

平成 25 年度都市建設委員会テーマ別調査報告書

## 市民協働のまちづくり手法について

平成 26 年 3 月 3 日

生駒市議会都市建設委員会

## 目 次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査の経過	1
2. 生駒市におけるまちづくりの現状と課題	2
(1) 生駒市の宅地開発の動向と土地利用現況	2
(2) 開発指導の状況と中小規模の宅地開発に伴う問題点	7
1) 開発指導の状況	7
2) 中小規模の宅地開発に伴う問題点	11
3. 生駒市における土地利用に係る検討課題	13
4. 先進事例調査	15
(1) 先進事例に見る「まちづくり条例」の運用実態とその考察	15
1) 東京都国分寺市	15
2) 東京都狛江市	21
3) 考察（国分寺市・狛江市の視察結果）	29
(2) 事例に見るまちづくり条例の構成	32
5. 生駒市における市民協働のまちづくり手法	35
(1) まちづくり条例制定の考え方	35
(2) 生駒市における「まちづくり条例」の構成案	36
(3) 条例制定に向けて	39
資料：まちづくり条例（構成内容）の他都市事例	40

# 1. 調査の概要

## (1) 調査の目的

これまで、宅地開発等に伴い生じる周辺住民との軋轢に対して、住民の合意形成の手続きが求められてきた。他方、都市計画制度においては、地区計画、都市計画提案などを始め、住民主体のまちづくり手法が様々に準備されてきた。

これは、成長から成熟へ、民間事業者や行政が主体となってまちづくりを進めてきた時代から、市民が主体となって地域条件、地域特性を生かしたまちづくりを進めるべき時代への方向転換が求められていることが背景となっている。

近年、物的なまちづくりを市民協働で進めるため、土地利用調整に係る条例体系整備、まちづくり条例の制定等の動きが見られるようになってきた。

自治基本条例を制定し、参画と協働のまちを基本計画の一つの柱としている生駒市において、都市計画分野に係る市民協働のルールづくりについて検討する時期にきていると考える。

このことから、いわゆる「まちづくり条例」の制定を視野に入れ、市民協働のまちづくり手法について調査、検討した。

## (2) 調査の経過

調査日	調査内容
平成 25 年 6 月 17 日	●都市建設委員会 ・テーマ別調査の実施及び調査テーマを決定
平成 25 年 7 月 24 日	●都市建設委員会勉強会 ・生駒市における宅地開発、土地利用の現状について ・土地利用及び市民協働の課題と対応方策について
平成 25 年 9 月 24 日	●都市建設委員会 ・視察調査の実施、概要を決定
平成 25 年 10 月 15 日	●都市建設委員会勉強会 ・まちづくり条例の概要について
平成 25 年 10 月 28 日 ～10 月 29 日	●都市建設委員会行政視察 ・東京都国分寺市まちづくり条例について調査 ・東京都狛江市まちづくり条例について調査
平成 25 年 12 月 2 日	●都市建設委員会勉強会 ・テーマ別調査のとりまとめ方針を検討、確認
平成 25 年 12 月 13 日	●都市建設委員会 ・行政視察結果を確認 ・生駒市におけるまちづくり条例の構成案を検討
平成 26 年 2 月 19 日	●都市建設委員会勉強会 ・テーマ別調査報告書を検討
平成 26 年 2 月 27 日	●都市建設委員会 ・テーマ別調査報告書を確認

## 2. 生駒市におけるまちづくりの現状と課題

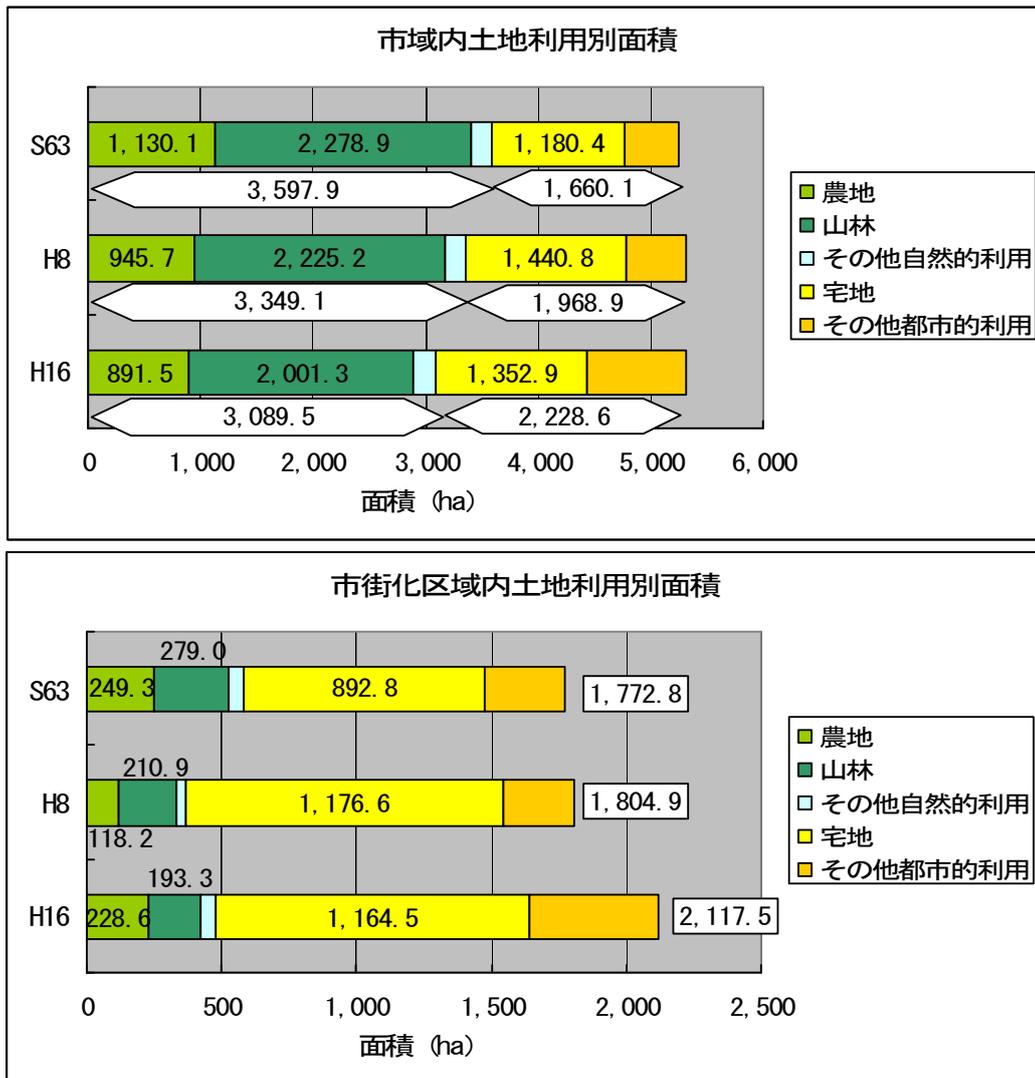
### (1) 生駒市の宅地開発の動向と土地利用現況

生駒市においては、旭ヶ丘の開発（昭和32年に入居開始）を端緒として、その後、大規模な宅地開発が継続的に行われ、住宅を中心とした市街地を拡大し人口を増加させてきた。

まず、昭和35年以降に入居開始となった大規模な（1ha以上）宅地開発の動向と人口の推移とを比較しつつ見ると（図2参照）、昭和45年から平成元年までにかけて累計で600haを超える開発が行われ、人口は約64,000人増加し、この20年間に3万人規模のまちから10万人規模の都市へと変容した。平成2年以後、大規模開発は沈静化し、人口も微増傾向が続いている。

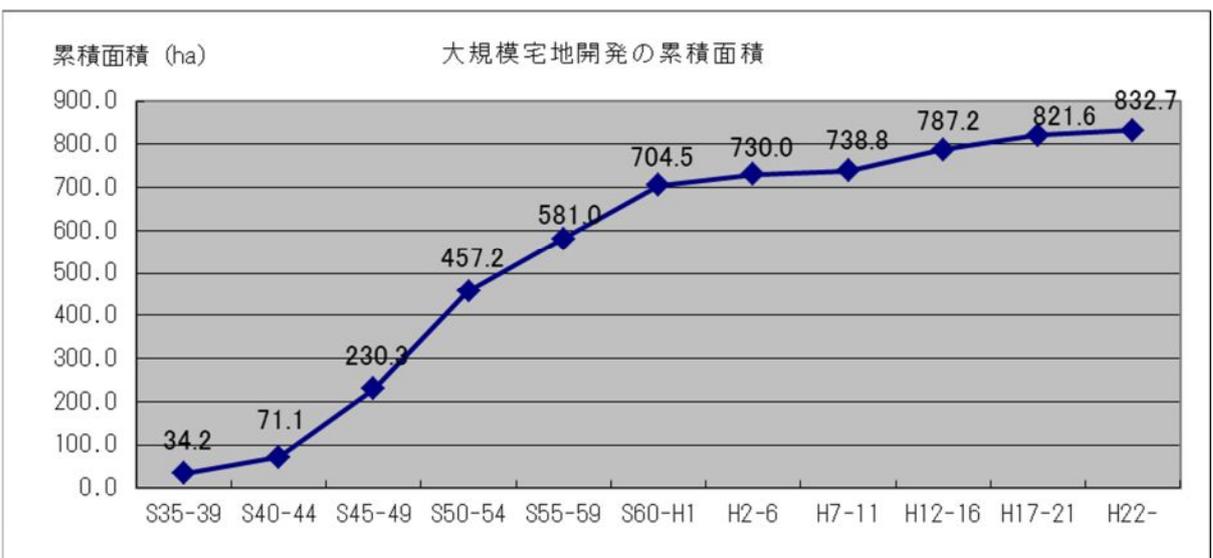
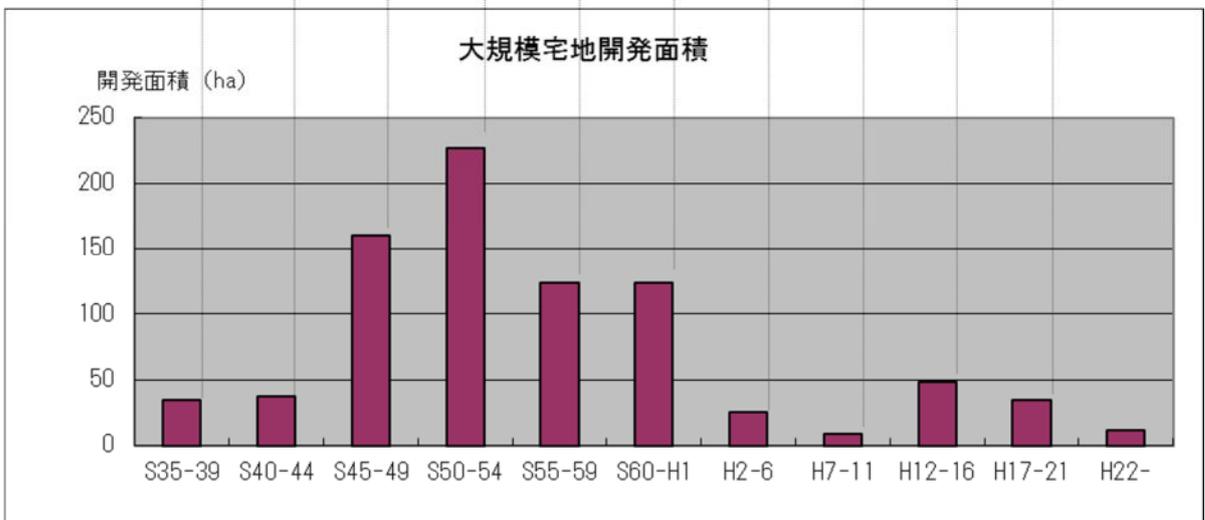
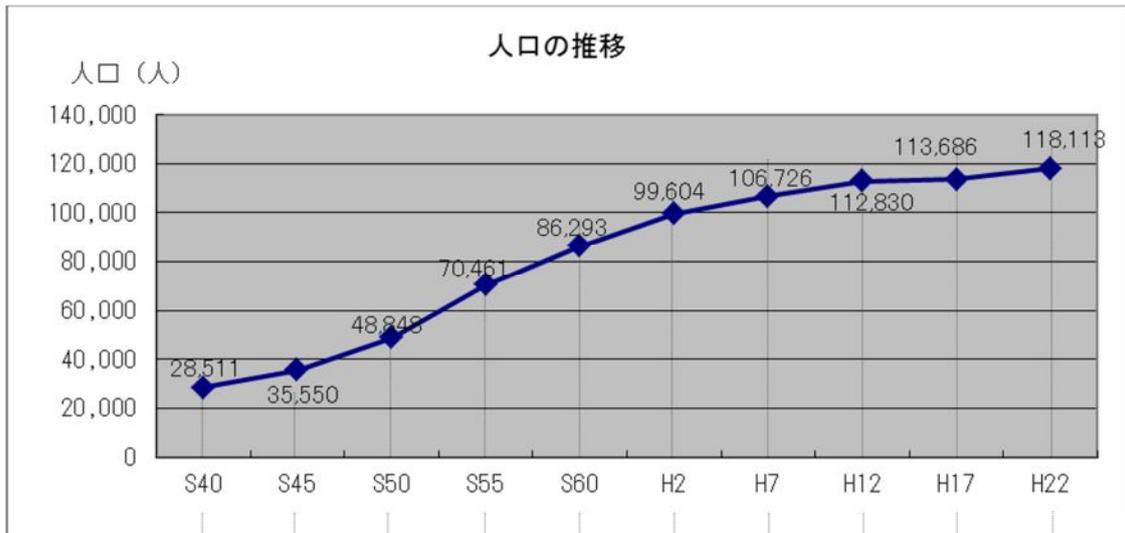
次に、昭和63年、平成8年、平成16年に実施された都市計画基礎調査に基づき、土地利用面積の推移を見ると（図1参照）、昭和63年から平成16年の間に都市的都市利用面積は548.5ha増加し、他方農地面積が238.6ha、森林面積が277.6ha減少している。

ここで、そのまま比較対象となる値ではないが、参考までに昭和63年から平成16年にかけての大規模開発の累計面積を見ると196haであることから、この間の都市的都市利用面積の拡大（農地、森林の減少）のうち350ha程度は中小規模の宅地開発によるものと考えることができる。



※都市計画基礎調査（各年度）による。

図1 土地利用面積の推移



※人口は各年の国勢調査による。

※大規模宅地開発は生駒市調べ（平成 25 年 2 月 19 日現在）による。各開発地の年次は入居開始年次によっている。

図2 大規模宅地開発の動向と人口の推移

次に、市街化区域内の土地利用状況について見ると、市街化区域そのものが各年次によって変化するため経年比較は難しいが、市街化区域面積の変化が小さい昭和 63 年から平成 8 年の間の農地、森林の面積を見ると、農地が 131.1ha、森林が 68.1ha 減少している。

また、平成 16 年の市街化区域内の自然的土地利用面積は 477.4ha であり、このうち生産緑地指定されている 44.8ha（平成 16 年 8 月現在）を除く農地 183.8ha、森林 193.3ha が中小規模の宅地開発を受け入れる可能性を有していると考えられる。

以上、見てきたように、昭和 30 年代から平成元年頃（高度成長期からバブル期）にかけて生駒市では大規模開発が活発に行われ、人口が急激に増加してきた。ただし、人口増は大規模開発によってのみ見られたのではなく、市街化区域内を埋めるように継続的に進行してきた中小規模の宅地開発も大きな要因となっている。近年では、大規模開発は開発適地の減少、社会経済情勢の変化等により一定収束しつつあるが、中小規模の宅地開発は継続的に続いている。

そこで最後に、大規模開発と並行して進行してきた 1ha 未満の中小規模の宅地開発について、近年の動向を戸建て住宅（自己用を除く）、共同住宅に係る開発申請件数により見ると、平成 18 年度は 18 件（西白庭台を除く）、平成 19 年度は 20 件（西白庭台を除く）、平成 20 年度 11 件であり、うち約 7 割が農地や樹林地の喪失を伴うものである。

その分布状況を見ると、ほとんどの開発が大規模な開発住宅地の縁辺部、既存市街地（集落）の縁辺部において、斜面緑地あるいは農地を宅地化したものである。特に、生駒山や矢田丘陵の裾野などでは、砂防指定地内にも開発行為が及んでいるなど、防災安全上の問題を孕んでいる。また、一部の開発が近郊緑地保全地域、自然環境保全区域、風致地区に及んでいることから、自然環境保全の観点からの問題も見られる状況にある。

## (2) 開発指導の状況と中小規模の宅地開発に伴う問題点

### 1) 開発指導の状況

奈良県では、都市計画法に基づき、市街化区域内の500㎡以上の開発行為、市街化調整区域ないにおける開発行為、都市計画区域外における1ha以上の開発行為を対象として開発許可を義務付けている。

開発許可に際しては、「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」、「宅地造成等規制法に関する技術基準」に基づき、用途、道路及び公園等の構造及び配置、排水及び給水施設の構造及び能力、公共公益施設及び予定建築物の用途の配分、防災安全措置、災害危険区域の有無、樹木の保存等及び緑地帯の配置による環境保全措置、申請者の資力・信用の有無、工事施行者の能力の有無、関係管理者の同意等の各基準に適合していることが求められる。

また県では、1ha以上の住宅用地・工場団地の造成事業等を対象として「各種開発事業に係る事前協議実施要綱」に基づき事前協議を行うことも義務づけている。

この事前協議手続きにおいては、当該事業者が市町村の土地利用関係課担当窓口（生駒市では開発指導課）において事前協議手続きを申請し、庁内調整が行われた後に県資源調整課に送られ、土地利用調整会議において審議検討されることとなっている。

市町村での庁内調整においては、土地利用計画・土地利用規制との整合、周辺地域への影響と対策、地元対策（地元同意等）、公共事業との整合などの各観点から事業の妥当性が検討され、事業者への指示事項等が明示された事前協議結果が県知事に送付されることとなる。

他方、生駒市では、「宅地等開発行為に関する指導要綱」に基づき、500㎡以上の開発行為、4階以上の建築物及び3階以内で計画戸数が30戸以上の集合住宅を目的とする建築行為等を対象として、開発協議手続きに先立ち、事前協議を行うことを義務付けている。要綱では、生駒市のまちづくりに適合すること、地元自治会との協議・合意形成等を行うことを事業者の責務として規定しており、また公共公益施設の設置基準等が示されている。また別途、道路築造技術基準、公園等設置基準、排水施設基準、緑化基準といった詳細な基準が定められている。

以上の手続きの関係を整理すると、まず事業者から事業計画案が生駒市に事前相談というかたちで持ち込まれ、その内容が県の事前協議手続きの対象となるものであれば県の事前協議が行われ、協議が整えば開発許可手続きへと移行する。他方、その内容が県の事前協議手続きの対象外であれば生駒市の事前協議（予備協議を含む）が行われ、協議が整えば開発許可手続きへと移行することとなる。

- 開発許可の目的：市街化区域における無秩序な開発を防止、市街化調整区域での開発を抑制することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図るとともに、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務づけるなど、良好な宅地水準を確保する。
- 県事前協議の目的：開発事業に係る早期の情報把握と各種土地利用規制の整合性の確保、許認可事務の円滑化を図るとともに、適正な事業実施により良好な自然環境の保持、災害及び公害の発生の防止並びに県土の適正かつ合理的な利用を図る。
- 市事前協議の目的：公共、公益施設の整備等一定の基準を定め、開発事業を行う者を指導することにより、市民の生活と環境を守り、良好な都市環境の形成と秩序あるまちづくりの実現に寄与する。

また、開発行為においては工事中の周辺住宅地の生活環境の悪化が問題となるが、このことに関しては、予備協議あるいは事前協議の段階において生駒市が業者に対して、工事中の環境対策について住民と協議し、工事協定を締結するよう指導されている。

この環境対策については騒音規制法及び振動規制法に基づく、特定建設作業（加工、破砕作業などを伴い、大きな騒音・振動公害を発生する恐れがあるもの）として届出されたものを対象として、同法に基づく基準を遵守することが義務づけられている。他方、建設作業等に伴う大型の工事車両等の交通による環境に対しては、自動車騒音・道路交通振動に係る環境基準、要請限度が定められており、この基準限度を超えることにより道路周辺の生活環境を著しく損なう場合、県公安委員会、道路管理者等が必要な措置を要請することとなっている。しかしながら、開発工事などの一時的なものに対してはこの基準が適用されることはなく、また、この基準は目標として定められるものであることから強制的な措置をとることは困難であるなど、工事車両等による環境悪化への対策は困難である場合が多い。特に、その対策は住民と事業者との協議の中で決められることになるが、事業者側の判断と努力に委ねられる場合が多い状況にある。

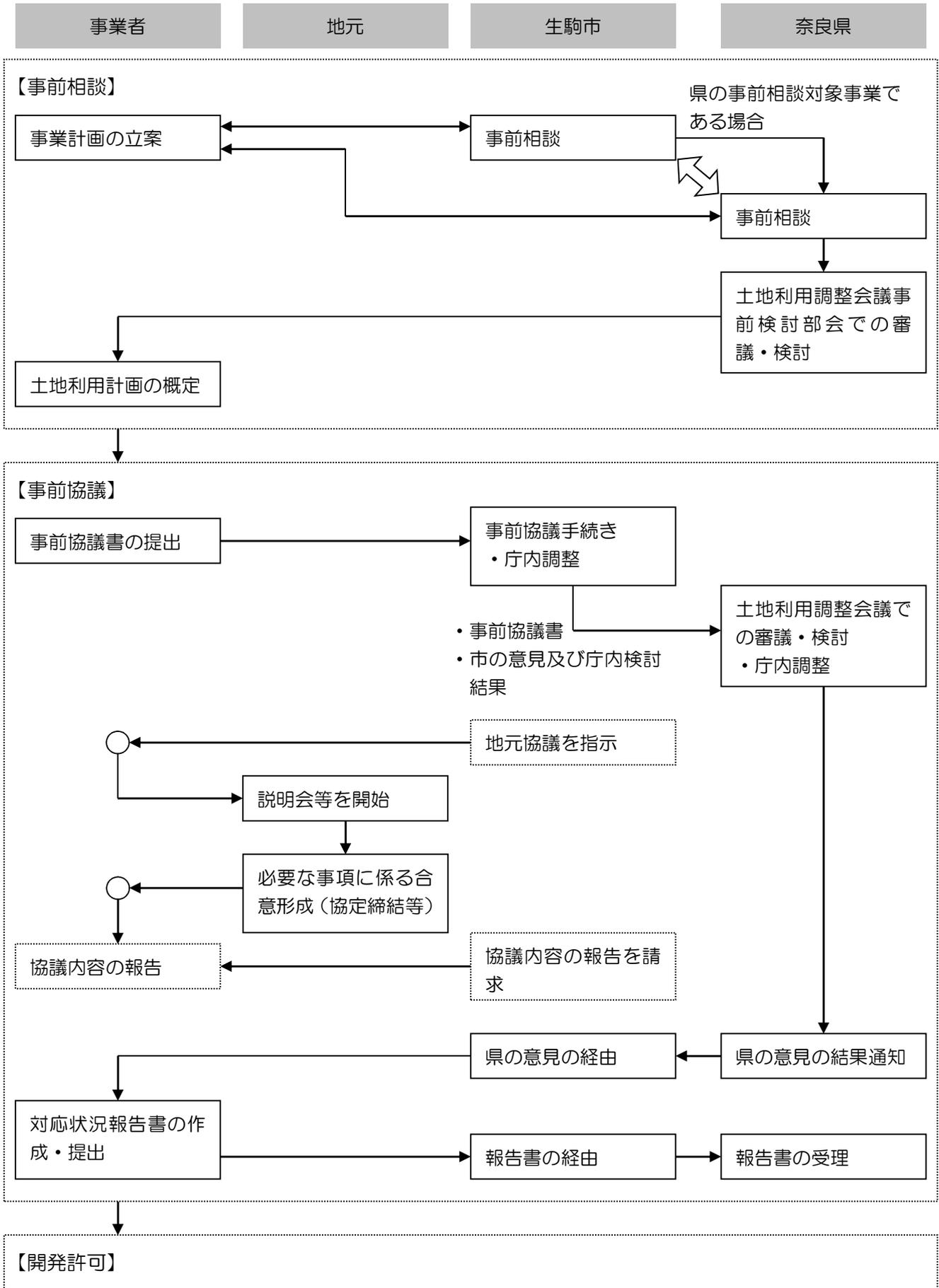


図3 生駒市における開発指導の手順概要（県の事前協議手続きを伴う場合）

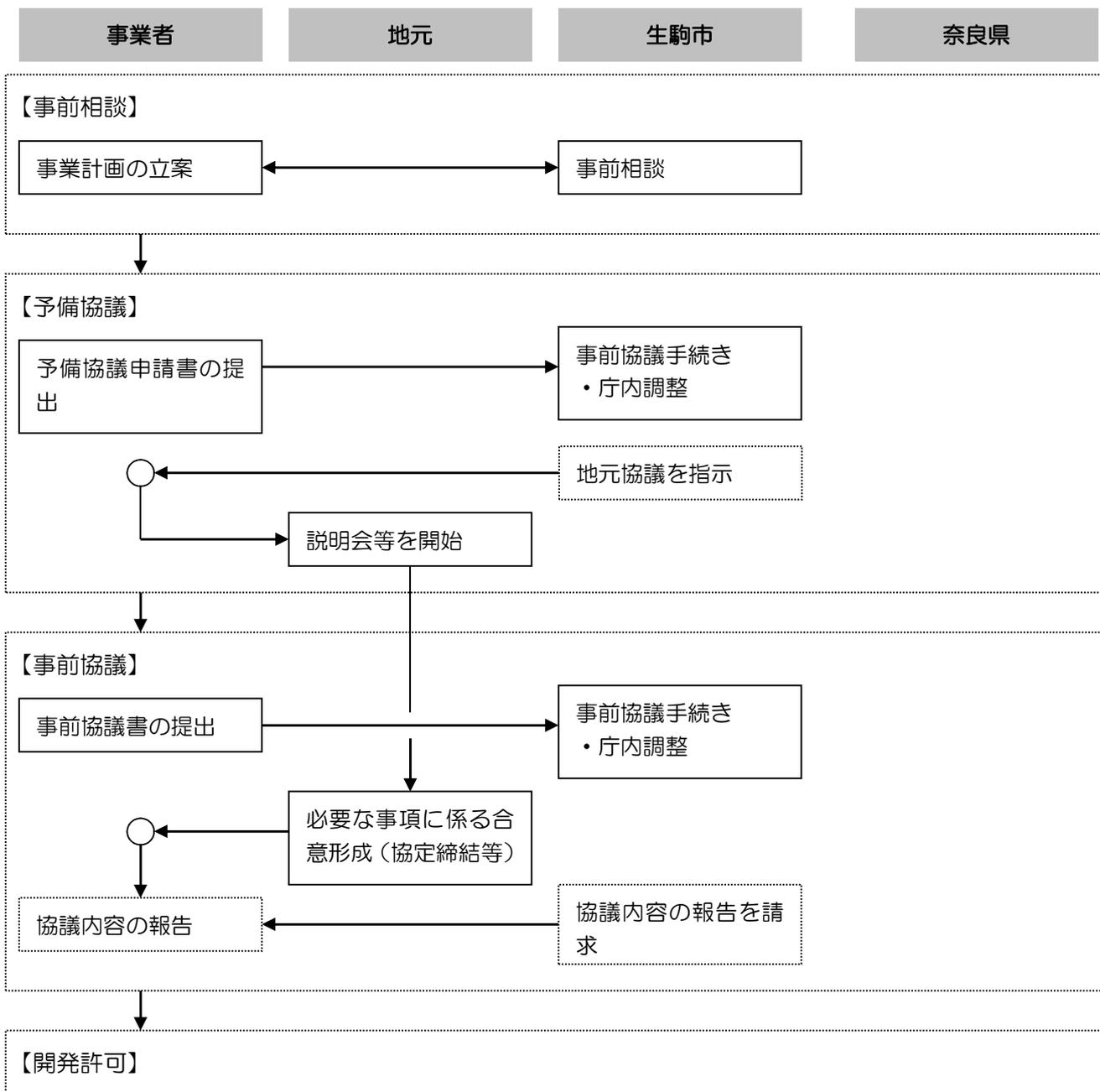


図4 生駒市における開発指導の手順概要（県の事前協議手続きを伴わない場合）

## 2) 中小規模の宅地開発に伴う問題点

市街化区域内における中小規模の宅地開発等の状況を踏まえ、住民意向を踏まえた計画的な土地利用という観点からの問題点を整理すると以下の通りである。

### ●市街化区域内の身近な緑地の喪失

昭和40年以降、大規模宅地開発とともに進行した中小規模の宅地開発の大半は市街化区域内の農地や樹林地の上で進められてきた。昭和63年から平成16年までの間だけを見ても、市街化区域内において270haもの宅地が増加しており、その分樹林地、農地は減少してきたと考えられる。

市街化区域は当然ながら市街化されることを想定した地域であることから、そこでの宅地等の開発はその土地利用上の問題等がなければ、法制度的にも、社会的にも適切な行為であると言える。しかしながら、斜面地の樹林地や農地を除きながら市街化区域をきめ細やかに指定することが困難であるという計画技術的な制約条件を踏まえれば、これら樹林地等が市街化されることは必然かつ適切であるとも言い切れない。

また、都市緑地法や生産緑地法などに基づく地域指定等により、樹林地や農地を保全することも可能ではあるが、地権者の合意を前提としており、また相続等に伴い地権者の意向が変化する可能性があり、さらに買い取り請求があった際に行政側にこれを買取る資金的能力が欠如する中では、恒久的に保全することが非困難な状況にあると言える。

緑の基本計画（平成16年3月策定）においては、重点緑化推進地区が指定されており、市街化区域内の残存緑地が保全すべき対象として位置づけられている。しかし、計画策定から数年の間に既に開発計画が立案されている場所もあるなど、保全のための手立てが実行されていない。

### ●代償緑地の確保の難しさ

宅地開発の際には、その開発により失われる緑地等を代償する緑地が緑化基準、公園等設置基準により確保されることとなる。具体的には緑化基準に基づき、1区画の面積が1,000㎡以上の敷地であれば第1種・第2種低層住居専用地域で20%、その他地域で10%の緑地面積が確保される。また、公園等設置基準に基づき、3,000㎡上の開発であれば、開発面積の3%か計画戸数×3㎡×3.5人のうち大きい方の面積（ただし、最小公園面積は180㎡、最大公園面積は開発面積の6%）の公園等の面積が確保される。しかし、対象となる規模未滿の敷地あるいは開発地区においては代償緑地の確保が困難となる。

### ●大規模な住宅地における緑地帯の喪失

大規模な宅地開発により形成された住宅地等においては、当初宅地周辺に保全された緑地帯の一部が、開発業者の所有地として残されていたことから、経済情勢の変化等に合わせて他の開発業者等に転売され、当該緑地において開発事業が行われ地域住民と事業者との軋轢が生じるといった状況も見られる。

### ●周辺市街地と新たな開発地との不整合

大規模な開発地は開発許可基準等に準じて開発されているため、一定の質を維持しているが、その隣接地で行われる中小規模の開発は、経済性が追求されることから質の面で整合しない場合がある。例えば、地区計画を定めている住宅地の隣接地に当該地区計画の内容（敷地規模、容積率、建築物の高さ、緑地の配置など）と整合しない住宅地が開発される可能性がある。そのような場合、計画段階から既存の住民と開発業者との間に軋轢が生じるといった状況も見られる。

### ●斜面地の開発に伴う問題の発生

宅地造成工事規制区域が広範囲に広がる生駒市においては、大規模開発が始まった当初から当該区域内での開発が進められてきたが、技術基準等に基づき安全性が確保されてきたと言える。しかし、近年は、徐々に斜度の急な斜面地にも及び始めており、一部に砂防指定地において開発行為が行われるなど、開発限界にまで達しつつある中で、開発の安全性が疑問視される状況に至っている。特に、近年増えているゲリラ豪雨のような気象条件下で土砂災害などの危険性が高まっていることから何らかの手立てが必要と考えられる。

### ●開発工事に伴う生活環境の悪化

中小の開発行為の多くが大規模な宅地開発地の縁辺部で行われており、このことは幹線道路に対して住宅地を越えて奥へ奥へと開発が進んでいる状況を示している。つまり、工事車両は幹線道路から既に出来上がった住宅地の中を通過して開発区域に至ることとなる。また、このような開発区域は斜面緑地等を対象としたものが多いことから、多量の土砂の移動を伴う造成工事が行われることとなり、工事期間中のみとは言え、大型ダンプが住宅地内を多量に通過する状況が発生する。そのため、沿道住民にとっては、土砂の搬出入の車両による騒音、振動、粉塵等によって生活環境が大きく損なうという問題が突きつけられることとなる。

### ●地元住民の意向反映の困難さ（開発に対する住民の立場の弱さ）

市の要綱に基づき、事前協議段階で行政から事業者に対して地元合意が指導されているが、事業者への拘束力はなく、計画内容、工事期間中の環境悪化などに対する周辺住民の意見があった場合でも、これが開発計画や工事等に反映される保障はない。現状では、その措置等は事業者の判断に委ねられており、合意ができなくても一定の対応（措置がとられたこと）を根拠として開発許可申請を受けるとは可能である。そのため、常に住民は弱い立場に立たされることとなっている。

※ただし、住民同意を条例等により義務づけることは、行政権を住民が行使することであり、行政責任の放棄に繋がる一方、憲法で保障された財産権の行使の可否を住民の自由意志に委ねることとなり、違法、違憲と考えられるため、何らかの仕組みが必要となる。

さらに、以上の問題点の他に、一般的に指摘されている問題点として以下の点が挙げられる。

- 総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画において、各地域の個別具体的な土地利用に係る規制・誘導の方針が示されておらず、またその実現手段は不十分である。
- 要綱等に基づく行政指導では、根拠が弱く運用上限界がある。
- 開発事業に係るルールは複数の条例・要綱に定められており、市民にとって分かりにくい。また、手続事務は各担当課によって個別に所管されているため、円滑かつ効率的な業務執行が困難である。
- 開発行為において、宅地造成業者⇒不動産業者⇒建築業者へと事業が引き継がれていく段階で、地元との約束事が継承されず、問題となるケースがある。
- 地区計画の申出制度や都市計画提案制度、建築協定、緑化協定、景観協定などを活用する際には、手続の煩雑さ、締結条件の厳しさ等の問題がある。また、協定等の締結後のフォローアップが不十分である。
- 事業者-近隣住民間の紛争に対して、市が関与することができないため、市民からの不満の声がある。司法に委ねるという手段があるが、手続の煩雑さ等から活用されることは少なく、納得されないままに事業が実施される場合もある。

### 3. 生駒市における土地利用に係る検討課題

中小規模の開発行為を中心とした問題点を踏まえ、生駒市における住民意向を踏まえた計画的な土地利用に向けた取り組みに係る検討課題を整理すると以下の通りである。

#### ① 市街化区域内の身近な緑地の確保

緑の基本計画では緑地の確保目標として、将来市街化区域面積に対する割合おおむね30%とされている。平成12年10月1日現在で22%であり、残存する緑地（樹林地や農地）を以下に保全するかは重要な課題であると考え、市街化区域内においても急斜地の樹林など、残すべき緑地を明確にすることが必要であり、またその緑地の保全を担保するための制度活用・整備、財源確保が必要であると考えられる。

市街化区域内の残存緑地の保全のためには、都市緑地法に基づく緑地保全地域の指定等も有効であると考えられる。そのため、奈良県が決定権者ではあるが市が緑地保全地域の指定について主体的に検討し、協議することが必要と考える。また、当該地域指定により、市民の森＝市民緑地制度が活用しやすくなると考えられる。

#### ② 代償緑地の確保

都市緑地法に基づく緑化地域の指定が有効と考えられる。あるいはまた、独自の緑化基準を設定することも考えられる。今年度に入って緑化基準が見直されたところであるが、例えば、三鷹市では開発行為（500㎡以上）を対象として敷地内に確保する緑の量、道路に接する部分に確保する緑の量を緑化基準として定めている。このように現在の緑化基準を拡充していくことが必要である。

#### ③ 大規模な住宅地における緑地帯の保全

宅地周辺に保全された緑地帯等を保全しようとするならば、できるだけ市に移管させることが望ましいと考える。この際、管理コストが問題であるとすれば、その緑地保全のメリットを享受する地域住民との協議・連携のもとに住民の手に管理を委ねることが考えられる。あるいは、このような管理を条件として市に移管させ、緑地保全を図ることが考えられる。

最低限、宅地を販売する段階で、当該時点での緑地が恒久的なものか、将来的に宅地化される可能性を持つものなのかを購入者に明示することが必要である。このようなルールが将来的な問題を軽減するためにも必要と考えられる。

#### ④ 周辺市街地と新たな開発地との整合

既に地区計画が定められ、あるいは建築協定を締結されている地区の隣接地においては、既定の地区計画や建築協定にできるだけ沿うよう、事業者を指導することはもちろんのこと、既定のルールと同様の内容の地区計画あるいは建築協定を事業者に作成させることが必要であると考えられる。

特に、既にルールを持つ地元住民と計画内容や協定内容についての協議を行うことにより、合意形成を図っていくプロセスが重要であると考えられる。

#### ⑤ 斜面地の開発の安全確保

市街化区域内において防災安全上、開発に適していない地域を抽出し、開発行為に対する一定の制限をかけることも必要と考えられる。

急傾斜地の多い横須賀市においては、「宅地造成に関する工事の許可の基準及び手続きに関する条例」を制定し、市の実情に沿った許可基準を独自に創設する他、手続きや工事状況報告などを義務づけている。同様の地域特性を有する生駒市においてもこのような独自の取り組みが必要と考えられる。

⑥ 開発工事に伴う生活環境の維持

既に完成している住宅地内の6m道路を 10 トンダンプが1日に数十台も通過する状況は非常に問題がある。住宅地などの特定の地域を対象として、騒音規制法、振動規制法に基づく環境基準を超える独自の基準を設定することが考えられる。

例えば、拘束力は弱いものの、環境配慮計画の作成を事業者には義務付けることにより地域住民に対して現状よりも厚い配慮を促すことが考えられる。

⑦ 地元住民の意向の反映

住民同意を条例等により義務づけることは、行政権を住民が行使することであり、行政責任の放棄に繋がる一方、憲法で保障された財産権の行使の可否を住民の自由意志に委ねることとなり、違法、違憲と考えられるため、何らかの仕組みが必要となる。横須賀市では、事業者に対して近隣住民への説明とその説明報告書の提出を義務付けるとともに、その報告書を一般の閲覧に供した上で、近隣・周辺住民はこれに対して意見を提出できることとしている。他方、事業者は提出された意見書に対する見解書を提出する義務を負い、これらの手続きが適正に行われなければ市は開発事業を承認せず、工事に着手できない。また、これに違反した場合には罰則を適用することとなっている。生駒市においても、事前協議の段階でこのような手続きを義務付けることが必要と考えられる。

⑧ 総合的、体系的な制度の設計

以上のように、中小規模の開発事業等を中心として個々の問題点についてその対応の考え方について質問あるいは提案してきたが、このような問題に対応しつつ、計画的な市街地形成を進めようとするならば、総合的、体系的な制度の設計が必要であると考えられる。

このような問題意識から、国分寺市、狛江市などでは「まちづくり条例」が制定されている。

今後、生駒市においても大規模開発を含めた開発行為全体を対象として、このような土地利用誘導、土地利用調整のための総合的、体系的な制度整備が必要と考えられる。

既に「生駒市都市計画マスタープラン」(平成23年3月策定)において、市民主体のまちづくりを支援するための仕組み(仮称)まちづくり条例)づくりが位置づけられている。しかしながら、未だその実施には至っておらず、早急に制度整備に取り組む必要がある。

## 4. 先進事例調査

ここでは、市民協働により計画的に土地利用を誘導するためのルールを条例化し、運用している事例として東京都国分寺市、及び東京都狛江市のまちづくり条例を取り上げ、視察調査を通してその運用実態を把握するとともに、生駒市の実態に即して考察を行った。

併せて、国分寺市、狛江市を含む他都市のまちづくり条例の構成を参照し、条例の構成パターンを考察した。

### (1) 先進事例に見る「まちづくり条例」の運用実態とその考察

#### 1) 東京都国分寺市

##### 【国分寺市の特徴】

- 東京の中心に位置し、5市と隣接。昭和40年以降、宅地開発が進み、人口が増加。現在の人口は11万8000人であり、増加傾向は落ち着きつつある。
- 農地が多く、農地と宅地が混在している。平成2年から平成20年にかけての農地面積を見ると減少してきている。生産緑地面積の比率が高いのが特徴となっている。
- 国分寺崖線は多摩川（小多摩川）が浸食されてできた崖線であり、最大標高差30メートルにもなる部分も見られる。国分寺の一つの売りになっていることから、これを自然景観として後世に残していきたい。

##### 【まちづくり条例制定の経緯】

- 平成12年3月に都市計画マスタープランを策定した。策定作業は市民と協働で行った。マスタープランに規定した内容を実現するためのしくみとして、まちづくり条例を制定した。マスタープランの中に具体的に規定していた。
- 都市計画法に基づく規制では、どうしても画一的になり、地域課題に 대응するには限界がある。そこで、地域性の高いまちづくりのためルール化を目指した。
- 長い年数をかけて策定。平成13年にまちづくりサロンの設置に当たり、市報で呼びかけたところ、最初16人が参加した。同法や現状の課題を研究し、3年間で192回開催し、1300人近い市民が議論に参加した。
- 約3年かけて条例策定基本方針案をまとめ、市長に提言した。この提言を受けて、サロンに参加していた市民、学識、職員でまちづくり条例合同検討会議を設置し、条例案を検討・作成し、これが議会に上程され、平成17年に可決された。  
この検討と並行して、シンポジウム、移動サロン、団体ヒアリング、まち歩きを実施し、市民の意見を取り入れて、条例に盛り込んでいった。
- まち歩きは、都道のケヤキ並木など、普段なら素通りしがちなまちの魅力や問題を再確認する機会となった。10回実施し、まちの特徴や開発の状況を知る機会とした。  
まちの特徴住民が主体的に動かなければ課題解決できないという意識づくりに繋がる。  
その中で崖線なども注目された。  
まちづくりセンターは現在も活動しており、まち歩きを継続して実施している。

## 【まちづくり条例の内容】

### （まちづくり条例の概要）

- まちづくり条例制定の効果は以下の通り。
  - ①まちづくりの基本理念、仕組みを市民、市、事業者で共有。
  - ②市民と協働で総合的にまちづくりを推進していくという意思表示。
  - ③市の抱える問題、住民ニーズ、市の特性を活かしたまちづくり。
  - ④行政主体から住民主体のまちづくりへ。
- まちづくり条例の性格は以下の通り。
  - ①都市計画マスタープランの将来像を実現するための手段として位置づけ。  
（都市計画マスタープランは指針を示すものであり、それを補完し、具体化する仕組みを条例で明記している。）
  - ②条例制定権に基づく自主条例としての性格を持ち、地域の実情に合った独自条項を規定。
  - ③都市計画法、建築基準法の委任条例としての性格を持ち、市民参加（市民の声を反映させること）の実効性を担保。
- まちづくり条例の附則として、効果的な推進を図るという意味で、見直し、検討をするという条項を盛り込んでいる。  
実際に、敷地面積が他市より厳しいなど、現実との乖離が生じていることから、平成20年に一部見直し作業を実施した。その際も市民、関係団体を対象としたヒアリング、ワークショップを行い、その中で改正案を検討した。その結果、平成23年8月に改正を行い、現在は改正条例に基づき運用している。
- まちづくり条例は全99条で構成。市民との協働、協調のための3つのしくみを用意し、まちづくり支援も併せて総合的に規定している。

### （協働のまちづくり）

- 協働のまちづくりに関しては、4つのまちづくり手法を規定している。
  - ①地区まちづくり計画は、市民が主体となって動く計画。  
一定の地区における公共施設、環境保全のためのエリア計画の事案がある。現在策定中。一方通行の道路（幅員4メートル）で朝方の抜け道になっておりスピードオーバーで歩くのも危険な区間があり、住民が迷惑していることから、地区まちづくり計画を活用して、この道路を中心に安全なまちづくりを検討している。計画をつくるのはまちづくり協議会であり、平成25年3月に計画を提案した。これを原案として市が形にしている。
  - ②テーマ型まちづくり計画は、防災など、テーマを定めて行う計画。現在のところ事例はない。ただし、国分寺駅北口再開発事業が始まっている中で、バス通りの歩行環境が良くなく、商店の活性化も課題となっていることから、商店の若い人を中心とした協議会が設置され、検討が進められている。
  - ③都市農地まちづくり計画は、農地がいずれ宅地化される可能性があり、将来を見通して、宅地になった場合でも、どう土地利用したらいいかを農家のみなさんと考えていこうというもの。現在までのところ、事例はない。
  - ④推進まちづくり計画は、市長が重点的に推進していく必要があると認める地区に関する計画。市が主体性を持つが、方法としては市民とともに取り組むもの。

国分寺市南の史跡国分寺跡周辺地区のまちづくり計画、国分寺駅に繋がる都市計画道路3・2・8号線（都が事業主体、36m幅員）の沿道まちづくり計画がこれに当たる。

- まちづくり協議会は、市民主体で組織したものを市が認定する。活動を行うにあたって支援を行い、条例の中で支援制度も定めている。
- ①まちづくり活動への助成（補助金）制度：まちづくり政策における助成制度で補助金を交付している。計画づくりに伴うアンケート調査や会議運営経費などを支援するもの。年間20万円まで、3年間受けることができる。
- ②まちづくりコンサルタント派遣制度：都市計画の専門家に登録していただき、市から派遣を依頼し、協議会に助言をしてもらう。
- ③まちづくり支援機関：まちづくり支援機関として国分寺市まちづくりセンターを設置した。NPO団体が運営しており、条例制定以後、市との共同事業として稼働している。行政に相談するとどうしても堅苦しくなるので、気軽に身近な課題を聞いている。また、制度紹介など情報発信を行っている。

（秩序あるまちづくり）

- 秩序あるまちづくりに関しては、都市計画法の都市計画提案に係る委任条例として都市計画提案の手続きを付加している。NPOなどが都市計画を提案するに当たり、先行して市が入り支援していく。都市計画決定の手続きの中で都市計画審議会において協議するのが普通であるが、ここでは原案の段階から市民意見を聴取することとしている。

（協調協議のまちづくり）

- 協調協議のまちづくりに関しては、開発事業の手続について規定している。
- 崖線区域を条例で定めており、崖線区域内の方が厳しい規制がかかっている。例えば、一般には開発区域面積500㎡以上が対象となるが、崖線区域では300㎡以上となっている。大規模開発事業についても、一般では開発区域面積5000㎡以上が対象となるのに対し、崖線区域内では3000㎡以上となっている。
- 高さ要件では、地下も含む3階以上の建築は開発手続きの対象としている。
- 通常より手続きを多く課している。開発手続きフローに基づき事業者は手続きを進めるが、大規模開発に関してはより手順を踏むこととなる。そのため、手続きに3か月はかかる。市と事業者とが協定を締結した後、開発許可申請、建築確認申請に移る。
- 都市計画法の委任を受けて条例で開発基準を定めており、ゆとりのあるまちなみとなっている。開発事業に対しては、道路幅員、公園面積、最低敷地面積など近隣地域に比べて厳しい基準を設けている。中高層建築物についても、壁面後退、公開空地、緑地率、建物高さの上限などの基準を設定している。
- 6年8か月の間で、駅周辺、崖線区域で開発件数が増えている。開発規模要件が小さく入口が多い分、対象となる開発の件数が増えている。開発件数230件のうち宅地造成が1/3、共同住宅が1/3を占め、宅地造成では1000㎡前後のものが多くなっている。

(特徴的な取り組み)

- 崖線区域では他の地域に比べ厳しい規制基準を設けており、緑が確保されている。建物高さについても、区域の内外で5mの差があるなど、独自基準を設けている。

(計画の実行性を担保する手段)

- まちづくり条例できたことで開発基準を適合基準として設定している。従来、開発指導行政においては、事業者は市の指導に任意に従っていた。しかし、本条例により、事前協議の段階で事業者の申請に対して市が審査し、適合確認通知書(合格証みたいなもの)を交付することとなり、行政指導から行政処分へ移行できた。  
市と事業者で協定を締結し、約束をたがえれば市は事業者に働きかけができる。違反すれば罰則を適用することとなる。
- 平成16年までは指導要綱で事前協議の手続きを行っていたが、ここに限界があったため条例を制定した。

(開発審査手続きにおける市の役割、東京都との連携体制)

- 本条例を都市計画法の委任条例として位置づけ、道路幅員や公園設置などの開発基準を条例化している。
- 都市計画決定手続きにおいても他地域に比べ、市民に対する周知の進めている。
- 東京都とは合同検討会議が行われている。
- 道路整備を含まない開発は市単独で取り扱うこととなる。他方、道路整備を含むいわゆる開発行為は東京都の所管事項となる。
- 事業者が提出する報告書に基づき判断し、東京都に送っている。事業者に対して住民から一筆もらえということはない。報告書で問題なさそうなら了解している。問題があるときは住民から声が届く。住民に対する説明を尽くしなさい、ということに尽きる。
- 東京都の許認可手続きに入るまでに3ヶ月はかかる。そのことから事業者からの苦情はある。

(庁内他部局との調整)

- 開発基本計画の届け出を行わせ、事前協議書を提出させて、これに基づき各部署横断的に協議している。庁内協議では全体方針を決め、詳細は各担当課に委ねている。

(住民と事業者との調整)

- 早期の段階で説明会の開催や個別訪問により近隣・周辺住民に対して開発行為等を周知させており、その結果について報告も求めている。
- 住民が意見書を市に提出することができる。また、住民には調整会を開催する権利もある。
- 早期に話し合いの場を持ち調整するための手続きを設け、調整の場が持たれなければ手続きが前に進まないようになっている。

(開発協力金)

- 開発協力金については条例第73条に定めている。住居系限定であるが、緑と水のまちづくりへの協力を求めている。事業者には、緑地整備か、防災井戸の設置か、これらが困難な場合は寄付かを選択してもらっている。現金の場合は、住宅戸数に応じた金額(10万円/戸)を寄付することで対応できる。大半が寄付であるが、緑地整備の事例が一つある。

強制か選択かは、議論のあるところである。

(開発適合審査を導入した(行政処分とした)経緯)

- これまで土地利用制限が緩かった。例えば、第一種低層住居専用地域以外は、建物高さの制限がなかったため、準工業地域で高層マンションが建てられてしまった。
- 要綱では、
  - ・実行性の担保が難しい。
  - ・都市計画マスタープラン等、市の上位計画の働きかけがない。
  - ・大規模開発事業に対する手続きがなかった。
  - ・住民調整手続きが確立されていなかった。
  - ・地域特性に応じた基準がなく、崖線区域など守られなかった。などの限界があった。
- 都市計画法、建築基準法の委任を受けて定めている条例、地方自治法の自主条例という双方の性格を持たせており、上乘せとか横出しなどではない。

(紛争調停の実績)

- 大きな紛争案件としては、高い建物、圧迫感、日照権、湧水、地盤へのくい打ちによる地下水への影響などがある。宅地についても大小さまざまな紛争がある。
- 早期の段階で意見書が出されることがよくあり、この際、事業者に協力を呼び掛けている。早期の段階で丁寧に対応するようと言え、以前よりも紛争は減った感がある。  
最後までもつれることは1年1件くらい
- 制度があること、異議申し立ての権利があることが住民に浸透しきっていないのではないか。行政に対する相談があり、何か言いたいけれど、どうしたらいいのかわからない人も多いのではないかと感じる。
- 救済策としてまちづくり条例があり、調整会を設置できることとなっている。しかし、実施事例はない。
- 近隣がまとまらないケースが散見される。紛争になりそうにないものが紛争になったりもする。今までマンションに係る事案が多かったが、最近では宅地開発が紛争になることもある。  
例えば、隣接地で圧迫感があるなどの意見が出される。そのため、1mの壁面後退が規定されているにもかかわらず、もっと開けよ、などの声上がる。  
住民意識の高まりでもあるかもしれないが、なんのための条例なのか、使えないじゃないか、といった文句を言う人もいる。一か所だけを取り出して都合のいいように解釈するケースもある。
- 条例の見直しで厳しくしたものも緩くしたものもある。不適切な案件をストックして、不都合な基準をチェックし適宜見直していく。来年度に向けてまた見直すことも考えている。  
条例の見直しに際して、議会では意見が分かれ紛糾した。
- 最近、意見書が多い。そうすると法的手段ということになるが、合理的理由がない限り調停になる。

(条例違反への対応)

- 条例無視に対しては罰則を規定している。条例第91条以降に、勧告、是正・命令、公表、罰則と段階を追って対処できるようにし、これで実効性を担保している。

- 罰するのを目的しているのではなく、事業者の是正を目的としている。これまで勧告、是正まで止まっており、罰則まで行った実績はない。

#### 【まちづくり条例運用の成果、問題点、課題】

- 本条例ができたことで開発を一定コントロールできるようになった。
- 手続、開発基準 地域特性、社会情勢から合わない事例も出てきているが、その場合は条例改正を行う。
- 作り込みすぎると個々の事例に対応しづらくなり、機動性、柔軟性がなくなるため、協議で決められる幅を持たせている。

#### 【地区まちづくり計画の事例について】

- 前述の事例について、一方通行道路が抜け道となることを防ぐために、ここでは運転手、住民へのマナー啓発を主眼において取り組んでいる。  
物理的な対応は国交省の「くらしの道ゾーン」に選定され社会実験を行った。この結果は一長一短があった。例えば、ハンブを設置すると震動が酷いという苦情が出ることもあった。  
協議の中で、警察と協力して交通安全マニュアルを作成することが提案された。その他、電柱地中化の構想、一方通行の侵入口を狭くして入りにくくすることなどが提案されている。  
まちづくり協議会になれば、これらの提案は、実施計画、長期計画に搭載されることとなり、市の施策に反映される。  
当該事例は、どちらかというとならぬ地区まちづくり計画よりテーマ型まちづくり計画に近いものとなっている。
- 当該事例は初の事例であり、本来、陳情、要望で済ませられるような内容が盛り込まれていた。後に原案を見て少しずつ行政が抑えていったところもある。（まちづくり協議会からは様々な提案が行われ、ハード面の提案ばかりであれば資金面で提案に添えていけなくなる。）  
今回の反省として、初期段階から行政が関わっていくことが大事と感じている。
- もともと地区まちづくり計画は規制に重点をおいた計画として考えていた。住民が規制し合うのであれば、それに伴って行政が支援するというもので、お金をかけて何かを整備していこうというものではない。住民でできることを中心とした計画としていきたい。
- 地区計画、建築協定のイメージで考えていた。これが本来の計画のかたちであると考えている。

#### 【まちづくり協議会】

- 現在、市内では2つのまちづくり協議会の取り組み事例が見られる。
- 一つは、先の一方通行道路の事例であり、自治会の交通安全まちづくり部会が協議会になっていた。
- もう一つは、国分寺駅北口開発のケースであり、ここは商店街が中心となって組織化されている。西国分寺駅北口周辺の土地の有効利用の方法を検討するため、地権者たちが集まり勉強会を開始した。当初は5~6人の地権者の集まりであったが、徐々にメンバーを増やしてきている。  
小さい単位だからといって協議会にならないということではない。ただし、市もコンサル派遣するなど、広がりを持たせるための支援を行っている。

#### 【都市農地まちづくり計画】

- 都市農地まちづくり計画という制度を整備した時の考え方として、これを活用することにより、

- ・生産緑地を保全するために地権者が共同で所有することで集約し、営農を継続する
- ・公共施設の位置指定を行うことにより、まちづくり条例に定める基準を緩和させる（地権者があらかじめ基準を決めておくことにより、条例の基準よりも優先させることができる）などを想定していた。

●市内は、生産緑地率が高く、南北短冊状の農地（新田開発の耕地整備の仕方）が多い。生産緑地が隣接していることが結構あることから、当初、最初に取り組み事例が出てくると考えていた。しかし、ふたを開けてみると全く意向、取り組みが出てこなかった。

#### 【地区計画との関係】

●どうしても地区計画は通り一遍の規制となってしまう。もっと柔軟な規制があっても良いと考えている。例えば、地区整備計画で書ききれないようなローカルルールも取り上げていこうということから、まちづくり計画を条例に位置づけた。

#### 【建築確認との関係】

●建築確認申請に先立ち、事前に建築確認計画の届け出が必要としている。地区計画など当該地区に係る計画との整合性を見ていくこととなる。  
計画の内容が詳細であればあるほど具体的な指導が可能になっていく。

## 2) 東京都狛江市

### 【まちづくり条例制定の経緯】

#### （全体の経緯）

●狛江市ではこれまでインフラ整備を進めてきた。昭和 44 年から 10 年間かけて下水道整備を行い整備率 100%を達成した。

また、小田急線の開かずの踏切が南北を分断し、消防活動に支障が生じるなどの問題があったことから、交通渋滞の解消のため連立立体事業を昭和 61 年から 11 年間かけて実施した。

駅前北口再開発事業（1.4ha）は平成 4 年から平成 11 年にかけて、連立立体事業と連携させながら実施した。

さらに、駅前再開発事業に併せて緑地保全を行った。

●平成 9 年から 4 年かけて都市計画マスタープランの策定作業を行い、平成 13 年 2 月にプランを策定した。ここでは、市民、事業者、市による市民参加の方針として、協働まちづくりの推進を明示した。

このことを踏まえ、平成 14 年当初からまちづくり条例制定に係る検討会を立ち上げ、市民参加により平成 15 年 3 月に条例を制定した。

●想定していなかった大規模開発が近年続き、新たな課題となっていた。そこで、平成 23 年度に都市計画マスタープランを見直し作業を行ったことに併せて、条例を改正した。この 9 月議会で議決し、平成 26 年 4 月に施行する。

●中心地区については一定の成果が上がってきているが、周辺住宅地域では地区レベルのまちづくりが進んでいない。

#### （条例制定に至った背景）

●従来の都市計画法、建築基準法に基づく手続きでは、計画づくり等に市民の声を反映しにくいこ

とや、個人（事業者）による建築や開発等における近隣住民との意見調整がまとまらない等の事例が見受けられた。

このような事態を踏まえ、平成 13 年 2 月に市が策定した狛江市都市計画マスタープラン（市民参加にて策定）には、協働によるまちづくりを実現するための制度として、狛江市まちづくり条例の制定が提案された。

- 平成 24 年 3 月に都市計画マスタープランを改訂し、まちづくり条例の改正も必要ということになり、9 月議会で改正条例を可決した。  
連担規制、大規模開発事業に係る規制強化、準工業地域の相隣環境対策などが新たに盛り込まれた。

（条例制定までのスケジュール）

- 平成 14 年度当初から検討委員会を立ち上げ、年度末に公布した。  
（仮称）狛江市まちづくり条例検討委員会を設置し、3 回にわたり議論を行った。  
ただし、委員会を行う前に、市が「基本的な考え方」とワークショップでまとめられた「提案書」及びそれに対する市の「見解書」が既にまとめられており、これをたたき台として委員会で検討することとなった。
- 半年の周知期間を設け、平成 15 年から施行した。
- 当初、先駆的な取り組みであったため、市として方向性を定めつつ、市民の意見も聞きながら検討を進めた。実質的には 3 回だけで終わっておらず、事前に十分な準備を行った。  
とはいえ、都市計画マスタープラン策定時のメンバーが条例づくりにも残っていたため、比較的スムーズに検討作業が進められた。
- 都市計画マスタープラン策定に際し、委員長が市民意見が足りないと判断し、3 年の予定であった策定作業の期間を 1 年間延長し、市民参加によるワークショップを開催することとなった。市域を北部、中部、南部に分けて地域別構想づくりを行った。
- これと並行してマスタープランの方向性としてまちづくり条例は必須という声が委員会の中であった。  
当時、世田谷を含め、まちづくり条例の先駆的な事例があったため、条例制定の作業を進めてこられた。

（条例制定に向けた庁内体制）

- 担当課の体制としては、都市計画課の事務職、技術職 7 名程度で対応した。
- 庁内検討委員会のようなものは立ち上げていないが、各課から事業者に要望を行う事項をまとめた狛江市まちづくり指導基準（素案）をまとめる際には、各課から意見をもらい、まとめた経緯がある。

（条例制定過程での市民・事業者の参画の有無）

- 5 名の市民が参加した。うち狛江まちづくり市民会議（ワークショップ）に参加していた方が 2 名含まれている。
- 事業者の参画はなかった。ただし、事業者に対してセミナーを開催したようである。

## 【まちづくり条例の概要】

### （特徴的な取組み）

- 協働によるまちづくりを謳っている。強制ではなく協議、対話でまちづくりを進める。
- 地区まちづくり、テーマ型まちづくり制度を設けている。
- 説明会、調整会の開催を制度化する他、小規模開発等事業の制度等を設けている。  
各事業の段階ごとに縦覧期間を設けて意見を提出する手続きを設けている。
- 今回の改正では、大規模開発等事業構想手続きとして、大規模開発（500㎡以上の建築、3000㎡以上の開発）に対して変更可能な構想段階において説明会の開催を義務付けている。
- また、規制を逃れるために事業を区分して時期をずらして開発する事案を防止するため、連担規制を設けた。

条例対象から逃れるために一括事業すれば摘要されるはずだったものを分けて2事業にして開発された事例もあり、前面道路の後退などの取り組みが片方だけできて、片方できていないという状況も見られた。

東京都でも同様の規制はあるが、あえて市の条例にも明記した。

対象となるのは、「同一敷地等一体的な利用がなされていた土地」、「所有者が同一であり若しくは同一であった土地」、「隣接した土地」において、隣接した開発等事業等から3年以内に行われる事業である。（建築の専門家の意見によれば、3年ぐらいプランニングにかかるため、5年にしてはどうかという意見もあった。）

相続等いたしかたない事情もあるので、例外規定もある。

### （地区まちづくり制度）

- 市民がまちづくりに関する提案をする手段として「地区まちづくり計画」がある。これは一定の地区を定め、その住民が地区内のまちづくりに関するルールを提案し、市の計画とするもの。その後、市は狛江市まちづくり委員会の意見を聞き、市の計画として制定する所定の手続きを取る。地区まちづくり協議会をつくるために「地区まちづくり準備会」をつくることができる。

### （テーマ型まちづくり制度）

- 市のまちづくりに関して、市民等が個人で、またはグループでテーマ型まちづくり協議会を作り、まちづくりに関する特定のテーマ（緑の保全、歩行環境、景観形成等）を自由に決め、それについての調査、研究等を行い、市に対してまちづくりの提案を行うもの。  
提出された提案に対し、市は見解を公表し、その提案が市に必要なこと、かつ可能なことであれば市は市政に反映させる。

支援を希望するテーマ型まちづくり協議会（個人は不可）は募集期間中に申請し、狛江市まちづくり委員会による公開審査を経て支援を受ける。コンペ形式で行われ、審査では活動についての説明を行い、支援を受けることが決まった協議会は年度末に活動内容の発表会を行う。

### （計画等の実行性担保の手段）

- 基本的には協働によるものであるため、お願いするしかない。  
条例では、勧告、公表、命令、罰則の4段階の手続きを用意している。
- 勧告の対象となるのは、「協定締結の内容に違反して開発等事業を行ったとき」、「協定を締結せずに事業着手したとき」である。

勧告に従わないと市と協定を結べない。

- 勧告に従わない場合は、公表ということになる。
- 命令の対象となるのは、「届出書又は申請書を提出せずに事業着手したとき」、「申請書に虚偽の記載をして提出したとき」である。
- 命令に従わなかった場合は、罰則（6ヶ月以下の懲役又は50万円以下の罰金）の対象となる。両罰規定がある。

（開発審査手続き等における市の役割と東京都との連携体制）

- 都市計画法における開発行為に該当する事業案件を主に月1回程度、東京都と市とで開発調整会議によって情報交換している。
- 500㎡以上の開発については許可申請手続きの必要は生じる。
- 名称は指導基準であるが、位置づけは規則としている。

（土地利用調整のための手段）

- 庁内他部局に係る土地利用調整については、庁内の各課協議で議論している。
- 地域住民と事業者との調整については、調整会を開催している。  
条例改正後は大規模開発等事業構想検討会もこれに当たる。

（開発協力金（負担金）の徴収の有無と根拠）

- 基本的には公園等用地及び施設の譲渡をお願いしているが、次の場合には緑のまちづくり協力金に振り替えることができる。
  - ・事業区域から250m以内に都市公園及び児童遊園が既に整備されているとき又は都市計画公園として計画決定しているとき
  - ・事業区域の立地条件等により、公園用地を確保することが困難と市長が認めるとき
- 根拠は、狛江市開発等事業まちづくり要綱（平成15年要綱第69号）である。

（まちづくり委員会、調整会）

- まちづくり委員会は学識5人（弁護士、都市計画の大学教授、行政法学・環境法専門の法学部教授、防災に係る大学教授）と市民8人（年に1回公募）とで構成している。現在、市民委員には設計業、民間企業、福祉団体の方などがいる。
- 調整会はまちづくり委員会から3人以上の委員で構成され、まちづくり委員長が仕切り、調整を行っている。  
1つの案件に対し平均5回程度開催している。少ない場合には1回、多い場合は10回以上開催した（3年半を要した）実績もあり、問題により幅がある。
- 住民と事業者とが平行線になれば調整会を打ち切る場合もある。概ね調整会の結論は住民と事業者との痛み分けの結果となる。落とし所についてはまちづくり委員会で検討している。  
調整会の結論に強制力はないが事業者が守っている。過去に調整会を経て中止された事業はない。
- 調整会の担当は都市計画課企画計画係。係の職員9名（うち土木系1名、建築系2名、残りが事務職系）のうち調整会を直接担当している職員は、平成23年で2人、その後3人、今4人となっている。件数が増えているため、職員数を増やしてきている。  
調整会が2案件以上並行して開催することになった場合には業務量の想像がつかない。この半月3件同時進行になりそうだったが新規2件が開催にいたらなかったので助かった。

- 再開発時はコンサル頼みのところもあった。
- 今後、専門部隊を作らなければいけないような事態にもなっており、企画系係が一つの課になるような構想もあるようである。
- 市が調整できないところをまちづくり委員会で捌いている。専門的知見を持っておられる学識者やコンサルタントをいかにうまく使っていくかが課題である。
- ダイオキシンの問題があった際に、調整会から外れていた内容でもあったが、専門的知見が必要となった。
- 調整会の結論に対して、事業者も、市民もあまり満足していない。お互いが折り合いをつけるといった状況にある。調整会で話をした後、委員会で落とし所を探っており、実態として委員長が仕切り、委員会で判断している。  
一案件について開催回数制限はないが、議論が出尽くして平行線に至った時は、委員の意見を反映しながら調整会を閉会することとなる。
- 市民と事業者の間をとった場合に事業者の採算ベースにあわないことはある。  
行政として、近隣住民に対しても事業者に対しても、「どうしろ」という立場にはない。  
調整会の開催請求があったときに明らかになっているので、事業者には最初から市民の意向は認識してもらっている。初回を開催した際に、事業者ができないことも求められていることもある。住民ニーズを受け入れられる事業者もあるが、小さな事業者の場合、受け入れられないこともある。しかし、市民は、えてして他の地域での事例と同じ対応を求めたがる。

#### 【まちづくり条例の運用実績】

##### (市民協働のまちづくり実績)

	開発等事業	小規模開発等事業
平成 15 年度	13 件	1 件
平成 16 年度	21 件	12 件
平成 17 年度	23 件	12 件
平成 18 年度	27 件	9 件
平成 19 年度	28 件	15 件
平成 20 年度	21 件	8 件
平成 21 年度	26 件	11 件
平成 22 年度	26 件	6 件
平成 23 年度	35 件	11 件
平成 24 年度	32 件	6 件

##### (地区まちづくり制度の実績)

- 地区まちづくり制度の実績は 2 件のみとあまり進んでいない。
- このうち、条例に基づく取り組みをベースとしてまちづくり協議会で地区まちづくり計画の策定に取り組んでいる事例は、「岩戸北四丁目 6 番の一部、7 番及び 8 番の一部」についてのまちづくり計画のみである。
- 他の 1 か所は、開発行為を伴う大規模集合住宅建設にあたって地区まちづくり計画を策定している事例である。

現在、「多摩川住宅街まちづくり（地区計画）協議会」において地区計画の策定を目的として検討中。これは大規模団地の建て替え事業であり、地区計画の策定を前提に積極的な議論が行われている。

多摩川住宅団地では区域内に調布市との行政界があり、それぞれの市が地区計画案の策定している。

団地の高齢化が進んでおり、団地建設当初の賑わいのある団地に戻りたいという地域住民の要望があり、現役の子育て世代を呼び込みつつ、今住んでいる人も住み続けられることを目標として検討を進めている。

現在、事業性の観点から保留床をどれくらい生み出して事業採算ベースにのせるか精査しているところである。

一団地認定でできた住宅団地であるが、今後、認定を外して地区計画により事業を実施する方針である。

- 地区まちづくり制度に関して、ハード面での実績はない。
- ソフト面では高さ制限を下げたことがある。岩戸地区において、高さ制限を25mから12.5mに引き下げた。  
6階建てマンションの建設を近隣住民が反対し、マンションは建ってしまったものの、今後こういうことがないようにということで今後に向けての計画を定め、高さを制限した。
- 地区まちづくり計画が、必ずしも地区計画の策定に至らなくとも良い。地区計画に限らず、まちづくり協定（紳士協定）でも良く、地域住民のみんなが同じ目的をもってまちづくりを実現するためのルールができれば良い。
- 例えば、外壁を塀ではなく生垣にするといったことをまちづくり協定でルール化すれば、市の生垣助成制度を活用して取り組むことも可能である。
- 前面道路が4mなので道路拡幅のため、建て替えの際に1mセットバックしようとするところとできる人とできない人がおり、利害一致をみるのは難しい。こうなると地区レベルでのまちづくりは前に進まない。  
そのため、地区まちづくり制度よりも、自宅から距離のあるところで考えられるテーマ型まちづくり制度を活用しよう（こういう整備をしてほしい）という方が多くなり、地区まちづくり制度の活用が限定的になる。

#### （テーマ型まちづくり制度の実績）

- テーマ型まちづくり制度の実績はこれまでに5件ある。
  - ・上和泉通り整備構想－1：都市計画マスタープランで位置づけられた生活観戦道路の具体案（平成17年12月）
  - ・和泉多摩川緑地の都立公園化を目指す活動（平成18年6月）
  - ・狛江駅前の違法駐輪問題の解決（平成19年9月）
  - ・安全で快適な八幡通りをめざして～小金橋南交差点付近の改善提案～（平成21年8月）
  - ・和泉本町1丁目準工業地域（西側地域）の高度地区指定（平成22年11月）
- テーマは、小さなものから都市計画に影響するものまで幅がある。和泉多摩川緑地については大きなテーマであり、学識経験者、事業者の参加があった。
- 駅北口再開発事業の構想づくりの段階で市民の会を設置した。市民の会に参加されていた方が、

現在も継続して活動を続けている。一部に専門的な人がおり、道路系、緑系など、様々な会が存在している。

しかし、どうしても関わる人が限定的となり、仲間内で盛り上がっているような状況である。

- 制度としては協議会の役割は提案するところまでとなる。
- 住民提案を事業化するに際してのプロセスとして具体的にルール化されたものはない。年1回市の広報で募集案内をして、5月に募集し、コンペをして提案を採択し、市政に反映するか否かを定めることとなる。実現可能なものも一部あるが、行政が介在しなければいけないもの、合意形成が必要なものもある。細かい調整は後で行政が主体となって行うこととなる。予算上実施できない提案もある。
- 町会、自治会の組織率は6割程度であり、コミュニティができておらず、行政からの情報提供、交換には不利となっている。  
こちらを向いているのは旧住民ではなく新住民であり、提案制度をもっと活用したいが、まだ根付いていない。
- 生産緑地が激減しており、開発をどう適正に処理するかが課題となっている。

(条例に従わずに法的許可を取得した事例とそれへの対応)

- 今までに条例に従わなかった例はない。
- 勧告を尊重しなければいけないという性格の条例であり、事業を止めたことはない。早期に解決して着工したほうがいいと判断される場合もある。
- 平成13年夏に都市計画マスタープランを策定。マスタープランはあくまで基本方針なので、より具体的にまちづくりを進めるためにまちづくり条例を定めている。
- 本市では今まで勧告を無視した事業者はいないが、他自治体では公表に至っているケースもある。
- 始めから終わりまでの間、いろんな話があるが、根気強く説得している。

【まちづくり条例の運用（市民協働によるまちづくり）に向けた行政支援の状況】

- 地区まちづくりに対する支援制度として、助成金交付、まちづくりに関する情報提供、及び専門家委の派遣等がある。
- 助成金については、市が認めた地区まちづくり準備会及び協議会を対象として、3年を限度に、予算の範囲内で調査費、印刷費、通信費に対して交付している。
- 情報提供については、市が持っているまちづくりに関する情報で、公開できるものを積極的に提供している。
- 専門家派遣については、市の定める派遣に要する費用を負担する。登録している専門家に依頼することもできるが、住民の要望があれば特定の専門家に登録を要望して派遣するといったことも可能である。（登録外の専門家の派遣実績が1件ある）  
派遣回数には制限がある。
- テーマ型まちづくりに対する支援制度は地区まちづくり制度のそれと同じである。

【その他】

(条例の改正)

- 小規模開発について、長屋が対象から外れてしまっていることから、条例改正の中で集合住宅という表現に変えて条例の対象とした。

●規制強化に対して、議会から反対意見も上がった。土地所有者、事業者からはやりすぎではないかという意見もある。

例えば、指導基準の強化について、

- ・準工業地域内で斜線制限を盛り込んだ。住宅を建てる場合には住居系地域の厳しい規制に準じている。
- ・300㎡以上の開発行為が対象となった。
- ・第1種住宅専用地域では最低敷地面積を125㎡としたが、都市計画でもともと100㎡とされており、より厳しいものとなっている。

●他方で、もっと厳しくすべきとの意見もある。

●大規模マンション開発事業が発端となって周知方法を定めた。事業者からの観点と近隣住民からの観点がいがいから、もっと早い段階で周知し、協議、調整ができるようにした。

事業者が開発事業のボリュームを設定する段階から調整できるように、構想可変可能な時期として土地の売買契約締結時に協議に入れるようにした。

締結の3か月前ではなく、もっと前からできる表現にした。周知徹底してほしいという意見がある一方で、6か月もいらぬという意見もある。

(今後の検討課題)

●今後の課題として、

- ・景観についてもガイドラインをつくるべきではないか
- ・解体工事に伴う近隣住民への配慮事項の条例化を検討すべきではないか

という提言も出されている。

景観行政団体に移行する考えはないが、景観は無視できないという認識を持っているため、今の状況の中でできることとしてガイドライン的なものをまとめる作業を進めている。

### 3) 考察（国分寺市・狛江市の視察結果）

#### ●要綱から条例への移行

近年、開発行為に対する指導を要綱に基づいて行うことが困難となっており、このことはまちづくり条例を制定する要因となっている。現在、生駒市においては開発指導を要綱に基づき行っていることから、要綱行政から脱却するためにも、早期に条例化を目指す必要があると考える。

#### ●奈良県との連携

なお、まちづくり条例の開発指導に係る部分については、いわゆる事前協議の段階での、市の事務手続きを独自に規定しているところから、奈良県との連携を考えるとなく、独立的に運用することが可能と考えられる。ただし、東京都では都内自治体と月1回程度開発調整会議を行っていることを踏まえ、都市計画法における開発行為に関する事前の情報の入手のため、奈良県との間で定期的な情報交換は必要と考える。

#### ●条例制定への市民参加

両市とも、都市計画マスタープランの策定を契機として、プラン（市民参加によるまちづくり）の実現手段として、まちづくり条例が制定されている。また、条例制定過程において市民参加が実現されており、このことは、市民参加のまちづくりをルール化するという、当該条例の性格からも当然の手続きであると考ええる。

生駒市においては、都市計画マスタープランにまちづくり条例の制定が謳われているにもかかわらず、プラン策定から2年半を経た今、未だに条例制定に向けた取り組みは行われていない。ただし、プラン作成作業段階の平成22年度から市民参加型の「いこま塾」を開催し、その後も継続的に「いこま塾まちづくりワークショップ」が開催されてきている。

このような市民参加の場を活用しつつ、まちづくり条例制定に向けた取り組みを早期に起こしていくことが必要と考える。

#### ●市民協働のまちづくり制度の活用の仕組みづくり

両市とも、まちづくり条例において、特定地域を対象とした、当該地域の関係者による主体的なまちづくりを推進するための制度（地区まちづくり、テーマ型まちづくり計画、都市農地まちづくり計画、推進地区まちづくり計画）を規定している。現状においては、未だ運用実績が少なく、特に地区まちづくり計画の策定を各所に広げていくことが現状における課題となっている。

このことから、特定地域を対象とした、当該地域の関係者による主体的なまちづくりを推進するための制度を条例に組み込むことはもちろん必要であるが、条例制定後、この制度の活用を促すしくみを用意する必要があると考える。

また、両市とも、まちづくり計画が、市民主体でできること、つまり規制を中心とした計画が想定されており、ハード事業については、予算等の裏付けがなく、この点も制度活用の動機を弱めている要因ではないかと考える。

そこで、関係課との協議・調整などのプロセスも含め、規制と事業の総合的展開を前提とした制度として確立していく視点も必要と考える。

#### ●中小規模の開発行為等における事前協議手続きの制度化

狛江市では、大規模開発に限らず、中小規模の新たな開発行為が行われる際に、その構想段階（計

画変更可能な段階)から地域住民に情報が共有され、住民の意向が反映され得る手続きを義務づけることにより、事業者と住民との間の協議を実行し、軋轢を緩和することを可能としている。生駒市においても、近年、大規模開発は少なくなったものの、市街地縁辺部において中小規模の開発事業は未だ実施されており、これらの開発地の一部では近隣住民との軋轢が生じている。この点を踏まえれば、生駒市においても一定規模の開発事業に対して、構想段階からの地域住民への情報提供と協議の場の設定を義務付けることの必要性は高いと考える。

#### ●調停機能を担う第3者機関の設置

狛江市では、紛争に至る前の段階で、必要に応じて行政が仲介し、事業者と市民と協議の場となる「調整会」を開催し、協議結果を導き出している。この際、まちづくり委員会委員が調整会のメンバーとなり、また、まちづくり委員会が協議結果案を作成、提案しているといった、当事者ではない第3者が関わる仕組みとしていることが大きな意味を持つと考えられる。

生駒市においては、開発の事前協議の段階で、事業者と住民とが直接対峙し、両者の主張が平行線のまま、概ね法律に基づき事業者側の主張が優先されるかたちで開発事業が進められるケースが多い。一定の住民合意を得て開発事業が進められる状況を作り出すためには、狛江市の調整会のような協議の場づくりが必要と考える。また、調停機能を担う専門家を含めた第3者機関の設置も重要となる。

#### ●制度運用のための庁内体制づくり

狛江市では、開発調整に係る事務に対して、徐々に専任職員を増やしてきており、現在4名の専任職員を配置するに至っている。このように事業者と住民との間の協議等を丁寧に進めるためには、一定のマンパワーの確保が必要となる。

現在、生駒市では開発調整に係る建築課の職員が11名、まちづくり計画支援に係る都市計画課の職員が6名となっているが、他業務と並行して事務を行うことを考えると、条例運用のための職員増員は必須となる。まちづくり条例の制定に当たっては、マンパワーの確保が大きな課題となると考える。

#### ●条例の運用実態に合わせた継続的な改正

両市とも、まちづくり条例を制定した後に、運用実態を踏まえ、条例改正を行いつつ運用上の問題を解消してきている。

条例制定時には想定できていなかった開発・建築行為、条例で担保できない事態の発生等に対して、適宜対応していくためには、条例制定後も継続的に開発・建築の動向及び条例の運用実績を検証し、必要に応じて見直しを行っていく姿勢が必要となる。

また、定期的なまちづくりの実態、課題を把握するためには、国分寺市のような「まちづくり白書」の作成も有効である。

#### ●市民協働のまちづくりの支援体制づくり

地区まちづくり計画の策定等、市民参加型の計画作成の気運づくりから計画作成作業、さらには計画実現の支援など、情報提供のみならず専門家派遣、活動補助金の交付など、人的・資金的な物理的な支援が不可欠となっている。特に、国分寺市においては、まちづくりの支援機関として、NPO法人が運営するまちづくりセンターを設置し、まちづくりに関する情報提供、都市計画・まちづくりに関する学習機会の提供、市民主体のまちづくりの推進・支援、まちづくりに関する調査・研究

といった活動を実施している。

市民が主体となってまちづくり、景観形成などに係る取り組みを継続的に進めていくためには、行政の支援とともに、まちづくりセンターのような支援機関の設置も有効である。

## (2) 事例に見るまちづくり条例の構成

他都市のまちづくり条例（10 事例）に基づき、まちづくり条例の構成パターンを以下に整理すると以下の通りである。（資料参照）

### 【まちづくり条例の構成パターン】

前文

#### 総論

- 目的
- 定義
- 責務（市、市民、事業者）
- まちづくりの理念

#### まちづくりの基本方針を定める計画

- まちづくり基本計画（まちづくり施策）
- まちづくり基本計画（まちづくり施策）の尊重（配慮、推進）

#### 組織の設置

- まちづくり市民会議（委員会、審議会、委員会）

#### 市民主体のまちづくりの仕組み

- まちづくり計画（地区、テーマ型、都市農地、推進地区）
- まちづくり組織（協議会）の認定
- 計画案の策定手続
- 計画の決定手続
- 協定の締結（計画の認定）
- 計画の変更手続
- まちづくり基本計画への反映
- 都市計画提案（決定）の手続との連携

#### 都市計画提案・地区計画等に関する手続

- 都市計画の決定等の提案に関する手続（団体指定、区域要件、提案手続）
- 都市計画提案の作成・決定手続
- 地区計画等の住民原案の申出に関する手続
- 地区計画等の案の作成・決定手続
- 建築協定に関する手続

### 土地利用調整（開発協議）の仕組み

- 大規模土地取引の届出
- 開発事業の協議に関する手続（※）
- 開発事業の基準

※開発許可権限の有無により規定する項目が異なる。権限を持たない都市においては開発許可の手続に関わらず、事前協議段階における手続を規定している。

また、事前協議段階の手続には、意見書・見解書により市民・事業者の意見表明の場を保障する方法、これに加えて明確な独自基準を設定し、これに適合するか否かを審査・確認する方法を持つ都市が見られる。

開発協議手続の中に、調整のための第3者機関を設置し、市民・事業者間の協議調整の機会（調整会、街づくり委員会）を保障する方法を組み込んでいる場合もある。

### 開発事業に係る紛争調整

- あっせん・調停
- 紛争調整のための組織（開発事業調停委員会、紛争調整委員会、紛争調停委員会）及び会議
- あっせん・調停の要請

※開発協議手続に調整手続を組み込んでいる場合には、紛争調整を規定していない。紛争調整についてはまちづくり条例に規定せず、別に条例を制定している都市もある。

### まちづくりの支援

- 支援機関の設置
- まちづくりへの支援（専門家の派遣、防災についての援助、組織への助成、技術的支援等を含む）
- まちづくり白書

### 補則

- 適用除外
- 地位の承継
- 報告
- 立入検査
- 勧告、命令、公表
- 許認可権者との連携
- 委任

罰則

- 罰則（過料）
- 両罰規定

附則

- 施行期日
- 経過措置
- 関係条例の廃止
- 見直し

凡例：



●：各条例に共通する事項



○：一部条例に規定されている事項

## 5. 生駒市における市民協働のまちづくり手法

前章までに、生駒市における土地利用、開発の状況を踏まえ、今後これを市民の意向を踏まえつつコントロールするとともに、市民が主体的にまちづくりに関わっていくための手法として「まちづくり条例」が有効であることを確認した。

また、既に「生駒市都市計画マスタープラン」（平成 23 年 3 月策定）にあっては、市民主体のまちづくりを支援するための仕組み（仮称まちづくり条例）づくりが位置づけられており、地区別・目標別まちづくり実現の仕組み、都市計画等と連携した市民参加や開発調整の仕組み、庁内の横断的な支援体制のあり方、新たな支援拡充等の点に留意しつつ、策定を目指すことが謳われている。

このことを踏まえ、ここでは、生駒市において「まちづくり条例」を制定することを前提として、その制定の考え方、構成案を提案する。

### （1）まちづくり条例制定の考え方

- 都市の物的計画における市民協働を実現するための基幹的な条例として位置づける。
- 特定の地区を対象とするまちづくりについて、当該地区の関係者（住民等）が主体的に考え、取り組むため、あるいは特定の開発・建築行為について、事業者と関係者（近隣住民等）が協議し、一定の合意のもとに進めるため、その手続を規定する条例とする。
- 土地利用調整に係る事務を要綱を根拠としたものから条例を根拠としたものへと移行することを条例制定の目的の一つとする。
- 関係する条例及び要綱を、精査し、整理、統合を行う。（以下の条例、要綱の内容を統合する条例とする。）
  - ・生駒市開発事業の適正化に関する条例
  - ・生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱
  - ・生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱
  - ・生駒市地区計画等の案の作成手続に関する条例
  - ・生駒市都市計画の提案に関する事務取扱要綱
  - ・生駒市葬祭場の設置等に関する指導要綱

## (2) 生駒市における「まちづくり条例」の構成案

他都市の事例を参考とし、また生駒市の関係条例の制定状況等を踏まえ、生駒市においてまちづくり条例を制定する場合に想定できる条例の構成案を以下に提案する。

### 総論

- 目的
- 定義
- 責務（市、市民、事業者）

### まちづくりの基本方針を定める計画

- まちづくり基本計画
- まちづくり基本計画の尊重

### 組織の設置（※1）

- まちづくり審議会

### 市民主体のまちづくりの仕組み（※2）

- まちづくり計画（地区、テーマ型）
- まちづくり組織（協議会）の認定
- 計画案の策定手続
- 計画の決定手続
- 計画の認定
- 計画の変更手続
- まちづくり協定の締結

### 都市計画提案・地区計画等に関する手続（※3）

- 都市計画の決定等の提案に関する手続（団体指定、区域要件、提案手続）
- 都市計画提案の作成・決定手続
- 地区計画等の住民原案の申出に関する手続
- 地区計画等の案の作成・決定手続

### 土地利用調整（開発協議）の仕組み（※4）

- 大規模土地取引の届出
- 開発事業の協議に関する手続
- 開発事業の基準（※5）

まちづくりの支援

- 支援機関の設置（※6）
- まちづくりへの支援
- まちづくり白書（※7）
- 表彰

補則

- 適用除外
- 地位の承継
- 報告
- 立入検査
- 勧告、命令、公表
- 許認可権者との連携
- 委任

罰則

- 罰則（過料）
- 両罰規定

附則

- 施行期日
- 経過措置
- 見直し

※1：組織の設置

「生駒市開発事業の適正化に関する条例」を本条例に統合することを前提としていることから、当該条例に規定されている「開発事業審議会」を改めて規定する。

ただし、この際、その役割を市民協働のまちづくりの推進をも目的とした組織に改組する（所掌事務、メンバー構成等の見直し）ことを想定する。

※2：市民主体のまちづくりの仕組み

特定の地区を対象とした「地区まちづくり計画」、特定のまちづくり課題を対象とした「テーマ型まちづくり活動」を想定する。計画検討・策定の組織となる協議会、及び協議会により策定された計画の認定、さらには地区まちづくり計画に基づく協定の締結等を規定する。ただし、「地区まちづくり計画」とは、特定の地区を対象とした、まちづくりの方針及び施策（規制、公共施設整備等）を定める計画を想定している。

また、「テーマ型まちづくり活動」とは、交通や環境など、特定のテーマに関し、生駒市（あるいは特定の地域）のまちづくりに反映すべき施策を提言する行為を想定している。

※3：都市計画提案・地区計画等に関する手続

既に制定されている「生駒市地区計画等の案の作成手続に関する条例」、「生駒市都市計画の提案に関する事務取扱要綱」を本条例に統合する。

※4：土地利用調整の仕組み：

特定の開発行為等を対象とした事前協議の手続を規定する。この際、「生駒市開発事業の適正化に関する条例」、「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱」、「生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱」に規定する内容を整理、統合する。

市民協働の手法として、事前協議の手続きの中に、市民と事業者との調整の場を設定することを義務づけるとともに、市民の申し入れに応じて第三者機関による調整を行う仕組みを整える。

本条例の適用の対象となる行為については、「生駒市開発事業の適正化に関する条例」に以下のように規定しており、これが基本となる。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 0.05 ヘクタール以上の開発行為</li><li>(2) 4 階以上の建築物及び 3 階以下で計画戸数が 30 戸以上の集合住宅を目的とする建築行為</li><li>(3) ラブホテル及びぱちんこ屋等を目的とする開発事業</li><li>(4) 市長が特に必要と認める開発事業</li></ul> |
|---|

この他、適用の対象として明確に規定すべき行為として、近年全国各地で土地利用上の問題（地域住民との軋轢）を生じているものを取り上げることも必要と考える。具体的には、

- ・ 葬祭場の建築、増築、用途変更
- ・ 深夜営業集客施設の建築、増築、用途変更
- ・ ワンルーム形式の集合住宅（ワンルーム住戸数が 20 戸以上の集合住宅）の建築
- ・ 自動車駐車場（建築物に付属する駐車場を除く。）の設置
- ・ 材料置場、ウエスト・スクラップ処理場の設置
- ・ ペット火葬施設等（埋葬施設、納骨施設を含む）の設置

などが考えられる。特に、具体的な問題を踏まえ、「生駒市葬祭場の設置等に関する指導要綱」を制定したことから、葬儀場の建築等を本条例に規定する必要がある。

※5：開発事業の基準：

「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱」、「生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱」に定める開発基準を条例に規定する。ただし、基準については規則に委任する。

※6：支援機関の設置：

市民協働のまちづくりを推進していくため、まちづくり活動についての情報の収集、提供、市民によるまちづくり活動に対する助言等を行う組織の設置を想定している。ただし、短期的に実現が困難である場合、当初は規定せず、将来的に規定することも考えられる。

※7：まちづくり白書：

見直し条項を設けることを前提として、本条例の運用状況を検証し、公表することを目的として白書の作成を規定する。

### (3) 条例制定に向けて

生駒市において、鎮静化しつつあるものの、市内各地で未だ宅地開発事業等が進んでいる状況がある。また、葬儀場の設置事業等が周辺住民との軋轢を生んでいる状況などが見られるなど、土地利用に係る課題は継続的に存在している。

市民主体、市民協働のまちづくりを進めるために、「まちづくり条例」の制定を都市計画マスタープランに標榜しながら、その実現に至っていないことを踏まえれば、現在のまちづくり課題に対応するため、また、将来のより良いまちづくりに資するために、早期にまちづくり条例を制定することが求められる。

しかしながら、先進事例に見るように、まちづくり条例の制定は、一行政のみで行うべきではなく、市民参加のもとに協議、検討し、その成果として制定すべきものである。この際、いこま塾が市民を対象にまちづくりに係る学習を継続していることを踏まえ、その卒業生の活用、あるいはいこま塾におけるまちづくり条例に係る事前研修を行い、市民参加の場づくりを行うことも必要である。

以上を踏まえ、具体的には、今後2か年をかけて、以下のようなスケジュールで条例制定に取り組むことを提案する。

#### ■まちづくり条例制定に向けた取り組み（案）

年次	取り組み内容
平成26年度	<ul style="list-style-type: none"><li>●行政担当課による条例（素案）の検討、作成</li><li>※いこま塾等を活用したまちづくり条例についての勉強会を実施（市民への啓発、研修）</li><li>●市民参加による条例検討委員会の設置（学識経験者、各種団体代表、いこま塾の卒業生等により構成）</li><li>●条例検討委員会への条例案作成の諮問</li><li>●条例検討委員会における審議、答申</li></ul>
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"><li>●条例（案）の作成</li><li>●パブリックコメントの実施</li><li>●議会に議案（条例案）の上程</li><li>●条例の制定</li></ul>

また、まちづくり条例の制定後は、地区レベルでの協議会運営と計画作成の支援、開発協議及び調整など、きめ細やかな事務執行が必要となり、条例の運用に追加的なマンパワーを要することとなる。そのため、条例制定に併せて、関係部署の組織体制の強化（職員の育成と増員、効率的な事務執行体制の構築など）が必要となる。

【資料：まちづくり条例（構成内容）の他都市事例】

① 国分寺市まちづくり条例

前文

第1章 総則（第1条～第6条）

目的／定義／まちづくりの基本理念／責務／まちづくりの仕組み／市民等がまちづくりを行う権利

第2章 まちづくり基本計画等（第7条～第9条）

まちづくり基本計画／まちづくり基本計画に基づく施策の推進／国分寺崖線の保全及び再生のまちづくり

第3章 まちづくり市民会議（第10条・第11条）

まちづくり市民会議の設置及び組織／まちづくり市民会議の会議等

第4章 協働のまちづくり（第12条～第24条）

まちづくり計画／まちづくり協議会の認定／地区まちづくり計画の案の策定方法／テーマ型まちづくり計画の案の策定方法／都市農地まちづくり計画の案の策定方法／地区まちづくり計画等の決定手続／地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画に関する実施計画の策定／地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画に関する都市計画の決定等の手続との連携／まちづくり推進地区の指定等／推進地区まちづくり協議会／推進地区まちづくり計画の策定等／開発事業におけるまちづくり計画の尊重等／地区まちづくり協議会及びテーマ型まちづくり協議会との協定の締結

第5章 秩序あるまちづくり

第1節 都市計画の決定等の提案に関する支援，手続等（第25条～第30条）

都市計画の決定等の提案手続／都市計画提案団体の指定／都市計画提案面積の最低規模／都市計画の決定等の提案に係る事前届出、支援等／都市計画の決定等の提案に関する手続／東京都が決定等をする都市計画提案への支援等

第2節 都市計画の決定等の案の作成手続，決定等の手続等（第31条～第33条）

都市計画の決定等の案の作成手続等／都市計画の決定等の案の手続／都市計画の決定等の手続等

第3節 地区計画等の案の作成手続（第34条～第38条）

地区計画等の案の作成手続／地区計画等の原案の提示方法／地区計画等の原案の周知等／意見書の提出方法／決定等の申出の方法

第6章 協調協議のまちづくり

第1節 開発事業の基本原則（第39条）

まちづくり基本計画等への適合

第2節 建築確認申請等に係る届出等（第40条）

建築確認申請等に係る届け出等

第3節 開発事業の手続（第41条～第60条）

開発基本計画の届出等／開発基本計画の周知等／開発事業の事前協議等／事前協議書の公開／近隣住民への周知等／開発事業に関する意見書の提出／開発事業に関する公聴会の開催／指導書の交付／開発事業の申請等／開発基準の適合審査／開発基準の適合確認通知等／開発事業に関する協定／開発事業の変更の申請等／開発事業に関する工事着工等の制限／工事の

- 施工等／工事の検査等／公共施設及び公益施設の管理及び帰属／隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業等の取扱い／開発事業の手続の特例／開発事業手続台帳の公表
- 第4節 大規模土地取引行為の届出等（第61条・第62条）  
大規模土地取引行為の届出／大規模土地取引行為の届出に関する助言
- 第5節 大規模開発事業の特例（第63条～第68条）  
土地利用構想の届出等／土地利用構想の公開等／大規模開発事業に関する意見書の提出／大規模開発事業に関する意見書に対する見解書の提出／大規模開発事業に関する公聴会の開催／土地利用構想に関する助言又は指導
- 第6節 開発事業の基準（第69条～第73条）  
開発事業の基準の遵守／公共施設及び公益施設の整備基準等／開発事業の整備基準／安全・安心のまちづくりに関する意見／緑と水のまちづくりへの協力
- 第7節 都市計画法に定める開発許可の基準（第74条～第78条）  
都市計画法に定める開発許可の基準／道路の幅員／袋路状道路の技術的細目／公園等の基準／開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度
- 第8節 開発事業に係る紛争調整（第79条～第84条）  
計画等における配慮事項／あっせん／調停／開発事業調停委員会の設置及び組織／調停委員会の会議等／あっせん又は調停のための要請
- 第7章 まちづくりの支援等（第85条～第88条）  
まちづくり支援機関の設置／まちづくりの支援等／まちづくり白書等／表彰
- 第8章 補則（第89条～第97条）  
適用除外／地位の承継／報告／立入検査等／工事の停止、中止等の勧告／是正命令／公表／許可認可者との連携／委任
- 第9章 罰則（第98条・第99条）  
罰則／両罰規定
- 附則（施行期日／見直し）

## ② 狛江市まちづくり条例

前文

### 第1章 総則（第1条～第5条）

目的／用語の定義／市の責務／市民等の責務／事業者の責務

### 第2章 まちづくりの施策等（第6条・第7条）

まちづくりに関する施策等／まちづくりに関する施策等に対する配慮

### 第3章 狛江市まちづくり委員会（第8条～第12条）

狛江市まちづくり委員会／所掌事務／組織／任期／委任

### 第4章 地区のまちづくり（第13条～第21条）

地区まちづくり計画／地区まちづくり協議会／地区まちづくり計画の提案／地区まちづくり計画案の作成／地区まちづくり計画の縦覧等／地区まちづくり計画の決定／地区まちづくり計画の告示等／地区まちづくり計画の変更／地区まちづくり準備会

### 第5章 テーマ型まちづくり（第22条～第24条）

テーマ型まちづくり活動／テーマ型まちづくり協議会／テーマ型まちづくり提案

## 第6章 開発等協議（第25条～第48条）

適用範囲／開発事業等の届出／標識板の設置／説明会の開催／事前協議／開発等事業に対する意見／事前協議報告／報告書に対する意見／協議の継続／協定／事業着手の制限／工事の施工方法等に関する覚書等／着手届／開発等事業の変更／完了届／完了検査／調整会の開催請求／調整会／調整会報告書／小規模開発等事業／小規模開発等事業に対する意見／小規模開発等事業適合通知書／事前協議対象事業の認定／事業着手の制限

## 第7章 雑則（第49条～第57条）

適用除外／事業者の承継／表彰／勧告／公表／命令／罰則／両罰規定／委任

附則（施行期日／経過措置）

## ③ 鎌倉市まちづくり条例

### 第1章 総則（第1条～第8条）

目的／定義／まちづくりの基本理念／市の責務／市民の責務等／事業者の責務／一の開発事業とみなす場合／一の特定土地利用とみなす場合

### 第2章 まちづくりについての施策（第9条・第10条）

まちづくり基本計画／まちづくり施策の推進

### 第3章 まちづくり審議会（第11条）

### 第4章 市民主体のまちづくりの推進（第12条～第15条）

まちづくり市民団体／自主まちづくり計画／自主まちづくり協定の締結／開発事業等に係る事前届出等

### 第5章 都市計画等の決定等における住民参加

#### 第1節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第16条～第19条）

都市計画の決定等の提案に関する手続／提案することができる団体の指定／提案するところができる一団の土地の区域の規模等／都市計画の決定等の提案手続等

#### 第2節 地区計画等の住民原案の申出に関する手続（第20条～第22条）

地区計画等の住民原案の申出手続等／地区計画等の住民原案の申出の要件等／地区計画等の住民原案の申出手続等

#### 第3節 都市計画の案及び地区計画等の案の作成に関する手続（第23条・第24条）

都市計画の案の作成の手続／地区計画等の案の作成手続等

### 第6章 土地利用の調整

#### 第1節 大規模土地取引行為の届出（第25条）

#### 第2節 大規模開発事業の手続（第26条～第35条）

大規模開発事業の基本事項の届出等／基本事項の縦覧等／意見書の提出等／見解書の提出等／公聴会の開催等／助言、指導等／大規模開発事業の終了／大規模開発事業の変更の届出／公表／開発事業の変更に伴う適用

#### 第3節 中規模開発事業の手続（第36条～第41条）

土地利用方針の届出／土地利用方針の縦覧等／意見書の提出等／見解書の提出等／中規模開発事業の終了／中規模開発事業の変更の届出

#### 第4節 その他（第42条）

個別条例の手続

第7章 まちづくりの支援等（第43条～第47条）

まちづくりを支援する機関の設置／まちづくり市民団体への支援／専門家の派遣／防災についての援助／表彰

第8章 雑則（第48条～第52条）

適用除外／事業の廃止／地位の承継／報告／委任

附則（施行期日／経過措置）

④ 流山市街づくり条例

第1章 総則（第1条～第4条）

目的／定義／街づくりの基本的理念／責務

第2章 計画（第5条・第6条）

街づくりの計画／街づくりの計画の手続

第3章 市民等による街づくり

第1節 街づくり提案（第7条・第8条）

街づくり提案／街づくり提案の審査

第2節 地区街づくり計画（第9条～第16条）

地区街づくり計画／地区街づくり組織／地区街づくり計画の認定申請／地区街づくり計画の原案の縦覧／地区街づくり計画の認定／地区街づくり計画の変更／土地開発行為の届出／地区街づくり組織の設立の要請

第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続

第1節 都市計画提案制度（第17条～第19条）

都市計画提案団体の指定等／都市計画の決定の提案手続等／審査基準

第2節 地区計画等の手続（第20条～第23条）

地区計画等の申出／地区計画等申出に対する市の判断等／地区計画等の原案の提示方法／地区計画等の原案に対する意見の提出方法

第3節 建築協定（第24条・第25条）

協定区域／協定事項

第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手続

第1節 大規模土地取引行為の届出（第26条・第27条）

大規模土地取引行為の権利取得者の届出／大規模土地取引行為に係る標識の設置

第2節 大規模土地開発行為の手続（第28条～第34条）

大規模土地開発構想の届出等／大規模土地開発高層に関する助言又は指導／大規模土地開発行為の手続／大規模土地開発構想の公開等／大規模土地開発行為に関する意見書の提出／大規模土地開発構想に関する意見書に対する見解書の提出／大規模土地開発構想に係る調停

第6章 流山市街づくり委員会（第35条～第49条）

流山市街づくり委員会／委員会の所掌事務／委員会の組織／委員の任期／委員長及び副委員長／会議／部会／部会長／部会の会議／意見の聴取／調停案受諾の勧告／調停の打ち切り／公開／会議の運営等／庶務

第7章 雑則（第50条～第58条）

地区街づくり組織への助成／技術的支援等／説明会対象の付加／適用除外／地位の承継／勧

告／公表／過料／委任

附則（施行期日／条例の廃止／流山市建築協定条例の廃止に伴う経過措置／流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止に伴う経過措置／適用区分）

## ⑤ 逗子市まちづくり条例

前文

### 第1章 総則（第1条～第6条）

目的／基本原則／定義／市の責務／市民の責務／事業者等の責務

### 第2章 計画的なまちづくりの推進

#### 第1節 まちづくり基本計画（第7条）

まちづくり基本計画の策定等

#### 第2節 推進地区基本計画（第8条・第9条）

推進地区基本計画の策定等／推進地区基本計画の実施

### 第3章 市民によるまちづくりの推進

#### 第1節 地区まちづくり協議会（第10条～第14条）

地区まちづくり協議会への支援等／地区まちづくり計画の提案等／地区まちづくり協定の締結／地区まちづくり協定の遵守等／地区まちづくり協定と都市計画の提案手続との連携

#### 第2節 テーマ型まちづくり協議会（第15条・第16条）

テーマ型まちづくり協議会への支援等／テーマ型まちづくり計画の提案

### 第4章 地区計画等の案の作成手続等（第17条）

地区計画等の案の作成手続

#### 第4章の2 建築基準法に基づく基準（第17条の2）

建築基準法に基づく地盤面

### 第5章 開発事業の手続等

#### 第1節 開発事業の適用対象（第18条）

適用対象

#### 第2節 開発事業の手続（第19条～第35条）

開発事業の構想の届出等／開発事業の構想の周知等／開発事業事前相談申出書の提出等／説明会の開催等／事前協議／犯罪の予防措置に関する協議／協定の締結／事前協議確認通知書の交付／行為着手等の制限／工事の施工方法等に関する協定の締結／着手の届出等／開発事業の変更／工事完了の届出等／建築物等による使用開始の制限／開発事業の廃止等／公聴会の開催／報告書の作成及び不服の申出等

#### 第3節 開発事業の基準等（第36条～第47条）

開発事業の基準／公共公益施設の整備／自然環境及び生活環境の保全／文化財の保護／災害の防止／建築行為における履行事項／関係機関との協議／公共公益施設の帰属の時期等／地区計画等の活用等／地球環境保全への配慮／環境保全協力費等

#### 第4節 土地取引行為の届出（第47条の2）

土地取引行為の届出等

#### 第5節 小規模開発事業の手続（第48条）

小規模開発事業事前調査書の提出等

## 第6章 紛争調整（第49条～第52条）

あっせん／調停／開発事業紛争調停委員会／工事の着手の延期等の要請

## 第7章 雑則（第53条～第63条）

まちづくり審議会／国等の特例／適用除外／事業者の承継／新たな開発事業とみなす場合／  
是正命令／立入検査等／公表／条例の不履行に対する措置／表彰／委任

## 第8章 罰則（第64条・第65条）

罰則／両罰規定

附則（施行期日／逗子市地区計画等の案の作成手続に関する条例等の廃止／経過措置／見直し）

## ⑥ 平塚市まちづくり条例

### 第1章 総則（第1条～第6条）

目的／定義／まちづくりの基本理念／市の責務／市民の責務／事業者の責務

### 第2章 まちづくり基本計画（第7条・第8条）

まちづくり基本計画／まちづくり基本計画の見直し

### 第3章 市民主体のまちづくり

#### 第1節 地区まちづくり（第9条～第13条）

地区まちづくり／地区まちづくり協議会／地区まちづくり計画／事業者の地区まちづくり計  
画の遵守／まちづくり基本計画等への反映

#### 第2節 都市計画の決定又は変更の提案に関する手続等（第14条～第17条）

都市計画提案面積の最低規模／都市計画提案団体の指定／都市計画の提案に係る事前届出及  
び支援／都市計画の提案に関する手続

#### 第3節 地区計画等の案の作成手続（第18条～第20条）

地区計画等の原案の申出／地区計画等の原案の申出に係る事前届出及び支援／地区計画等の  
案の作成手続

### 第4章 市が発意するまちづくり

#### 第1節 市が発意するまちづくり計画（第21条）

#### 第2節 都市計画の決定又は変更の手続等（第22条・第23条）

都市計画の決定又は変更の案の作成手続／都市計画の決定又は変更の手続

### 第5章 協議・調整のまちづくり

#### 第1節 大規模土地取引行為の届出等（第24条）

#### 第2節 開発事業の手続（第25条～第46条）

適用対象／一団の土地に関する取扱い／開発基本計画書の提出／開発基本計画の周知等／開  
発基本計画に関する意見書の提出／開発基本計画に関する指導又は助言／事前協議書の提出  
／近隣住民等への周知／開発事業に関する意見書の提出／開発事業に関する協議事項の通知  
／開発事業の申請等／開発基準の適合審査／承認書の交付等／協定の締結／開発事業を変更  
する場合の手続／開発事業に関する工事着手等の制限／工事の施工等／工事の検査等／公共  
施設及び公益施設の管理及び帰属／隣接する市及び町の区域又は市の区域に影響を及ぼす開  
発事業の取扱い／開発事業の手続の特例／開発事業手続台帳の公表

#### 第3節 建築確認申請に係る届出等（第47条）

#### 第4節 開発事業の基準等（第48条～第51条）

開発事業の基準の遵守／公共施設及び公益施設の整備基準／公共施設及び公益施設以外の整備基準／警察署長との協議

第5節 都市計画法に定める開発許可の基準（第52条～第55条）

樹木の保存／開発区域内道路／公園等の設置／敷地面積の最低限度

第6節 開発事業に係る紛争の予防及び調整（第56条～第60条）

計画等における配慮事項／あっせん／調停／紛争調停委員会の設置等／あっせん又は調停のための要請

第6章 まちづくりの支援等（第61条・第62条）

まちづくりの支援／表彰

第7章 雑則（第63条～第69条）

適用除外／地位の承継／工事の停止、中止等の勧告／是正命令／立入検査／公表／委任

第8章 罰則（第70条・第71条）

罰則／両罰規定

附則（施行期日／平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止／見直し／経過措置／）

## ⑦ 三浦市まちづくり条例

前文

第1章 総則（第1条～第5条）

目的／定義／市の責務／市民の責務／事業者の責務

第2章 市民協働による計画的なまちづくり

第1節 市民が主体的に取り組むまちづくり（第6条～第11条）

地区まちづくり協議会／地区まちづくり計画／テーマ型まちづくり協議会／テーマ型まちづくり計画／市民によるまちづくりの計画の反映／市の支援

第2節 市民とともに進めるまちづくり（第12条・第13条）

単体型施設整備計画／一体整備型まちづくり計画

第3章 開発事業の手続等

第1節 総則（第14条・第15条）

開発事業の原則／事業者に対する情報の周知等

第2節 開発事業の手続（第16条～第37条）

事前相談／事前相談書の内容の周知等／事前相談に係る住民説明会の開催等／事前協議／事前協議書の内容の周知等／開発事業に関する意見の表明等／公聴会の開催等／開発事業計画の認識／開発事業計画書の周知等／協定の締結／開発事業計画の確認通知／他法令に基づく手続との関係／事業着手の制限／事業着手の届出／工事の施行方法等／工事の施行状況の報告／開発事業の変更／工事完了の届出／工事完了の検査等／その他の手続等の完了／建築物等の使用収益の制限／開発事業の廃止等

第3節 建築計画の届出（第38条）

第4章 開発事業の基準等

第1節 特定開発事業に係る基準等（第39条）

第2節 都市計画法に基づく基準（第40条）

第3節 建築基準法に基づく基準（第41条）

第5章 開発事業に係る紛争調整（第42条～第44条）

あっせん／調停／工事の着手の延期等の要請

第6章 事業者による優良なまちづくり（第45条・第46条）

優良開発事業計画の認定／優良開発事業計画に対する措置

第7章 雑則（第47条～第54条）

三浦市開発事業紛争調整委員会／適用除外／事業者の地位の承継／是正命令等／立入検査等  
／公表／表彰／委任

第8章 罰則（第55条・第56条）

罰則／両罰規定

附則（施行期日／経過措置）

⑧ 武蔵野市まちづくり条例

第1章 総則（第1条～第5条）

目的／定義／市の責務／市民等の責務／開発事業者の責務

第2章 まちづくり計画（第6条～第8条）

まちづくり計画／都市計画マスタープランの変更手続／都市計画マスタープランの変更の手続の特例

第3章 まちづくり委員会（第9条・第10条）

まちづくり委員会の設置等／調整会の主宰

第4章 都市計画等の決定等に関する手続

第1節 都市計画の決定等に関する手続（第11条・第12条）

都市計画の案の作成の手続／都市計画の決定等の手続

第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第13条～第16条）

都市計画提案をすることができる団体／都市計画提案をすることができる面積の規模／都市計画提案に係る判断等／都市計画提案に係る判断の基準

第3節 地区計画等の決定等に関する手続（第17条～第20条）

地区計画等の案の作成の手続等／地区計画等の住民原案の申出の要件／地区計画等の住民原案の申出の手続等／地区計画等の案の作成の手続等

第4節 地区まちづくり計画（第21条～第26条）

地区まちづくり計画の認定／地区まちづくり協議会の認定等／地区まちづくり計画の認定の申請／地区まちづくり計画の認定等／地区まちづくり計画の推進／地区まちづくり準備会

第5節 建築協定（第27条）

第5章 開発事業等の調整の仕組み

第1節 建築計画に関する事前調整（第28条）

第2節 大規模土地取引の届出等（第29条～第32条）

大規模土地取引行為の届出／大規模土地取引行為に係る土地の利用に関する助言／権利取得者による届出／権利取得者による開発事業に関する標識の設置等

第3節 大規模開発事業の手続（第33条～第39条）

大規模開発事業の手続／大規模開発基本構想の届出等／大規模開発基本構想に係る標識の設置等／大規模開発基本構想に関する説明会の開催等／大規模開発基本構想に対する市長の意

見の提示／大機後開発基本構想に対する意見に対する見解書の提出等

#### 第4節 開発事業の手続（第40条～第50条）

開発基本計画の届出等／開発基本計画に係る標識の設置等／開発基本計画に関する説明会の開催等／開発基本計画に対する意見書の提出等／開発基本計画に対する市長の意見の提示／開発基本計画に対する意見に対する見解書の提出等／開発事業に係る協議／開発事業に係る協議の終了の通知等／開発事業に係る協定の締結／開発事業の計画の変更等の届出等／適用除外

#### 第5節 開発事業に係る協議の基準（第51条～第55条）

開発事業における公共施設等の整備の基準／開発事業における施設の整備等の基準／特定集合住宅の基準／墓地の基準／用途の変更及び増築の特例

#### 第6節 開発行為の許可の基準（第56条・第57条）

開発行為における公園等の基準／開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度

#### 第7節 開発事業に関する工事の手続等（第58条～第60条）

開発事業に関する工事の手続／開発事業に関する工事の完了検査等／市に帰属する公共施設の基準

#### 第8節 開発事業に係る調整会（第61条～第65条）

調整会の開催の請求等／調整会／調整会の報告／調整会に係る助言／委任

#### 第9節 まちづくりに関する協力の要請（第66条・第67条）

地区まちづくり計画への協力の要請／道路の整備に関する協議

### 第6章 まちづくり活動の支援（第68条）

まちづくりの支援

### 第7章 雑則（第69条～第79条）

適用除外／地位の承継／一団の土地において二以上の開発事業を行う場合の特例／開発事業に関する説明の要求等／報告の徴収／立入検査／開発事業に関する工事の着手の制限／工事の中断、中止等の勧告／是正命令／公表／委任

### 第8章 罰則（第80条・第81条）

罰則／両罰規定

附則（施行期日／経過措置）

## ㊦ 熱海市まちづくり条例

前文

### 第1章 総則（第1条～第6条）

目的／定義／まちづくりの基本理念／市の責務／市民等の責務／事業者の責務

### 第2章 まちづくり基本計画の策定（第7条・第8条）

まちづくり基本計画の策定／まちづくり基本計画の策定手続

### 第3章 まちづくり審議会（第9条）

### 第4章 協働のまちづくりの推進

#### 第1節 地区まちづくり計画（第10条～第13条）

地区まちづくり協議会への支援等／地区まちづくり協定の締結／開発事業における地区まちづくり計画の尊重等／地区まちづくり計画の提案等

## 第2節 テーマ型まちづくり計画（第14条・第15条）

テーマ型まちづくり協議会への支援等／テーマ型まちづくり計画の提案

## 第3節 まちづくり推進地区（第16条・第17条）

まちづくり推進地区計画の策定等／まちづくり推進地区計画の実施

## 第5章 計画的なまちづくりの推進

### 第1節 都市計画の提案（第18条～第23条）

提案による都市計画の決定手続等／都市計画提案団体の指定／都市計画の提案に関する手続  
／都市計画の原案の作成／都市計画の案の作成／都市計画の決定又は変更の手続

### 第2節 地区計画等の手続（第24条～第28条）

地区計画等に関する都市計画の決定手続等／地区計画等に関する都市計画の申出方法／地区  
計画等の原案の作成／地区計画等の案の作成／地区計画等に関する都市計画の決定又は変更  
の手続

## 第6章 住み良いまちづくりの推進

### 第1節 開発事業の手続（第29条～第49条）

開発事業事前協議書の届出等／開発事業の事前協議書の周知等／意見書の提出／回答書の作  
成／公聴会の開催／審議会の開催／指導書の交付／開発事業計画の届出等／開発事業計画の  
周知等／審査基準の適合審査／審査基準の適合通知書等／開発事業計画の変更の届出等／開  
発事業に関する協定の締結／開発事業に関する協定等の失効／工事着手等の制限／工事の施  
工等／工事の廃止等／工事の検査等／立入検査／工事の停止及び中止の勧告／是正命令／公  
表

### 第2節 開発事業の基準等（第50条～第55条）

開発事業の基準の遵守／公共施設等の整備／管理体制／防犯対策／老人福祉施設等の建設に  
関する協議／良好な住環境等の確保

### 第3節 都市計画法に定める開発許可の基準（第56条～第59条）

法に定める開発許可の基準／道路の幅員／公園等の基準／施行区域内の建築物の敷地面積の  
最低限度

## 第7章 紛争調整（第60条～第63条）

あっせん／熱海市開発事業紛争調停委員会／調停／工事着手の延期等の要請

## 第8章 補則（第64条～第67条）

適用除外／地位の承継／表彰／委任

## 第9章 罰則（第68条・第69条）

罰則／両罰規定

附則（施行期日／熱海市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止／経過措置／見直し）

## ⑩ 府中市地域まちづくり条例

### 第1章 総則（第1条～6条）

目的／用語の定義／市の責務／市民の責務／事業者の責務／地区計画等、建築協定等の活用

### 第2章 地域別まちづくり方針の策定（第7条～9条）

地域別まちづくり方針の策定／地域別まちづくり方針の策定手続／地域別まちづくり方針の  
策定に係る市民参加

第2章の2 まちづくりの誘導（第9条の2～9条の7）

誘導地区の指定／誘導計画／誘導計画の策定手続／誘導計画の策定／誘導計画の変更の場合  
の準用／開発事業における誘導計画の遵守

第3章 地区計画等の活用（第10条～14条）

地区計画等の案の作成手続等／地区計画等の原案の申出等／地区計画等の原案の提示方法／  
説明会の開催等／地区計画等の原案に対する意見の提出方法

第4章 大規模土地取引行為の届出（第15条・16条）

大規模土地取引行為の届出／大規模土地取引行為の届出に対する助言

第5章 開発事業等の手続

第1節 開発事業の手続（第17条～22条）

開発基準の遵守等／開発事業まちづくり配慮指針等／近隣住民への周知／協定の締結等／工  
事着手の制限／工事着手の届出／工事完了の届出等

第2節 大規模開発事業の手続（第23条～29条）

土地利用構想の届出等／土地利用構想の公開等／意見書の提出等／見解書の提出等／公聴会  
の開催等／土地利用構想の変更の届出／助言又は指導

第3節 墓地の設置の手続（第29条の2・第29条の3）

墓地の設置に係る事前協議／大規模墓地事業者による市民の意見聴取等の実施義務等

第5章の2 まちづくり活動の支援（第29条4）

まちづくり活動団体への助成等

第6章 雑則（第30条～34条）

勧告／公表／適用除外／府中市土地利用調整審査会／委任

附則（施行期日／府中市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止）