

土地利用の調整に関する

仕組みづくりの進め方

豊 中 市

〔 1 〕「土地利用の調整の仕組み」をとりまく状況	1
〔 1 〕 - 1 これまでの「土地利用の調整の仕組み」	1
〔 1 〕 - 2 近年の状況（新たな仕組みが求められる背景）	2
（ 1 ）行政手続制度整備の要請 行政手続の明確化	2
（ 2 ）建築確認の民間開放 条例等に基づく新たな仕組み（手続き）の確立	2
（ 3 ）地方自治体の自己決定権の拡大 法令や条例の活用による明確性・実効性の向上	3
（ 4 ）まちづくりへの関心の高まり 土地利用の変化に対応する地区レベルのルールづくり	3
〔 2 〕上位計画等の位置付け	4
〔 2 〕 - 1 総合計画などに示されたまちづくりの方向性	4
（ 1 ）第 3 次豊中市総合計画基本構想 [平成 12 年（2000 年）3 月議決]	4
（ 2 ）豊中市都市計画マスタープラン [平成 12 年（2000 年）3 月策定]	5
〔 2 〕 - 2 「土地利用の調整の仕組みづくり」に関する計画	6
（ 1 ）第 3 次豊中市総合計画 前期基本計画 [平成 13 年（2001 年）1 月策定]	6
（ 2 ）第 3 次豊中市総合計画 第 3 期実施計画 [平成 15 年（2003 年）1 月策定]	7
（ 3 ）行財政改革第 2 期実施計画 [平成 12 年（2000 年）12 月策定]	7
〔 3 〕土地利用の調整に関する仕組みづくりの進め方	8
〔 3 〕 - 1 土地利用の調整に関する条例の制定	8
〔 3 〕 - 2 取り組みの方向性	8
〔 3 〕 - 3 具体的な取り組みの内容	9
（ 1 ）「開発行為や建築行為の適切な規制・誘導」に向けた主な取り組み	9
（ 2 ）「土地利用に関する情報の積極的な提供」に向けた主な取り組み	11
（ 3 ）「地区の特性に応じた土地利用のルールづくりの促進」に向けた主な取り組み	12

〔 1 〕 「土地利用の調整の仕組み」をとりまく状況

〔 1 〕 - 1 これまでの「土地利用の調整の仕組み」

豊中市では、昭和40年代の初めから、建築基準法に基づく規制・手続きの徹底を主目的に、積極的に指導・審査体制の構築を進めました。

その後、都市・生活型公害への対応、アメニティの向上など、その時々社会的な要請に応じながら、また、市のまちづくりの方向性（基本的な方針）にも沿いながら、あるいは地区レベルの市民の自主的な取り組みと連携しながら、法令に基づく規制に加え、必要に応じて市独自の行政指導により、さまざまな事項についての制限・誘導を行ってきました。

特に土地利用にかかわる制限・誘導にあたっては、法に基づく開発許可・建築確認の手続きに先立って、事前協議等の手続きを行政指導により行い、さまざまな分野（部局）から情報提供及び制限・誘導を行ってきました。

これらの、法令に基づく規制、地区レベルの市民の自主的な取り組み、市独自の行政指導を通じて、多くの市民や事業者の理解と協力を得る中で、個別の建築行為・開発行為が一定の水準でコントロールされ、市内の住環境の維持・保全、さらには改善・向上に向けて、まちづくりに大きな成果をあげてきました。

法令に基づく規制 … 都市計画法、建築基準法

建築行為・開発行為にかかわる土地利用上のルールとして、まず、都市計画法に基づいて用途地域が指定され、この用途地域ごとに建物の用途が制限されるほか、建ぺい率、容積率や高度地区、防火地区といった建物の大きさや形、構造などの制限が定められています。そして、建築基準法に基づく建築確認や、都市計画法に基づく開発許可を通じて、建築や開発の時点でこうしたルールを具体的に担保する仕組みとなっています。

こうした制度は、国が全国一律の枠組みとして法令を定めたもので、緩やかな最低限のルールとすることができます。

地区レベルでの市民の自主的な取り組み … 申し合わせ、協定など

市内では、古くからの市街地に加え、早くから公的な機関や民間による大規模な開発が進められ、それぞれ特徴的な街並みが形成されています。そして、地区によっては自治会などの申し合わせや協定によって、自主的に街並みの保全などに取り組んできました。

また、市は平成4年にまちづくり条例を制定し、地域での市民の主体的な活動を支援してきました。その中で、望ましい地域のあるべき姿を明らかにし、その実現をめざす、協働とパートナーシップによるまちづくりが進められています。

市独自の行政指導 … 要綱、指針、指導基準など

市でも、法令に基づく枠組みに加えて、総合計画などに示されたまちづくりの方向性に沿いながら、都市・生活型公害への対応、都市のアメニティの向上、環境への負荷の少ない都市づくりといった社会的な要請に対応する施策を展開してきました。これらの多くは、法令の基準と地域の実情とのギャップを少しでも埋める行政活動として、要綱や指針、指導基準といった、いわゆる内規に基づく市独自の行政指導という形をとってきました。

〔 1 〕 - 2 近年の状況（新たな仕組みが求められる背景）

（ 1 ）行政手続制度整備の要請 行政手続の明確化

行政手続法や行政手続条例の制定を契機として、行政活動全般にわたって、透明性を向上し、また説明責任を果たすことが求められています。

市では従来から、土地利用の規制・誘導について、個々の建築・開発計画に対して、都市計画法・建築基準法等の法令に基づく事項に加え、要綱・指針等に基づく行政指導により、手続きの付加や対象の拡大、基準の強化などを行ってきました。

しかし、行政手続法（平成 5 年 1 月 1 2 日公布、平成 6 年 1 0 月 1 日施行）や市の行政手続条例（平成 9 年 4 月 1 日公布、同年 1 0 月 1 日施行）の制定を契機に、行政活動全般にわたって、透明性を向上し、また説明責任を果たすことが方向付けられました。また、改正地方自治法（平成 1 1 年 7 月 1 6 日公布、平成 1 2 年 4 月 1 日施行）により、「普通地方公共団体は、義務を課し、又は権利を制限するには、法令に特別の定めがある場合を除くほか、条例によらなければならない。」ことが明記されました。

こうした中で、いわゆる要綱行政には限界が生じてきており、今後は、行政手続法・行政手続条例や改正地方自治法の趣旨を踏まえ、法令及び条例を中心とした新たな土地利用の調整の仕組みづくりを通じて、市内における建築・開発行為の適切な規制・誘導を図るとともに、行政指導の透明性と公平性を高めていくことが求められています。

（ 2 ）建築確認の民間開放 条例等に基づく新たな仕組み（手続き）の確立

建築基準法改正により民間機関による確認・完了検査が可能となったことから、建築基準法に基づかない規制等の機会を確保するための、新たな仕組み（手続き）の確立が求められています。

建築基準法改正（平成 1 0 年 6 月 1 2 日公布、平成 1 1 年 5 月 1 日施行）により、民間の指定確認検査機関での建築確認・完了検査が可能となりました。この制度の利用は年々拡大しており、今日では市内での建築行為のうち約 8 割の建築確認を民間機関が取り扱っています。

建築確認は、建築基準法に基づき、建築計画の内容が建築基準法及び関係法令に定める建築基準関係規定に適合することを確認するものであり、市が独自に付加した手続きや基準等への適合まで求めるものではありません。一方、市独自の手続きや基準は、建築確認の手続きに先立つ事前相談・事前協議の中で付加してきた経過があります。

現在のところ、民間機関での建築確認にあたっては、民間機関や施主・設計者の協力を得ながら、「調査報告」という手続きの中で、市独自の指導内容ができる限り反映できるよう努めていますが、こうした仕組みが将来的にも維持できる保証はありません。

このため、建築確認の手続きとは別に、市独自に協議の機会を確保するため、条例等に基づく新たな仕組み（手続き）を確立することが求められています。

(3) 地方自治体の自己決定権の拡大 法令や条例の活用による明確性・実効性の向上

地方自治法の改正により機関委任事務が廃止され、新たな事務配分の下で地方自治体による法令解釈や条例制定の可能性が広がりました。この結果、これまで国の法令の制約がある中で条例によらず行政指導に頼ってきた事項についても、法令に基づく制度の活用や、条例整備を検討することが求められています。

地方自治法の改正（平成11年7月16日公布、平成12年4月1日施行）により、「機関委任事務」（地方公共団体の長が、国の下部機関として処理する事務）が全面的に廃止され、そのほとんどが「自治事務」と「法定受託事務」という“自治体の事務”に再編されました。また、法律に関する立法・解釈・運用にあたっては、国と自治体の役割分担の原則を踏まえるべきことも明記されました。この結果、法令との関係からかなり限定されてきた、地方自治体の条例制定の可能性も広がったと言われています。

こうした中で、法令との抵触を避けながら自主的な行政を行う有効な手段として活用してきた要綱等について、法令との関係を改めて整理し、法令に基づく制度の活用を図るとともに、必要な事項については、議会という公開の場での議論を経て条例として定めることにより、土地利用の調整に関する仕組みの明確性と実効性をさらに向上していくことが求められています。

(4) まちづくりへの関心の高まり 土地利用の変化に対応する地区レベルのルールづくり

まちづくりのあらゆる過程に対する住民の関心が高まるとともに、自分の暮らす地域のまちづくりを自分たちが主体となって進めようとする動きが広がっています。一方、社会経済状況の変化等を背景に、個々の土地利用は大きく変化しつつあります。このため、住民主体の取り組みをベースにしながら、地区レベルの土地利用に関する仕組みの確立が求められています。

近年、まちづくりのあらゆる過程に対する住民の関心が高まるとともに、自分の暮らす地域のまちづくりを自分たちが主体となって進めようとする動きが広がっており、市ではまちづくり条例により、地区レベルのルールづくりを具体的に進める地域の仕組みとして、まちづくり協議会の設立を支援しています。

一方、市内では、高度経済成長に伴う人口急増期に大量に供給された住宅等の更新時期を迎えるとともに、相続や、企業等の土地処分などによって、市街地の中でこれまでとは異なった土地利用の動きが増加しています。また、国レベルでは、経済対策の一環として民間活用を一層進めるための規制緩和が進められ、土地利用に関する法令の枠組みも、容積率等の規制を緩和する内容を含みながら見直しが行われています。こうした中で、住民が永年培ってきた地域の住環境に対する意識と、個々の建築・開発計画の内容との間に、大きな違和感があり、それが結果的に利害の対立に発展するケースも少なくありません。

そこで、地区レベルの土地利用に関して、住民主体の取り組みをベースにしながら、地区計画等の法令に基づく制度を活用した、より拘束力のある仕組みを確立していくことが求められています。また、個々の建築・開発計画にあたって、協議等を通じてより良い解決策を探していくための、利害対立の調整に向けた仕組みづくりが求められています。

〔 2 〕 上位計画等の位置付け

〔 2 〕 - 1 総合計画などに示されたまちづくりの方向性

(1) 第 3 次 豊中市総合計画基本構想 [平成 12 年 (2000 年) 3 月議決]

《まちづくりの基本理念》	
人と地域を	まちの主角としての「人」
世界と未来に	生活の舞台としての「まち」
つなぐ まちづくり	人と人、人とまちをつなぐ「しくみ」
《計画フレーム》	
将来人口の想定	
平成 32 年 (2020 年) に 35 万人程度と想定	
・ ゆとりある住環境整備や安心して子どもを育てることができる環境の整備 などのさまざまな取り組みを通じて、著しい人口の減少に歯止め	
・ 過大な社会投資をすることなくこれまで蓄積してきた社会基盤や各種施設 の余力を新たな機能に転用するなど、人口減少によって生まれるゆとりを まちづくりに活かし、質の高い住宅都市が維持できる人口規模を確保	
めざすべき都市のデザイン	
・ 質の高い住宅都市として、ゆとりある住環境づくり、生活にうるおいを与 える緑が身近にある住環境づくり	
・ 住宅都市を支える活力ある産業が育つ都市づくり	
・ 環境への負荷の少ない都市づくり	
暮らしを基本とした協働のまちづくり	
・ 地域ごとの土地利用については、地権者、住民、事業者、専門家、行政が 話し合い、それぞれの地域の実情に応じたルールづくりや地域間の調整を 行う、協働のまちづくり	

総合計画は、市政運営の根幹となるまちづくりの目標を明らかにし、これを達成するための基本方針を示すもので、計画期間は平成 32 年度 (2020 年度) までとしています。

豊中市では、都市基盤の整備が進むにつれて、市民ニーズもハード面だけでなく、暮らし方そのものに視点を置いたソフト面に移り、自分たちのまちは自らの手でつくっていくという市民意識も高まってきました。これからは、市民一人ひとりの持つ魅力が活かされ、だれもが社会へ参画していくことが豊中の魅力となるような、ソフト面を重視したまちづくりを進めていく必要があります。そこで、“まちの主人公は市民である”ということ念頭に置き、市民・事業者・行政の連携・協働のもと、世界や将来世代にも視野を広げた、21 世紀のまちづくりの基本理念を、「人と地域を 世界と未来に つなぐ まちづくり」と設定しています。

また、基本理念に掲げた「人」「まち」「しくみ」の視点に立って、協働とパートナーシップに基づくまちづくりを進めるために、平成 32 年 (2020 年) を展望した都市の姿について共有できるイメージを、計画フレームとして示しています。

(2) 豊中市都市計画マスタープラン [平成12年(2000年)3月策定]

《サブコンセプト》

活力あふれる便利で快適なまち

- ・魅力とにぎわいのある都市空間、便利で快適な交通体系などを活かし、人々の豊かな交流のなかから新しい情報や産業、文化を生み出す、活力あふれる便利で快適なまち

みどり豊かなうるおいのあるまち

- ・自然やまちの歴史性、文化性を大切にし、うるおいのある都市景観や身近な自然とのふれあいのなかで、市民の日々の生活がいきいきと営まれるまち

安全でゆとりのあるまち

- ・災害からの安全性や、良質な住宅ストックと居住環境が総合的に整備され、高齢者も子どもも、障害をもつ人ももたない人も、だれもが安心して快適に居住できるまち

地域の個性を活かすまち

- ・地域の個性や多様性を活かした、市民主体のまちづくりが活発に取り組みられるまち

《土地利用構想》

うるおいのある住みよい住宅都市として、良好な住環境の保全と育成を基本とするとともに、市民生活の高度化・多様化に対応した各種商業業務、都市的サービス機能等は、中心核・近隣核や都市軸を中心に誘導し、居住環境との調和を図ります。

また、工業をはじめとする産業と住宅地との調和に配慮し、共存できる環境を形成していきます。さらに、市街化区域内農地や自然的土地利用の保全と活用を図り、緑豊かなうるおいのある都市環境の形成に努めます。

《計画推進のために》

都市計画に対する理解の増進

市民主体のまちづくりの支援

広域的連携

都市計画マスタープランは、多様化する市民のニーズと近年の社会経済環境に的確に対応したまちづくりを進めるため、都市計画の目標となる豊中市の望ましい都市像と長期的な都市整備の方針、その実現のための施策を総合的、体系的に示すもので、全体構想の目標年次を平成32年度(2020年度)としています。

総合計画が掲げるまちづくりの基本理念と将来像をメインコンセプトとして位置付け、その実現を目指すための都市計画における施策展開の基本的方向をサブコンセプトとして掲げるとともに、今後の土地利用の考え方を土地利用構想として示しています。

また、計画推進のために、市民や事業者などとのコミュニケーションの拡充や積極的なまちづくり情報の公開などを通じて都市計画に対する理解を増進していくことや、市民主体のまちづくりが地区レベルで具体的に進むような支援をしていくこととしています。

〔 2 〕 - 2 「土地利用の調整の仕組みづくり」に関する計画

(1) 第 3 次豊中市総合計画 前期基本計画 [平成 13 年(2001 年) 1 月策定]

《施策体系》

第 3 章 活力あふれる個性的・自律的なまちをめざして

第 1 節 地域特性を都市の魅力につなぐしくみづくり

土地利用・住環境整備の総合的・計画的推進

土地利用の規制誘導による秩序あるまちづくり

- ・市域全体を見据えたなかで、住民との協働により地域の実情に合った土地利用の方向性を検討し、地区計画制度をはじめとするさまざまな規制・誘導方策を活用しながら、秩序あるまちづくりを進めます。
- ・質の高い住宅都市として、建築指導や住宅地などの開発指導体制を強化するほか、違反建築物等の是正指導体制の強化を図り、良好な住環境の維持、また住環境水準の向上をめざした改善に取り組みます。
- ・住環境の保全などを目的とした地区計画や建築協定、緑地協定、景観協定などを適切に活用し、市民の自主的なまちづくり活動を促進するとともに、情報提供など各種支援に努めます。

総合計画の基本計画は、基本構想に掲げた理念をふまえ、施策の大綱にそって、豊中の目指すべき将来像を実現するための基本的な考え方や施策展開の方向性を明らかにするものです。前期基本計画の計画期間は、基本構想の目標までの前半 10 年間である、平成 13 年度(2001 年度) から平成 22 年度(2010 年度) までとしています。

「土地利用の調整の仕組みづくり」に係る施策としては、施策体系第 3 章「活力あふれる個性的・自律的なまちをめざして」第 1 節「地域特性を都市の魅力につなぐしくみづくり」の中に、「土地利用の規制誘導による秩序あるまちづくり」という項目を掲げ、地区計画制度をはじめとするさまざまな規制・誘導方策の活用、指導体制の強化、市民の自主的なまちづくり活動の促進、情報提供など各種支援といった方向を示しています。

(2) 第3次豊中市総合計画 第3期実施計画 [平成15年(2003年)1月策定]

土地利用に関する条例制定の検討

開発行為や建築行為の適切な規制・誘導を図るとともに、行政指導の透明性と公平性を高めるため、開発行為等に係る規制等の内容・基準・手続きなどを体系的に整理し、土地利用に関する条例の制定に向けた取り組みを進める。また、開発行為等に伴う行政手続きを見直し、窓口の再編等を行うとともに、市民への情報提供体制についても整備する。

中高層建築物等の建築に伴う紛争の予防と調整に関する条例の制定

中高層建築物、ワンルームマンション、パチンコ店等の建築に伴う紛争の予防と早期解決を図るとともに、行政手続の透明性と公平性を確保するため、平成16年度(2004年度)に条例を制定する。

総合計画の実施計画は、毎年度の予算編成の指針のひとつとして前期基本計画・施策体系に基づく主要な事務事業を位置付けます。第3期実施計画は、計画期間を平成15年度(2003年度)から平成17年度(2005年度)までの3年間としています。

このうち、前期基本計画に示した「土地利用の規制誘導による秩序あるまちづくり」を具体化する事業として、「土地利用に関する条例制定の検討」「中高層建築物等の建築に伴う紛争の予防と調整に関する条例の制定」を掲げています。

(3) 行財政改革第2期実施計画 [平成12年(2000年)12月策定]

《取り組みを進める具体的項目》

1 市民と行政とのよい関係づくり

(1) 市民参加・参画の推進

市民から信頼される市役所づくり

1 行政手続の適正化

市役所の手続きをよりわかりやすくするため、行政手続条例に基づき、引き続きより公正で透明な手続きを進める。

また、行政指導の明確化・透明化を図るため条例化を進める。

・開発に係る行政指導

・中高層建築物に係る行政指導 など

行財政改革第2期実施計画は、平成13年度(2001年度)を初年度とする4ヶ年の実施計画として定めたもので、「市民と行政の協働による分権型社会の創造」に向けて、より開かれた行政の推進と市民活動の積極的支援、評価による行政の再構築と財政健全化の推進を主要課題として取り組むこととしています。

「土地利用の調整の仕組みづくり」に係る取り組みとしては、開発などに係る行政指導の明確化・透明化を図るため、条例化を進めることとしています。

〔 3 〕 土地利用の調整に関する仕組みづくりの進め方

〔 3 〕 - 1 土地利用の調整に関する条例の制定

豊中市の地域特性や、まちづくりの方向性に応じた土地利用を具体化していくためには、総合計画などに示されたまちづくりの方向性を基本に据えながら、行政手続きの明確化、法令や条例の活用による明確性・実効性の向上といった近年の状況に即した、新たな土地利用の調整の仕組みづくりを進めることが必要です。

そこで、土地利用に関する基本理念、都市計画に市民等の意見を反映するための手続き及び建築等行為に関する手続き等の土地利用の調整の仕組みづくりに関する規定を盛り込んだ、基本的な条例を制定します。

また、この条例に規定する内容に沿いながら、法令に基づく制度の活用や、関係する条例の検討などを行い、法令及び条例を中心とした新たな土地利用の調整の仕組みづくりを進めます。

〔 3 〕 - 2 取り組みの方向性

「土地利用の調整の仕組みづくり」にあたっては、次のような3つの方向性に沿って、具体的な取り組みを進めます。

開発行為や建築行為の適切な規制・誘導	開発行為や建築行為に関する協議の手続きや、中高層建築物等の建築にかかる紛争の未然防止等を図るための手続きを条例に定め、土地利用に関する手続きの透明性と公平性の向上を図ります。 また、都市計画法や建築基準法などに基づく制度の活用などを通じて、地域の特性や課題に対応した土地利用の適切な規制・誘導を図ります。
土地利用に関する情報の積極的な提供	地域の土地利用の状況や課題を把握したうえで、都市計画やまちづくりに関する積極的な情報提供を進め、土地利用に関し透明でわかりやすい行政を目指します。
地区の特性に応じた土地利用のルールづくりの促進	個別の地域の課題に対応し、地区の特性に応じた土地利用のルールを住民主体で定めることのできる地区計画制度などの活用に向け、情報提供や相談、技術的支援などを積極的に行い、よりよい住環境を求める市民の主体的な活動を支援します。 また、地区計画の案の提案をはじめ、都市計画に市民等の意見を反映するための手続きを拡充します。

〔 3 〕 - 3 具体的な取り組みの内容

(1) 「開発行為や建築行為の適切な規制・誘導」に向けた主な取り組み

建築・開発行為等の事前協議の仕組みづくり

: 平成 15 年度に実施

個々の土地利用（建築行為、開発行為等）に関する手続きとして、都市計画法に基づく開発許可の手続きや、建築基準法に基づく建築確認の手続きがありますが、豊中市ではこれに加えて、開発許可の事前相談、建築確認に先立つ関係課との協議を求めてきました。このような独自の手続きの付加は、早い段階からの具体的な協議によって後の大幅な計画変更などが避けられると同時に、市のまちづくりに大きな成果をあげてきました。しかし、今後、多数の窓口での協議に対する事業者の任意の協力が得られないケースも予想されます。

そこで、建築行為・開発行為にかかわる手続きの透明性と公平性の向上を図り、豊中市独自の規制・指導の機会を確保するため、建築確認等に先立つ手続きを整理し、条例に定めます。

中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整等の仕組みづくり

: 平成 15 年度に実施

マンション建設などをめぐる事業者と周辺住民との対立は、住民の方々が長年培ってきた地域の住環境に対する意識と、個々の建築計画の内容との間に大きな違和感があるということから生じるものと考えられます。しかし、同じ土地に対してもさまざまな計画が可能であることから、早い段階から計画の内容や地域の住環境についての意見を交わし、より良い解決策を見出していくための話し合いの場を確保するため、紛争の予防・調整に関する手続きを条例に定めます。

土地利用の適切な規制・誘導に向けた基準づくり

: 平成15年度から順次実施

建築行為や開発行為などの土地利用を制限する具体的な基準には、都市計画に定めるものや、建築基準法・都市計画法等の法令に定められているものがあります。これらは国が全国一律の枠組みとして定めたものですが、中には、都市計画の決定や条例の制定などを通じて、市独自の運用が認められている項目もあります。また、憲法や地方自治法では、法令に違反しない範囲で、市が条例を定めることが認められています。

そこで、豊中市のまちづくりの方向性や地域特性を踏まえながら、市内における土地利用の適切な規制・誘導に向けた基準づくりを、順次検討していきます。

風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定

: 平成15年度に実施

面積10ha未満の風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為の制限に関する条例を制定します。(面積10ha以上の風致地区内の制限は、府条例で定められます。)

開発許可等に関する基準等の明確化

: 平成15年度～平成16年度に実施

開発許可や宅地造成許可の基準は、基本的には都市計画法などの法令で定められていますが、より詳細な基準の明確化や、制限の強化・緩和について検討します。

建築基準法に基づく制度の活用

: 平成15年度～平成17年度に実施

日影による中高層建築物の高さの制限に関する基準などについて、建築基準法に基づき、市の条例に定めます。

また、建築基準法に基づくさまざまな特例許可や認定制度について、その活用のあり方を検討するとともに、取り扱い基準を明らかにしていきます。

都市計画制度の活用

: 平成16年度～平成17年度に実施

都市計画の内容には、用途地域や高度地区など土地利用について規制誘導するための計画や、道路・公園など都市にとって必要な都市施設について定める計画などがあり、こうした制度の活用を検討します。

市独自の基準等の検討

: 平成16年度～平成17年度に実施

都市計画法や建築基準法などの法令に定めがない事項について、必要に応じ、市独自の基準等の設定を検討します。

(2) 「土地利用に関する情報の積極的な提供」に向けた主な取り組み

土地利用基礎調査の実施

: 平成15年度に開始

法令に基づく制度等の運用にあたって豊中市のまちづくりの課題への適切な対応を図るとともに、行政の説明責任を果たし、さらには地区レベルの土地利用のルールづくりに向けた住民の主体的な取り組みを支援していくための基礎資料として、市内の土地利用の状況を継続的に詳細に把握するため、敷地の規模や形状、道路との関係、建物の高さや用途といった土地利用の現況についての調査を進めます。

インターネットホームページを活用した都市計画情報の提供

: 平成15年度に開始

市のホームページに都市計画に関するコーナーを設け、都市計画の種類や決定内容などについての情報提供を行います。

また、都市計画に関するデジタル地図を作成し、市のホームページを通じて用途地域をはじめとする地域地区や都市施設などの決定状況に関する地図情報を提供します。

建築行為や開発行為に関する制限事項等の情報提供の充実

: 平成15年度に開始

土地利用にかかわって現在行われている制限事項などは、さまざまな分野の政策や法令などに根拠を置きながら、多くの部局で個別に担っているため、その全体像がわかりにくく、その結果、市民が、土地利用の調整の仕組みを理解することも大変難しい状況にあります。

そこで、こうした土地利用にかかわる事項を幅広くとりまとめて整理し、建築行為や開発行為に関する制限事項や協議の窓口などに関する情報を一覧にした資料や、個々の制限事項の内容を説明する資料などを作成し、窓口で配布するとともに、市のホームページでの情報提供を進めます。

(3) 「地区の特性に応じた土地利用のルールづくりの促進」に向けた主な取り組み

地区計画策定に向けた住民活動の支援

： 平成15年度に開始。支援制度については平成15年度に検討

地区計画制度等に関する情報提供や相談などを通じて、地区の特性に応じた土地利用のルールづくりを目指す住民の主体的な取り組みを支援します。

また、地区計画制度の活用に向け、技術的支援を含む新たな支援制度の創設を検討します。

都市計画の決定・変更手続き、地区計画等の手続きの拡充

： 平成15年度に実施

都市計画の決定・変更に際しては、案の縦覧、意見書の提出、都市計画審議会への付議といった手続きが都市計画法に定められていますが、案の作成段階から広く意見を求め、これに対する市の考え方を示すなど、都市計画に市民等の意見を反映する手続きを拡充し、条例に定めます。

また、地区計画制度の活用に向けて、地区計画等の原案の申し出や案の作成手続きを条例に定めます。

アメニティ

都市計画などで求める、建物・場所・景観・気候など生活環境の快適さ

開発許可

都市計画法第29条に基づき、都市計画区域内で建築物等の建設を目的とする土地の区画形質の変更について市長の許可を受けるもの

行政指導

一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって処分に該当しないもの

建築確認

建築基準法第6条に基づき、建築物等の建築が、建築基準法等の基準に適合していることを担保するため、建築主がその計画について建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けるもの

建築協定

建築基準法第69条に基づき、建築物の利用を増進し、土地の環境を改善することを目的として一定の区域の土地所有者等が、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定するもの

条例

地方公共団体の議会の議決によって制定する法

総合計画

市政運営の根幹となるまちづくりの目標を明らかにし、これを達成するための基本方針を示すもの

地区計画

身近な環境（地区）を対象に住民が主体となって話し合い、道路や公園などの計画や建築物に関する制限をきめ細かく定め、これをもとに開発行為や建築行為を規制・誘導する制度

都市計画

都市生活を改善し、健康で文化的、機能的な住みよい都市をつくるための計画。都市計画法で定められ、地域、地区、街区の指定、市街地の開発、建築の制限などが実施される。

都市計画マスタープラン

都市計画の目標となる望ましい都市像と長期的な都市整備の方針、その実現のための施策を総合的、体系的に示す計画

パートナーシップ

まちづくりなどの事業において、市民、事業者、行政などの各主体が対等な立場で協力・連携し、役割や責務を自覚することを通じて築いていく、相互の信頼関係

風致地区

都市の風致（良好な自然的な景観）を維持するために、都市計画区域内で、特に指定された区域。地区内における建築・宅地造成・竹木の伐採などにつき規制が行われる。

要綱

行政の執行についての指針を定める内部的規範

要綱行政

「要綱」に従って執行される行政、とりわけ行政指導によりなされる行政をいう。

用途地域

土地利用について、住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、その用途を指定された地域。市街地の環境を維持するため、建築基準法により建築物の用途制限、高さ等の形態制限等規制が行われる。