

## 四日市市都市計画まちづくり条例（素案）と考え方

### （第1 目的）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第2章第2節の規定により行う都市計画の決定等に関し必要な事項を定め、本市が行う都市計画における公正、透明な手続と市民参加の機会を確保し、もって本市にふさわしい土地利用の適正化と魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする。

### 【考え方】

この条例は、都市計画法による都市計画の決定又は変更の案の策定から決定までの一連の手続き等とともに、市民からのまちづくり構想の提案や都市計画マスタープラン地域地区別構想の策定の手続き等を定めることで、市民参加型の都市計画を推進し、本市にふさわしい土地利用を目指すものです。

### （第2 定義）

この条例における用語の意義は、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 市民 次に掲げるものをいう。

ア 本市の区域内に住所を有する者

イ 本市の区域内に事務所又は事業所を有する法人

ウ 本市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者

エ 本市の区域内に存する学校に在学する者

(2) 事業者 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為を行おうとする者、建築物の建築又は工作物の築造を行おうとする者及び建築物の建築を伴わない開発事業（墓地の設置、駐車場の設置、土石の採取、森林の伐採、資材置場の設置等）を行おうとする者をいう。

(3) 土地所有者等 都市計画の決定又は変更の提案（以下「都市計画提案」という。）の対象となる区域（国、地方公共団体、独立行政法人又は地方独立行政法人の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の土地に係る所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。

### 【考え方】

本規定は、この条例の対象となる「市民」「事業者」及び「土地所有者等」について定義するものです。定義された言葉は第3以下に関係者の責務や都市計画の手続き等を規定する中で用いられます。

(第3 関係者の責務)

市民及び事業者は、この条例の制定目的を理解し、都市計画マスタープラン（法第18条の2第1項の規定に基づき定める都市計画に関する基本的な方針をいう。以下同じ。）に掲げる土地利用に関する基本方針を理解したうえで土地利用に関する計画を立案し、自己の持つ権利を行使するに当たり、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条に規定する基本理念を尊重するとともに、これに従わなければならない。

2 市は、都市計画マスタープランに掲げる土地利用に関する基本方針に則り土地利用調整を行い、その過程及び結果を市民に示すよう努めるものとする。

【考え方】

本規定は、土地利用を通して密接に関わりあう市民及び事業者、そして、土地利用を適正に誘導する役割を担う市のそれぞれの立場での責務を示すものです。

わが国の土地利用に関する最上位法である「土地基本法」の第2条には「土地についての公共の福祉の優先」第3条には「地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた適正な利用と適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従った利用」が定められていますが、四日市市では、土地利用に関する上位計画として都市計画マスタープランの全体構想が市議会の議を経て決定されることになっていることから、これに基づく土地利用の立案や調整を責務として位置付けました。

(第4 都市計画決定手続)

市が行う都市計画の決定手続は、第5から第11までに定めるところによる。

【考え方】

第5から第11に市が行う都市計画決定の一連の手続きを示すとともに市民の意見を反映させるために必要な措置を位置づけることで、都市計画の透明性と公正性を確保するものです。

( 第 5 都市計画原案の作成 )

市は、都市計画の決定又は変更をしようとする場合には、都市計画の原案を作成するものとする。

【考え方】

都市計画法第 16 条に基づき、市が都市計画の案を作成する際に行う市民の意見を反映させるために必要な措置を規定します。

都市計画の案を作成するにあたり、あらかじめ市の考えを示した上で市民の意見を聴くために都市計画原案を作成します。市民の意見を聴く手続きは第 6 に規定しています。

( 第 6 公聴会の開催等 )

市長は、都市計画の決定案を作成する場合には、第 5 に定める都市計画の原案をもとに、市民の意見を聴く機会として公聴会を開催するものとする。ただし、法第 16 条第 2 項に定める都市計画に定める地区計画等の決定案を作成する場合には、第 7 に定めるところによる。

2 前項の規定にかかわらず、都市計画の決定又は変更が軽微なものについては、説明会の開催によって公聴会の開催に代えることができる。

3 市長は、公聴会を開催しようとするときは、公聴会を開催する日の 2 週間前までに次に掲げる事項を公告しなければならない。

- (1) 都市計画の原案の種類、名称、位置及び区域
- (2) 都市計画の原案の閲覧場所
- (3) 公聴会の開催の日時及び場所
- (4) 公述人の申出に係る書面の提出期限及び提出先
- (5) その他公聴会の開催に関し必要な事項

4 公聴会において意見を述べることを希望する者は、公述人として意見を述べることができる。

5 公聴会を開催する日の前日において前項の規定により意見を述べることを希望する者がいないときは、公聴会を説明会に代えて開催するものとする。この場合において、説明会の開催をもって公聴会を開催したものとみなすことができる。

6 市長は、公聴会において公述人が述べた都市計画の原案に対する意見を整理し、特に支障があると認めた場合を除き、当該意見に対する市の考え方を公表するものとする。

7 公聴会における公述人の申出、選定及び傍聴人その他公聴会の開催に関することについては、規則で定める。

【考え方】

公の場で市民が意見を公述できる機会を保障するとともに、市が市民から広く意見を聴くために、市が都市計画の案を作成する際には、原則として公聴会を開催することとします。

公聴会は、都市計画原案について市民から意見を伺うものです。

なお、比較的規模が小さく周辺に及ぼす影響が少ない軽微な都市計画の決定又は変更については、説明会の開催によって公聴会の開催に代えることができるとしました。

3の規定は、公聴会の開催内容等を公告し、透明性のある都市計画手続きを目指すものです。

6の規定は、納得性のある都市計画手続きと市の説明責任を図る観点から、意見に対する市の考え方を一般に公表することを市に義務づけるものです。

公述人の選定や公聴会の開催に関する詳細事項は規則で定めます。

(第7 地区計画等の案の作成手続)

法第16条第2項の規定に基づき都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法については、第8及び第9に定めるところによる。

(第8 地区計画等の原案の提示方法)

市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等を決定し、又は変更する理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間縦覧に供するものとする。

(1) 地区計画等の原案の種類、名称、位置及び区域

(2) 地区計画等の原案の縦覧場所及び縦覧期間

(第9 意見書の提出方法)

法第16条第2項に規定する土地の所有者及び利害関係人は、第8の公告の日の翌日から起算して14日以内に、地区計画等の原案に関する意見書を市長に提出することができる。

【考え方】

地区計画等の案の作成手続については、都市計画法第16条第2項を根拠と

する「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に規定していますが、地区計画等も都市計画に含まれることから、同条例を廃止し、関連規定を本条例に統合するものです。

なお、本規定の内容は、現「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に掲げられている内容を変更するものではありません。

第9の規定は、関係者が地区計画等の原案に対する意見書を市へ提出する場合の規定を定めています。

(第10 都市計画の決定案の作成)

市長は、第6に規定する公聴会で提出された意見及び第9の規定により提出された意見を参考に、必要に応じ都市計画の原案に修正を加え、都市計画の決定案を作成するものとする。

【考え方】

本条例では都市計画法第16条に基づく公聴会や地区計画等の案の策定段階での縦覧手続きが、都市計画案の作成に市民の意見を反映させるために行われるものであることから、これらで得られた意見を参考に、都市計画案を作成することを本条例で明確化するものです。

(第11 都市計画の決定手続)

市長は、第10の規定により作成された都市計画の決定案を、法第17条の規定により縦覧に付したうえで、法第19条第1項の規定により四日市市都市計画審議会に付議し、その結果により同条及び第20条の規定に従い、必要な処理を行うものとする。

【考え方】

本規定は、都市計画法第19条第1項、同条第3項、第20条第1項の規定と同様ですが、都市計画決定の手続きを本条例でも明確化するものです。

(第12 都市計画提案者)

法第21条の2に規定するもののほか都市計画を提案できる者は、第19の1の規定により認定された地区まちづくり構想策定委員会とする。

【考え方】

本規定は、都市計画決定に市民が主体的にかかわるために、都市計画の提案制度

を確立しようとするものです。都市計画法第21条の2では、都市計画提案できる者が規定されており、さらに、都市計画法に定める団体に準ずる提案団体を地方公共団体の条例で定めることができることになっています。

地域の合意に基づくまちづくりを推進するため、第19に規定するまちづくり構想を策定する団体を本条例で提案できる団体に追加するものです。

(第13 都市計画提案区域の規模)

令第15条の2の規定に基づく都市計画提案ができる一団の土地の区域の規模は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 法第8条第1項第3号に規定する高度地区又は高度利用地区、同項第4号に規定する特定街区の区域の面積 2,000平方メートル以上

(2) 前号以外の都市計画の区域の面積 5,000平方メートル以上

【考え方】

都市計画提案できる区域の面積は、都市計画法施行令第15条の2で5,000平方メートル以上となっており、都道府県又は市町村は特に必要があると認めるときは、条例で1,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の範囲内で規模を定めることができることになっています。

(1)で高度地区、高度利用地区及び特定街区の提案区域面積を2,000平方メートル以上に設定するのは、中心市街地など土地の高度利用が期待される区域のまちづくりにおいて、より利用しやすい面積規模を採用するものです。

それ以外の区域を提案区域面積5,000平方メートル以上とするのは、都市計画法施行令第15条の2の規定と同様ですが、本条例でも明確化するものです。

(第14 適合すべき基準)

法第21条の2の規定に基づく都市計画提案を行おうとするものは、当該提案区域の周辺環境等に配慮するとともに、次の各号に掲げる基準に適合した都市計画の素案を作成しなければならない。

(1) 法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること。

(2) 四日市市都市計画マスタープラン全体構想(第3の1に定める都市計画マスタープランのうち四日市市議会の議決すべき事件を定める条例(平成13年四日市市条

例第24号)第2条第5号に規定により議決を受けた全体構想をいう。以下「都市計画マスタープラン全体構想」という。)その他本市の土地利用の方針に適合するものであること。

2 前項の提案を行おうとする場合には、土地所有者等に十分な説明を行うとともに、土地所有者等の3分の2以上が当該提案に同意し、かつ、同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっていなければならない。

#### 【考え方】

都市計画提案の内容によっては周辺へ影響が及ぶ場合も考えられることから周辺環境等への影響に配慮することを前提に、都市計画提案の提案要件を定めます。

(1)は都市計画法第21条の2第3項都市計画法の規定と同様ですが、都市計画提案は法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合が要件であることを本条例でも明確化するものです。

(2)は市が策定する四日市市都市計画マスタープランその他本市の土地利用の方針が(1)に示す都市計画に関する基準であることを明確化するものです。

2の規定における土地所有者等の3分の2以上の同意は都市計画法の規定と同様ですが、本条例でも明確化するものです。また、提案を行う場合には、土地所有者等への十分な説明が行われていることを都市計画提案の要件として追加しています。

#### (第15 都市計画提案手続)

法第21条の2の規定に基づく都市計画提案を行おうとするものは、市長に対し都市計画に関する情報の提供を求め、都市計画提案に係る内容等について事前相談をすることができる。

2 都市計画提案を行おうとするものは、都市計画の素案その他規則で定めるものを市に提出しなければならない。この場合において、市長は、都市計画の素案を公表するものとする。

3 1の規定は、三重県に対し都市計画の提案を行おうとする場合に準用する。

#### 【考え方】

都市計画提案に関する相談・支援体制を充実するため、都市計画提案を行おう

とする土地所有者等が、あらかじめ市に事前相談ができるほか、提案しようとする都市計画に関する資料や情報を請求できることとしました。

都市計画提案がなされた場合、市は、提案内容が都市計画法や本条例の提案要件を満たし都市計画決定できるかを審査する必要があります。このため、審査に必要な都市計画の素案等の提出を求めるものとし、必要とする書類、書類の様式等は規則で定めます。

また、都市計画提案は、都市計画の決定（変更）を目的とするものであることから、都市計画提案がなされた場合において市は速やかに都市計画の素案を公表したうえで都市計画決定等の必要性を判断するものとし、

都市計画法第15条では都市計画を定める者が規定されており、都道府県が定めるものと市町村が定めるものに区別されています。市に提案できる都市計画は、四日市市が定めることができる都市計画に限定されていることから、県が定める都市計画についても1の規定を準用し、都市計画提案に対する支援を行います。

（第16 都市計画提案の内容について都市計画の決定又は変更が必要な場合の処理）

市長は、第15の2の規定により提出された都市計画の素案等について、都市計画の決定又は変更の必要があると判断した場合は、第4から第11に定める手続を行うものとする。

2 市長は、前項の手続が終了した場合は、都市計画提案をしたものに通知するとともに、法第20条の規定による告示の際に、都市計画を決定し、又は変更する必要があると判断した理由を添えるものとする。

#### 【考え方】

提案による都市計画決定（変更）が適当と判断したときは、第5の規定による都市計画原案を作成した上で都市計画決定手続を進めることを本条例で明確化します。

この場合、通常の都市計画決定手続の中で都市計画審議会に付議することとなり、一連の都市計画手続が終了した時点で、提案者に結果を通知します。

（第17 都市計画提案の内容について都市計画の決定又は変更が不要な場合の処理）

市長は、都市計画の決定又は変更の必要がないと判断をした場合は、四日市市都市計画審議会に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴取するものとする。

2 市長は、都市計画提案が、都市計画の決定又は変更の必要がないと判断をした旨及びその理由に、前項の規定により聴取した意見を添えて都市計画提案をした者に通知するものとする。

#### 【考え方】

都市計画法第21条の5の規定に基づき、都市計画提案の内容について都市計画を決定する必要が無いと判断した場合にも都市計画審議会の意見を聴くことを本条例で明確化します

都市計画を決定する必要が無いと判断した場合には、都市計画の決定（変更）の必要がないと判断をした旨及びその理由に、都市計画審議会に付議し聴取した意見を添えて提案者に通知します。

#### （第18 地区まちづくり構想）

地区まちづくり構想とは、都市計画マスタープラン全体構想に即し、当該地域に住所を有する者等（以下「住民等」という。）が土地利用のあり方その他地区のまちづくりの目標を定め、もって当該地区におけるまちづくりを推進することを目的に策定する構想をいう。

#### 【考え方】

都市計画の前提条件となる土地利用の方針は、都市計画マスタープラン全体構想で示されますが、本市においても土地利用上の課題は均一ではなく、それぞれの地区ごとの特徴を踏まえたまちづくりが求められています。そこで、住民にとって身近な範囲である地区を単位として、その地区に限定して適用する土地利用の方針となる都市計画マスタープラン地域・地区別構想を提案する仕組みとして「地区まちづくり構想」を位置づけるものです。

なお、地域のまちづくりは、都市計画の範疇だけに止まらない可能性があることから、地区まちづくり構想は土地利用のあり方その他のまちづくりの目標を定めることが出来るものと規定しています。

#### （第19 地区まちづくり構想策定委員会の認定）

市長は、地区まちづくり構想を策定しようとする団体で、その設立の目的がこの

条例の目的に即しており、次の各号に掲げる要件すべてを満たすものを地区まちづくり構想策定委員会として認定することができる。

- (1) 地区まちづくり構想に係る地区の区域が定まっていること。
- (2) 構成員が地区の住民等で構成され、おおむね当該地区の区域全体から参加していること。
- (3) 運営に必要な事項が、会則、規約等で定まっていること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた要件を満たすものであること。

2 前項に定める地区まちづくり構想策定委員会の設立手続等については、規則で定める。

3 市長は、地区まちづくり構想策定委員会が第1項各号の要件を満たさないと認めるとき又は地区まちづくり構想策定委員会の活動がこの条例の目的若しくはその会則、規約等に反していると認めるときは、当該地区まちづくり構想策定委員会の認定を取り消すことができる。

#### 【考え方】

本規定は、まちづくり構想を策定しようとする団体を、市が地区まちづくり構想策定委員会として認定する条件を示すものです。

地区まちづくり構想策定委員会の認定には、地区まちづくり構想に係る地区の区域が定まっていること、構成員が地区の住民等であり、おおむね当該地区の区域全体から参加していること及び運営に必要な事項が会則等で定まっていること等を要件としています。

地区まちづくり構想策定委員会の設立手続、登録等についての詳細は規則で定めます。

3の規定は、1の要件を満たさなくなった場合の地区まちづくり構想策定委員会の認定取り消しを定めるものです。

#### (第20 地区まちづくり構想の策定)

地区まちづくり構想策定委員会は、当該地区内の住民等を対象とする説明会の開催など、十分な意見聴取を行った上で地区まちづくり構想を策定し、市長に提出することができる。

2 地区まちづくり構想策定委員会は、構想策定に際し市長に対し必要な情報の提供、専門家の派遣その他必要な支援を依頼することができる。

## 【考え方】

本規定は、地区まちづくり構想策定委員会が地区まちづくり構想を策定するにあたって必要な手続きを定めるものです。

1の規定は、地区まちづくり構想が地域住民の意見を反映したものとなるよう、当該地区内の住民等を対象として説明会を開催し、十分な意見聴取を行ったうえで策定することを定めたものです。

2の規定は、住民等による地区まちづくり構想の策定に際して、市が必要な情報の提供、作成に際しての専門家の派遣その他必要な支援をできるように設けるものです。

### (第21 地域・地区別構想の決定案の作成)

市長は、第20の1の規定により提出された構想が、都市計画マスタープラン全体構想に即し、地区の土地利用を含めたまちづくりに資するものであると認めるときは、当該構想を基礎とし、都市計画マスタープラン地域・地区別構想(第14の1の(2)に定める都市計画マスタープラン全体構想の中で地域別構想と位置付けられた地域単位でのより詳細な計画をいう。以下「地域・地区別構想」という。)を策定することができる。

2 市長は、前項に定める地域・地区別構想の決定案の作成に当たり、必要に応じまちづくり構想を策定した地区まちづくり構想策定委員会と協議を行うものとする。

3 市長は、地域・地区別構想の決定案を作成したときは、法第17条の規定の趣旨に則り、当該決定案を縦覧に付し、意見書の提出の機会を設定するものとする。

## 【考え方】

本規定は、市が地区まちづくり構想の提出を受けて都市計画マスタープラン地域・地区別構想を作成する手続きを定めるものです。

地区まちづくり構想には、土地利用のあり方だけでなくその他のまちづくりの目標も定められることから、市が地区まちづくり構想から必要な事項を抽出し、都市計画の見地から修正及び必要な事項を追加した上で地域・地区別構想の決定案を作成し、必要に応じ、まちづくり構想策定委員会と協議する仕組みとしました。

都市計画マスタープラン地域・地区別構想は、住民等にとって身近な地区を単位として、その地区に限定して適用する土地利用の方針となることから、決定案を縦覧に付し、市民が意見を述べる機会を設けることを規定しました。

( 第 2 2 地域・地区別構想の策定 )

市長は、第 2 1 の規定により作成された地域・地区別構想の決定案を、法第 1 9 条第 1 項の規定の趣旨に則り、四日市市都市計画審議会に付議し、意見を聴取するものとする。

2 市長は、地域・地区別構想を策定した場合は、その旨を告示するとともに、地区まちづくり構想を提出した地区まちづくり構想策定委員会に通知するものとする。

【考え方】

都市計画法では都市計画マスタープランの策定について特に定めはありませんが、地域・地区別構想がその地区に限定して適用する土地利用の方針として、市が決定する都市計画の根拠となることから、本市では四日市市都市計画審議会への意見聴取を経てこれを策定するものとします。

なお、本市の都市計画マスタープランの全体構想は、市議会の議を経て決定されることになっています。

2 の規定は、市が都市計画マスタープラン地域・地区別構想を策定した場合の告示と地区まちづくり構想策定委員会への通知を定めるものです。

( 第 2 3 地域・地区別構想の効力 )

市長は、第 2 2 の規定により、地域・地区別構想を策定したときは、当該構想を第 1 4 の 1 の ( 2 ) に定める本市の土地利用の方針として取り扱うものとする。

2 市、市民及び事業者は、策定された地域・地区別構想の実現のための適切な土地利用をはじめとするまちづくりに努めるものとする。

【考え方】

本規定は、地域住民による地区まちづくり構想の提案を経て策定された地域・地区別構想がその地区に限定して適用する土地利用の方針となることを明確化するものです。

当該地区において行われる土地利用の際に第 1 4 の 2 に定める本市の土地利用の方針として取り扱うことで、地区の特性を活かした土地利用調整やまちづくりを可能とするものです。

( 第 2 4 規則への委任 )

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。