資料３

「課題とまちづくり手法による対応」

流山市まちづくり条例検討委員会における第１回から第３回までに出された委員意見に基づいて課題整理を行い、まちづくりに関する制度及び事例を整理しました。

テーマ	課　題	法制度等	市制度等	まちづくり条例（事例）									事　例
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任	支援	罰則等	
計画等	○まちづくりのビジョン	○１	○２		○３			○４					１：都市計画の基本的方針、緑の基本計画、景観計画、その他 ２：グリーンチェーン戦略、景観形成計画、その他 ３：まちづくりに関する計画（真鶴町まちづくり計画、安曇野市土地利用調整計画、世田谷区総合基本方針、その他都市計画マスタープラン）　４：計画への整合
制度検討	○高度地区、地区計画等の法令による対応と条例に委ねる事項の整理	○１	○２							○３			１：高度地区、特別用途地区等、その他地域地区制度、地区計画等 ２、斜線制限型高度地区、地区計画、地区計画手続条例、建築協定手続条例 ３：都市計画法等の委任を受けた事項をまちづくり条例で位置づけるもの
	○デザインコード等の指針をつくり、協議により実現するなど良好な開発や建築を誘導する方策の検討		○１					○２					１：景観法に基づく景観計画（方針、基準） ２：広島市（デザインコード）、真鶴町（美の基準）、三鷹市・白井市等（環境配慮指針）
	○行政指導をバックアップできるような条例検討		○１			○２	○３						１：開発条例　２：土地取引の届出（府中市等） ３：構想段階の開発協議（国分寺市等）、調整制度（狛江市、白井市等）
建築・土地利用	○住居系の用途地域における高層建築	○１	○２					○３	○４				１：絶対高制限型高度地区、景観地区　２：斜線制限型高度地区 ３：高さ制限　４：地区まちづくりルール
	○北部の良好な住宅地について、敷地の細分化等の密集化の対策	○１	○２					○３	○４				１：敷地の最低限度、開発許可の基準の上乗せ（条例）、地区計画等 ２：開発条例、地区計画等　３、開発、建築等の基準 ４：地区まちづくりルール
	○南部地域等無秩序な土地利用の調整方策	○１	○２				○３	○４	○５				１：用途地域、地区計画等地域地区制度　２：開発条例 ３：開発、建築、土地利用行為の届出協議制度（練馬区、国分寺市等） ４：行為に応じた基準（各地）　５：地区まちづくりルール
	○拠点地域での建築促進	○１						○２	○３		○４		１：再開発、総合設計制度、開発促進型地区計画、その他　２：開発誘導地区の緩和措置 ３：協議方式等により建築デザイン等の誘導（横浜市） ４：共同化支援（補助、専門家派遣等）、地区まちづくり（補助、専門家派遣等）
	○建築の形態等のコントロール	○１	○２					○３	○４				１：用途地域、景観計画、景観地区、地区計画等　２：用途地域、景観計画、地区計画等 ３：建築デザインコード、指針　４：地区まちづくりルール
	○廃棄物、資材置き場等の問題	○１	○２				○３	○３	○４				１：廃掃法、景観法等　２：景観条例 ３：資材置き場、路外駐車場、墓地等の届出協議と基準（練馬区、国分寺市、その他多数） ４：地区まちづくりルールで制限

テーマ	課　題	法制度等	市制度等	まちづくり条例（事例）									事　例
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任	支援	罰則等	
建築・土地利用	○土地取引の時点からの市民を交えてのオープンな場での調整制度					○1							1：まちづくり条例で土地取引について届出制度 （府中市、国分寺市等は事前届出、練馬区は事後届出）
	○ハザードマップ活用								○1				1：活断層にかかる地区の建築制限等（横須賀市）
緑化、グリーンチェーン戦略の実行性の確保	○森などのみどりの維持	○1	○2		○3			○4	○5		○6		1：都市緑地地区、地区計画等 2：市民の森、斜面緑地（借地、契約） 3：保全地域の指定（真鶴町等） 4：良好な緑地の開発規制、緑化基金への供出（練馬区） 5：地区まちづくりルールで良好な緑地の開発規制 6：緑化基金への供出と活用
	○市街化調整区域の不耕作地、市街化区域の農地等の対策	○1							○2		○3		1：農振農用地地区の指定、生産緑地の追加指定 2：地区まちづくりで農地の協働活用（国分寺市） 3：農地の協働活用への支援
	○敷地内の緑化、道路際の緑化を促進する。また、“まちなか”の緑化の促進	○1	○2					○3	○4		○5		1：緑化地域制度（都市計画）の活用事例（横浜市、名古屋市）、地区計画 2：グリーンチェーン認定、地区計画、開発条例、生垣助成制度 3：開発、建築、土地利用の基準、環境配慮制度 4：地区まちづくりルール 5：緑化支援
	○みどりの管理への補助金等のインセンティブづくり	○1							○2		○3		1：緑化地域（維持保全義務） 2：みどりの管理等を地区まちづくりルール化 3：みどりの管理へのインセンティブ、緑化への技術的支援や啓発（練馬区）
	○グリーンチェーン戦略の肉付け、認定制度の活用促進	○1	○2		○3			○4	○5		○6		1：都市緑地地区、地区計画等 2：市民の森、斜面緑地（借地、契約） 3：保全地域の指定（真鶴町等） 4：良好な緑地の開発規制、緑化基金への供出（練馬区） 5：地区まちづくりルールで良好な緑地の開発規制 6：緑化基金への供出と活用

テーマ	課　題	法制度等	市制度等	まちづくり条例（事例）									事　例
				目的理念	計画	土地取引	開発手続	開発基準	地区まちづくり	都市計画委任	支援	罰則等	
まちづくり条例	○ワンストップ型条例						○１						１：３００㎡以上の土地利用等について届出（練馬区）
	○市民との協働、役割分担			○１									１：理念を記述（国分寺市等）
	○都市計画マスタープランを開発誘導の基準とする				○１			○２					１：まちづくりに関する計画を位置づける（各地） ２：まちづくり条例で、開発等について、都市マスタープランに基づいて協議する制度（狛江市等）
	○まちづくりへの支援制度の充実		○１								○２		１：専門家派遣制度 ２：まちづくりセンター、専門家派遣、地区まちづくり協議会への費用助成
まちづくり条例（地区のまちづくり）	○地区計画活用 （物差しがあれば）	○１	○２						○３		○４		１：地区計画の住民による申し出制度、都市計画提案制度　２：専門家派遣制度 ３：地区計画の住民による申し出制度、都市計画提案制度の運用を定める（各地） ４：専門家派遣制度
	○自治会の規則、ガイドでまちづくりのルール								○１				１：地区まちづくりルールづくりをまちづくり条例で制度化（横浜市、国分寺市、練馬区等）
	○ハザードマップ活用								○１				１：活断層にかかる地区の建築制限等（横須賀市）
	○景観地区活用	○１											１：宝塚市
	○ルールがある場合の自治会の役割		○１						○２				１：HP、助言等で情報提供 ２：自治会、商店街等によるまちづくルールを市が認定し、自治会や商店街との協議を条例で義務付け（横浜市）。
	○「向小金地区」のような未整備地区のまちづくり								○１				１：地区まちづくりの一つの種類に、「重点地区まちづくり」を位置づける事例（世田谷区、練馬区等）
	○旧市街地のまちづくり								○１				
都市計画	○用途地域が実態とそぐわない	○１								○２			１：都市計画提案制度 ２：都市計画提案制度の具体的な運用方法を定めている（横浜市は要綱、練馬区は条例）、まちづくり提案制度（練馬区）
	○用途地域と実際の土地利用とのギャップの調整	○１	○２		○３			○４	○５				１：敷地面積の最低限度等の指定　２：地区計画、自治会のルール ３：まちづくりの計画等で詳細な規定を定める（安曇野市、真鶴町等） ４：まちづくりの計画への適合を指導 ５：地区まちづくりルール
	○市街地の農地活用	○１							○２				１：生産緑地の追加指定の事例 ２：地区まちづくりの一つとして農地を含むタイプを制度化（国分寺市）
	○住居系の用途地域における高層建築	○１						○２					１：高度地区で対応、景観地区で対応 ２：まちづくり条例で対応（国分寺市まちづくり条例、ただし、国分寺崖線にのみ適用）
	○高度地区の活用	○１											