

白山市開発許可等の基準に関する条例に基づくまちづくり開発制度運用指針

1 運用指針策定の趣旨

本制度は、「白山市開発許可等の基準に関する条例」に基づき、市街化調整区域内に点在する集落について、土地資源の有効活用と活力の維持を目的として、その地域性に応じて住民が主体となって集落単位でまちづくりに取り組む制度である。

本指針は、本制度が公平かつ適正に活用されるために定めるものである。

2 まちづくり開発協議会の設立（条例第8条関係）

（前 提）

まちづくり開発協議会とは、町内会などの住民自治活動を行う組織を母体とし、集落全体のまちづくりを実践する組織とする。

（まちづくり開発協議会の内容）

町内会役員や住民有志で勉強会を開催し、①まちづくりの課題と目標、②活動の区域と内容、③規約、④組織の体制（役員）、⑤スケジュールを定める。

①まちづくりの課題と目標

未利用地の有効活用や集落の活力維持、狭隘道路の改善など地域の課題を整理し、計画的な整備によるまちづくりの目標を設定する。

②活動の区域と内容

活動の区域については、集落全体を基本とし、複数の集落が隣接している場合は、複数集落で一つの協議会を設立することも可能とする。

③規約

名称、目的、事務局の位置、活動区域、活動内容、会員となる資格、運営方法、役員、役員の選任、役員の任期、役員の職務、総会、総会の議決事項及び方法、役員会、会計について定める。

④組織の体制（役員）

協議会の会長、副会長、委員、書記、会計、監査等を定める。

⑤スケジュール

協議会の認定から指定区域の指定、又はまちづくり開発計画の認定までのスケジュールを作成する。

（住民の合意形成）

まちづくりの提案、協議会の設立について、町内会の総会の議決を得ること。

3 指定区域の指定（条例第9条関係）

（前 提）

指定区域とは、その地域性から、開発行為が行われたとしても積極的な公共投資の必要がなく、スプロール対策上支障がない範囲で指定する区域である。

したがって、道路の新設など新たな公共施設の整備を伴う開発行為は認められない。

（指定区域の対象）

市街化区域に隣接し、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんする集落を指定の対象とするが、隣接する市街化区域で土地区画整理事業による計画的な市街化が図られている場合は、原則として対象としない。

（指定区域の範囲）

指定区域は、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域を除いた集落全体を範囲として定める。

（住民の合意形成）

指定区域の案について、協議会の規約により総会の議決を得ること。

また、指定区域内で開発、建築が行われる場合の既存道路の拡幅整備や雨水排水の処理など既存公共施設の整備方針を定め、住民の合意を得ること。

4 まちづくり開発計画の認定（条例第10条関係）

（前 提）

まちづくり開発計画とは、集落の活力維持を目的として、集落の優れた環境を維持しながら新たな居住者を呼び込むための、集落単位で定めるまちづくりに関する計画とする。

（まちづくり開発計画の内容）

計画の対象とする区域は、農振法に規定する農用地区域を除いた集落全体を範囲として定める。

集落の優れた環境を維持しつつ、集落の活力維持を図るための計画の目標を定める。

計画住宅戸数は、集落の活力維持の範囲内、かつ、既存公共施設の能力の範囲内とする。集落の活力維持の範囲については、集落の規模によって異なるが、次式によって算出される戸数のいずれかが多い方を目安とする。

①（集落の線引き以降最多となった時点の人口－計画作成時点の人口）÷（計画作成時点の一戸当たりの世帯人数）

②（計画作成時点の人口）×0.2÷（計画作成時点の一戸当たり世帯人数）

※小規模な集落の場合は、個別協議とする。

開発、建築が行われる場合の狭隘道路の改善や雨水排水の処理など既存公共施設の整備方針を定める。

田園集落の優れた景観を保全するために、建築の色彩や生垣の設置などについて、指導方針を定める。

集落内を区域区分し、区域ごとに建築することができる建築物の用途を定めた土地利用計画を定め、計画的な開発、建築を誘導する。

土地利用計画については、計画住宅戸数に適合したものとする。ただし、集落内の土地利用状況、公共施設整備状況、その他諸事情等を勘案し、やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。

(住民の合意形成)

まちづくり開発計画の内容について、協議会の規約により総会の議決を得ること。

新規住宅地区域及び生活利便施設区域を定める場合、区域内に存する土地又は建築物について、所有権、地上権、その他これに類する権利を有する者の相当数の同意を得ること。