

## 1 原因解明及び改善策についての論点事項

## 原因の解明及び改善策についての論点事項

### 1 「接道要件に関連する事項」

道路の位置付けは、それぞれの法律（道路法、都市計画法、建築基準法）の趣旨によって考え方が異なっている部分がある。都市計画法の許可基準に基づく接道要件など道路に関する判断は、道路の性格、道路幅員の考え方等をもとに行われるが、その際、所管課が5課（開発指導課、建築指導課、都市調整課、道水路管理課、道路整備課）あることから庁内の連携が非常に重要である。

#### 道路に関する主な事項

##### 都市計画法

- ・許可の基準（第33条第1項第2号）
- ・技術的細目（政令第25条第2号、第4号）
- ・編入同意（第32条）

##### 建築基準法

- ・定義（第42条）
- ・接道要件（第43条）

##### 手続基準条例

- ・道路規定（第46条）

改善ワーキングでの議論の中では、道路に関連する事項について、例えば土地利用協議会や開発事業等協議会のような形態（下部組織も含め）で協議体制を構築したらどうかという意見がでたことから、関係課とのヒアリングを行うとともに、他市の状況について調査を行った。

#### (1) ヒアリングの概要

道路要件については、各課の持っている情報を共有しながら判断する必要があるため、現在も関係課で協議を行っているが、仕組みとして明確になっていないため仕組みを作る必要性を感じる。

手続基準条例や都市計画法の手続の前の段階で協議を行い、一定の方向性を判断して回答する必要がある。

全ての開発案件を協議の対象にするのは、時間的にも事務量的にも膨大であり効率的ではない。一方で、課題である場合についてのみ協議会を開催する形態では、必要な案件がもれてしまうことも想定される。

効率的な運用を図るのであれば、手続の流れとして特定の課がまず相談を受けるといような体制が必要である。

(2) 他市の状況

**Q 道路等の公共施設の編入同意を判断するにあたり、どのような体制で行われていますか？**

- ・ 各公共施設管理者の判断で行う（市内協議会等の体制あり）・・・ 5
- ・ 各公共施設管理者の判断で行う（市内協議会等の体制なし）・・・ 1
- ・ （所管課の判断を尊重する形で）土地利用委員会調整部会で決定・・・ 1
- ・ 個別案件ごとに行為者あるいは関係課と協議、調整を行う・・・ 2
- ・ 不明・・・ 1

**Q 事前相談の段階で接道要件及び編入同意の可否について判断を求められた場合どのような対応をしていますか？**

- ・ 事前相談の段階で明らかに成り立たないもの、計画の補正が必要なものについてはその旨伝える・・・ 8（担当者レベルでの意見調整、事前相談書に基づく判断、開発調整会議での判断等）
- ・ 事前相談の段階では可能性という形で是非を伝える。最終意思決定機関は開発調整部会であり、土地購入についてはリスクが伴う旨を伝える・・・ 1
- ・ 事前相談の手続がない。計画が成り立たないものについては、「土地利用関連調整条例」の最初の手続（法令確認申請）で指摘されることから、結果として計画が進まないこととなる・・・ 1

\* 詳細は「2 資料編」17～23ページのとおり

(3) 原因について

本件は、市有地 260 - 2（以下「当該地」という。）に築造された擁壁の形態・機能を消失させ、車両等の通行が可能となる道路の整備を前提に、予定建築物の敷地の接道要件を満たすという申請内容であった。

当該地に築造された擁壁は、昭和 39 年に用地を取得し整備を行った以降、市道 053-101 号線の安全を確保する施設であり、道路（路面本体）と切り離して考えることは妥当ではないことから、道路法第 2 条の道路と道路管理者が判断していたものであり、開発行為完了後に市道 053-101 号線の区域に含める予定であった。

その判断を受け、開発許可権者としては、既存の施設（擁壁）も道路であり、整備後も道路として土地利用に変更がなく、土地利用上は「存置」の施設とし、予定建築物の敷地は、通行が可能となった当該地（存置の施設）に接し、さらに、当該地は、市道 053-101 号線及び市道 053-000 号線と機能的に一体となる道路であることから、許可基準に適合していると判断し、許可処分に至ったものである。

しかし、県開発審査会は、裁決書で、当該地の道路の位置付けについて、将来的に市道 053-101 号線に編入され、道路になるとの市の主張に対して、現段階では、道路の幅員を確定するなどの手続が具体化されておらず、その担保も明らかにされていない。また、当該地が本件開発行為において開発区域内に新たに整備される、いわゆる開発道路であるとも主張していない。つまり「道路法の道路でないだ

けでなく、現状では道路状にもなっておらず、また将来道路になることについて具体的に示されてもいない」ということで、予定建築物の敷地に対する接道要件を満たすことが出来ない、との判断がなされた。

当該地を道路法の道路でないとする県開発審査会の判断については、口頭審理のやり取り等から、都市計画法上の接道要件を判断するにあたり、当該地の擁壁を消失させ、一般通行の用に供する道路として整備する際に、道路の幅員を確定させる作業として、道路法第 18 条に基づく区域決定の手続が行われていなかったことがその判断理由であると考えられる。

以上のことを勘案すると、当該地は、平面的な管理範囲を定める同法第 18 条の道路区域には含まれていないが、道路と一体となって効用を全うする、道路法第 2 条の施設であることから、道路管理者は、現状の施設(擁壁)に対する判断として、あくまでも道路を管理する立場から、道路法の道路であるとしたものである。

また、開発許可権者は、当該地の擁壁が消失後、平坦となった状態において都市計画法上の接道要件を判断する際、道路管理者が現状の施設に対して道路法の道路であると判断したことをもって、接道要件を満たす存置の道路となりうるとの判断に至ったことが原因と考えられる。

#### (4) 改善の考え方

例えば、道路法の手続によって認定され、区域の決定・供用開始が行われている道路(道路区域)であっても、他法令では、接道要件を判断するための道路(道路幅員)として認められない場合があるように、各法令によって道路の趣旨や位置付けが異なっていることから、接道要件について、他法令との調整を要する複雑な判断が求められる場合がある。また、接道要件については、条例手続に入る前はかなり早い段階で相談が行われることが多く、その判断が開発計画の根幹に大きく関わることから、より一層、庁内における連携を強化し、早い段階から十分に協議ができる体制を整えることが重要である。

また、窓口での相談も内容により、最初に開発部局に行く場合と道路部局に行く場合といろいろなケースがあり、個々に対応してしまうことがないようにする必要がある。

このような現状を踏まえた中で、改善の考え方として次の 3 点が挙げられる。

##### 【1 協議体制の確立】

現行の開発事業等協議会での協議は、条例手続に入った後の開発事業に関する協議であることから、それとは別にもっと早い段階での関係 5 課(開発指導課、建築指導課、都市調整課、道水路管理課、道路整備課)による、協議体制(「(仮称)開発調整会議」)の確立が必要である。

具体的には、判断を要する案件について、事業者から相談票を届けてもらい、課内での決裁行為を経ることにより、各担当者の個人判断に基づく回答とならないようにするとともに、関係課との協議を要する案件については、窓口等で相談を受けた課を担当課とし、当該課が調整会議を所管する課に調整会議の開

催を依頼することとする。調整会議においては、相談案件に関する横断的な協議を行うことにより、必要な判断を行うものとし、会議の結論については、担当課が関係課との合議を経たうえで、事業者に対し回答するような体制づくりを行う。

### 【2 情報の共有化】

法令等の趣旨により、それぞれ道路に対する考え方が異なることから、案件ごとに関係課の考え方を共有し、整理する必要がある。特に、職員単独での判断とならないよう、課内は勿論のこと（仮称）開発調整会議などを活用しながら関係課との情報の共有化を積極的に行うことにより、相談案件等に対する組織的な対応、あるいは組織的な判断を行うよう徹底する。

また、一定の判断を出した開発計画が必ずしも許可処分、あるいは工事着手に至らない場合があるため、何年か経って再度同一の事業計画地での相談を受け、回答を求められるケースもある。この場合の検討にあたっては、法改正などにより結論が変わるケースもあり得るが、従前の考え方を踏まえたうえで共通の認識の下に協議を行うことが必要であるため、関係課における過去の協議経過や協議結果について、文書等による保管を徹底する。

### 【3 職員意識の徹底】

接道要件に関する判断は、開発事業の根幹に係わる問題であることから、関係課が所管する法令に照らし、いかに問題点や課題を捉えられるか、ということがポイントとなる。特に、業務を遂行するうえでは、所掌業務の知識だけでなく、関連法令等に関する知識も踏まえた幅広い視野にたった対応が必要である。そのためには、職員の意識を向上させ、日頃から問題意識を持った取り組みに努めるとともに、（仮称）開発調整会議などを活用して専門的な知識の習得、職員間でのスムーズな意思の疎通ができるような環境を整えていく必要がある。

具体的には、通常の業務時間内にあっても、臨機応変に課内の意見調整が出来るような工夫、技術職・事務職を問わず他分野の知識の積極的な習得、人事異動に際して得られた知識の横断的な活用などが挙げられる。

## 2 「法第 32 条及び第 33 条の編入同意に関連する事項」

編入同意に係る事実経過の調査を行った中で、次の 2 項目が論点として挙げられている。

### (1) 手続の適正化

平成 17 年 12 月 9 日付け神奈川県開発審査会の裁決の関係事項の中で「協定書を見ても不明確であり、手続の適正化が望まれる」との指摘がある。

審査会が指摘した不明確な部分について、その要因となっている事項の検討を行った結果として、次の点が挙げられた。

- ・法第 32 条の同意を証する書面及び協議を手続基準条例の協定書及び協議と兼ねており、それぞれ別々の手続きが行われていないことについて。
- ・市道 053-000 号線の歩道の切り下げ及び 053-101 号線の階段の改修などのように、事業区域外であることから道路法の手続（道路承認工事）で対応している部分について、法第 32 条の同意対象とされていないことについて。

以上の 2 項目に係る考え方について関係課とヒアリングを行うとともに他市の状況を調査した。

#### ア ヒアリングの概要

現行の法第 32 条の同意を証する書面を手続基準条例の協定書と兼ねる手法は、一定の効果を挙げている。手続を別個で行うのであれば、条例の手続が飛ばされないように、手続の時間を短くするなどの対応が必要である。

協定書の明確化については、見直しを考慮する必要はある。

#### イ 他市の状況

##### Q 32 条の同意・協議に係る手続について、条例・要綱等が制定されていますか？

「有」と答えた市・・・ 4

「無」と答えた市・・・ 5

その他・・・ 1（公共施設の種別によって有るものと無いものがある）

\* 「有」、「無」それぞれについて、明文化された規定はないが要綱等に基づいて 32 条に係る同意・協議を行っているところが多く、一概に「有」、「無」に振り分けられない。

【参考】明確な定めはないが条例・要綱等で行っていると答えた市・・・ 5

##### Q 公共施設管理者の同意を証する書面等について、どのような書類によって手続を行っていますか？

・条例・要綱等に基づいて締結された協定書・協議書をもって行う・・・ 3

（法第 32 条の同意協議という文言を明記・各添付図書に同意印を押印等）

・条例手続（自主・委任が混在）により全ての課との協議が整ったことを書類で確認した後、法第 32 条の同意・協議の申し出を受け、同意・協議の締結を行う・・・ 1

（手続を二段階で行っている（条例で明確に法第 32 条の手続を規定していない））

・条例手続により締結された協定書等は別に法第 32 条に関する書類を作成している・・・ 2

（手続は条例の手続と兼ねて行うが、書類は条例、法律と明確に区別している）

・法第 32 条に基づく同意・協議のみの手続を行っている・・・ 4

（様式、手続の流れなどは各公共施設管理者が各々定めている）

##### Q 法第 32 条で同意協議の対象範囲は事業区域内だけとなりますか。事業区域外であっても同意・協議の対象としますか？

・開発区域外であっても開発行為に関係がある公共施設については、同意・協議の対象とする・・・ 9

- ・同意・協議の対象は、事業区域内と考えている・・・1

**Q 法第 32 条における公共施設の事業区域への編入に係る同意(編入同意)について明文化された基準などがありますか？**

- ・明文化したものはなく個別の案件ごとに判断している・・・6
- ・「建設省所管公共用財産に関する事務処理要領」のなかの第 11 節 都市計画法第 32 条編入同意を準用している・・・1
- ・道路及び水路については、「都市計画法第 32 条に基づく同意及び協議等に関する事務処理要領」を定めている・・・1
- ・道路敷については法第 32 条の同意・協議の中で行為者と調整するが、基準としては「市道の認定、廃止などの基準」により行っている・・・1
- ・開発指導要綱の「都市施設整備基準」において公道及び水路を開発区域に含む場合の編入同意協議を規定している・・・1

\* 詳細は「2 資料編」17～23 ページのとおり

**ウ 原因について**

手続基準条例は、都市計画法に基づく委任条例の部分と自主条例の部分が混在する形で構成されている。

そのなかで、法第 32 条第 1 項に基づく同意、協議及び同意を証する書面等を手続基準条例の手続及び協定書をもって兼ねることで、自主条例部分の規定を遵守させることを目的としているものである。

このような手続によって、自主条例部分の規定を遵守させること等の一定の効果が得られていることは事実であるが、法手続及び協定書の記載内容が不明確であるという弊害もあることについては、現行の手続の仕組みが原因と考えられる。

**エ 改善の考え方**

法第 32 条の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書面については、従前から手続基準条例(平成 15 年度以前は指導要綱)の規定に基づき締結された協定書と兼ねるといった運用を行っている。今回のように、手続基準条例では軽微な変更該当するため、変更の手続を要しないという場合であっても、変更内容が法第 32 条の同意・協議の内容に係るものであることから、協定書の変更の必要が生じる場合がある。

現行では、法第 32 条の手続を兼ねることによって条例の手続及び基準を遵守してもらえ効果もあることから、従来より引き続き条例の手続や書類を利用して法第 32 条に係る対応をしていることもあり、法第 32 条単独の手続の流れや帳票が定められていないのが実状である。しかし、手続として非常に分かりにくい面があり、条例と法律の手続きを明確に分けることも視野に入れなければならない。

そのためには、条例改正の必要があることから、手続基準条例やまちづくり条例の見直しの中で、検討を行っていく。

また、ヒアリングの中でも意見があるように、協定書の明確化については、協定書に具体的な図面の名称を明記することや、開発事業区域の整備についても「開発許可制度の解説」によれば法第 32 条 2 項の「開発行為に関する工事」に区域外の工事を含むとしていること、他市においては、区域外整備まで含めた同意を行っている状況などを踏まえ、条例改正と併せて見直しを検討する。

## (2) 法第 32 条と第 33 条との関連

平成 19 年 1 月 4 日付け神奈川県開発審査会の判断のなかの、なお書きにおいて、「公共施設管理者としての判断と財産管理者としての判断を混同するものである」との指摘がある。この内容を受け、市民から公共施設管理者として同意せざるを得ない場合に、土地所有者として不同意とすることにより、開発許可をすべきでないとの意見も上がっている。

このため、関係課とのヒアリングを行うとともに他市の状況を調査した。

## ア ヒアリングの概要

施設管理者と財産管理者が同一の場合、法第 32 条と法第 33 条で別々の判断が可能かどうかについて意見交換を行った。

施設管理者と財産管理者が同一の場合、それぞれ別の判断を行う合理的理由が考えられない。

- ・ 神奈川県においても、「開発区域内に公共施設が含まれ、かつ、その管理者と土地の所有者が同一である場合～公共施設の管理者の同意書の添付をもって、権利者同意も得ているものとみなす」として、基本的には本市と同様の運用を行っている。（「2 資料編」25～26 ページ参照）

## イ 他市の状況

### Q 公共施設管理者とその用地の所有者が同一の場合の法第 33 条第 1 項第 14 号に係る同意について、どの様に行っていますか？

- (1) 法第 32 条の同意書類で足りるとしている・・・ 8
- (2) 法第 32 条の同意書類に法第 33 条第 1 項第 14 号の同意についての記述がある・・・ 1
- (3) それぞれの書類に基づき、同意を行っている・・・ 0
- (4) その他（法第 32 条の規定に基づく同意と法第 33 条第 1 項第 14 号の規定に基づく同意の趣旨は異なるものであり、本来はそれぞれについて取得するものだと考えますが、実際は、実務の簡素化のため、法第 32 条の規定に基づく同意書類のみで対応しています）・・・ 1

### Q 法第 33 条の手続についてどのような考えに基づいていますか？

- ・ 法第 32 条の同意・協議において、法第 33 条第 1 項第 14 号の同意を包含していると判断しているため別途書類は作成していない・・・ 7
- ・ 公共施設管理者としての法第 32 条同意プラス、一地権者としての法第 33 条第 1 項第 14 号の同意について規定するスタンスにたっている・・・ 1
- ・ 施設管理者に用地の処分権限まで委任されている事例はなく、法第 32 条の同意と法



第 33 条第 1 項第 14 号の同意は内容が異なるものと判断し、土地所有者の同意は必要と考える・・・ 1

- ・ 主として業務の簡素化に基づく・・・ 1

**Q 法第 32 条で同意し、法第 33 条第 1 項第 14 号で不同意とすることが実務上あるいは解釈上想定されますか？**

- ・ 法第 32 条の同意・協議のなかに土地所有者の同意も包含されているとの見解から切り離れた同意・不同意の判断は実務上行えない・・・ 7
- ・ 実務上は切り離せないものと考え取り扱っている・・・ 1
- ・ 法第 32 条と法第 33 条第 1 項第 14 号の規定で求めている同意の趣旨は異なるため、法解釈上は一方を同意、一方を不同意とすることは可能と考える・・・ 1
- ・ 事例がない・・・ 1

\* 詳細は「2 資料編」17～23 ページのとおり

**ウ 原因について**

法第 32 条の同意・協議に関しては、指導要綱での運用を行っていた当時から、公共施設管理者と財産管理者が同一の場合、法第 32 条第 1 項の同意は、法第 33 条の同意の趣旨を包含すると考えていたことから、判断を別々に行うことが必要である、あるいは出来るという認識は持っておらず、本件に係る同意・協議の手続においても従前と同じ運用を行ったことが原因と考えられる。

**エ 改善の考え方**

当該事項については、開発行政にとって影響の大きい判断であるとともに、法律の解釈上の問題でもあることから、慎重に総合的に勘案する必要がある。

改善ワーキングの中では、法第 32 条と法第 33 条について同意の趣旨が異なることから、法解釈上はそれぞれの判断を行うことは可能との考え方も示された。

しかし、同意するかどうかの判断は、法第 32 条については、裁決書にもあるとおり、あくまでも公共施設の管理者の立場で行うものである。一方、法第 33 条については、財産管理者として判断するものとするが、問題は、財産管理者として不同意にする理由付けが非常に難しいと思料されることであり、公共施設管理者と財産管理者が別個の判断を行うことは実務上困難であると考えている。

その理由としては、都市計画法は、その許可制度の趣旨のひとつとして、公共施設の設置を義務付けており、公共施設及び公共施設の用に供する土地の帰属に関しては、原則として地元市町村あるいは国又は地方公共団体を帰属先と規定している。このことを踏まえ、法第 32 条の手続では、公共施設の配置、規模、構造等に関する事項、土地の帰属に関する事項等をその主な内容として、公共施設の新設、変更、廃止等に関する同意・協議を行うことにより開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正性等を確保することを趣旨としている。

このように、法第 32 条の手続では、単に公共施設の整備だけではなく、土

地の帰属等についても同意・協議の対象となっていることから、法第 32 条が他事考慮を禁じていることに鑑み、財産管理者の判断が単独で自由になし得るのか、ということが疑問点である。

例えば、都市計画法上土地利用が可能となっているところについて、財産管理者の判断として行政計画の方針に適合しないことのみを理由に不同意とすることは、財産権の侵害や権利の濫用に当たるのではないかと考えられるからである。

いずれにしても、不同意によって開発を阻止した結果として訴訟に発展する可能性があることから、公共施設管理者と財産管理者がそれぞれに判断を行った後に、総合的に判断を下すという事務処理については、慎重に検討を行う必要がある。

### 3 区域変更により「260 - 2」を「053 - 101 号線」の道路区域とした事項

当該地については、昭和 39 年に道路用地として取得以来、行政財産として一貫して管理を行ってきたものであるが、道路法第 18 条に基づく市道 053 - 101 号線の区域編入の手続き（区域変更）が未処理の状態であった。

区域変更の手続については、平成 15 年 10 月に当該地に係る境界確定の訴えが提起され、訴訟中であることを理由に道路法に基づく手続を控えてきたものであるが、平成 17 年 12 月 9 日付けで県開発審査会より出された裁決において、道路でない指摘されたことを踏まえ、当該地の公共施設としての位置付けを明確にする必要がある、との顧問弁護士からのアドバイスを受け、道路管理者として速やかに手続を行おうとしたものである。

また、手続の時期についても、境界確定控訴事件の判決に伴い行うよう、顧問弁護士からアドバイスされていたことから、平成 18 年 11 月 22 日の東京高等裁判所での判決により当該地の境界が確定したことを受け、区域変更の手続を行ったものである。

#### (1) 原因及び改善の考え方について

本来であれば昭和 39 年の用地取得時に、道路法第 18 条の区域変更の手続が行われるべきであったところ、手続が未処理の状態となっていたことが原因であり、事務処理上の問題であることから、今後の適正な事務処理の徹底が必要である。

### 4 新たな申請でなく補正で対応した事項

許可処分を取り消された後の手続については、顧問弁護士と協議をしながら進めていた。顧問弁護士からは、事業者が取り消し理由を補正し処分庁が再度処分することについては、法的に違法ではないこと、万全を期するのであれば「現計画を取り下げて新たに申請する」方が安全ではあるが、許可処分の取消によって申請書が申請状態に戻ることから、法的には「現申請を取り下げて新たに申請する」、「原計画を補正する」の二つの手続が考えられること、また、その選択は行政が行うのではなく事業者

に判断を求めること、との見解が示された。これに基づき事業者に説明を行い、事業者が「原計画の補正」を選択したものである。

これに対して開発審査会は、実体上の違法理由が補正された新たな開発許可の申請に対して開発許可基準の審査を行い、処分すべきとしたものである。

補正で対応したことの是非については、現在、事業者と神奈川県との間で、裁判を行っている。このため、司法の判断が出る前に、補正そのものを判断したことに係る改善策を協議するのは慎重に対応しなければならない。

しかし、補正対応を行うという判断に至った経過において、顧問弁護士との相談記録がない、あるいは出張に係る復命書が作成されていないという点については、改善が必要であり、相談記録を残すこと、復命書の作成について徹底を図ることとする。

## 5 軽微な変更で対応した事項

軽微な変更については、手続基準条例施行規則第 19 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき判断し、手続不要としたものであるが、手続基準条例に準じた手続により協定書を変更する結果となったことについて、改善ワーキングの中で検討を行ったところ、次の事項が原因及び課題として挙げられている。

### (1) 原因及び課題について

当該開発事業計画の変更内容については、その形状・規模・公共施設への影響などから判断し、手続基準条例上は軽微な変更であると判断したものの、法第 32 条の同意内容の変更という、手続基準条例で判断すべき要因とは別の要因で協定書の変更の必要が生じたことに伴い、手続が行われたことが原因と考えられる。

また、その他に、現行条例における規定上の課題として

現行の手続基準条例の規定では、軽微な変更で対応するかどうかの判断は事業者が行うような規定となっているなど手続が明確になっていないため、様式の代用など誤解を招く結果となった。

「著しい支障の生じるおそれがないもの」「影響が極めて少ない」といったものの具体的な基準が明確になっていない。

という課題が挙げられている。

### (2) 改善の考え方

分かりづらい原因となっているのは、2 の編入同意のところで述べているように法第 32 条の同意協議を手続基準条例の手続と兼ねていることに起因していることから、2 と同様に見直しを検討する。

また、現行条例の規定に係る改善については

軽微な変更にあたるかどうかは、事業者からの届出に基づき、行政が判断するなど手続について明確になるよう規定の見直しを図る。

今回は、許可処分を取り消された内容であり、また、法第 32 条の同意協議(法申請前の手続)まで遡って変更を行ったことから、軽微な変更でよかったのか

という指摘もある。これらを踏まえながら、手続の体系的な整理とともに、できる限り都市計画法制度の趣旨に照らした数値基準等の具体的、客観的な判断基準を設けるよう検討する。

## 6 その他の課題

開発事業に端を発して、市民、事業者、行政の三者が対立する構図が数多く見受けられることから、このような対立の構図を解消するための対策が必要ではないか。

### (1) 課題及び改善の考え方

開発事業に対する本市の対応は、都市計画法等の法律とともに手続基準条例等において市独自の基準を設けて計画的な土地利用を図っている。また、都市マスタープランをはじめ、緑の基本計画や景観計画等各分野において行政計画を策定しそれぞれの基本計画や方針作りを行っている。

しかし、昨今、行政計画の捉え方を巡ってトラブルとなるケースが多く、当該計画についても緑地保全推進地区（法的な拘束力があるものではなく、土地所有者の理解がなければ保全は難しい。）が含まれていながら何故開発が出来るのか、というような指摘を受けている。

こういった状況の中では、行政計画の方針及び性格について市民の理解の熟度を高めることが重要であると考えており、併せて、具体的な取り組みの方策として、まちづくりに関する情報の充実や都市計画制度などの各種まちづくり手法の活用、市民の意見が反映できるような仕組みなどが重要と考えている。

そのためには、市と市民が協働して推進していくことが大切であり、今後、それらを支援する仕組みも含めて対応していきたいと考えている。

市では、平成 19 年 7 月にまちづくり条例を改正して、できるだけ市民の意見が反映できる仕組みとして一定規模以上の開発計画については、基本事項を早期に公開し、市民からの意見書の提出や公聴会の開催など大規模開発事業の届出制度の改正を行った。また、一定規模以上の土地取引行為については、届出制度を創設し早い段階で土地利用の転換を把握したうえで、市が実施する施策と照らし助言を行っている。

さらに、平成 21 年 4 月より地域独自のルールを充実させるために、まちづくり条例を改正し専門家を派遣できる制度の拡充を行った。

今後は、まちづくりに関する市民からの相談やその相談に対する助言を円滑に行うための機関として、(仮称)まちづくりセンターの設置について、まちづくり条例等の総体的な見直しのなかで検討をしていくとともに、良好な住環境の保全を図るための規制と誘導策の検討や、まちづくり諸制度の普及啓発及び都市計画制度の有効活用など幅広い検討や工夫をしながら対応していきたいと考えている。

## 7 まとめ

### (1) 接道要件に関連する事項

各法令間の十分な協議及び調整等を行えるよう、「協議体制の確立、情報の共有化、職員意識の徹底」を図り、接道要件の判断の的確性を確保する。

### (2) 法第 32 条及び第 33 条の編入同意に関連する事項

現行の本市の法手続き、条例手続きの内容を整理し、兼ねる形で行われている手続き及び協定書を含む必要書類の作成について、条例改正を視野に入れながら手続等の明確化を図る。さらに、運用上対応できる協定書の記載内容や、同意・協議の対象範囲の見直しを図る。

また、法第 32 条及び第 33 条の同意については、慎重に検討を行っていく。

### (3) 区域変更により「260-2」を「053-101 号線」の道路区域とした事項

都市計画法に基づく許可手続以前の問題として、道路管理者において、道路用地取得以降、道路法に基づき行うべき手続が行われていなかったことについては、事務処理上の問題であることから、今後は適正な事務処理の徹底を図る。

### (4) 新たな申請でなく補正で対応した事項

補正で対応したことの是非については、現在、事業者と神奈川県との間で裁判が行われているため、改善策等の協議については慎重に対応する必要がある。なお、事務手続き上の改善点として、判断に至るまでに行った、顧問弁護士などとの相談記録を残すこと、復命書の作成について徹底を図る。

### (5) 軽微な変更で対応した事項

軽微な変更の手続方法などの規定の見直しを行うとともに、軽微な変更の判断基準についても、都市計画法制度の趣旨に照らした数値基準を設けるなど客観的な判断基準を設けるよう検討を行う。

### (6) その他の課題

市と市民が協働してまちづくりを推進していくことが重要であり、そのための支援機関として（仮称）まちづくりセンターの設置も含め、仕組みづくりについて、まちづくり条例などの総体的な見直しのなかで検討を行っていく。