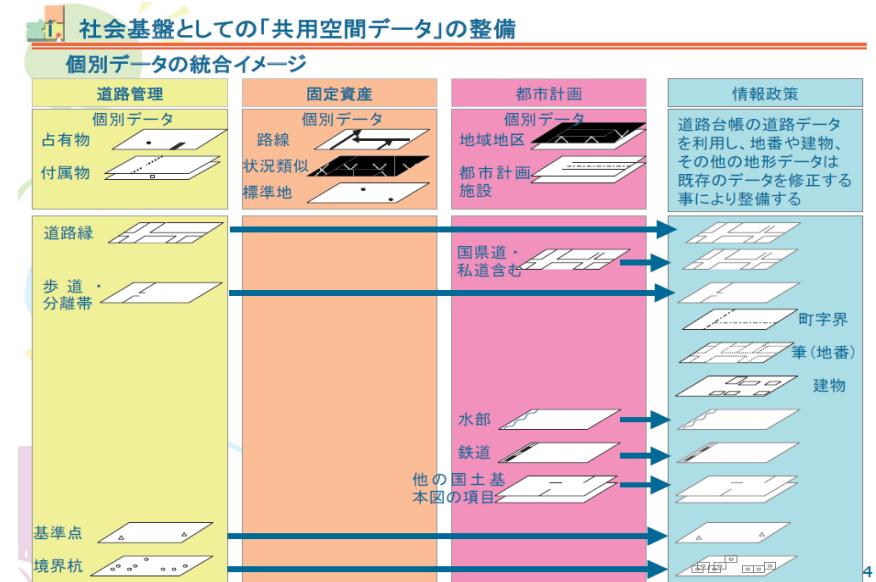
(出典：統合型GIS事例集 (総務省、平成20年3月))

都市計画基礎調査のデータベース化の事例

● 統合GISと情報提供システムの事例(浦安市)

・情報政策課が中心となって、既存の道路管理、都市計画、固定資産のデジタル図面を統合することで共用空間データを整備し、初期整備コストを削減。

- 各データについて、道路台帳データは道路管理課、家屋図・地番図は情報政策課、その他データは都市計画課が5年に一度更新。
- 当GISシステムに基づき、都市計画基礎調査の結果(建物用途現況等)やその他幅広い分野のデータをWEBで一般に公開。



STEP1 地図を選択

分類	地図
気軽に地図を使いましょう	簡単版地図（お絵かきやダウンロードご利用ください）
航空写真がご覧になります	航空写真地図
公共施設に関する地図です	小中学校・学区マップ / 保育園・幼稚園マップ / 公共施設マップ
防災に関する地図です	防災マップ / 水害ハザードマップ
防犯に関する地図です	犯罪情報マップ
生活環境に関する地図です	AED設置マップ / 公園緑地 / 町丁目 / 自治会
道路・交通に関する地図です	公共交通 / 駐車・駐輪対策 / コミュニティバス(おさんぽバス)
都市計画の法規制・事業	都市計画の法規制・事業
建物に関する地図です	全建物用途 / 商業業務系 / 建物階数
土地に関する地図です	土地利用現況図 / 土地利用類型図 / その他の空地
都市計画マスターPLAN	都市計画マスターPLAN
浦安の自然	浦安の自然

The screenshot shows the "Building Status" section of the Communication GIS JAM system:

- Top Bar:** Includes links for Download, Print, Sketch, and Measure.
- Left Panel:**
 - 詳細情報 (Detailed Information):** Shows a message about clicking on a map to view location details.
 - 検索 (Search):** Includes fields for address list search (町名, 町丁目, 街区番号) and surrounding information.
 - 表示設定・凡例表示 (Display Settings - Legend):** Includes a link to view examples by clicking on map names.
 - 選択 (Selection):** A list of checked items including 背景 (Background), 全建物用途 (All Building Purposes), and 建物・商業業務系 (Buildings - Commercial Business).
- Map Area:** A detailed map of Urayasu city showing building footprints and street networks. A legend at the bottom right indicates the scale (1/500, 1/1000, 1/2500, 1/5000, 1/10000, 1/20000, 1/50000) and map URL.