

平成 2 4 年度法務マスター研修

川 蝉 市 コ ン パ ク ト な ま ち づ く り の 推 進 に 関 す る 条 例



3 班

日立市	料金課	大高	潤
常陸大宮市	総務課	桑原	佐都子
稲敷市	総務課	千葉	大介
行方市	総務課	川尻	信
茨城町	総務課	渡辺	訓

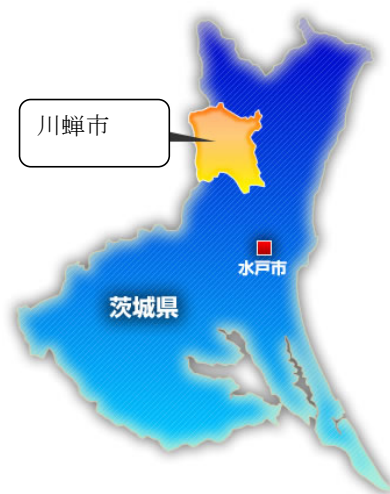
第 1 川蟬市の概要

- 人口 44,309 人（平成 24 年 4 月 1 日現在）
- 面積 348.38 平方キロメートル

●地勢等 川蟬市は、茨城県の北西部、県都水戸から約 20 km の八溝山地及び阿武隈山地の南端と関東平野周縁台地北端の境界部に位置し、東に久慈川、南に那珂川、中央部に緒川、玉川が流れ、市の約 6 割を山林が占めています。

市の東部には J R 水郡線と国道 A 号が通り、中央部には国道 B 号、西部には国道 C 号が通っています。

緑豊かな自然の中、農業特産品の産地化や、県北工業振興の拠点である北部中核工業団地など、農林業と工業の、調和ある発展を目指しています。また歴史も古く、市内には、由緒ある神社仏閣がたくさんあります。



第 2 条例制定の背景(立法事実)

1 少子高齢化・人口減少

川蟬市は、那珂郡川蟬町・鶯町・海鵜村・白鷺村・東茨城郡うぐいす村の 5 町村が合併し、平成 16 年 10 月に誕生しました。

行政面積は県内 2 番目の広さですが、常住人口は平成 20 年は 46,681 人、平成 24 年は 41,589 人と過去 5 年減少を続け、今後はさらなる人口減少が予想されます。特に川蟬地域以外の 4 地域は人口減少が進んでいます。

また、65 歳以上の高齢者人口が 30.01% と県平均を上回り、地域によっては 65 歳以上の人口が 35% を超え少子高齢化が進んでいます。

過去 5 年の推計常住人口（単位：人）

	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年
人口：	46,681	45,580	44,378	43,321	41,589
男：	22,805	21,878	21,302	20,794	19,546
女：	23,876	23,702	23,076	22,527	22,043
世帯：	16,293	16,242	16,007	15,950	15,766

地域別の人口推移（単位：人）

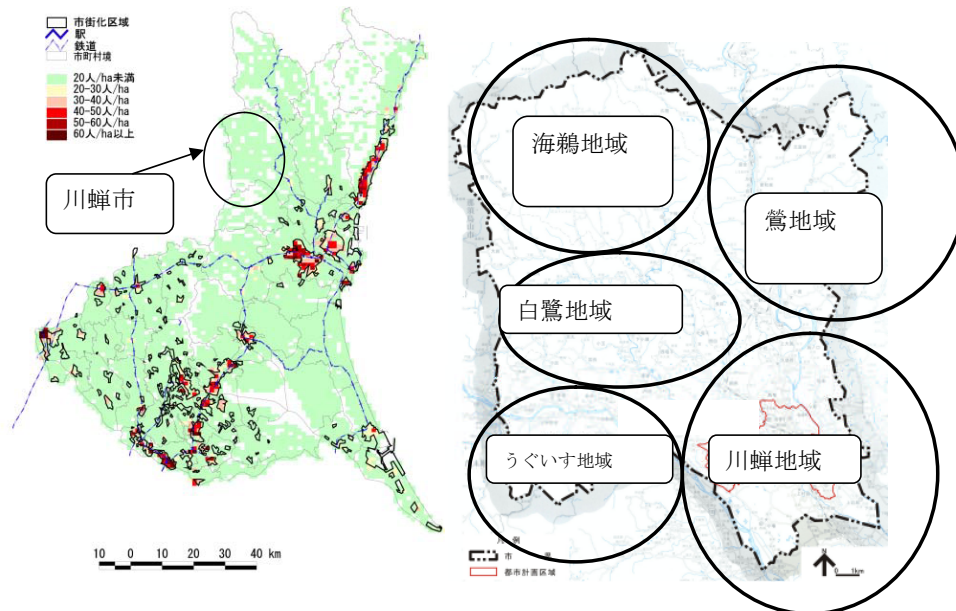
地域名	H20 年	H24 年	H24 年 -H20 年	変化率 (%)	H30 年	H30 年-H20 年	変化率 (%)
川蟬地域	25,600	25,869	269	1.0	18,820	-6,780	-26.5
鶯地域	7,952	6,440	-1,512	-19.0	5,395	-2,557	-32.2
海鵜地域	4,245	3,210	-1,035	-24.3	2,189	-2,056	-48.4
白鷺地域	4,486	2,800	-1,686	-37.5	2,042	-2,444	-54.5
うぐいす地域	4,398	3,240	-1,158	-26.3	2,194	-2,204	-50.1
計	46,681	41,589	-5,092	-10.9	30,640	-16,041	-34.4

2 可住地域に分散する人口

茨城県の特徴として可住地面積が広く、特定の地域に人口が集中することなく、分散的に人口が分布しています。

川蟬市も同様で、人口密度は低く分散した人口分布になっています。

地域別の人口は市の南部の川蟬地域が人口の約半数と一番多く、他の4地域は分散して居住しています。



3 土地の利用状況

土地利用の状況を見ると、農用地が約17%、森林原野面積が約60%を占めていて、市の北部はとりわけ緑豊かな自然環境となっています。しかし、ライフスタイルの変化、少子高齢化と言った社会情勢の変化により、後継者不足が深刻化し耕作放棄地や手入れのされない山林、使用されていない住居が増加しています。

市の南部川蟬地域は都市計画法に基づく都市計画区域の一部が指定されていますが、都市計画区域内は市街化区域、市街化調整区域の区域区分は定められていません（非線引き）。都

市計画区域内も用途地域は市役所周辺の地域及び工業団地のみで、それ以外は用途地域を指定していない地域（白地地域）です。

都市計画区域内は住居（共同住宅含む）、商業施設、公共施設が比較的まとまっています。しかし、高度成長期以前に形成された商店街は駐車場が無いことや郊外型の商業施設の出店により衰退しています。

このような中、より具体的には次のような問題があります。

○コミュニティの希薄化

現状：地域の行事、自治会活動の減少、消防団員の減少、近所付き合いが減り、地域コミュニティが機能しなくなりつつある。

課題：今すぐにはないが10年後には現在の自治会を維持する難しくなる、防犯・防災面で重要な地域の助け合いの機能が無くなるなどの不安を感じることなく安心して生活できる地域づくりが必要。

○空き地、空き家の増加

現状：より利便性の高い市内の別の地域や他の市町村へ引っ越す。土地を相続したが、別に生活拠点があるので今は使用しない。（でも、いつか使うかもしれないし壊したくない）

課題：放置された空き家が犯罪の温床になったり、自然災害等で破損して近隣住民へ被害が及ぶ可能性がある。手入れがされていない土地等が増え地域の活気もなくなり、景観上もよくない。

○公共交通の減少

現状：市民の移動手段は主に自家用車。

課題：高齢者など自家用車を運転できない住民の増加が予想されるが、公共交通機関は衰退傾向にある。そのため買い物や通院など日常生活に不便さを感じ快適な生活を送ることが難しくなる。

○分散化した都市機能の効率低下

現状：道路などの都市機能の更新時期になりつつあるが、財源が限られるなか維持管理を効率よく実施するのが難しくなっている。

課題：人口減少等による歳入減少により限られた財源、住民負担を抑えて維持管理を行うため、効率的な都市経営が求められる。

4 財政状況

人口減少、高齢化に伴い収入である税収が減少する一方で、借金の返済にあたる公債費の増加、また、地方債残高、実質公債費比率の増加傾向など、財政は厳しい状況にあります。今後も悪化の傾向が予想され、これまでと同様の福祉や治安などの行政サービスを提供していくことや、公共施設について市内全域を均等に整備し、維持・更新していくことが難しくなっています。

川蟬市の税収の推移

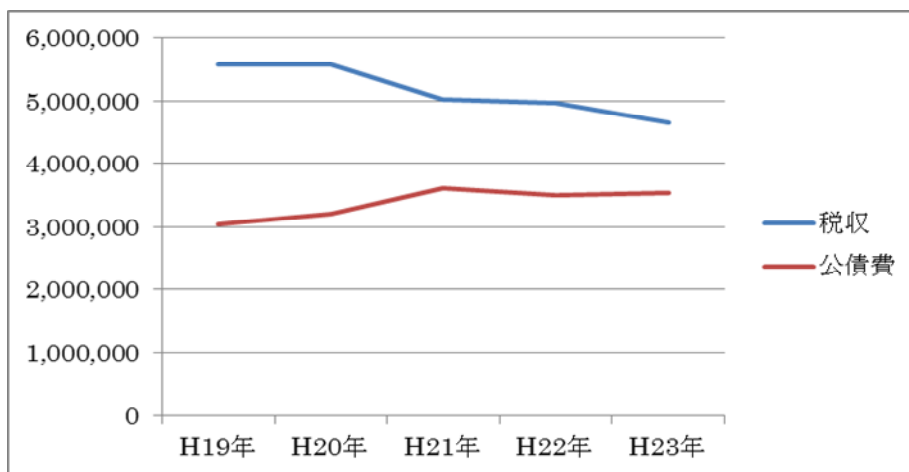
千円

H19 年	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
5,568,648	5,581,974	5,027,210	4,964,514	4,659,374

公債費の推移

千円

H19 年	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
3,034,890	3,214,866	3,608,348	3,491,267	3,539,884



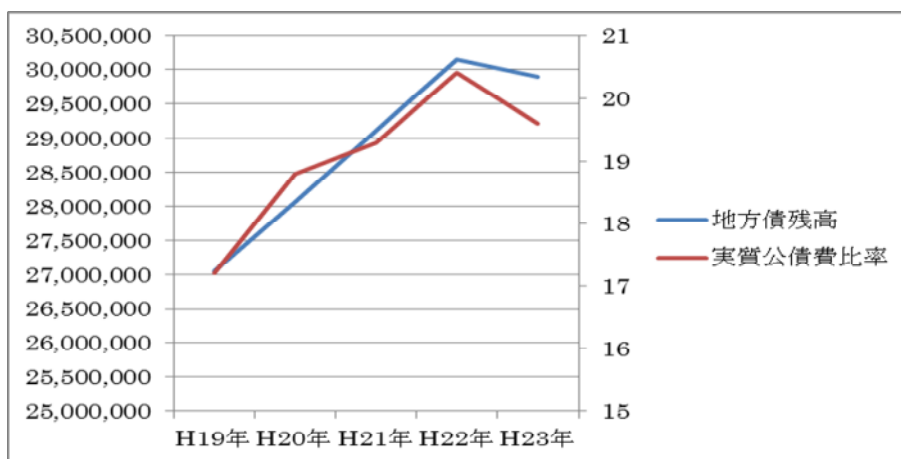
地方債残高の推移

千円

H19 年	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
27,047,108	28,065,220	29,110,290	30,143,099	29,895,629

川蟬市の実質公債費比率の推移

H19 年	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
17.2	18.8	19.3	20.4	19.6



5 コンパクトなまちづくりの方針と条例の制定

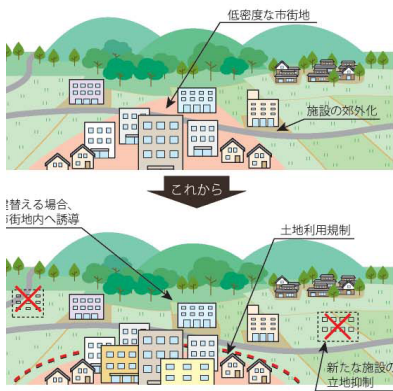
そのような状況のなか市では、定住促進等の人口減少対策や財政の健全化のための取り組みを行ってきましたが、状況の改善は進んでいません。

そこで、市では、まちづくり基本構想（総合計画）の策定を行う中で、人口減少、高齢化問題に対応し、行政サービスの水準を維持するため、分散した人口の集中化をすすめ、持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する方針を検討し、議会の議決を経て決定されました。

総合計画の政策目標を実現するため、市では、現在住居、商業施設や公共施設が比較的集まっている地域をコンパクトなまちづくり推進地域とし、当該地域への居住の促進や既存の施設及び空き地などの低未利用地や空き家を活用した、生活面及び文化面で活力に満ちたコンパクトなまちづくりの促進を図るため「川崎市コンパクトなまちづくりの推進に関する条例」を制定します。

コンパクトシティのイメージ

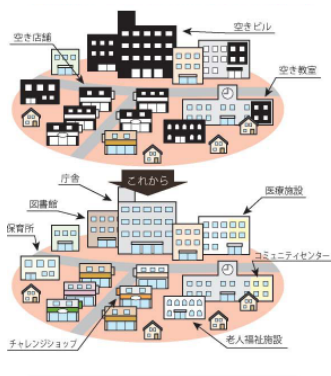
1. 秩序ある市街地の形成



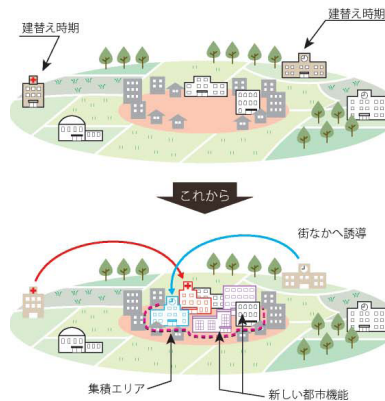
2. 良質な住環境や住宅の形成



3. 既存ストックの有効活用による都市機能の強化

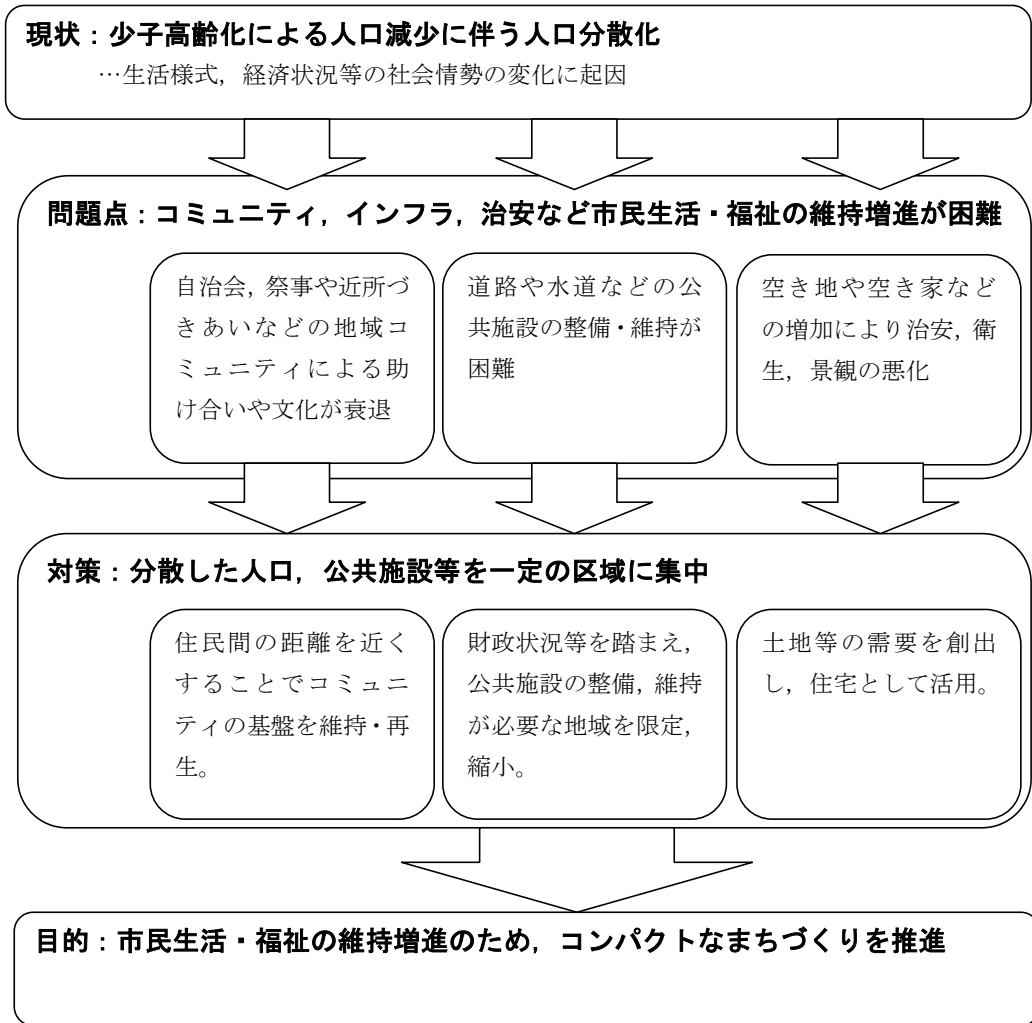


4. 公共公益施設等の計画的な立地誘導



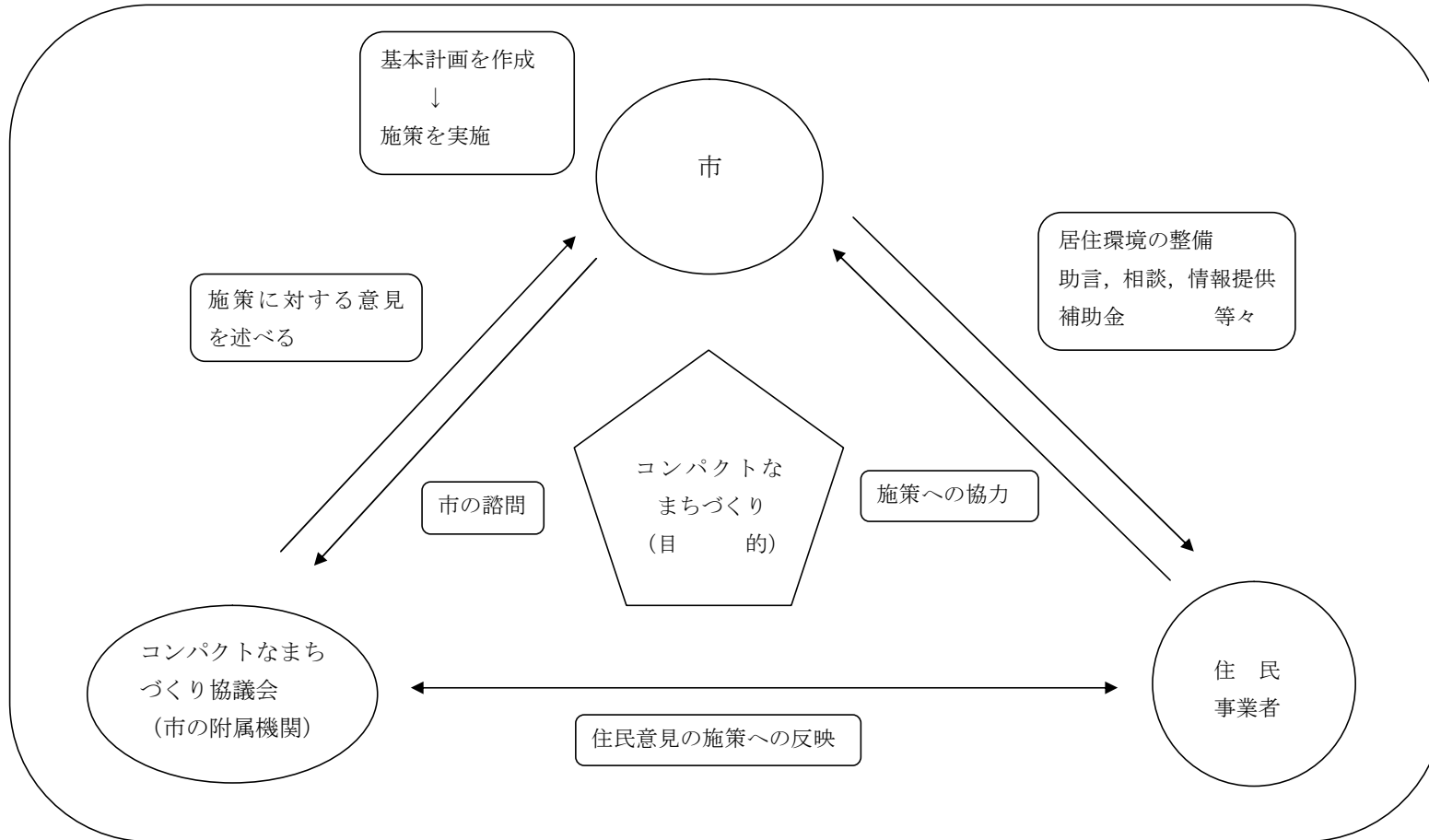
出典：『東北発コンパクトシティのすすめ』 国土交通省東北地方整備局

○ 立法事実の概要図



第3 条例のイメージ図

1 条例の参加主体と役割



2 条例の概要図

目的：人口減少，人口分散化に伴う諸問題の解決
豊かで安全な市民生活の持続

定義：住民等…市内在住者，市内勤務者，コンパクトなまちづくり推進地域内に
土地・家屋を有する者，市に居住の意思を有する者
事業者…市内で事業活動を営む個人，法人，その他団体

基本理念：安全で快適な居住環境の整備
土地の有効活用
地域コミュニティの維持，発展

責務：市の責務…基本理念に基づく必要な施策の実施
住民等・事業者の責務…市の施策への協力

・手段

基本計画

- ①コンパクトなまちづくり協議会の意見を考慮し，基本計画を作成
 - ②パブリックコメントによる意見公募
 - ③一定の期間ごと又は必要に応じて基本計画の見直し・修正
- ※上記の手続を繰り返すことで，その時点に必要な施策，方針等を計画へ反映させる。

諮問



意見

コンパクトなまちづくり協議会

- 条例に規定する事項・目的の達成に関して市長の諮問に応じる。
- 必要な事項について市長に意見を述べる。

基本計画決定

作成した基本計画に基づき施策を実施

- インフラ・公共施設等の整備による地域内の居住環境の向上
- 空き地・空き家バンク等を利用した情報提供・相談・助言等
- 地域内の定住促進を目的とした補助金交付 等々

第 4 条例案

川崎市コンパクトなまちづくりの推進に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、人口減少及び人口分散化に伴う諸問題を根本から解決し、市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居及び生活に必要な公共施設や商業施設などが市の指定した地域（以下「コンパクトなまちづくり推進地域」という。）にまとめ、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図ることを目的とする。

(定義)

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

- (1) 住民等 市内に住所を有する者、市内の事業所に勤務する者、コンパクトなまちづくり推進地域内に土地又は家屋を所有する者、又は今後市に居住しようとする者をいう。
- (2) 事業者 市内において、事業活動を営む個人又は法人その他団体をいう。

(基本理念)

第 3 条 この条例に基づく施策の実施については、安全で快適な居住環境の整備、土地の有効活用、地域コミュニティの維持及び発展に配慮して行わなければならない。

2 この条例に基づく施策の実施については、市、住民等及び事業者の相互の理解と協力のもとに行われなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、基本理念にのっとり、コンパクトなまちづくりを推進するため次に掲げる必要な施策を実施しなければならない。

- (1) 安全で快適な居住環境に関する事項
- (2) 低未利用地等の有効活用に関する事項
- (3) 持続可能な社会の形成に関する事項
- (4) ほか市長が必要と定める事項

(住民等及び事業者の責務)

第 5 条 住民等及び事業者は、基本理念にのっとり市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(基本計画の作成)

第 6 条 市は、市の責務に基づき、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画（以下「基本計画」という。）を作成しなければならない。

2 基本計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) コンパクトなまちづくり推進地域
- (2) コンパクトなまちづくりに関する基本的な方針及び目標
- (3) 道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の安全で快適な居住環境の整備改善のための事業に関する事項
- (4) コンパクトなまちづくり推進地域における都市機能の集積の促進を図るために

必要な措置に関する事項

(5) 持続可能な社会の形成に関する事項

(6) 前各号に定めるもののほか、コンパクトなまちづくりを推進するために必要な事項

3 市は、前項の規定により基本計画を作成しようとするときは、第10条に規定するコンパクトなまちづくり協議会の意見を聴取し、その意見について十分配慮した上で基本計画を作成しなければならない。

4 市は、基本計画を作成したときは、川蟬市パブリックコメント手続条例の規定に基づき、市民その他関係者から、基本計画についての意見を募らなければならない。

5 市は、基本計画を作成してから5箇年ごと又はその必要が生じた際には、基本計画の見直しを行わなければならない。この場合において、基本計画の見直しに関する手続等については、第2項から第4項の規定を準用する。

(地域の指定)

第7条 コンパクトなまちづくり推進地域は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

(1) その地域に、公共の用に供する施設及び都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている地域であること。

(2) その地域において、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進することが、市の発展及び市民生活の維持にとって、有効かつ適切であると認められること。

2 コンパクトなまちづくり推進地域は、市の都市計画マスタープラン等との整合性等を考慮した上で定めるものとする。

(土地の有効活用)

第8条 市長は、コンパクトなまちづくり推進地域内に住宅を建築しようとする住民等及び事業者の申出により、当該建築に係る宅地の有効活用及び住み続けるために必要な事項について、川蟬市空き地・空き家バンクその他の施策を活用し、情報の提供、相談、助言等を行うものとする。

2 市長は、コンパクトなまちづくりを推進するため、コンパクトなまちづくり推進地域内の空き地・空き家その他の低利用又は未利用の土地及び家屋を所有する者に対して、川蟬市空き地・空き家バンクの利活用その他の当該土地及び家屋の有効活用に関して、必要な協力を要請することができる。

(個人住宅及び共同住宅の建築等の促進)

第9条 市長は、コンパクトなまちづくり推進地域内において、自己の居住の用に供する個人住宅を新築若しくは購入又は共同住宅の住戸を購入した住民等に対し、予算の範囲内において、財政的な援助をすることができる。

(コンパクトなまちづくり協議会の設置)

第10条 条例の目的を達成するために、コンパクトなまちづくり協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(協議会の任務)

第 11 条 協議会は、条例に規定する事項その他コンパクトなまちづくりに関する事項について市長の諮問に応じるほか、コンパクトなまちづくりに関し必要な事項について市長に意見を述べることができる。

2 協議会は、コンパクトなまちづくりに関し必要な事項について市長に意見を述べる際には、その意見に関する住民等及び事業者の考え、意思等に十分配慮した上で意見を述べなければならない。

(組織等)

第 12 条 協議会は、委員 20 人以内で組織する。

2 委員は、コンパクトなまちづくりに関し見識を有する者のうちから、市長が委嘱する。

3 委員の任期は 2 年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委任)

第 13 条 この条例に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

川崎市コンパクトなまちづくりの推進に関する条例 逐条解説

(目的)

第1条 この条例は、人口減少及び人口分散化に伴う諸問題を根本から解決し、市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居及び生活に必要な公共施設や商業施設などが市の指定した地域（以下「コンパクトなまちづくり推進地域」という。）にまとまり、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図ることを目的とする。

【趣旨】

本条例の目的を定めています。

【解説】

本市は市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居等が市の指定した地域にまとまり、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりを推進するため本条例を制定します。

(定義)

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

- (1) 住民等 市内に住所を有する者、市内の事業所に勤務する者、コンパクトなまちづくり推進地域内に土地又は家屋を所有する者、又は今後市に居住しようとする者をいう。
- (2) 事業者 市内において、事業活動を営む個人又は法人その他団体をいう。

【趣旨】

条例で使用する用語の定義を定めています。

【解説】

第1号は、市内に居住するもの、市内の事業所に勤務する者、今後市に居住しようとする者、コンパクトなまちづくり推進地域内に存する土地又は家屋の所有権を有する者を「住民等」と定義しています。

第2号は、市内において、事業活動を営む個人又は法人その他団体を「事業者」と定義しています。

第3号は、条例の目的を達成するために市が都市機能等の集約を目指す地域を「コンパクトなまちづくり推進地域」と定義しています。

(基本理念)

第3条 この条例に基づく施策の実施については、安全で快適な居住環境の整備、土地の有効活用、地域コミュニティの維持及び発展に配慮して行わなければならない。

2 この条例に基づく施策の実施については、市、住民等及び事業者の相互の理解と協力のもとに行われなければならない。

【趣旨】

本条例の基本理念を定めています。

【解説】

条例の目的を達成するために行う施策の実施について市は安全で快適な居住環境の整備等配慮しなければならないとしています。第 2 項は、施策を実施するには市、住民等、事業者の相互理解と協力のもと行うべきとしています。

(市の責務)

第 4 条 市は、基本理念にのっとり、コンパクトなまちづくりを推進するため次に掲げる必要な施策を実施しなければならない。

- (1) 安全で快適な居住環境に関する事項
- (2) 低未利用地等の有効活用に関する事項
- (3) 持続可能な社会の形成に関する事項
- (4) ほか市長が必要と定める事項

【趣旨】

本条例の目的を達成するため、市が行うべき責務を定めています。

【解説】

基本理念にのっとり行なうコンパクトなまちづくりを推進するために、市が実施すべき施策を示しています。第 1 号はすべての世代にとって安全で快適な住環境の整備、第 2 号は住宅地のなかにある空き地・空き家といった低未利用の土地及び家屋の有効活用、第 3 号は少子高齢化・人口減少の状況でも市民が豊かで持続可能な社会を形成していくこと、第 4 号はその他まちづくり推進のために市長が必要と定める事項について責務を負うとしています。

(住民等及び事業者の責務)

第 5 条 住民等及び事業者は、基本理念にのっとり市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

【趣旨】

本条例の目的を達成するために、住民等及び事業者の責務を定めています。

【解説】

住民等及び事業者に対して、条例の目的である生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図るため市が行う施策への協力を求めています。

(基本計画の作成)

第 6 条 市は、市の責務に基づき、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画（以下「基本計画」という。）を作成しなければならない。

2 基本計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) コンパクトなまちづくり推進地域
- (2) コンパクトなまちづくりに関する基本的な方針及び目標

- (3) 道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の安全で快適な居住環境の整備改善のための事業に関する事項
- (4) コンパクトなまちづくり推進地域における都市機能の集積の促進を図るために必要な措置に関する事項
- (5) 持続可能な社会の形成に関する事項
- (6) 前各号に定めるもののほか、コンパクトなまちづくりを推進するために必要な事項
- 3 市は、前項の規定により基本計画を作成しようとするときは、第 10 条に規定するコンパクトなまちづくり協議会の意見を聴取し、その意見について十分配慮した上で基本計画を作成しなければならない。
- 4 市は、基本計画を作成したときは、川蟬市パブリックコメント手続条例の規定に基づき、市民その他関係者から、基本計画についての意見を募らなければならない。
- 5 市は、基本計画を作成してから 5 箇年ごと又はその必要が生じた際には、基本計画の見直しを行わなければならない。この場合において、基本計画の見直しに関する手続等については、第 2 項から第 4 項の規定を準用する。

【趣旨】

市が条例の目的であるコンパクトなまちづくりを推進するための基本計画の作成について定めています。

【解説】

市は、責務に基づき基本計画を作成するにあたり第 2 項各号に示されている事項を基本計画で定めます。第 3 項はコンパクトなまちづくり協議会の意見を聴取し、その意見を十分考慮し基本計画を策定すること、第 4 項は基本計画作成時に市民その他関係者の意見を聞くためにパブリックコメントの実施を義務付けています。第 5 項は、基本計画の 5 箇年ごと又は社会情勢の変化等により必要が生じたときは見直しを義務づけています。

(地域の指定)

第 7 条 コンパクトなまちづくり推進地域は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

- (1) その地域に、公共の用に供する施設及び都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている地域であること。
- (2) その地域において、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進することが、市の発展及び市民生活の維持にとって、有効かつ適切であると認められること。
- 2 コンパクトなまちづくり推進地域は、市の都市計画マスタープラン等との整合性等を考慮した上で定めるものとする。

【趣旨】

コンパクトなまちづくり推進地域の指定について定めています。

【解説】

市が、コンパクトなまちづくり推進地域として指定する地域に必要な要件を示しています。第2項は指定の際に市の都市計画マスタープラン等の各種計画との整合性を考慮するものとしています。

(土地の有効活用)

第8条 市長は、コンパクトなまちづくり推進地域内に住宅を建築しようとする住民等及び事業者の申出により、当該建築に係る宅地の有効活用及び住み続けるために必要な事項について、川蟬市空き地・空き家バンクその他の施策を活用し、情報の提供、相談、助言等を行うものとする。

2 市長は、コンパクトなまちづくりを推進するため、コンパクトなまちづくり推進地域内の空き地その他の低利用または未利用の土地及び家屋を所有する者に対して、川蟬市空き地・空き家バンクの利活用その他の当該土地及び家屋の有効活用に関して、必要な協力を要請することができる。

【趣旨】

コンパクトなまちづくり推進地域内の土地の有効活用について定めています。

【解説】

コンパクトなまちづくり推進地域内に自己の居住の用に供する住宅を建築する際、市長は、住民等の申出により宅地の有効活用方法、住み続けるために必要な事項について情報の提供、相談、助言等を行えることとしています。第2項は、地域内の空き地など低未利用地の土地及び空き家の所有者に土地家屋の有効活用のため、空き地空き家バンクへの登録を勧めるなど必要な協力を要請することができるとしています。

(個人住宅及び共同住宅の建築等の促進)

第9条 市長は、コンパクトなまちづくり推進地域内において、自己の居住の用に供する個人住宅を新築若しくは購入又は共同住宅の住戸を購入した住民等に対し、予算の範囲内において、財政的な援助をすることができる。

【趣旨】

本条は、コンパクトなまちづくり推進地域内に個人住宅及び共同住宅の住戸を新築、購入した住民等へ財政的援助をすることができるものとします。

【解説】

コンパクトなまちづくり推進地域内に自己の居住の用に供する個人住宅を新築若しくは購入又は共同住宅の住居を購入した住民等に対し、予算の範囲内において、予算の範囲内において財政的な援助をすることができるとし、地域内の安全で快適な居住環境や低未利用地の有効活用を目的としています。

(コンパクトなまちづくり協議会の設置)

第10条 条例の目的を達成するために、コンパクトなまちづくり協議会（以下「協議会」

という。)を置く。

【趣旨】

コンパクトなまちづくり協議会の設置について定めています。

【解説】

市の実施する施策について諮問に応じ意見を述べる機関として、コンパクトなまちづくり協議会を設置します。

(協議会の任務)

第 11 条 協議会は、条例に規定する事項その他コンパクトなまちづくりに関する事項について市長の諮問に応じるほか、コンパクトなまちづくりに関し必要な事項について市長に意見を述べることができる。

2 協議会は、コンパクトなまちづくりに関し必要な事項について市長に意見を述べる際には、その意見に関する住民等及び事業者の考え、意思等に十分配慮した上で意見を述べなければならない。

【趣旨】

協議会の任務について定めています。

【解説】

協議会の任務を条例に規定する事項その他コンパクトなまちづくりに関する事項について市長の諮問に応じ、必要があれば調査等を行い市長に意見を述べることとしています。第 2 項は、協議会が市長に意見を述べる際には地域住民や事業者の意見を聞き十分考慮したうえで述べることとしています。

(組織等)

第 12 条 協議会は、委員 20 人以内で組織する。

2 委員は、コンパクトなまちづくりに関し見識を有する者のうちから、市長が委嘱する。

3 委員の任期は 2 年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

【趣旨】

コンパクトなまちづくり協議会の組織等について定めています。

【解説】

協議会の組織等（人数、委員、任期）について定めています。

委員は見識を有する者（学識経験者、地元の建築業界や不動産業界の代表、自治組織の代表等）や住民等からの公募を予定しています。

(委任)

第 13 条 この条例に定めるもののほか、条例の施行に関し必要な事項は市長が別に定める。

【趣旨】

条例に定めるもののほか、条例の施行に必要な事項は市長が別に定めるとします。

【解説】

市長が別に定める内容は、住宅購入の補助金に関すること、空き地空き家を有効活用するための情報提供（空き地空き家バンク）、コンパクトなまちづくり協議会の運営に関する事項です。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

【解説】

本条例の施行期日について定めています。本条例は、住民に義務を課したり、権利の侵害をする趣旨の条例ではないため、公布の日を施行日とします。

川蟬市空き家・空き地情報バンク設置要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、空き家・空き地バンクを設けることにより、川蟬市コンパクトなまちづくりの推進に関する条例（平成〇〇年川蟬市条例第〇〇号。以下「条例」という。）に規定するコンパクトなまちづくり推進地域（以下「推進地域」という。）における空き家及び空き地の有効活用を通して、推進地域の定住促進と活性化を図るため、空き家・空き地情報バンク（以下「情報バンク」という。）の設置について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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) 空き家 推進地域に存する個人が居住を目的として建築し、現に居住していない一戸建て住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。）で良好な管理状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 空き地 推進地域に存する住宅の建築に適当な面積を有する良好な管理状態にある更地（近く更地となる予定のものも含む。）をいう。
- (3) 所有者等 空き家又は空き地（以下「空き家等」という。）に係る所有権を有する又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。
- (4) 空き家・空き地情報バンク 空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けた当該空き家等の情報を登録し、これを必要と認める範囲内で公開し、又は提供する仕組みをいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱は、情報バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(登録の申込み等)

- 第 4 条 情報バンクへの空き家等の登録を希望する所有者等（以下「申込者」という。）は、空き家・空き地バンク登録申込書（様式第 1 号）を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容等の確認を、当該申込者が指定する社団法人茨城県宅地建物取引業協会会員（複数の場合を含む。以下「指定宅建業者」という。）に依頼するものとする。
 - 3 指定宅建業者は、前項の規定による依頼を受けたときは、同項の確認の結果を市長に報告しなければならない。
 - 4 市長は、前項の規定による報告を受けた場合において適当と認めたときは、当該空き家等の情報を空き家・空き地バンク登録台帳（様式第 2 号）に登録するものとする。
 - 5 市長は、前項の規定による登録（以下「バンク登録」という。）をしたときは、空き家・空き地バンク登録完了通知書（様式第 3 号）を当該申込者に通知するものとする。
 - 6 市長は、バンク登録をしていない空き家等で、バンク登録をすることが適当と認めるものについては、その所有者等に対し、バンク登録の申込みをすることを要請することができる。

(登録事項の変更の届出等)

第5条 前条第5項の規定による通知を受けた申込者（以下「登録者」という。）は、当該登録申込書の内容に変更があったときは、空き家・空き地バンク登録内容変更届出書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、バンク登録の登録事項を更新するものとする。

(登録の抹消等)

第6条 市長は、バンク登録をした空き家等の所有権に異動があったとき、バンク登録から1年を経過したとき又は登録者から空き家・空き地バンク登録抹消申出書（様式第5号）の提出があったときは、当該空き家等に係るバンク登録を抹消するとともに、その旨を空き家・空き地バンク登録抹消通知書（様式第6号）により当該登録者に通知するものとする。ただし、当該バンク登録から1年間を経過したものについては、改めて第4条第1項の規定による申込みをすることにより再度、バンク登録をすることができる。

(登録情報の公開等)

第7条 市長は、次に掲げるバンク登録の情報（以下「公開情報」という。）を市のホームページにおいて公開し、公開情報を担当課において縦覧に供するとともに、希望する者に対し、ファックスその他の方法により公開情報を提供するものとする。

- (1) 登録番号
- (2) 賃貸又は売却の別
- (3) 所在地
- (4) 物件の概要
- (5) 希望売却価格又は賃料
- (6) 利用の状況
- (7) 設備の状況
- (8) 主要施設等までの距離
- (9) 位置図
- (10) 写真

(利用の申込み等)

第8条 公開情報を得て、情報バンクを利用しようとする者（以下「利用希望者」という。）は、空き家・空き地バンク利用申込書（様式第7号）に希望する空き家等（以下「希望物件」という。）の登録番号その他必要な事項を記入して、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあった場合において、利用希望者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その申込みの内容を当該希望物件の登録者及び指定宅建業者に通知するものとする。ただし、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認める場合にあっては、この限りでない。

- (1) 推進地域の空き家に居住し、若しくは定期的に滞在し、若しくは空き地に住宅を建築して居住しようとする者で、地域コミュニティに参加しようとする者
- (2) 前号に掲げる者のほか、空き家に居住し、又は定期的に滞在しようとする者

- (3) 住み替えにより住環境の改善を図ろうとする者
- (4) 前 3 号に掲げる者のほか、市長が適当と認める者
(登録者と利用希望者との交渉等)

第 9 条 登録者と利用希望者との空き家等に関する交渉及び売買、賃貸借等に関する契約については、指定宅建業者が行うものとし、市は、直接これに関与しないものとする。

2 指定宅建業者は、前項の交渉及び契約の結果を市長に報告しなければならない。

(秘密の保持)

第 10 条 この要綱に基づく業務に従事している者又は従事していた者は、その業務上知り得た秘密を外部に漏らしてはならない。

(補則)

第 11 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成〇〇年□□月△△日から施行する。

川崎市コンパクトなまちづくり推進補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、川崎市コンパクトなまちづくりの推進に関する条例（平成〇〇年川崎市条例第〇〇号）の規定に基づき、コンパクトなまちづくり推進地域において個人住宅を新築若しくは購入又は共同住宅（分譲を目的とするものに限る。以下「マンション」という。）の住戸を購入した者に対する補助金の交付に関して、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 個人住宅 一般個人住宅及び二世帯個人住宅をいう。
- (2) 一般個人住宅 1戸建ての住宅の用に供する家屋で、延べ面積が75平方メートル以上240平方メートル以下であり、かつ延べ面積の2分の1以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されているものをいう。
- (3) 二世帯個人住宅 1戸建ての住宅の用に供する家屋で、延べ面積が150平方メートル以上240平方メートル以下であり、かつ延べ面積の2分の1以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されているもののうち、市長が定める二世帯住宅の要件に関する基準に適合するものをいう。
- (4) 住戸 マンションの専有部分（建物の区分所有に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第3項に規定する専有部分をいう。）で、居住の用に供するものをいう。

(交付対象者)

第3条 自己の居住の用に供するため、コンパクトなまちづくり推進地域内に個人住宅を新築若しくは購入又はマンションを購入した者に補助金を交付する。

(補助金の額)

第4条 補助金の額は、交付対象者が新築又は購入した個人住宅又はマンションに対して課される固定資産税額に相当する額とする。

2 補助金は、交付対象者が新築又は購入した個人住宅又はマンションに対する固定資産税が、交付対象者に対して課されることとなった年度から、10年度の間交付するものとする。

(交付の取消し等)

第5条 補助金の交付対象者が新築又は購入した個人住宅又はマンションが、交付対象者の居住の用に供するものではなくなった際には、その事実が発生した年度をもって補助金の交付の決定を取消すものとする。

(適用除外)

第6条 市税を滞納している者には補助金を交付しないものとする。

(雑則)

第7条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

附 則

この告示は、平成〇〇年〇月〇日から施行する。

第 5 関係法令等との調整

1 本条例と関係する法令等

- 日本国憲法（昭和 21 年憲法）
…第 22 条（居住，移転及び職業選択の自由）

- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
…第 1 条（目的），第 5 条（都市計画区域），第 7 条（区域区分），第 8 条（地域地区）

- 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）
…第 1 条（目的），第 2 条（中心市街地），第 9 条（基本計画の認定）

以下，本文中は次のとおり略称を用いる。

日本国憲法…憲法

都市計画法…都計法

中心市街地の活性化に関する法律…中活法

(1) 日本国憲法との関係

【憲法】

第二十二條 何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

2 略

【条例】

(目的)

第1条 この条例は、人口減少及び人口分散化に伴う諸問題を根本から解決し、市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居及び生活に必要な公共施設や商業施設などが市の指定した地域（以下「コンパクトなまちづくり推進地域」という。）にまとまり、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図ることを目的とする。

(土地の有効活用)

第8条 市長は、指定地域内に住宅を建築しようとする住民等及び事業者の申出により、当該建築に係る宅地の有効活用及び住み続けるために必要な事項について、川蟬市空き地・空き家バンクその他の施策を活用し、情報の提供、相談、助言等を行うものとする。

2 市長は、コンパクトなまちづくりを推進するため、コンパクトなまちづくり推進地域内の空き地その他の低利用または未利用の土地及び家屋を所有する者に対して、川蟬市空き地・空き家バンクの利活用その他の当該土地及び家屋の有効活用に関して、必要な協力を要請することができる。

(個人住宅及び共同住宅の建築等の促進)

第9条 市長は、コンパクトなまちづくり推進地域内において、自己の居住の用に供する個人住宅を新築若しくは購入又は共同住宅の住戸を購入した住民等に対し、予算の範囲内において、財政的な援助をすることができる。

【検討】

居住、移転の自由は住むところを制限されない、また、自分の好きなところに住むことができる自由権として憲法第22条で保障されている。本人の意思に反して強制的に移住させる場合はこれに抵触するおそれがあるが、条例はまちづくりに関する市の基本方針を示すものであり、情報提供や財政的援助を行うなどにより、住民の自発的な意思に基づいてコンパクトなまちづくりを進めるものであるから、憲法上の権利を制限するものではないと考える。

(2) 都市計画法との関係

【法律①】

(目的)

第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

【条例①】

(目的)

第1条 この条例は、人口減少及び人口分散化に伴う諸問題を根本から解決し、市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居及び生活に必要な公共施設や商業施設などが市の指定した地域（以下「コンパクトなまちづくり推進地域」という。）にまとめ、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図ることを目的とする。

【検討①】

都計法は、都市の人口増加に対応するためその健全・秩序ある発展を目的とするところ、条例は、人口減・分散化に対応するために集中的なまちづくりを進めることを目的としており、それぞれ目的が異なるため、条例は都計法に抵触しないと考える。

【法律②】

(都市計画区域)

第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2～6 略

(区域区分)

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一・二 略

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。
(地域地区)
第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。
一 ～十六 略
2～4 略

【条例②】

(地域の指定)
第7条 コンパクトなまちづくり推進地域は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。
(1) その地域に、公共の用に供する施設及び都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている地域であること。
(2) その地域において、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進することが、市の発展及び市民生活の維持にとって、有効かつ適切であると認められること。
2 コンパクトなまちづくり推進地域は、市の都市計画マスタープラン等との整合性等を考慮した上で定めるものとする。

【検討②】

都市計画区域並びにその整備、開発及び保全の方針は、地域の中心の市街地や自然的・社会的条件などのまちづくりに関する諸条件を勘案して定められており、条例の目指すコンパクトなまちづくりを進める上では、これらを基本として区域の指定を行うことが、適切かつ効率的であると考えするため、都市計画マスタープランで中心地として土地利用を計画している地域内から指定することとした。

また、区域区分等と条例における指定地域とは競合するものではなく、指定地域内において区域区分等が設定されている場合は、それらの区分に従い、まちを整備することとなる。条例は指定地域内への居住を推進するにとどまり、都計法の定める制限等無視するものではない。

(3) 中心市街地の活性化に関する法律との関係

【法律①】

(目的)

第一条 この法律は、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性にかんがみ、近年における急速な少子高齢化の進展、消費生活の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上（以下「中心市街地の活性化」という。）を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関し、基本理念、政府による基本方針の策定、市町村による基本計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた基本計画に基づく事業に対する特別の措置、中心市街地活性化本部の設置等について定め、もって地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

【条例①】

(目的)

第1条 この条例は、人口減少及び人口分散化に伴う諸問題を根本から解決し、市民の豊かで安全な生活が持続していくことを可能にするため、住居及び生活に必要な公共施設や商業施設などが市の指定した地域（以下「コンパクトなまちづくり推進地域」という。）にまとめ、生活面及び文化面において活力に満ちた、コンパクトなまちづくりの推進を図ることを目的とする。

【検討①】

中活法は、中心市街地における都市機能の増進と経済活力の向上を進め、地域の振興と秩序ある整備を図ることで国民生活を向上することと国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。条例は人口減・分散化に対応するために集中的なまちづくりを進めることを目的としているところ、一定の地域の整備、振興を図る点で共通する点はあるものの、中活法は経済の発展、具体的には商業に重点を置いており、住居を中心とした生活に必要な施設の集中を目指す条例とは目的が異なるため、条例は中活法に抵触しないと考える。

【法律②】

(中心市街地)

第二条 この法律による措置は、都市の中心の市街地であつて、次に掲げる要件に該当するもの（以下「中心市街地」という。）について講じられるものとする。

- 一 当該市街地に、相当数の小売業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。
- 二 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。
- 三 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。

(基本計画の認定)

第九条 市町村は、基本方針に基づき、当該市町村の区域内の中心市街地について、中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画(以下「基本計画」という。)を作成し、内閣総理大臣の認定を申請することができる。

2 基本計画においては、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 中心市街地の位置及び区域
- 二～九 略

【条例②】

(地域の指定)

第7条 コンパクトなまちづくり推進地域は、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。

- (1) その地域に、公共の用に供する施設及び都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている地域であること。
 - (2) その地域において、コンパクトなまちづくりに関する施策を総合的かつ一体的に推進することが、市の発展及び市民生活の維持にとって、有効かつ適切であると認められること。
- 2 コンパクトなまちづくり推進地域は、市の都市計画マスタープラン等との整合性等を考慮した上で定めるものとする。

【検討②】

中活法の定める中心市街地は、商業者及び都市機能がすでに集積している市町村の中心の市街地であつて、その都市機能や経済活力に支障があり、当該市街地の発展が市町村や周辺地域の発展に有効かつ効率的である市街地である。当該中心市街地については、中活法で定める基本計画において市町村がその位置と区域を定めることとされている。また基本計画の策定においては、中心市街地活性化協議会を設置し、原則的には市街地活性化の専門機関や区域内の商工会等、商業等の活性化に係る団体などが構成員となる。条例では、市内の住民等及び事業者を構成員とする「コンパクトなまちづくり推進協議会」を設置し、地域の指定

に当たっては当該協議会の意見を聴くこととすることで、地域の住民等及び事業者の相互の理解と協力という基本理念を実現することとしている。中活法と条例の区域の関係は、中活法が定める区域において事業者や民間開発事業者を主体として区域を設定、施策を実施するのに対し、条例の協議会の主体の中心は住民等であり、住民等が区域に移転・居住することを中心にコンパクトなまちづくりの実現に必要な区域の範囲や施策等を協議していくこととなる点で異なる。よって中活法と条例は抵触するものではないから、中活法の区域と条例の区域が重なる、また、並行して施策を実施することも可能と考える。ただし、条例が定める区域や施策が、中活法の目的や施策の実施を妨げるような場合（条例によって区域内の人口が急激に増え、中活法の目的である市街地の秩序ある整備や地域経済の健全な発展等に支障がある場合等）には、条例の区域を見直す等の調整が必要になるものとする。

2 行政法的側面からの検討

(1) 計画の策定

条例における計画の策定は「行政計画」と考えられる。

行政計画は、行政権が一定の公の目的のために目標を設定し、その目標を達成するための手段を総合的に提示するものと解されている。(田村泰俊編著『最新ハイブリッド行政法[改訂第2版]』p.101) 行政庁に広い政策的な裁量が認められる。本条例における「基本計画」は、条例を根拠とし、将来のコンパクトなまちづくりを進めるための目標と手段を定めている。行政や市民を拘束するものではなく、補助金を中心とする支援・助成を定めている。

行政訴訟との関係においては、法的拘束力のある具体的な内容をもつ計画は、その処分性を認め取消訴訟の対象とする判例(最判平成4年11月26日民集46巻8号2658頁)があるものの、本条例における計画は、将来にわたる行政課題を解決するために適していると考え、「コンパクトなまちづくり」を進めるため、財政的な援助や情報提供によってそれを誘導しようというものであるから、たとえば都市再開発事業のように、行政や市民を具体的に拘束するものではなく、行政訴訟の直接の対象となることは考えにくい。よって、計画の推進に当たって市民などに不利益が生じた場合、計画そのものの取消を争うのではなく、その具体的な行為について違法か否か判断されることとなるものとする。

計画自体は、制定改廃時に住民の代表者を含む協議会の意見を聴くとともにパブリックコメント手続きを設け、また、5年ごとに内容を見直すこととしており、住民の意見を反映するため途を開いている。

参考：田村泰俊編著『最新ハイブリッド行政法』

原田尚彦『行政法要論』

司法制度改革推進本部行政訴訟検討会第29回(平成16年9月16日)資料

(2) 協議会の設置及び意見

本条例における「コンパクトなまちづくり協議会」は、地方自治法（昭和 23 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項及び同法第 202 条の 3 第 1 項に基づく附属機関であり、市長の諮問を受け、それに答申する。

答申の法的性質については、それ自体は市民に対して何の法的効果ももたらさないため、行政処分ではなく、行政指導であると解されている。しかしながら、判例（最判昭和 50 年 5 月 29 日群馬中央バス路線免許申請却下処分取消請求事件）によれば、審議会等の諮問機関の審議内容、手続き等に違法があった場合、答申及びこれに基づく処分も違法として取り消しうると解されていることから、本条例においても、コンパクトなまちづくり協議会の委員の選定、審議手続き等は慎重を期す必要があり、計画を決定する際も、答申の内容を十分に勘案して決定する必要がある。

(3) 財政的援助…補助金

本条例では、コンパクトなまちづくり推進地域内で住宅を新築又は購入する者に対して補助金を交付することとしている。

補助金は、地方自治法第 232 条の 2 に基づく補助である。条例で財政上の援助ができる旨を定め、実際の交付手続きは内部規則である要綱で定めることとしている。

本条例における補助金は、コンパクトなまちづくりを推進する目的で一定の区域内に住宅を誘導するために交付するものであり、条例によって行政処分としての性質を付与するものではなく負担付贈与契約であると解する。

第 6 参考文献

○ 参考とした条例等

金沢市まちなかにおける定住の促進に関する条例
小樽市空き家・空き家バンク設置要綱

○ 資料・書籍

茨城県企画部企画課『茨城県におけるコンパクトなまちづくりに関する調査研究報告書』
平成 20 年 3 月
国土交通省東北地方整備局『東北発コンパクトシティのすすめ』
田村泰俊『最新・ハイブリッド行政法[改訂第 2 版]』八千代出版,2011 年
原田尚彦『行政法要論（全訂第六版）』学陽書房,2006 年
千葉県政策法務課『政策法務ニュースレター VOL7-3』平成 23 年 3 月 25 日