

「土地利用の調整に関する仕組みづくりの進め方」の構成

〔１〕「土地利用の調整の仕組み」をとりまく状況

１ これまでの「土地利用の調整の仕組み」

- ・ 建築基準法に基づく規制・手続きの徹底
- ・ その後、法令に基づく規制に加え、市独自の行政指導を実施
- ・ 法令に基づく手続きに先立ち、事前協議等の手続きを行政指導により実施
→ 市民等の理解と協力を得て、まちづくりに大きな成果をあげてきた。

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
- （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
- （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
- （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

〔２〕上位計画等の位置付け

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
《まちづくりの基本理念》
人と地域を 世界と未来に
つなぐ まちづくり
- （２）豊中市都市計画マスタープラン
《サブコンセプト》
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
安全でゆとりのあるまち
地域の個性を活かすまち

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
○土地利用の規制誘導による秩序あるまちづくり
- （２）第３次豊中市総合計画 第３期実施計画
○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
- （３）行財政改革第２期実施計画
○行政手続の適正化

〔３〕土地利用の調整に関する仕組みづくりの進め方

１ 土地利用の調整に関する条例の制定

- ・ 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する。
- ・ この条例に沿いながら、法令・条例を中心とした新たな土地利用調整の仕組みづくりを進める。

２ 取り組みの方向性

開発行為や建築行為の適切な規制・誘導

土地利用に関する情報の積極的な提供

地区の特性に応じた土地利用のルールづくりの促進

３ 具体的な取り組みの内容

建築・開発行為等の事前協議の仕組みづくり
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
土地利用の適切な規制・誘導に向けた基準づくり

土地利用基礎調査の実施
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
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

地区計画策定に向けた住民活動の支援
都市計画の決定・変更手続き、地区計画等の手続きの拡充