

東大和市街づくり条例の概要

前 文

第1章 総則（第1条～第4条）

（1）条例制定の目的（第1条）

東大和市都市マスタープランで掲げた街づくりの方針の実現に向けて、市民・開発事業者・市（以下これらを「市民等」といいます。）の協働による街づくりを推進するとともに、都市計画法の規定に基づく都市計画決定や、開発事業の手続きを定め、市民等相互の信頼関係に基づく街づくりの実践を図ることを目的としています。

（2）街づくりの基本理念（第3条）

- ① 街づくりは、市民等がそれぞれの責任と役割を自覚し、相互の信頼関係に基づき、協働で行われなければならない。
- ② 街づくりは、土地は限られた資源であること又、環境への負荷の少ない社会の構築が求められていることから、土地基本法及び環境基本法の理念を踏まえて、行われなければならない。
- ③ 街づくりは、市の基本構想、基本計画及び都市マスタープラン等、街づくりに関する行政計画に基づき、計画的に行われなければならない。

（3）市民等の責務（第4条）

市民等の責務として、それぞれ次のとおり規定しています。

① 市民の責務

- ・街づくりへの主体的取り組みと市の施策への協力
- ・市民等相互の立場を尊重した、協働による街づくりの推進

② 開発事業者の責務

- ・良好な環境の確保と市の施策への協力
- ・市民等相互の立場を尊重した、紛争の予防と解決

③ 市の責務

- ・街づくりの基本理念に基づいた施策を市民の意見の反映を図って策定
- ・街づくりに関する施策を計画的に実施
- ・開発事業に対する総合的な調整

第2章 協働による街づくり（第5条～第12条）

1 地区の街づくり（第5条～第8条）

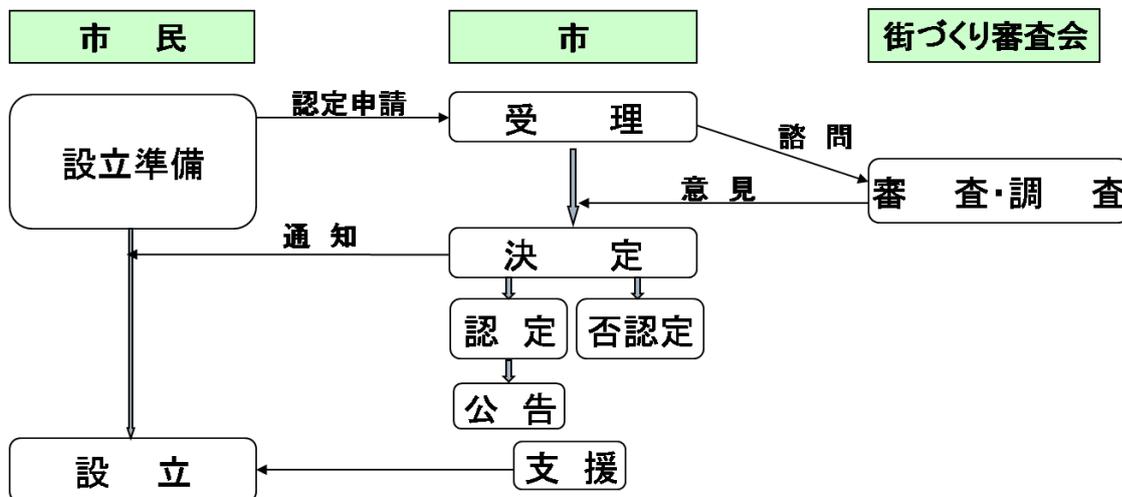
(1) 地区街づくり協議会

- ・この条例により、新たに設立することができるようになりました。
- ・地区内の居住者や地権者、事業を営む方等が、その地区の街づくりについて主体的に取り組むために自ら組織する団体です。
- ・協議会の設立には、市の認定が必要です。
- ・市は認定にあたり、あらかじめ街づくり審査会の意見を聴くことになっています。
- ・認定を受けた街づくり協議会は、都市計画について提案することができます。

認定の要件

- ・概ね5,000㎡以上の連続した一体の区域を対象地区とすること
- ・地区住民で構成されていること
- ・地区住民の自発的参加の機会が保障されていること
- ・協議会の設立について、地区住民の概ね1/3以上の同意があること

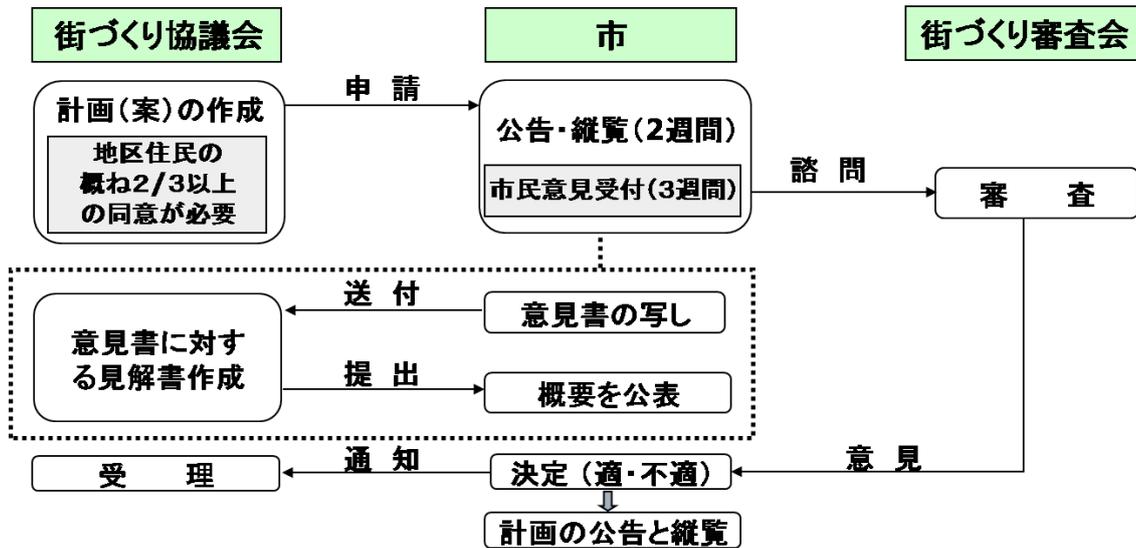
(2) 地区街づくり協議会設立までの流れ



(3) 地区街づくり計画

- ・地区街づくり協議会が策定した街づくりの計画で、市の決定を受けたものをいいます。
- ・市は計画の決定にあたり、あらかじめ街づくり審査会の意見を聴くことになっています。
- ・決定した計画は、市の街づくりに関する行政計画として位置づけられます。
- ・地区街づくり計画の案の提案は、都市計画の決定又は変更の提案と兼ねることができます。

(4) 地区街づくり計画決定までの流れ



2 分野別の街づくり (第9条～第12条)

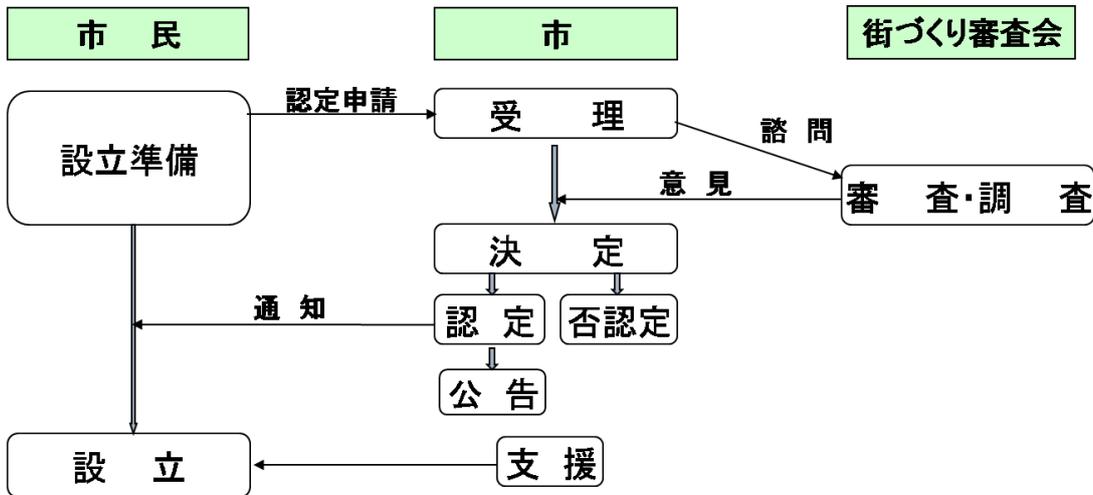
(1) 分野別街づくり協議会

- ・この条例により、新たに設立することができるようになりました。
- ・地区や道路の緑化推進、地区の美化の推進等特定の分野を対象とした街づくりに取り組むために、市民自ら組織する団体です。
- ・協議会の設立には、市の認定が必要です。
- ・市は認定にあたり、あらかじめ街づくり審査会の意見を聴くことになっています。
- ・認定を受けた街づくり協議会は、都市計画について提案することができます。

認定の要件

- ・市民で構成されていること
- ・市民の自発的参加の機会が保障されていること

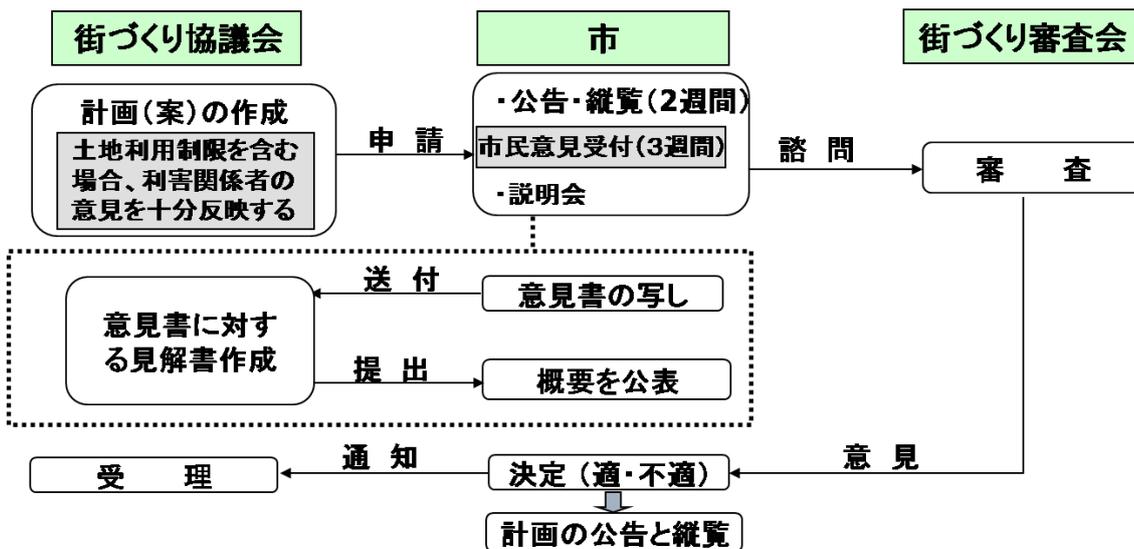
(2) 分野別協議会設立までの流れ



(3) 分野別街づくり計画

- ・分野別街づくり協議会が策定した街づくりの計画で、市の決定を受けたものをいいます。
- ・市は計画の決定にあたり、あらかじめ街づくり審査会の意見を聴くことになっています。
- ・決定された計画は、市の街づくりに関する行政計画として位置づけられます。
- ・分野別街づくり計画の案の提案は、都市計画の決定又は変更の提案と兼ねることができます。

(4) 分野別街づくり計画策定までの流れ



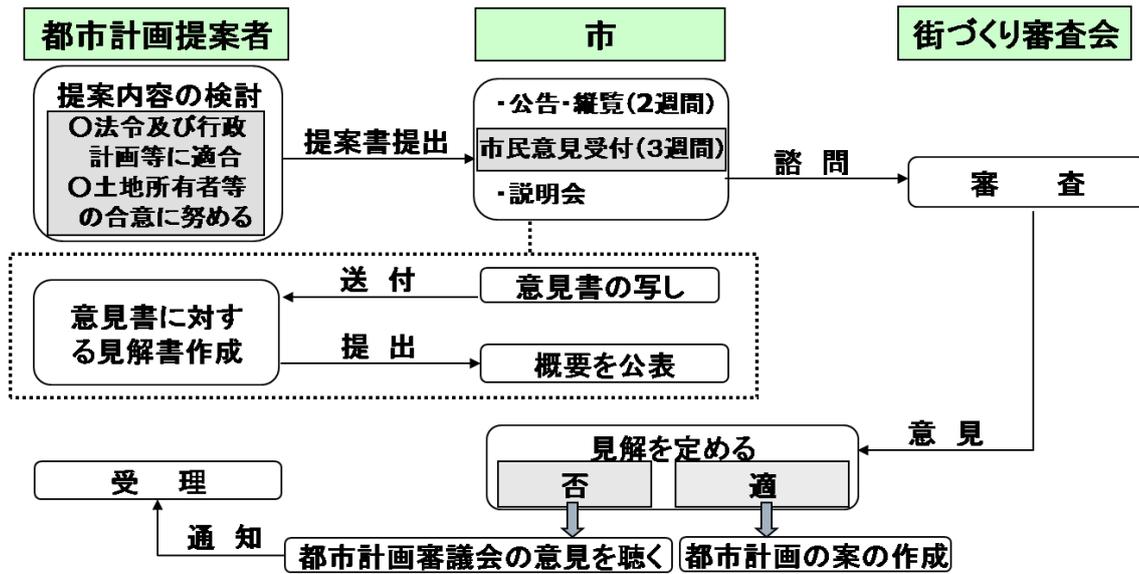
第3章 都市計画による街づくり（第13条～第21条）

1 都市計画の決定等の提案に関する手続等（第13条～第16条）

(1) 都市計画について提案できる方は、次のとおりです。

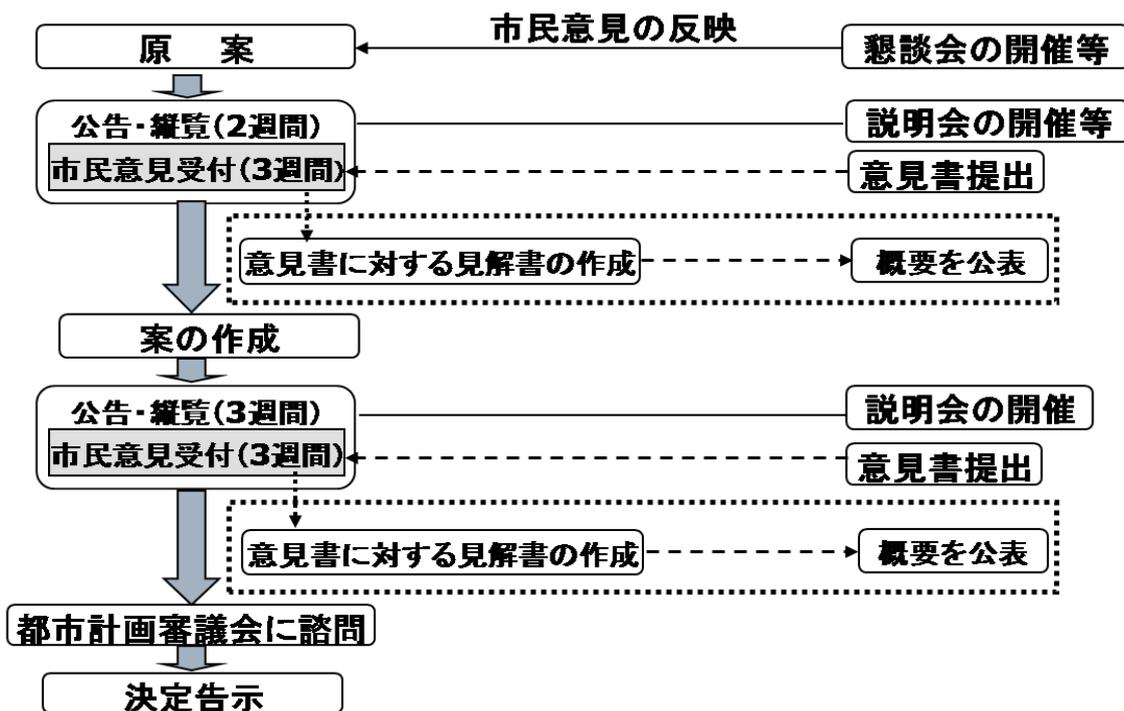
- ・提案に係る区域内の土地所有者等
- ・街づくりの推進を図る活動を行う特定非営利活動法人（NPO法人）等
- ・地方公共団体の条例で定める団体（地区街づくり協議会、分野別街づくり協議会）

(2) 都市計画の提案に係る流れ



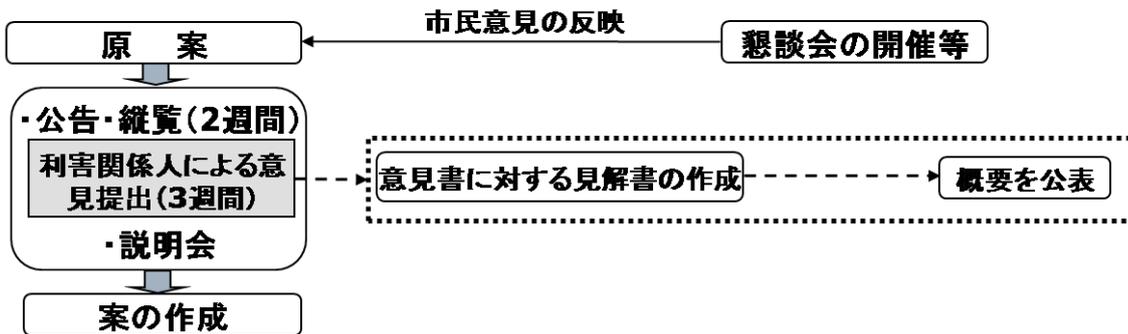
2 都市計画の案の作成及び決定等の手続（第17条～第19条）

都市計画の案の作成及び決定等の手続の流れは、次のとおりです。



3 地区計画等の案の作成手続（第20条・第21条）

(1) 市が地区計画等の案の作成等をする際の手続の流れは、次のとおりです。



(2) 住民又は利害関係人から市に対し地区計画等の原案等の申出ができる場合は、次のとおりです。市は、この申出があった場合、地区計画等の決定等の必要があると認めるときは、(1)の手続きを経て、都市計画の決定等の手続きを行います。

- ・概ね5,000㎡以上の一団の土地の区域を対象地区としていること。
- ・申出の内容に同意する方が、対象地区の住民及び対象地区の土地又は建築物の所有権を有する方の総数の3分の2以上であり、かつ、同意する方が所有権を有する土地の面積の合計が対象地区の面積の3分の2以上であること。
- ・申出の内容が街づくりに関する行政計画等に適合していること。

第4章 協調による街づくり（第22条～第40条）

1 大規模土地取引行為の届出等（第22条・第23条）

- (1) 5,000㎡以上の土地取引行為をしようとする場合は、原則として取引行為の3か月前までに、その内容を市に届け出るよう義務づけています。
- (2) 市は、届出の内容が街づくりに関する行政計画等に適合するよう必要な助言を行うことができます。
- (3) 市は、助言を行うにあたり審査会の意見を聴くことができます。

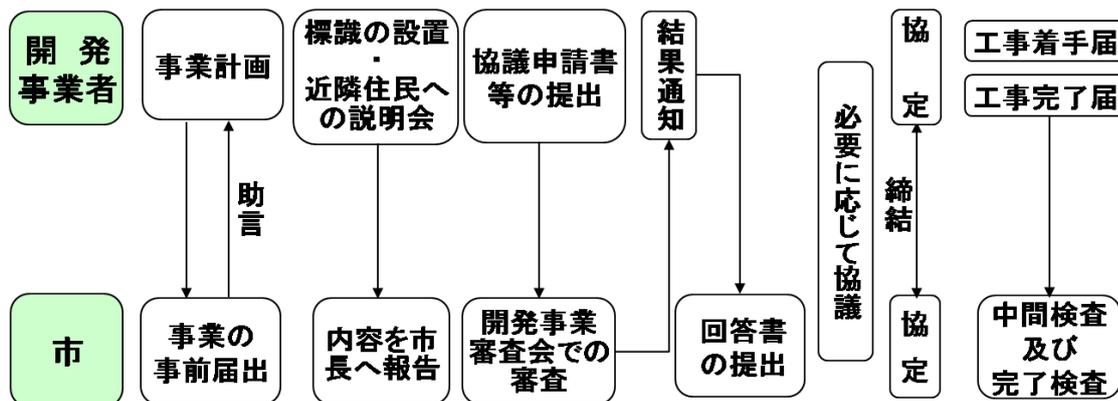
2 開発事業の手続（第24条～第32条）

（1）開発事業

開発事業とは、次の事業を指しています。

- ・ 500㎡以上の開発行為
- ・ 敷地面積が500㎡以上の建築物の建築
- ・ 高さが10mを超える建築物の建築（第1種低層住居専用地域にあつては、軒の高さが7mを超える建築物）（個人の居住の用に供する住宅を除く）
- ・ 3階以上の建築物（個人の居住の用に供する住宅を除く）
- ・ 15戸以上の集合住宅の建築
- ・ 敷地面積が500㎡以上の駐車場の設置
- ・ 葬儀場の設置、遺体の保管を目的とする施設の設置、ペットを対象とする霊園等、屋外レクリエーション施設の設置等

（2）開発事業の手続の流れ



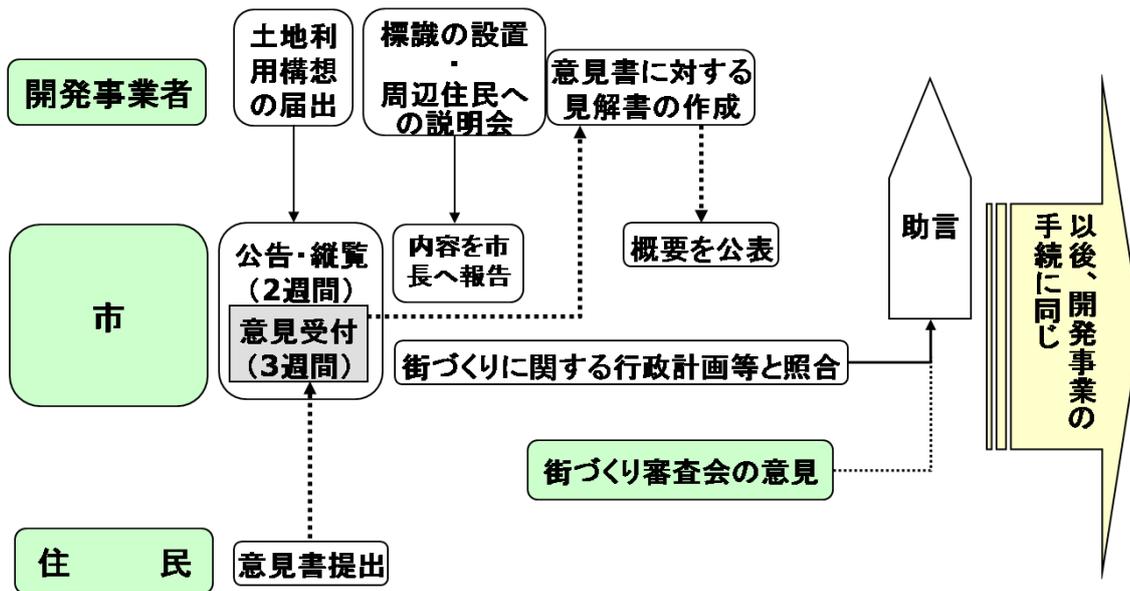
3 大規模開発事業の手続（第33条～第37条）

（1）大規模開発事業

大規模開発事業とは、次の事業を指します。

- ・ 5,000㎡以上の開発行為
- ・ 床面積が10,000㎡以上の建築物又は100戸以上の集合住宅の建築

(2) 大規模開発事業の手続の流れ



4 開発事業に係る雑則（第38条～第40条）

(1) 必要な措置の勧告

- ・市は、開発事業者等が街づくり条例の規定に違反した場合は、開発事業者等に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができます。
- ・市は、勧告をする場合に街づくり審査会の意見を聴くことができます。

(2) 事業者名等の公表

- ・市は、開発事業者等が勧告に従わない場合は、開発事業者等に対し、意見を述べる機会を与え、開発事業者等の名称、所在地、勧告の内容等を公表することができます。
- ・市は、公表をする場合に街づくり審査会の意見を聴くことができます。

第5章 東大和市街づくり審査会（第41条～第44条）

(1) 審査会設置の目的（第41条）

専門的な事項の審査や審査における公平性、透明性を保つために、市の附属機関として設置します。

(2) 審査の対象（第42条）

市の諮問を受け、次の事項を審査や調査をします。

- ・高度地区の特例許可に関する事項
- ・街づくり協議会の認定
- ・街づくり計画の決定
- ・大規模土地取引行為、大規模開発事業に対する助言
- ・開発事業等に対する勧告と公表等

(3) 委員の選任（第43条）

- ・審査会の委員は5人以内で、法律、都市計画、建築、環境、行政等の分野に関して十分な知識・経験を有する方の中から市長が委嘱します。
- ・任期は2年です。