

町田市住みよい街づくり条例 改定の方向性について

前文

今日、我が国は、生活水準の急速な向上の時代を終え、経済的、社会的に大きな転換期にある。人々の価値観がますます多様化している中で、これからの都市づくりには、地域に根ざした生活者の視点を最大限生かした柔軟で多様な展開が求められる。そのためには、住民自身が地域の課題を話し合いで解決するなどの取組がより重要となる。また、その取組を通じ、住民自らが身近な街づくりを一步一步実現することにより、住民相互の信頼が生まれ、さらに地域への愛着が生まれ、地域社会の発展に寄与することにもなる。

今後は、行政が住民の要望に対して一方的に応えるのではなく、住民と行政が相互理解のもとに意見交換を十分に行った上でそれぞれの役割分担を明確にし、互いに協働して身近な街づくりに取り組む姿勢が不可欠である。

以上の考えを基礎に、将来の自分達の街を負の遺産としないために地域の現状を見直すとともに、市民、事業者及び行政が協働の視点を持った身近な街づくりを進めながら、地域社会の活性化に寄与し、住みよい街を次の世代に引き継ぐための基本的なよりどころとして、この条例を制定する。

<改定の方向性>

- ・条例制定当時の時代背景をもとに書かれているため修正を検討。
- ・今回の改正の趣旨を踏まえて修正。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、町田市基本構想（1993年9月町田市議会議決。以下「基本構想」という。）に基づき、町田市都市計画マスタープラン（1999年6月策定。以下「都市計画マスタープラン」という。）の基本目標の実現を図るため、市民、事業者及び町田市（以下「市」という。）それぞれの役割及び責務を明らかにするとともに、街づくりの推進に関する必要な事項を定め、もって地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりの実現を図ることを目的とする。

(基本理念)

第2条 市民及び事業者は、健康で文化的かつ個性ある地域生活を享受するため、自らに関係する地区の街づくりに関与する権利とともに責務を有する。

2 町田市内（以下「市内」という。）における地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりの実現は、市民、事業者及び市の相互信頼、理解及び協力のもと、三者の創意工夫による取組によって行う。

(定義)

第3条 この条例において、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) 地区住民等 地区街づくりを行う身近な区域に居住する者及び土地又は建物に権利を有する者をいう。
- (2) 事業者 建築行為等に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (3) 建築行為等 建築物その他の工作物に係る新築、増築、改築及び外観の変更並びに土地の区画形質の変更をいう。
- (4) 地区街づくり 地区住民等の多数の合意のもとに行う、身近な区域における環境保全又は市街地整備のための計画作成又は実践活動をいう。

<改定の方向性>

- ・上位計画の改正に合わせて修正。

<改定の方向性>

- ・必要な定義を追加。
- ・街づくりプロジェクトやその支援等、検討の中で出る新たな定義を追加。

- (5) 街づくり市民活動 環境保全又は市街地整備に係る特定のテーマに賛同する者が集まって行う研究又は実践活動をいう。
- (6) 地区街づくり団体 地区街づくりを推進するため、地区住民等によって組織された団体をいう。
- (7) 街づくり市民団体 街づくり市民活動を推進するため、市民を主体として組織された団体をいう。

(市の責務)

第4条 市は、この条例に基づいて実施する街づくりに関し、市民が参加する条件を整備し、市民の主体的な街づくりの推進に必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 市は、街づくりに係る施策を総合的かつ効果的に推進するため、地域及び地区の状況、街づくりに係る施策の実施状況その他街づくりに関する情報の収集、調査及び研究を行うとともに、市民に対する積極的な情報提供に努めるものとする。

3 市は、この条例に基づいて実施する街づくりに関し、市民及び事業者の意識を高めるために必要な措置を講じ、理解及び協力を促すよう努めるものとする。

(市民の責務)

第5条 市民は、自らの創意工夫及び市民相互の協力によって主体的な街づくりを推進し、実現するよう努めなければならない。

2 市民は、市長がこの条例に基づいて実施する施策及び市民主体の街づくり推進活動に協力するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、自らが地域社会の一員であることを自覚し、その事業活動が地域社会に密接な影響を与えることに配慮し、市民主体の街づくり推進活動に対し、積極的に寄与するよう努めなければならない。

2 事業者は、市長がこの条例に基づいて実施する施策及び市民主体の街づくり推進活動に協力するよう努めなければならない。

第2章 地区街づくりの推進

第1節 地区街づくりプランの策定

(地区街づくりプラン)

第7条 市長は、都市計画マスタープランを実現するために必要があると認めるときは、地区における街づくりに関する計画（以下「地区街づくりプラン」という。）を策定することができる。

2 地区街づくりプランは、次に掲げる事項のうち、市長が必要と認めたものについて定めるものとする。

- (1) 地区街づくりプランの名称、位置及び区域
- (2) 地区街づくりの目標
- (3) 地区街づくりの方針
- (4) 地区街づくり計画
- (5) 前各号に掲げるもののほか、地区街づくりに関し必要な事項

3 地区街づくり団体は、自らの創意工夫によって自らの地区の街づくりを推進するため、前項に定める事項を含む当該地区の地区街づくりプラン案を策定したときは、当該地区住民等に対して公表し、合意に努めるものとする。

4 地区街づくり団体は、前項の地区街づくりプラン案について当該地区住民等の多数の合意が得られたときは、市長に対して提案することができる。

<改定の方向性>

- ・「まちの将来像(ビジョン)」は、都市マスの一部として位置付けるものとして修正。
- ・改定を機に「地区街づくりプラン」の名称を変更？
例)街づくりビジョン など

<改定の方向性>

- ・街づくりプロジェクトが集まり、やりたいことをリスト化したものを「街づくりビジョン」とした場合、策定のプロセスや手続きにあわせて内容を修正

5 市長は、前項の規定による提案について、当該地区住民等の多数が合意していると認めるときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、当該提案を反映した地区街づくりプランを策定するよう努めなければならない。

(地区街づくりプランの案の縦覧等)

第8条 市長は、地区街づくりプランを策定しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を告示し、当該地区街づくりプランの案（以下「地区街づくりプランの原案」という。）を当該告示の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区街づくりプランの原案の名称、位置、区域及び内容
- (2) 縦覧場所

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

3 地区街づくり団体及び地区住民等は、第1項の規定により縦覧に供された地区街づくりプランの原案について意見があるときは、縦覧期間満了の日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

4 市長は、当該地区街づくりプランを策定しないときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、速やかにその理由を当該地区街づくり団体に通知しなければならない。

(地区街づくりプランの策定及び実現)

第9条 市長は、地区街づくりプランを策定したときは、その旨を告示するとともに、公衆の縦覧に供しなければならない。

2 地区街づくりプランは、前項の規定による告示があった日からその効力を生ずるものとする。

3 地区住民等は、地区街づくりプランに従い、主体的な街づくりを推進し、実現するよう努めなければならない。

4 市長は、地区街づくりプランに従い、街づくりに関する施策の策定及び実施に努めなければならない。

5 事業者は、地区街づくりプランに従い、街づくりに協力するよう努めなければならない。

(地区街づくりプランの変更又は廃止の場合の準用)

第10条 前2条の規定は、地区街づくりプランの変更（第8条の規定は、軽易な変更の場合を除く。）又は廃止の場合に準用する。

(都市計画法、建築基準法等による制度等を活用した街づくりの推進)

第11条 市長及び地区住民等は、地区の街づくりの推進を図るため、地区計画、建築協定その他街づくりに関する都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等による制度等の活用を努めるものとする。

第2節 街づくり推進地区

(街づくり推進地区の指定)

第12条 市長は、地区街づくりプランが策定された地区について、必要と認めるときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、街づくり推進地区に指定することができる。

(街づくり実現方針)

第13条 市長は、地区街づくりプランの実現に向けて街づくり推進地区内の地区街づくり団体と協働して、持続的に取り組むための方針（以下「街づくり実現方針」という。）を策定することができる。

2 市長は、街づくり実現方針の策定に際し、当該地区街づくり団体に対して地区街づくりプランのうち市が行うべき事項、事業推進の方策等を明示するよう努めなければならない。

3 地区住民等は、街づくり実現方針の策定に際し、地区街づくりプランの実現に向けて自ら取り組むべき事項を明示するよう努めなければならない。

4 前3項に定めるもののほか、街づくり実現方針の策定に関し必要な事項は、町田市規則（以下「規則」という。）で定める。

(建築行為等の誘導)

第14条 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等を地区街づくりプランに整合させなければならない。

2 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、当該建築行為等に着手する30日前までに、市長に対して建築行為等の内容に関する届出を行い、協議しなければならない。

3 街づくり推進地区内において建築行為等を行う者は、前項の届出を行う前に地区住民等に対し、当該地区の地区街づくりプランに指定された事項及び計画内容を示す標識を設置しなければならない。

(助言又は指導)

第15条 市長は、必要に応じて第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、街づくり推進地区内において建築行為等を行う者に対して助言又は指導を行うことができる。

第3節 街づくり検討地区

(街づくり検討地区の指定)

第16条 市長は、地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりを実現するために特に必要と認められた地区を、街づくり検討地区に指定することができる。

2 市長は、前項の規定により街づくり検討地区を指定するときは、あらかじめ第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、市議会の同意を得なければならない。

(地区街づくりプラン案検討の要請等)

第17条 市長は、街づくり検討地区に指定した地区において、地区住民等に対し、市議会の同意の日から1年以内に地区街づくりプラン案を検討し、提案するよう要請することができる。

2 市長は、必要に応じて街づくり検討地区に指定した地区の地区住民等に対し、地区街づくりプランの原案を提示することができる。この場合において、地区住民等は、地区街づくりプランの策定に協力しなければならない。

3 街づくり検討地区内において、第24条に規定する建築物等の建築行為及び開発行為等を行う事業者は、地区街づくりプランの策定に協力しなければならない。

(助言又は指導)

第18条 市長は、必要に応じて第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、地区住民等並びに第24条に規定する建築物等の建築行為及び開発行為等を行う事業者に対し、地区街づくりプラン案の策定に係る助言又は指導を行うことができる。

<改定の方向性>

- ・策定したビジョンの実現に向けて、施策の策定及び実施の支援を行うことを明記
- ・検討の中ででてきたハードの規制以外の実現手段を追記していく。

<改定の方向性>

- ・基本的な変更なし。

第3章 街づくりに関する市民活動の推進**(街づくり市民活動の推進)**

第19条 市長は、市内における街づくり市民活動（以下この章において「活動」という。）を推進するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(活動の成果の報告)

第20条 第32条の支援を受けた街づくり市民団体は、活動の成果を報告しなければならない。

(活動の成果の市の施策への反映)

第21条 市長は、前条の規定による報告を受けたときは、広く市民に公表しなければならない。

2 市長は、街づくり市民団体の活動の成果を街づくりの施策に反映したときは、その旨を公表しなければならない。

(活動の要請)

第22条 市長は、地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりを推進するために必要と認めるときは、第32条第2項の規定により登録した街づくり市民団体に対し、調査、研究、提案等の活動を要請することができる。

<改定の方向性>

・街づくりプロジェクトの推進に関する内容を記載

第4章 早期周知による街づくり**(周辺環境と調和した街づくりのための指針の策定)**

第23条 市長は、市内における建築物等の建築行為及び開発行為等（以下これらを「開発等」という。）に関し、周辺環境と調和した街づくりのための指針（以下「指針」という。）を策定することができる。

2 開発等を行う事業者は、指針に示された内容を尊重しなければならない。

(早期周知による街づくりの対象)

第24条 事業者は、次に掲げる開発等を行うときは、規則で定める申請手続の前に、次条に規定する事前情報公開の手続を行わなければならない。

- (1) 1ヘクタール以上の開発行為等
- (2) 延床面積が3,000平方メートル以上の建築行為
- (3) 戸数50戸を超える集合住宅に係る建築行為
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた開発等

(開発等の事前情報公開)

第25条 事業者は、前条に規定する開発等の計画確定前に概要が分かる事業構想等を関係住民等に事前に情報公開し、関係住民等とともに協働の街づくりを行わなければならない。

2 事業者は、規則で定める申請手続を行う90日以上前に、周辺地域への情報公開を目的とした標識を設置しなければならない。

3 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、市長に対してその旨を速やかに届け出なければならない。

(説明会の開催)

第26条 事業者は、前条第2項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより関係住民等に対して説明会を開催しなければならない。

(関係住民等と事業者との協議)

第27条 事業者は、関係住民等から協議の要請があったときは、早期周知による街づくりの協議を行わなければならない。

<改定の方向性>

・2018年度に行った制度設計の内容に基づき条文化。
・「大規模土地取引に関する手続き」「大規模開発事業の土地利用構想の協議にかかる手続き」「市民周知・意見把握」等について、手続き等の流れを踏まえて、必要な事項を記載

2 関係住民等及び事業者は、当該協議を行うときは、第2条に規定する基本理念に基づいて、地区街づくりの観点から協働の街づくりに努めなければならない。

(報告義務)

第28条 関係住民等及び事業者は、第26条の説明会並びに前条の協議の経過及び結果等について、規則で定めるところにより市長に報告しなければならない。

(申請手続)

第29条 事業者は、前条の規定による報告の結果、市長が関係住民等及び事業者の間において協議が成立したと認めたときは、規則で定める申請手続を行うことができる。

(助言又は指導)

第30条 市長は、第28条の規定による報告を受けたときは、必要に応じて第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、指針に照らし、規則で定める申請手続の前に、関係住民等及び事業者に対して助言又は指導を行うことができる。

第5章 街づくり活動の支援**(地区街づくり団体への支援)**

第31条 市長は、地区街づくり団体に対し、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、地区街づくりプラン案の作成に係る支援を行うことができる。

2 前項の支援を受けようとする地区街づくり団体は、次に掲げる要件を満たし、かつ、事前に規則で定めるところにより登録が行われていなければならない。

- (1) 地区街づくりの区域が明確であること。
- (2) 地区街づくりに係る区域面積は、おおむね1ヘクタール以上であること。ただし、地区の特性又は社会的条件等によりやむを得ないと市長が認めたときは、この限りでない。
- (3) 活動の内容が基本構想、都市計画マスタープラン等の計画に整合していること。
- (4) 活動の内容が地区住民等に理解されていること。
- (5) 活動の公開性が保障されていること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項に該当していること。

3 市から支援を受けた地区街づくり団体は、地区街づくりプラン案の作成に努めなければならない。

(街づくり市民団体への支援)

第32条 市長は、前条第1項に規定するもののほか、地域及び地区の特性を生かした個性ある街づくりを実現するために必要があると認めるときは、第35条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、街づくり市民団体の行う街づくり市民活動に対する支援を行うことができる。

2 前項の支援を受けようとする街づくり市民団体は、次に掲げる要件を満たし、かつ、事前に規則で定めるところにより登録が行われていなければならない。

- (1) 活動の範囲が市内を中心としていること。
- (2) 団体の構成員が市民を主体としていること。
- (3) 市民の自発的参加の機会が保障されていること。
- (4) 活動の内容が市の施策等に整合していること。
- (5) 団体の代表者の定めがあること。

<改定の方向性>

・ビジョンづくりに対する支援に関する内容を記載

<改定の方向性>

・街づくりプロジェクトへの支援に関する内容を記載

3 第1項の支援の対象とする街づくり市民活動の内容は、規則で定める。

(街づくりアドバイザー)

第33条 市長は、市内における街づくりの推進に資するため、街づくりに関する専門知識及び経験を有する者を街づくりアドバイザーとして登録することができる。

2 街づくりアドバイザー登録者名簿への登載を希望する個人又は法人は、規則で定めるところにより市長へ申請しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請をした個人又は法人が街づくりに関する専門知識を有することその他規則で定める要件を満たすと認めるときは、街づくりアドバイザー登録者名簿に登載するものとする。

4 市長は、前項の規定により街づくりアドバイザー登録者名簿に登載された者が、規則で定める要件を満たさなくなったときは、その者を街づくりアドバイザー登録者名簿から削除するものとする。

(街づくりアドバイザーの派遣)

第34条 市長は、次の各号の一に該当すると認めるときは、街づくりアドバイザーを派遣することができる。

- (1) 地区街づくり団体が、地区街づくりプラン案を作成しようとするとき。
- (2) 地区住民等及び地区街づくり団体が、地区街づくりプランに従い、規則で定める活動を行うとき。
- (3) 街づくり市民団体が、規則で定める活動を行うとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるとき。

第6章 町田市街づくり審査会

(町田市街づくり審査会)

第35条 街づくりの推進に資するため、町田市街づくり審査会（以下「街づくり審査会」という。）を置く。

2 街づくり審査会は、市長の諮問に応じ、街づくりの総合的な推進に必要な事項について審査し、答申する。

3 街づくり審査会は、委員10名以内をもって組織する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者3名以内
- (2) 市内関係団体の代表3名以内
- (3) 町田市民4名以内

5 街づくり審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

6 前各項に定めるもののほか、街づくり審査会に関し必要な事項は、規則で定める。

第7章 雑則

(適用除外)

第36条 この条例の規定は、次に掲げる事業については適用しない。

- (1) 災害のために応急的に行う事業
- (2) 前号に掲げるもののほか、規則で定める事業

(勧告)

第37条 市長は、次の各号の一に該当する者に対し、街づくり審査会の意見を聴いた上で、勧告を行うことができる。

<改定の方向性>

・街づくりアドバイザーや支援組織、大学等による支援及び協働に関する内容を条例や運用にどのように記載していくかを検討する。

(1) 支援を受けている地区街づくり団体又は街づくり市民団体のうち、活動を行わないもの

(2) 不正な手段により、第25条に規定する事前情報公開等の手続を行った事業者又はその代理人

(3) 第15条の助言又は指導に対して適正な対応をしなかった街づくり推進地区内において建築行為等を行う者

(4) 第18条の助言又は指導に対して適正な対応をしなかった地区住民等又は事業者

(5) 第30条の助言又は指導に対して適正な対応をしなかった関係住民等又は事業者

(6) 前各号に掲げるもののほか、市に対して不利益を与えたもの

(公表)

第38条 市長は、前条に規定する者が勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。この場合において、市長は、あらかじめ当事者又は関係人に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第39条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成16年4月1日から施行する。