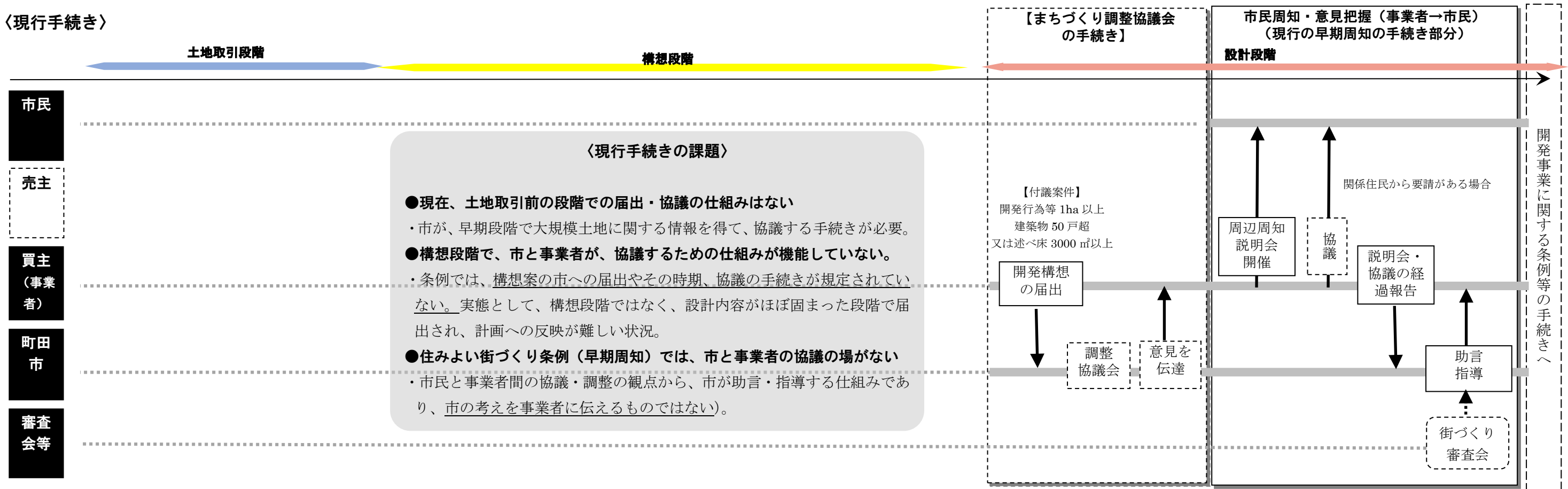
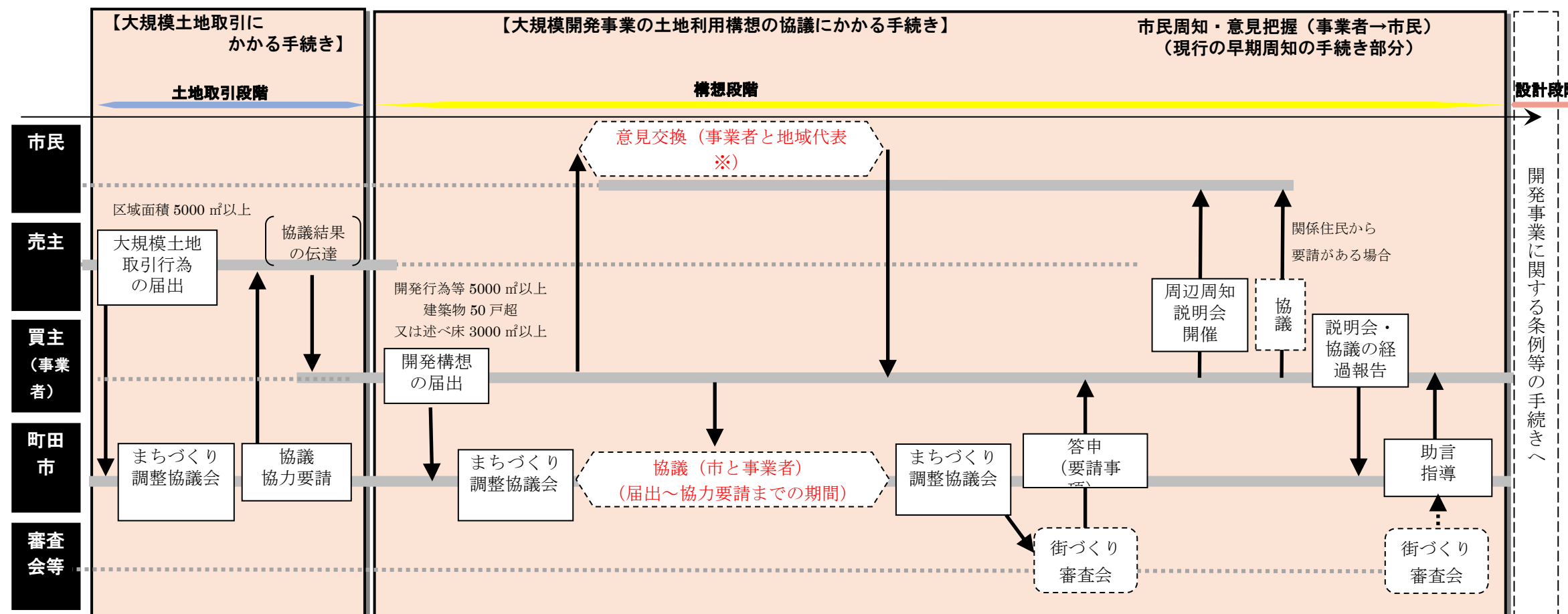


対応方策等の検討・整理

〈現行手続き〉



〈検討案〉現在の条例の見直しを含め検討



〈検討案〉

- 土地取引段階での協議の仕組みの創設**
 - ・大規模な土地については、土地取引前の6ヶ月前に、市への届出を売主に求め、市と協議・協力要請を行う仕組みを創設。
 - ⇒手続きを通じ、売主の売買条件に、市との協議内容等を盛り込んでもらうことが目的。
- 構想段階における市と事業者の協議の仕組みを創設**
 - ・事業者に対し、計画変更可能な時期での開発構想案の届け出を求め、構想案について市との協議と地域との意見交換 (※近隣説明会ではなく)を行う仕組みを位置づけ。
 - ・市が、都市マス等に基づきまちづくりの観点から協力要請することができる規定を位置づけ
 - ⇒構想案への協議内容の反映が目的。

※必要に応じ、事業者は市に開発構想の変更を届出

町田市住みよい街づくり条例の見直し・拡充方向（たたき台） ※早期周知の街づくりの部分を見直し・拡充 〈現行制度〉

〈見直し・拡充部分〉

（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。

- 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。

1. 定義（第3条）⇒大規模土地取引行為の定義を規定（敷地分割による連続抑制のため、一団の土地について規定）

大規模土地取引行為 一団の土地(同一敷地であった等一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)のうち、当該土地の面積の合計が5,000平方メートル以上のものを所有する者がその土地の全部又は一部に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約をいう。

2. (大規模土地取引行為の届出・協議)⇒大規模土地取引の契約前に届出と、協議・協力を求める

第〇条 大規模土地取引行為を行おうとする者は、大規模土地取引行為の日の6月前(仮)までに、その内容を市長に届け出なければならない。

第〇条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、都市計画マスタープラン等に照らし、当該届出に係る事項について協議及び協力を求めることができる。

第〇条 〇条の規定による届出をした者は、協議及び協力要請の内容を、速やかに、大規模土地取引行為をしようとする相手方に伝達するものとし、相手方の検討期間等を考慮の上、大規模土地取引行為をするよう努めるものとする。

3. (早期周知による街づくりの対象)⇒以下の大規模開発事業について、市長との協議を定める

開発行為等を5000㎡に見直すとともに、敷地分割による連続開発抑制のための規定を盛り込む

第〇条 次の各号に掲げる開発事業(以下「大規模開発事業」という。)のいずれかを行おうとする者(以下「大規模開発事業者」という。)は、あらかじめ市長と協議するとともに、事前情報公開の手続きを行わなければならない。

- (1) 5000平方メートル以上の開発行為等。同一又は共同性を有する事業者が一体的利用がなされていた土地、所有者が同一であった土地又は隣接した土地において同時若しくは連続して行う開発行為であって、全体として一体的土地利用又は一体的造成を行うとみなされる場合は、一の開発行為等とみなす。
- (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

4. (大規模開発事業の構想の届出等)

1 大規模開発事業者は、第〇条の規定による協議をしようとするときは、規則で定める大規模開発事業に係る基本事項を記載した開発構想を市長に届け出なければならない。

2 前項の開発構想は、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期までに届け出るものとする。

5. (大規模開発事業の事前情報公開)

2 事業者は開発構想を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して7日以内(仮)に開発区域内の見やすい場所に、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。

6. (説明会の開催)

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、設置した日の翌日から起算して21日以内(仮)に、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。

7. (大規模開発事業の構想の変更届出)⇒開発構想の変更の届出について規定

第〇条 大規模開発事業者は、第〇条の規定により届け出た開発構想に変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、第〇条から〇条までの規定による手続の全部又は一部を経た開発構想につき前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の開発構想が都市計画マスタープラン及び指針に適合しないと認めるときは、大規模開発事業者に対し、改めて第〇条から〇条までの規定による手続の全部又は一部を経よう求めることができる。

8. (協力要請) 都市マス等に照らし市が協力を要請できるよう変更(現在は、住民と事業者間の協議・調整に関する助言が主)

第〇条 市長は、第〇条の規定による開発構想の届出があった場合において、必要に応じて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、都市計画マスタープラン及び指針に照らし、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協力を要請することができる。