

宝塚市地区計画等の導入の促進に関する要綱に係る運用指針

この運用指針は、宝塚市宝塚市地区計画等の導入の促進に関する要綱（以下「要綱」という。）の運用に関して必要な事項を定める。

（要綱の目的）

第1条 この要綱は、宝塚市まちづくり基本条例（平成13年条例第36号）第2条に規定するまちづくりの基本理念に基づき、市民によるまちづくりのための計画策定、まちづくり活動等に関して必要な事項を定めることより、市民と市が協働して地区計画等の導入を促進することを目的とする。

この要綱は、市民と市が協働して地区計画等の導入を促進することを目的としており、住民等による主体的なまちづくり活動に関する手続き等を定め、その活動や提案に関する制度的担保性や支援体制の確立を図っている。

市内で既に地区計画、景観計画特定地区、都市景観形成地域を導入済みの地区における社会情勢や地区の実情に即した見直しや新たなまちづくりルールの導入を目的とするまちづくり活動についても対象とする。

（まちづくり活動団体の認定の基準）

第3条 市長は、住みよいまちづくりを推進することを目的とする住民組織であつて、次の各号のいずれにも該当するものをまちづくり活動団体として認定することができる。

住みよいまちづくりの推進を目的とする住民組織のうち、下記の基準をすべて満たすものを市長は認定することができる。

（1） その活動の対象となる区域（以下「活動区域」という。）の面積がおおむね0.5ヘクタール以上であるもの

（1）については、都市計画法第21条の2に規定される都市計画の提案制度を準用し、概ね0.5ha以上とする。ただし、地区によって状況（社会的条件、地形的条件）が異なるため、地区計画等の導入に関して効果が見込まれる一定のまとまりがある区域であれば、柔軟に対応する。

（2） その組織が、活動区域内の住民等の2分の1以上で構成され、構成員が10人以上であるもの

（2）については、①同じ区域内に複数の活動団体が設立された場合の「まちづくり活動団体」としての選択要件と②構成員が多く、合意形成が煩雑になり、支援が必要と認められる組織の規模を示している。

構成員の算定は、区域内に居住する土地又は家屋の所有権を有する者の世帯数と区域外に居住する土地又は家屋の所有権を有する者の世帯数の合計を母数として、その1/2以上を要件とする。資料として、構成員の範囲を示す書面（様式第1号の2）及び総会（場合によってアンケート、自治会等の総会など）の結果（議事録など）を示す書面により構成員を確認する。

（3） その活動が、活動区域における地区計画等の導入を目的としているもの

（3）については、活動目的が地区計画等の導入であることが、組織の規約で明確にされ

ている必要がある。ただし、特定の事業等に反対を掲げる活動、一部の者の利益を図ることを目的とする活動、公益を害する恐れのある活動は除外する。

(4) その活動内容について、活動区域内の住民等に周知徹底できる態勢となっているもの

(4)については、本市では、過去ほとんどの地区で地縁組織（自治会等）の全面的な協力を得て広報等の活動をしており、その協力態勢を確認する。

また、地縁組織の協力が得にくい場合は、コンサルタント派遣により、活動区域内の対象者を把握し、まちづくり活動団体の設立に関する総会もしくはアンケートの結果により活動の周知態勢を確認する。

(まちづくり活動団体の認定の申請について)

第4条 前条に規定するまちづくり活動団体の認定を受けようとする住民組織は、まちづくり活動団体認定申請書により市長に認定の申請をしなければならない。

2 前項の申請は、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 組織の規約
- (2) 組織の構成員の範囲を示す書面
- (3) 組織の役員等の名簿
- (4) 組織の活動区域を示す図面
- (5) 第3条第4号に係る態勢を示す書面
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2の添付図書について

- (1)の「組織の規約」は、一般的な例を別紙に示す。
- (2)の「組織の構成員の範囲を示す書面」は、規約で構成員の範囲を示し、併せて構成員（地権者）の名簿で確認する。
- (3)は、任意の書式に役員等の名前、住所、役職を明記したものとする。
- (5)の「第3条第4号に係る態勢を示す書面」は、設立総会（場合によっては、アンケート、自治会等の総会など）の議事録等で態勢が分かる図書とする。

(地区計画等に係る案の提出の要件)

第7条 まちづくり活動団体は、その活動区域内における地区計画等に係る案を作成し、その案が次の各号のいずれにも該当する場合は、市長に提出することができる。

地区計画に係る案は、下記(1)及び(2)の要件のいずれも満たしたものであること。

地区計画等に係る案については、地区計画等の原案に盛り込むべき内容を示す図書及び対象区域を明記した図書が必要である。

- (1) 対象となる区域内の土地又は家屋の所有権を有する者及び次に掲げる権利を有する者（以下「関係権利者」という。）の多数の賛同を得ていると認められること。
 - ア 地区計画及び地区土地利用計画に係る案については、借地権を有する者
 - イ 景観計画特定地区の指定等に係る案については、借地権を有する者及び建物の全部若しくは一部を占用する者

提案された案を基に地区計画等で新たな制限を付加することになるため、当事者である区域内の関係権利者の十分な合意形成が図られているかが重要となる。

地区計画については、都市計画法で地区計画の原案で意見を求める利害関係を有するものに準拠し、その他の制度に係る案については、併せて事業者や借家人も含めるものとする。ここでいう借地権とは、地上権若しくは賃借権のことである。

「多数」とは、都市計画法第21条の2（都市計画の決定等の提案）で土地所有者等の3分の2以上の同意（かつ同意したものが有する土地の所有権と借地権の地積合計が総地積の3分の2以上）で提案できるとしていることから、基本的には、関係権利者の概ね3分の2以上とする。

(2) 都市計画法その他関係法令及び都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2第1項の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針をいう。）その他市が策定した計画又は方針（以下「関係法令等」という。）に整合していると認められること。

関係法令等に不整合な内容（市の指導基準を下回るなど）のものは関係権利者の合意形成が図られたものであっても認められない。

2 まちづくり活動団体は、地区計画等に係る案と併せて関係権利者の合意形成の状況がわかる図書を提出するものとする。

関係権利者への意向調査の結果や広報、総会等の図書を案と共に提出してもらい、(1)の判断を行う。

(参考)都市計画法での地区計画の原案で意見を求める対象者

(公聴会の開催等)

法第十六条 (略)

2 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。

(地区計画等の案を作成するに当たって意見を求める者)

令第十条の三 法第十六条第二項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

(提出された検討の内容)

第7条の2 市長は、地区計画等に係る案の提出があった場合には、次に掲げる事項について検討するものとする。

- (1) 関係法令等との整合
- (2) 関係権利者の合意形成の状況
- (3) 地区計画等の案の決定又は変更の手續に必要な事項

提出された地区計画に係る案について、

- (1)は、前条第1項第2号の要件について判断する。
- (2)は、前条第2項の規定により提出された図書により判断する。ただし、意向調査の

賛同率だけでなく、合意形成の過程（関係者への広報・公聴、意向調査の実施状況、反対者がある場合には、反対者に対して適切な対応を行ってきたかなど）やルールの特制項目を考慮し判断する。

(3)は、区域の現況に対して合理的な特制内容か（既存不適格の割合、用途特制等が過度な特制となっていないか等）を判断する。

また、検討結果については、第7条の3の規定により、まちづくり活動団体に通知する。

(公表、閲覧)

第7条の4 市長は、第4条第3項の規定によるまちづくり活動団体の認定及び前条の規定による地区計画等に係る案の決定又は変更の手続きを行うと決定したときには、速やかにその旨を公表及び閲覧に供するものとする。

公表及び閲覧の方法は、本市のホームページ（新着情報及び所管課のページ）への掲載と所管課窓口での閲覧（案については配布も含む。）とする。

(まちづくりアドバイザー派遣の要件)

第10条 市長は、初動期におけるまちづくり活動を円滑に推進するため、次に掲げる要件に該当する住民組織に対して、予算の範囲内において、地区計画等に関する勉強会等に専門家（当該住民組織に対する支援を市長が依頼したものに限る。以下同じ。）をまちづくりアドバイザーとして派遣することができる。

(1) まちづくり活動団体を設立しようとする5人以上の住民等で構成されること。

(2) まちづくり活動を継続的に行う意思があると市長が認めるものであること。

住民等の有志（自治会の役員など）の団体で、区域のまちづくり活動の先導的役割を果たす方々に組織づくりや活動の内容を理解してもらうため、勉強会等に都市計画や建築計画などに精通する専門家を派遣し支援する。

派遣の要件の(1)は、その団体が地区計画等の導入を検討し、まちづくり活動団体の設立を目的としていることは当然であるが、学習会等の成果をあげ、活動の中心メンバーを育成するため、5人以上の団体である必要がある。

また、(2)については、アドバイザー派遣申請書の内容及び事前の窓口相談や出前講座などを通じて判断する。

(コンサルタント派遣の要件)

第16条 市長は、まちづくり活動団体の設立を円滑に推進するため、次に掲げる要件に該当する住民組織に対して、予算の範囲内において、専門家をコンサルタントとして派遣することができる。

(1) 活動区域の面積がおおむね0.5ヘクタール以上であるもの

(2) まちづくり活動団体の設立を目的とする5人以上の住民等で構成されること。

(3) 市長がアドバイザー派遣の結果を審査し、継続してまちづくり活動団体の設立を円滑に推進する支援が必要であると認めるものであること。

まちづくり活動団体を設立するための要件（第3条第1項第2号及び第5号）を満たすための活動に対し専門家を派遣し支援する。

派遣要件について、(1)は、まちづくり活動団体の認定要件と同等の活動区域とする。

(2)は、アドバイザー派遣と同じ構成員の要件とし、事業計画書により、まちづくり活動団体認定の要件を満たせる計画内容か確認する。

(3)は、アドバイザー派遣の成果について、以下の内容を審査する。

- ① 活動目的が、特定の事業等に反対を掲げる活動、一部の者の利益を図ることを目的とする活動、公益を害する恐れのある活動でないか。
- ② 区域における目指している将来像や問題に対し、地区計画等の導入が妥当か（地区計画等の効果が見込まれるか・導入済みの類似区域の内容比較など）
- ③ まちづくり活動団体の設立に権利者調査やアンケート・総会等を行う必要があり、専門家の支援が必要か。

(まちづくり活動助成の内容)

第18条 市長は、助成対象活動に要する次に掲げる費用に対して、予算の範囲内において、助成を開始した年度から3年度を限度として助成金を交付するものとする。

- (1) 会議のための会場借上費
 - (2) 通信費（使途が明確なものに限る。）
 - (3) 広報及び公聴に係る印刷費（原稿作成費及び紙代等を含む。）
 - (4) 役員会、総会等の会議資料作成費
 - (5) コンサルタント等委託費
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、活動の目的を達成するために必要と認める費用
- 2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要があると認めた場合は、助成金の交付対象期間を1年度延長することができる。

まちづくり活動助成については、前条に規定される助成対象活動に要する費用に対し、予算の範囲内において助成を行うものとする。

なお、案件の規模や状況等により必要な経費が大きく異なることから、要綱には上限金額を明記せず、案件ごとに客観的根拠を明示した上で金額を検討する。

また、助成金の交付対象期間については、助成を開始した年度から3年度を限度とするが、市長が特に必要があると認めた場合は、助成期間を1年度延長することができる。