

参考資料

国土交通省 都市局
平成29年4月

ドイツの契約・協定制度と負担金制度

都市計画契約

■概要

- ・Bプラン策定にあたり、事業者と行政との計画協議の結果を両者で結ぶ契約を「**都市計画契約**」という。**締結は任意**。(建設法典第11条)
- ・プロジェクト型Bプラン※の場合、一定期間内での事業実施や計画策定費用の負担、地区整備費用の負担等に関する「**実施契約**」を都市計画契約として**締結することが必須**となっている。(建設法典第12条1項)
※民間からの提案に基づくプロジェクト単位のBプラン

■協定で担保している内容の例

- ・計画策定費用の負担 ★
- ・地区施設の整備、費用負担 ★
- ・地区施設や公共空地の維持管理、費用負担
- ・地区外の関連施設整備費の負担
- ・エコロジカルな資源(例えば樹林)が開発により失われる場合の代替措置
- ・環境影響・侵害のミチゲーション措置
- ・地球温暖化対策の実施(再生可能エネルギーの利用など)
- ・建築デザイン(窓の位置、材料、デザインなど)
- ・特定用途の導入・維持(例えば〇%を〇〇系の用途とする、特定の用途を一定期間維持する)
- ・社会住宅やアフォーダブル住宅の付置、提供
- ・床の一部の地域の優先利用権
- ・計画や建築、地区施設整備の期限 ★
- ・通行権や地役権

★は実施契約では必須の項目

■協定の工夫(担保性・透明性)

- ・違約した場合の罰則の盛り込み
- ・銀行保証の盛り込み
- ・撤退時の公共用地への移管
- ・契約内容の公開

※契約内容が適正かどうかは、判例を蓄積することにより判断

負担金制度

■概要

- ・地区施設などの建設や改良・改修費用を土地所有者等に負担させる制度。(建設法典第127条、第154条など)

■負担金制度の必要性

地区施設整備は建築許可の前提条件

- ・必要な地区施設が全て整うか、地区施設の設置が担保されない限り、建築は許可されない。

地区施設整備は自治体の責務

- ・自治体は、地区施設の整備を計画・実施・費用負担する必要がある。(※第三者と契約を結び、代わりに整備を行わせることも可能)

負担金徴収により自治体財政圧迫を回避

- ・地区施設整備による自治体の財政圧迫を回避するため、整備費用の一部を、整備により利益を受ける地区の土地所有者に負担を求める。

■負担金の例(地区施設負担金)

- ・土地所有者等に利益を与える施設の整備費用を負担させるもの(いわゆる受益者負担金)
- ・法律に規定された施設(道路、広場、緑地等)の整備に要する費用が対象
- ・市町村が、土地所有者等から徴収するが、開発事業者と契約(地区施設負担契約)を締結すれば、徴収権限を委譲可能

※このほか、開発事業者に原因者負担として地区施設以外の施設(幼稚園、学校等)の整備費用を負担させる制度もあり

民間都市開発事業における契約的手法の活用

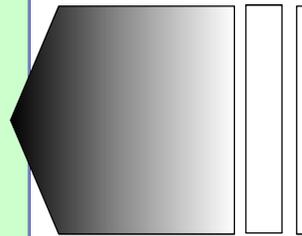
民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

《公共貢献の主な取り組み》

- 駅前の都市基盤施設整備
 - ・ 歩行者空間の整備
 - ・ 地下広場整備 等
- 国際競争力強化に向けた施設整備
 - ・ 国際化に対応した医療施設の整備
 - ・ 子育て支援施設の整備 等
- 快適で安全なまちづくりの推進
 - ・ 公共的駐車場・駐輪場の整備
 - ・ 防災支援機能の強化 等
- 多面的な環境対策
 - ・ 緑化空間の整備 等

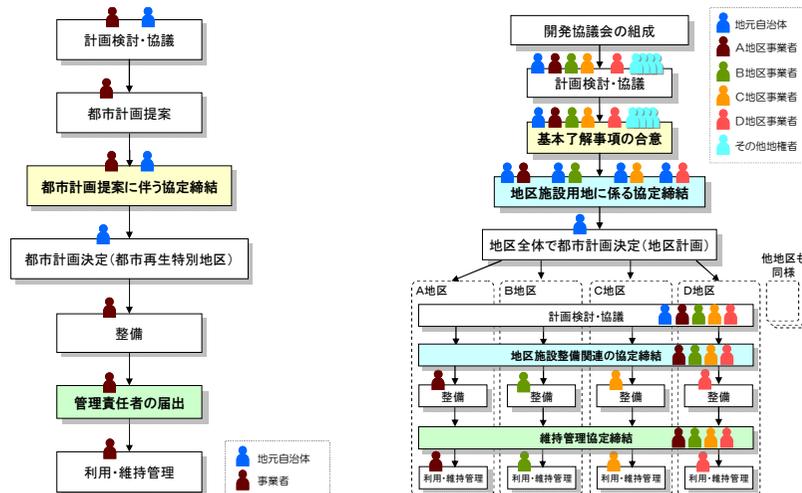
官民の協定により公共貢献を将来的に担保



《協定書に記載される主な内容》

- 甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者
- (施設等の整備及び維持管理等)
- 乙は、建築物（用途等を含む）、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。
- (履行の確認等)
- 甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。
- ・ 建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
 - ・ 建築物の竣工時
 - ・ 建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
 - ・ その他、甲が必要と判断したとき
- (是正等の措置)
- 甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
- 甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
- 甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。
- (地位の承継)
- 乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
- 地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

※協定締結に係るスキームのイメージ



開発行為に係る契約的手法の活用状況

- 一部の地方公共団体では、まちづくり条例や開発指導要綱等において、開発行為に関して行政と開発事業者等との協定締結について規定。
- 協定締結の具体的な内容としては、開発行為により設置される公共施設の適正な管理に関するものが多いほか、防災措置や負担金等に関するものなども見られる。

条例・要綱調査(協定締結の実態)

全国の自治体のうち、協定締結の規定を設けている条例・要綱は301件、うち開発許可に関するものは266件であった。

■協定締結の規定を設けている条例・要綱数(対象行為別)



※ 条例・要綱総数：1092件(条例：476件、要綱：591件、その他：25件)

(出典) 平成20年度 今後の土地利用コントロール手法のあり方に関する調査検討業務報告書 土地利用に関する条例・要綱回答一覧を基に集計

開発指導要綱等による協定締結の例

■札幌市宅地開発要綱

- 公園用地を市に移管しない場合には、市と施行者等との間で公園の維持管理等に関する協定を締結
- 開発に先立ち、開発行為により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、施行者とこれら进行管理することとなる者(管理者)とで協議し、協定を締結

■堺市宅地開発等に関する指導基準

- 市に移管しない広場、雨水の流出抑制施設等の公共的施設について、市と管理者との間で協定を締結
- 管理者が未定の場合、開発事業者と協定を締結し、管理者が明らかとなった時点で再度管理者と協定を締結

■沼津市土地利用事業指導要綱

- 市長と事業主との間で工事に伴う災害補償や、工事の施工方法、防災工事の施工を確保するための措置、工事完了後の施設の管理等について、協定を締結

■三鷹市まちづくり条例・三鷹市開発事業に関する指導要綱

- 共同住宅等の建築又は開発行為により宅地開発を行う場合は、公共公益施設の設置等について事前協議を求めるとともに、開発事業に関する協定を締結
- 開発事業者は、まちづくり協力金により、市が行うまちづくりに協力

※従前より20戸(区画)以上戸数が増加する場合(100戸(区画)未満の開発事業の例)：(増加戸数(区画数)-19)×10万円

用途の廃止を届出で把握して調整を図る取組事例

- ・兵庫県は、大規模集客施設撤退に際し届出を求める条例改正を、平成28年10月から施行。
- （※）兵庫県大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例
- ・今後、集客施設の閉店増加が見込まれる中、都市機能への影響を考慮し、届出制度を創設。

大規模集客施設：①物品販売業を営む店舗、②飲食店、③映画館、④劇場又は観覧場で当該用途に供する部分の床面積が1,000㎡を超えるもの

改正の背景・理由

- ・近年、人口減少や高齢化の進行、インターネット販売の拡大など、集客施設の運営・経営にとって厳しい社会環境に
- ・老朽化した集客施設も増加しつつあるが、採算性の低い施設は、建替等の更新を行うことが困難な場合がある



今後、閉店する集客施設がこれまで以上に増加することが予想される。

【課題】

規模の大きい集客施設の閉店は、周辺の都市機能（道路交通、景観等）に悪影響を及ぼすおそれ

（例）施設のために整備された道路車線等が閉店後も放置されると周辺交通に混乱を生じさせる。
空き店舗の不適切な維持管理により景観が悪化する。



改正の概要

①用途廃止の届出

店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超える大規模集客施設の設置者は、当該大規模集客施設を店舗等の用途に供することを廃止しようとするとき（閉店しようとするとき）は、用途の廃止後の建築物・敷地の利用計画、維持管理計画等について、その3月前までに、知事に届け出なければならない。

届出をしない場合等には勧告を行うことができ、当該勧告に従わない場合は氏名等を公表することができる。

②市町への通知

知事は、届出があったときは、大規模集客施設の所在する市町の長に、届出の内容を通知する。

③設置者への要請

知事は、設置者に対し、大規模集客施設の周辺地域における都市機能の調和を図るため、必要な要請をすることができる。

