

## 町田市住みよい街づくり条例 改定案たたき台

### 前文

#### 改定の考え方

○現行条例の前文を踏まえつつ、条例制定以降の変化した現在の社会状況や、近年の市内における市民主体の街づくり活動の展開を踏まえて、地区のルールづくりを軸にした支援だけではなく、市民主体の街づくり活動を幅広く支援することなど、今回の改定の趣旨を踏まえて修正。

#### <改正案>

今日、我が国の社会状況が大きく変化するなかで、人々の価値観やライフスタイルもより一層多様化している。ICT技術の進化や働き方改革、学び方の変化等により、人々の時間の使い方が変わるとともに、これまで市外に働きに出ている人材が退職し市内に滞在する時間が増えるなどの影響により、市民が身近な地区において多様で充実した時間を過ごし活動することに対する関心が高まっている。

また、町田市においては1960年代以降の急激な都市化を経て、これまで造りあげてきた都市を、今後は丁寧に維持・更新していくことも求められている。

こうした中で市民の街づくりへの意識も、地区の住環境のルール作りを通じて空間形成を図ることから、身近にある地域資源を上手に活用し如何に楽しく豊かに暮らしていくか、言わば「空間の使い方や暮らし方をデザインする」ことへと変化している。

こうした市民の街づくりへの意識の変化とともに、これまでになく創意あふれる多様な地域活動が顕在化するなかで、市民が身近な地区をより良くしようとする街づくりへの意欲を支えていく必要が生じている。

本条例は、こうした発展的な街づくりの変化に的確に対応するとともに、市民、事業者及び行政が協働の視点を持ち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することを目的とするものである。

#### 現行条例の参照部分（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育まれ、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。

**第1章 総則**

**改定の考え方**  
 (目的)  
 ○上位計画の改正に合わせて修正する。  
 ＊2022年4月から「(仮称)町田未来づくりビジョン2040」が長期計画として策定予定。また現行の「都市計画マスタープラン」「交通マスタープラン」「緑の基本計画」「住宅マスタープラン」を統合した「(仮称)町田市都市づくりのマスタープラン」が2022年4月に策定予定。

(定義)  
 ○改正にも伴い使用する主要な言葉の定義を追加・修正する。不要となる定義を削除する。  
 ＊追加・修正：「街づくり活動」「大規模土地」など  
 ＊削除：「街づくり市民活動」「地区街づくり団体」「街づくり市民団体」など

**<改正案>**

(目的)  
 第1条 この条例は、まちだ未来づくりビジョン2040(〇〇〇〇年〇月町田市議会議決。以下「未来づくりビジョン」という。)に基づき、町田市都市づくりのマスタープラン(〇〇〇〇年〇月策定。以下「都市づくりマスタープラン」という。)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、もって地区の特性を活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。)における地区の特性を活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)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をいう。  
 (2)開発行為等 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。  
 (3)開発等 建築行為等、開発行為等及び第27条第5項に基づく協議結果確認書の交付を受けた土地を利用する行為をいう。  
 (4)事業者 開発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。  
 (5)地区住民等 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。  
 (6)街づくり活動 環境保全又は市街地整備を含み、地域資源を活用した地区の魅力高める活動や取組みをいう。  
 (7)大規模土地 一体的に利用できる連続した土地であって、その面積の合計が5,000平方メートル以上の土地をいう。  
 (8)大規模土地取引 大規模土地の全部又は一部に関する所有権、地上権若しくは借地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を行う契約をいう。  
 (9)関係団体等 開発等が行われる区域を包括する町内会、自治会その他これに類する団体であって、市に届出等がされているものをいう。

(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。

**現行条例の参照部分(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。  
 (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 街づくりプロジェクトの推進

### 改定の考え方

- 現行条例の「第3章 街づくりに関する市民活動の推進」に関する内容を参考に、新たに「街づくりプロジェクト」の推進に関する内容を記載する。
- \*第7条にて、街づくりプロジェクトの認定申請について記載。
- \*第8条にて、街づくりプロジェクト（一般型・街並み形成型）の認定内容を記載。
- \*第9条にて、街づくりプロジェクトの推進を記載。
- \*第11条にて、認定期間を設けることを記載。
- \*第13条にて、認定取消し要件を記載。

### <改正案>

#### （街づくりプロジェクトの認定申請）

第7条 街づくり活動を行う市民等は、市長に対して街づくり活動を街づくりプロジェクトとして認定するよう申請することができる。

#### （街づくりプロジェクトの認定）

- 第8条 市長は、前条の規定による申請について、街づくりプロジェクトとして認定することができる。
- 2 街づくりプロジェクトのうち、次に掲げる要件を満たすものは、一般型の街づくりプロジェクトとして認定する。
- (1) 地域住民や団体等が中心となり、複数人で構成されたグループであること
  - (2) 活動内容が、実効性及び継続性のある活動であること
  - (3) 活動が公開されていること
  - (4) 規則第4条に定める活動でないこと
- 3 街づくりプロジェクトのうち、次に掲げる要件を満たすものは、街並み形成型の街づくりプロジェクトとして認定する。
- (1) 活動の範囲が、第15条に定めるまちビジョンの策定されている区域内であること
  - (2) ルールづくり・運用を主体的に実施する地区住民等が中心となり構成されたグループが行う活動であること
  - (3) 活動内容が実効性及び継続性のある活動であること
  - (4) 活動が地区に公開されていること
  - (5) 規則第4条に定める活動でないこと
- 4 市長は、街づくりプロジェクトを認定したときは、申請した代表者に通知しなければならない。

#### （街づくりプロジェクトの推進）

第9条 市長は、街づくりプロジェクトを推進するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### （街づくりプロジェクトの成果報告及び次年度活動計画の提出）

第10条 第8条の認定を受けた街づくりプロジェクトの代表者は、年度ごとの成果報告及び次年度の活動計画を市長へ提出しなければならない。

#### （街づくりプロジェクトの認定の有効期間）

第11条 市長は、街づくりプロジェクトの認定について、有効期間を定める。

#### （街づくりプロジェクトの変更）

第12条 街づくりプロジェクトの代表者は、認定された内容を変更するときは、市長に対して変更の申請をしなければならない。

#### （街づくりプロジェクトの認定の取消し）

- 第13条 市長は、次の各号に掲げる事項に該当したとき、街づくりプロジェクトの認定を取消することができる。
- (1) 街づくりプロジェクトの代表者から申し出があったとき
  - (2) 街づくりプロジェクトの目的が達成され、活動を終了したとき
  - (3) 街づくりプロジェクトの内容が、都市づくりのマスタープラン等の市の計画にそぐわなくなったとき
  - (4) 第42条に基づく勧告を行ってもなお活動が行われないうとき
  - (5) 前各号のほか、市長が必要と認めたとき
- 2 市長は、街づくりプロジェクトの認定を取消したときは、街づくりプロジェクトの代表者に通知しなければならない。

### 現行条例の参照部分（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たときは、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。

### 第3章 まちビジョン

#### 改定の考え方

- 現行条例の「地区街づくりプランの策定」の内容を踏まえながら、「まちビジョン」の内容や策定に関する手続き等について記載する。
- \*第14条第1項にて、ビジョンの定義、ビジョン作成の効果を記載。
- \*まちビジョンに記載する項目は、条例第14条第3項にて、名称、位置及び区域、目標、方針、検証・見直しの考え方とし、その他（取組みたい具体的な内容、代表者情報）は規則に記載。
- \*第14条第4項にて、まちビジョン策定の要件（都市マスとの整合、区域の重複不可など）を記載
- \*第14条第5項にて、まちビジョンの策定手続き（特に当該地区内での合意形成のプロセス）を記載。規則では、説明会などの具体的な方法を記載しつつ、ビジョン検討者が主体となって地区の同意を図ることを記載。
- \*第15条にて、まちビジョン検討方法について記載。（住民等が市と協働、構成メンバー等）
- \*第16、17条にて、縦覧などの手続き、変更・廃止手続き等を記載。
- \*第19条にて、地区でのルールづくりは、ビジョン策定された地区にて街づくりプロジェクトの認定を受けたうえで、地区計画等の制度活用することを記載。

#### <改正案>

##### （まちビジョン）

- 第14条 市長は、都市づくりのマスタープラン地区住民等及び活動団体等が主体となって地区でやりたいこと及びやり続けたいことを取りまとめて描かれた地区の将来像を、まちビジョンとして策定することができる。
- 2 まちビジョンの作成にあたっては、地区のコミュニティ形成及び街づくり活動を創出、発展、継続させることを目指すものとする。
- 3 まちビジョンは、次に掲げる事項について定めるものとする。
- (1) まちビジョンの名称、位置及び区域
  - (2) まちビジョンの目標
  - (3) まちビジョンの方針
  - (4) まちビジョンの検証・見直しの考え方
  - (5) 前4号に掲げるもののほか、地区の街づくりに関し必要な事項
- 4 まちビジョンの策定に際しては、次に掲げる要件を満たしていなければならない。
- (1) 区域が地形・土地利用の特徴やコミュニティの単位、活動団体のエリア等を踏まえて設定していること
  - (2) 区域が他のまちビジョンと重ならないこと
  - (3) 地区の魅力向上を前提とした内容であること
  - (4) 基本構想、都市づくりのマスタープラン等の市の計画に内容が整合していること
  - (5) 第15条第2項に定めるものから理解を得ていること
  - (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
- 5 まちビジョンを策定しようとするときは、まちビジョンを検討した団体及び市は、当該地区の住民等に対して説明会を開催するなどの手続きを経て、地区住民等の理解を得よう努めるものとする。
- 6 市長は、まちビジョンが、当該地区住民等により理解を得ていると認めるときは、第40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、まちビジョンを策定するよう努めなければならない。
- 7 市長は、まちビジョンを策定したときは、当該まちビジョンを検討した団体へ通知しなければならない。

#### 現行条例の参照部分（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、市長が必要と認められ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。
- 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。

**（まちビジョンの検討）**

第15条 まちビジョンを作成しようとする区域内の地区住民等及び区域内で活動している団体等は、街づくり交流会等において、市と協力してまちビジョンを検討することとする。

2 まちビジョンの検討は、次に掲げるものにより行う。

- (1) まちビジョンを作成しようとする区域の地区住民等
- (2) まちビジョンを作成しようとする区域において活動する非営利活動団体、公益法人及び企業等
- (3) まちビジョンを作成しようとする区域において街づくり活動を実施する団体
- (4) その他市長が必要と認めたもの

**（まちビジョン案の縦覧等）**

第16条 市長は、まちビジョ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、当該地区のまちビジョン案（以下「まちビジョン案」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) まちビジョン案の名称、位置、区域及び内容
- (2) 縦覧場所

2 第15条第2項で定めるものは、第1項の規定により縦覧に供されたまちビジョン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。

**（まちビジョンの策定及び実現）**

第17条 市長は、まちビジョ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 まちビジョンは、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 区域内の地区住民等及び区域内で活動している団体等は、まちビジョンの実現に向けた体制を整え主体的な街づくりを推進するとともに、まちビジョンの更新を図りながら継続的な街づくりに努めなければならない。
- 4 市長は、街づくりに関する施策の策定及び実施にあたっては、まちビジョンに配慮するよう努めなければならない。
- 5 事業者は、まちビジョンの実現に向けて、街づくりに協力するよう努めなければならない。

**（まちビジョンの変更又は廃止の場合の準用）**

第18条 第15条、第16条、第17条の規定は、まちビジョンの変更（第17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19条 地区住民等が、まちビジョンが策定された地区でまちビジョンに基づき当該地区の整備、維持保全に関するルールづくり等を目指す取り組みを行う場合は、第8条第3項で規定する街並み形成型の街づくりプロジェクトの認定を受けたうえで、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に努めるものとする。

**（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、必要があると認めたときは、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に努めるものとする。

**【参考】まちビジョン策定までの手続き**

- ① 地区住民と市が協力し、まちビジョン（案）を検討
  - ・ 検討内容を記載したニュースの発行等により周知
  - ↓
- ② 地区内でまちビジョン（案）を作成
  - ↓
- ③ 地区内でまちビジョン（案）説明会等を開催
  - ↓
- ④ 説明会等の意見を反映したまちビジョン（案）を市が縦覧
  - ↓
- ⑤ 縦覧時の意見を反映したまちビジョン（案）を市が街づくり審査会に諮る
  - ↓
- ⑥ 市長がまちビジョンを策定
  - ・ 都市づくりのマスタープランに位置づけ
  - ↓
- ⑦ 市が都市計画審議会に報告

## 第4章 街づくり活動の支援

### 改定の考え方

- 現行条例の「第5章 街づくり活動の支援」をもとに、「団体への支援から活動への支援へ」という視点で「街づくり活動」「街づくりプロジェクト」「まちビジョン」の支援に関する内容を記載する。
- \*第20条にて、街づくり活動（街づくりプロジェクト前の活動等）へ支援できるように記載。
- \*第21条にて、街づくりプロジェクトへ、第22条にてまちビジョン作成及び運用への支援を記載。
- \*第23条にて、街づくりアドバイザーの登録方法、第24条にて、街づくりアドバイザーの派遣を記載。

### <改正案>

#### （街づくり活動への支援）

第20条 市長は、街づくり活動を行う者に対し、企画作成、仲間づくり及び関係団体等との調整に係る支援を行うことができる。

#### （街づくりプロジェクトへの支援）

第21条 市長は、地区の特性を活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、街づくりプロジェクトの代表者からの求めに応じて、街づくりプロジェクトに対する支援を行うことができる。

2 前項の支援の内容は、規則で定める。

#### （まちビジョン作成及び運用への支援）

第22条 市長は、まちビジョン策定に係るまちビジョン案の作成及びまちビジョンの運用について、必要な支援を講じることができる。

2 前項の支援の内容は、規則で定める。

#### （街づくりアドバイザー）

第23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24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) 第21条、第22条に基づく支援を行うとき
- (2) 地区住民等が、まちビジョンに従い、規則で定める活動を行うとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるとき。

### 現行条例の参照部分（第5章 街づくり活動の支援）

#### （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。

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。

#### （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るときは、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5章 早期周知による街づくり

### 改定の考え方

○2018年度に行った制度設計の内容に基づき「大規模土地取引にかかる手続き」、「構想段階における市と事業者の協議にかかる手続き」及び「現行の早期周知の手続き部分の見直し」等について必要な事項を追加・修正する。

＊第1節に、大規模土地取引の届出及び協議制度を記載。

＊第30条の（早期周知による街づくりの対象）に、大規模土地取引の協議を行った行為を追加。

＊第34条にて、事業者から町内会等へ、協議要請ができる制度を記載。

＊第35条にて、市から事業者へ、協議要請ができる制度を記載。

### <改正案>

#### 第1節 大規模土地取引段階における街づくり

##### （大規模土地取引の届出）

第25条 大規模土地取引の売主となろうとする者は、当該土地を譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、その他必要な事項を規則に定めるところにより市長に届け出なければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用しない。

（1）相続により親族間で土地の所有を変更するとき。

（2）都市計画法第十一条に掲げる都市計画施設又は土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第三条各号に掲げる施設に関する事業その他これらに準ずるものとして譲り渡されるものであるとき。

（3）都市計画法第五十二条の三第一項(第五十七条の四において準用する場合を含む。)の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後における当該公告に係る市街地開発事業等予定区域若しくは同法第五十七条の二に規定する施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内の土地の区域に含まれるものであるとき、同法第五十七条第一項の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後における当該公告に係る同法第五十五条第一項に規定する事業予定地に含まれるものであるとき、又は同法第六十六条の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後における当該公告に係る都市計画事業を施行する土地の区域に含まれるものであるとき。

##### （土地の利用に関する協議）

第26条 市長は、前条第1項の届出があった場合において、当該届出に係る土地の利用に関し、市の計画に照らして協議の必要があると認める場合は、当該届出をした者に対して協議を要請することができる。

2 市長は、規則に定めるところにより当該届出をした者に、協議の要否を通知しなければならない。

3 前項の通知により協議が必要であると通知を受けた者は、正当な理由がなければ、当該通知に係る協議を拒んではならない。

4 市長は、第1項に定める協議が必要であると通知したときは、規則に定めるところにより当該届出等をした者に、協議すべき事項等を通知するものとする。

5 市長は、前項における協議が整ったときは、当該届出をした者に対して当該協議結果について協議結果確認書を交付する。

6 協議結果確認書の交付を受けた者は、当該確認書の合意事項を遵守するとともに、配慮事項に努めなければならない。

##### （土地の取引の制限）

第27条 前条の届出をした者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる日又は時までの間、当該届出等に係る大規模土地取引をしてはならない。

（1）前条第2項の協議が必要であると通知があった場合 第25条第1項の届出があった日から起算して180日を経過する日。ただし、その期間内に協議が終了した場合は、協議結果確認書の交付を受けた日とする。

（2）前条第2項の協議が不要であると通知があった場合 当該通知があった時

（3）前条第2項に規定する期間内に通知がなかった場合 前条第2項に規定する期間を経過した日の翌日

##### （地位の承継）

第28条 第26条第5項による協議結果確認書の交付を受けた者から大規模土地を譲り受けた者は、当該確認書について、同条第6項の地位を承継しなければならない。

## 第2節 開発等構想段階における街づくり

### （周辺環境と調和した街づくり）

第29条 事業者は、市長が策定する都市づくりに関する計画及びまちビジョン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及び時期）

第30条 事業者は、次に掲げる開発等を構想したときは、当該構想について関係住民等に早期に周知する観点から、本節に規定する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等
- (3) 戸数50戸を超える集合住宅に係る建築行為等
- (4) 第26条第5項に基づく協議結果確認書の交付を受けた土地を利用する行為
- (5) 前4号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた開発等

2 本節に規定する手続は、規則で定める申請手続の前、かつ、当該構想が変更可能な時期までに行わなければならない。

### （標識の設置及び届出）

第31条 事業者は、前条第1項各号に掲げる開発等を構想したときは、当該開発等の概要を示した標識を、規則に定める方法により設置しなければならない。

2 事業者は、前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市長に対して標識設置及び開発等の構想について届け出なければならない。

### （説明会の開催）

第32条 事業者は、前条第2項の規定により届け出た当該開発等の構想について、関係住民等に対して説明会を開催しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定による説明会を開催しようとするときは、規則で定めるところにより関係住民等に周知しなければならない。ただし、この期間内に関係住民に対して周知できないことにつき正当な理由があると市長が認めたときは、この限りでない。
- 3 事業者は、前項の規定による周知を完了したときは、その旨を規則で定めるところにより速やかに市長に報告しなければならない。
- 4 事業者は、第1項による説明会を開催したときは、説明会の開催概要等について、規則で定めるところにより速やかに市長に報告しなければならない。

### （関係住民等と事業者との協議）

第33条 関係住民等は、事業者に対して、第30条第1項各号に掲げる開発等について街づくりの観点から規則で定めるところにより協議を申し出ることができる。この場合において、関係住民等は原則として規則で定める団体として協議を行わなければならない。

- 2 市長は、前項の申し出があったときは、当該申し出があった旨を関係住民等及び事業者に通知する。
- 3 事業者は、関係住民等から協議の申し出があったときは、当該開発等について街づくりの観点から協議しなければならない。
- 4 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、街づくりの観点から相互信頼、理解及び協力のもと、創意工夫による取組に努めなければならない。
- 5 関係住民等及び事業者は、当該協議について、第2項による通知の翌日から起算して90日以内に終結するよう努めるものとする。
- 6 関係住民等及び事業者は、当該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。

## 現行条例の参照部分（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。

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。

**（事業者と関係団体等との協議）**

第34条 市長は事業者に対して、第30条第1項各号に掲げる開発等の関係団体等に対して街づくりの観点から協議をさせることができる。

2 市長は、前項の協議をさせるときは、当該協議を行う旨を規則で定めるところにより事業者及び関係団体等に通知する。

3 事業者及び関係団体等は、前項に基づく通知があったときは、これに応ずるものとする。

4 事業者は、当該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。

**（市と事業者との協議）**

第35条 市長は、第31条第2項に基づく届出を受けたときは、当該届出に係る開発等に関し、行政の観点から協議の必要があると認める場合は、規則で定めるところにより事業者に対して協議を要請することができる。

2 事業者は、正当な理由なく前項による協議を拒んではならない。

3 事業者は、第1項の協議の記録について、規則で定めるところにより市長に提出するものとする。

**（助言又は指導）**

第36条 市長は、第33条第6項の規定による報告を受け、第34条第4項による報告、前条第3項による記録、市長が策定する都市づくりに関する計画及びまちビジョンに示された内容に照らして必要と認めるときは、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。

2 市長は、前項の助言又は指導をするのに当たり、必要なときは第39条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聞くことができる。

**（街づくり回答書）**

第37条 市長は、第33条第6項及び第34条第4項による報告並びに第35条第3項による記録に基づき、当該開発等における街づくり回答書を事業者に交付する。

2 事業者は、街づくり回答書の合意事項を遵守するとともに、配慮事項に努めて当該開発等を行うものとする。

**（申請の制限）**

第38条 事業者は、街づくり回答書の交付を受けなければ、規則に定める申請手続きをしてはならない。

**現行条例の参照部分（第4章 早期周知による街づくり）****（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6章 町田市街づくり審査会

### 改定の考え方

- 基本的に変更しないが、制度改正に伴い、町田市街づくり審査会の検討事項が変わる場合は、その内容を規則に反映する。

#### （町田市街づくり審査会）

- 第39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。
- 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。
  - 街づくり審査会は、委員10名以内をもって組織する。
  - 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
    - 学識経験者3名以内
    - 市内関係団体の代表3名以内
    - 町田市民4名以内
  - 街づくり審査会に会長を置き、委員の互選により定める。
  - 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。

#### 現行条例の参照部分（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。
- 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。
  - 街づくり審査会は、委員10名以内をもって組織する。
  - 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。
    - 学識経験者3名以内
    - 市内関係団体の代表3名以内
    - 町田市民4名以内
  - 街づくり審査会に会長を置き、委員の互選により定める。
  - 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

### 改定の考え方

- 既存の地区街づくりプラン及び街づくり推進地区について、経過措置として記載。
- \* 条例改正後も効力が残る（既存のものの変更・廃止のみが可能になる）旨を附則に記載する。

#### <改正案>

##### （適用除外）

第40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41条 市長は、次の各号の一に該当する者並びに活動に対し、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。

- (1) 活動が行われていない街づくりプロジェクトの代表者
- (2) 不正な手段により、第31条に規定する標識の設置及び届出を行った事業者又はその代理人
- (3) 第36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
- (4) 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42条 市長は、前条第2号から第4号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43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。

#### 附則

##### （施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

##### （経過措置）

- 2 改正前の第7条の規定により策定した地区街づくりプランの変更又は廃止については、なお従前の例による。
- 3 改正前の第12条の規定により指定した街づくり推進地区内における開発等については、なお従前の例による。

### 現行条例の参照部分（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。

- (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。