

# 稲城市まちづくり条例

## 逐条解説



© K.Okawara・Jet Inoue

稲城市

# 目次

## 第1章 総則

第1条	P1
第2条	P1
第3条・第4条	P5
第5条・第6条	P6

## 第2章 稲城市まちづくり委員会

第7条・第8条	P7
第9条	P8
第10条・第11条・第12条	P9
第13条	P10
第14条	P10

## 第3章 地区計画等の決定等に関する手続

第15条	P11
第16条・第17条	P13
第18条	P14
第19条・第20条・第21条	P15

## 第4章 市民等との協働によるまちづくり

第22条	P17
第23条	P19
第24条・第25条	P20

## 第5章 大規模土地取引行為の届出

第26条・第27条	P22
-----------	-----

## 第6章 特定事業の手続

第28条	P24
第29条・第30条	P26
第31条・第32条	P27
第33条・第34条	P28
第35条・第36条・第37条	P29
第38条	P30

## 第7章 開発等事業の手続

### 第1節 事業計画承認申請

第39条	P31
第40条	P33
第41条	P34
第42条	P35
第43条	P36
第44条	P37
第45条	P38
第46条	P39

### 第2節 都市計画法の規定に基づく技術基準

第47条	P41
第48条	P42
第49条	P43

### 第3節 開発等事業の実施

第50条	P44
第51条	P46

## 第8章 雑則

第52条	P47
第53条	P50
第54条	P53
第55条	P54
第56条	P55
第57条	P55

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この条例は、稲城市（以下「市」という。）が市民とともに目指すまちづくりの基本理念、地区計画等及びまちづくりにおける住民参加の仕組み、開発等事業における調整並びに開発等事業に当たっての基準等を定め、多摩丘陵の豊かな緑と多摩川等の豊富な水につつまれ、世代を超えて人と人がふれあい、生活の質の高さや豊かさを実感でき、市民が世代交代しながら定住できる魅力あるまちづくりを実現することを目的とする。

### 【要旨】

本条は、稲城市まちづくり条例（令和7年稲城市条例第1号。以下「まちづくり条例」という。）の目的について定める規定である。

### 【解説】

この条例の目的は、まちづくりにあたっての基本的な考え方、都市計画等の決定等における市民参加の手続、開発等事業に係る手続及び基準等を定めることにより、都市計画マスタープランで定められたまちづくりの将来像である「多摩丘陵の豊かな緑と多摩川等の豊富な水につつまれ、世代を超えて人と人がふれあい、生活の質の高さや豊かさを実感でき、市民が世代交代しながら定住できる」まちづくりを実現することにある。

### (定義)

第2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) 土地所有者等 土地の所有権を有する者又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者をいう。
- (2) 市民等 市の区域内に居住する者、市の区域内で事業を営む者、市の区域内の土地所有者等及び市の区域内の在勤者又は在学者をいう。

- (3) 事業者 第28条第1項第2号に規定する事業又は第39条第1項の開発等事業を行おうとする者又は行う者をいう。
- (4) 近隣住民等 第28条第1項第2号に規定する事業又は第39条第1項の開発等事業の区域（以下「事業区域」という。）の近隣に居住する者、事業区域の近隣で事業を営む者、事業区域の近隣の土地所有者等、事業区域の近隣の在勤者又は在学者その他市長が必要と認める者であって、規則で定める範囲内のものをいう。
- (5) 公共施設 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第14項の公共施設をいう。
- (6) 集合住宅 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿をいう。

### 稲城市まちづくり条例施行規則

（近隣住民等の範囲）

第3条 条例第2条第4号に規定する規則で定める近隣住民等の範囲は、別表第1に掲げるところによる。

別表第1（第3条関係）

事業区分		近隣住民等の範囲
条例第28条第1項に規定する特定事業（条例第39条第1項第2号に規定する開発等事業に該当する場合を除く。）		事業区域の境界から水平距離50メートルの範囲内の区域に居住する者、事業を営む者、土地所有者等、在勤者又は在学者（以下「居住する者等」という。）
条例第28条第1項に規定する特定事業のうち条例第39条第1項第2号に規定する開発等事業に該当する事業		事業区域の境界から水平距離が当該建築物の高さの2倍又は50メートルのうち大きい範囲内の区域に居住する者等
条例第39条第1項第1号又は第3号に規定す	事業面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合	事業区域の境界から水平距離20メートルの範囲内の区域に居住する者等

る開発等事業	事業面積が1,000平方メートル未満の場合	事業区域に隣接している区域内に居住する者等をいう。
条例第39条第1項第2号に規定する開発等事業	事業面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の場合	事業区域の境界から水平距離が当該建築物の高さの2倍又は20メートルのうち大きい範囲内の区域に居住する者等
	事業面積が1,000平方メートル未満の場合	事業区域に隣接している区域に居住する者等をいう。

### 【要旨】

本条は、土地所有者等、市民等、事業者等この条例で使用される用語の定義について定める規定である。

### 【解説】

- 第1号の「土地所有者等」は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2第1項の「土地所有者等」と同義であり、自然人だけでなく、法人等も含まれる。
- 第1号の「土地所有者等」及び第3号の「事業者」には、国又は地方公共団体（稲城市を含む。）（以下「国等」という。）が含まれる。また、第2号の「市民等」の定義上は、「土地所有者等」が含まれることから、国等も「市民等」に含まれるとも解せるが、「市民等、事業者及び市」（第3条第1項）のように市や事業者と対比して使用されていることから、「市民等」には、国等は含まれないと解すべきである。
- 第3号の「事業者」は、特定事業について、第28条第1項第2号に限定して規定しているのは、開発等事業と重複して規定することを避けたためである。
- 第4号の「近隣住民等」の範囲は、特定事業や開発等事業などによる影響がある範囲となり、稲城市まちづくり条例施行規則（令和8年稲城市規則第3号。以下「まちづくり条例施行規則」という。）第3条及び別表第1で事業ごとに範囲を定めている。この「近隣住民等」の範囲は、第2号の「市民等」と異なり、稲城市の区域に限定されない。

5 第5号の「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。なお、公益的施設については、都市計画法で明確な定義は無いが、同法及び同法施行令（昭和44年政令第158号）で列記されている学校（同法第33条第1項第6号）、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設（同法施行令第27条）、ごみ収集場（同法施行令第29条の2第1項第7号）などが挙げられる。

#### 都市計画法

（定義）

第4条第14項 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

#### 都市計画法施行令

（公共施設）

第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

6 第6号の「集合住宅」の用途の判断は、建築基準法上の建築物の用途に従って判断するものである。そのため、「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これに類するもの」に該当する場合には集合住宅には含まれない。上層階が共同住宅で、下層階が事務所・店舗などの複合建築物や共同住宅の住戸で、事務所等を兼ねる兼用住宅などは、共同住宅に含まれるものである。

(基本理念)

第3条 まちづくりは、市民等、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに実現するものとする。

2 市民等及び事業者は、地域の将来像を共有し土地又は建築物等を利用するとともに、まちづくりを推進するものとする。

(責務)

第4条 市は、この条例の目的を実現するため、次条各号に掲げるまちづくりに関する計画（以下「まちづくり計画」という。）に基づき、必要な施策を実施しなければならない。

2 市民等は、この条例の目的を実現するため、地域のまちづくりに関わる活動に積極的に参加するとともに、自らその実現に取り組むものとする。

3 事業者は、事業を行うに当たり、市が実施する施策に協力するとともに、当該事業が地域に与える影響に配慮しなければならない。

**【要旨】**

これらの条は、まちづくり条例の基本理念及び市、市民等並びに事業者の責務について定める規定である。

**【解説】**

この条例は、宅地開発等指導要綱の手続を条例化しただけでなく、まちづくりへの市民参加についても定めている。

まちづくりへの市民参加については、第3章で地区計画等の決定等に関する手続、第4章で市民等との協働によるまちづくりについて定めている。また、開発等指導については、第5章で大規模土地取引行為の届出、第6章で特定事業の手続、第7章で開発等事業の手続について定めている。

(まちづくり計画)

第5条 市におけるまちづくり計画は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第18条の2第1項の規定により定める稲城市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）
- (2) 法第4条第9項の地区計画等（以下「地区計画等」という。）
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市のまちづくりの基本となる計画等で、市長が必要と認めるもの

(まちづくり計画に対する配慮)

第6条 市、市民等及び事業者は、まちづくり計画に配慮しなければならない。

### まちづくり条例施行規則

(まちづくりの基本となる計画等)

第4条 条例第5条第3号による市のまちづくりの基本となる計画等で、市長が必要と認めるものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項の基本計画
- (2) 稲城市環境基本条例（平成15年稲城市条例第5号）第8条第1項の環境基本計画
- (3) 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第42条第1項の市町村地域防災計画

### 【要旨】

これらの条は、まちづくり計画及びまちづくり計画に対する配慮について定める規定である。

### 【解説】

- 1 配慮すべきまちづくり計画として、都市計画マスタープラン等が列挙されているが、例示列挙であり、同様の計画等を排除するものでない。
- 2 これらのまちづくり計画は、稲城市のまちづくりの指針として意味を持つものであり、地区計画等を除き土地利用に関して制限等を加えるものではない。しかし、そこに掲げられた将来都市像を共有し、計画に配慮することで、将来都市像の実現に寄与するものである。

## 第2章 稲城市まちづくり委員会

(稲城市まちづくり委員会の設置)

第7条 市のまちづくりに関する事項（稲城市都市計画審議会条例（昭和44年稲城市条例第23号）第1条の稲城市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の調査審議に係る事項を除く。）を審議するため、稲城市まちづくり委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第8条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第22条の規定による提案に関して意見を述べること。
- (2) 第33条第1項の調整会に関すること。
- (3) 市長の求めに応じ、市のまちづくりに関して市長に意見を述べること。

### 【要旨】

これらの条は、稲城市まちづくり委員会（以下「委員会」という。）がまちづくり条例に基づく諮問に対する調査審議をするため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項による市長の附属機関として設置し、委員会の所掌事務を定める規定である。

### 【解説】

- 1 委員会は、まちづくり条例の目的を実現するためにまた、継続的に制度を担保するために設置された付属機関である。
- 2 都市計画審議会は、市のまちづくりに関する事項のうち都市計画に関する事項について調査審議し、建議することができる（稲城市都市計画審議会条例第2条）。そのため、都市計画に関する事項については、所掌事務が重複しないように、委員会の所掌事務から除外している。
- 2 第8条第3号の市長の求める場合としては、大規模土地取引行為に対して助言を行うとき（第27条第2項）や、特定事業者に対する指導又は助言を行うとき（第29条第2項）が挙げられる。また、それ以外としては、まちづくり条例等を改正するとき等を想定している。

(組織)

第9条 委員会の委員は、次の各号に定めるところにより市長が任命する。

- (1) 学識経験を有する者 4人以内
- (2) 市民等 4人以内

### 【要旨】

本条は、委員会の委員の構成について定める規定である。

### 【解説】

- 1 学識経験者は、まちづくり分野における大学教授等の専門家や、弁護士、建築士などを想定しているが、必ずしもそのような職業、職種に限定されるものではなく、委員会の所管する事項を審議するために必要な識見を有するかどうかが必要となる。
- 2 市民委員は、学識経験者と異なり、さまざまな立場や経験を持った市民が多様な意見を議論に反映させることを期待している。そのため、市民委員の構成は、年齢や男女比などができるだけ偏らないように配慮する必要がある。
- 3 委員会の委員は、地方公務員法（昭和25年法律第261号）第3条第3項第2号の特別職非常勤職員となる。なお、地方公務員法第34条の守秘義務の規定は、特別職非常勤職員には適用されないため注意が必要である（地方公務員法第4条第2項）。

### 地方公務員法

（一般職に属する地方公務員及び特別職に属する地方公務員）

第3条第3項 特別職は、次に掲げる職とする。

- (2) 法令又は条例、地方公共団体の規則若しくは地方公共団体の機関の定める規程により設けられた委員及び委員会（審議会その他これに準ずるものを含む。）の構成員の職で臨時又は非常勤のもの

（この法律の適用を受ける地方公務員）

第4条第2項 この法律の規定は、法律に特別の定がある場合を除く外、特別職に属する地方公務員には適用しない。

(委員の任期等)

第10条 委員会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は妨げない。

(委員長及び副委員長)

第11条 委員会に、委員長及び副委員長を各1人置く。

2 委員長及び副委員長は、委員のうちから委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第12条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の2分の1以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員会の会議は、公開とする。ただし、委員会の議決があったときはこれを非公開とする。

### 【要旨】

これらの条は、委員会の委員の任期、委員会の議事及び運営に関する事項を定める規定である。

### 【解説】

委員会の議事及び運営に関する事項のうち基本的な内容を条例で規定したものである。その他必要な事項については、規則に委任している（第14条）。

(庶務)

第13条 委員会の庶務は、都市建設部において処理する。

**【要旨】**

本条は、委員会に関する事務を分掌する組織を定める規定である。

**【解説】**

都市建設部まちづくり計画課が、委員会に関する事務を所管することを想定している。

(委任)

第14条 この章に定めるもののほか、委員会の議事及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

**【要旨】**

本条は、委員会の議事及び運営に関し必要な事項は、規則で定めることを定める規定である。

**【解説】**

この章で定められている事項以外で、委員会の議事及び運営に関し必要な事項は、稲城市まちづくり委員会運営規則（令和8年稲城市規則第4号）に定めるものである。

なお、委員会の委員の守秘義務については同規則第3条で規定している。

**稲城市まちづくり委員会運営規則**

(守秘義務)

第3条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

### 第3章 地区計画等の決定等に関する手続

(地区計画等の住民原案の申出)

第15条 次に掲げる者は、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の住民原案」という。)を市長に申し出ることができる。

- (1) 地区計画等の住民原案に係る区域内の住民
- (2) 地区計画等の住民原案に係る区域内の土地所有者等

2 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者は、規則で定めるところにより、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面その他必要な書類を市長に提出しなければならない。

3 地区計画等の住民原案の申出の要件は、次に定めるとおりとする。

- (1) 地区計画等の住民原案の内容が法第13条に規定する都市計画に関する基準及びまちづくり計画に適合するものであること。
- (2) 地区計画等の住民原案に係る土地の区域は、一団の土地であり、かつ、当該区域の面積の規模は5,000平方メートル以上であること。
- (3) 地区計画等の住民原案に係る土地の区域の住民等を対象とする当該地区計画等の住民原案の申出に関する説明会を開催し、その意見を聴取していること。
- (4) 地区計画等の住民原案に係る土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。)の区域内の土地所有者等の2分の1以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1以上となる場合に限る。)を得ていること。

#### 【要旨】

本条は、都市計画法第16条第3項に基づき住民等から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を定める規定である。

## 【解説】

- 1 地区計画等とは、都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう（同法第4条第9項）。具体的には、地区計画（同法第12条の4第1項第1号）、防災街区整備地区計画（同項第2号）、歴史的風致維持向上地区計画（同項第3号）、沿道地区計画（同項第4号）及び集落地区計画（同項第5号）が挙げられる。
- 2 第1項第1号の区域内の住民とは、当該区域内に住所を有する者（地方自治法第10条第1項参照）を指し、法人も含まれるものである。なお、同項第2号の土地所有者等については、第2条第1号に定義されている。
- 3 第3項で、申出の要件を定めている。多くは同様の制度である都市計画の決定等の提案（都市計画法第21条の2第1項）と同様の要件となっており、土地所有者等の同意については、2分の1に緩和する代わりに説明会の開催を追加している。

### 都市計画の提案制度との比較

	地区計画等の案の申出制度	都市計画の提案制度
対象となる都市計画の種類	地区計画等に限定	都市計画区域マスタープラン等を除く都市計画一般
提案（申出）の主体	住民 土地所有者等	土地所有者等
提案（申出）の要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法第13条に規定する都市計画に関する基準及びまちづくり計画に適合</li><li>・ 5,000㎡以上の一団の土地</li><li>・ 土地所有者等の同意（2分の1以上）</li><li>・ 説明会の開催</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準への適合</li><li>・ 5,000㎡以上の一団の土地</li><li>・ 土地所有者等の同意（3分の2以上）</li></ul>

(地区計画等の住民原案に対する市長の判断等)

第16条 市長は、地区計画等の住民原案の申出があつたときは、遅滞なく、当該申出を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

(地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の案の都市計画審議会への付議)

第17条 市長は、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をしようとする場合において、法第19条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により都市計画審議会に付議しようとするときは、当該地区計画等の案に併せて、当該地区計画等の住民原案を提出しなければならない。

### 【要旨】

これらの条は、市長は、地区計画等の住民原案の申出を受け、地区計画等の決定又は変更の必要性を判断し、必要があると認めるときは、地区計画等の案を作成し、都市計画審議会に付議しようとするときは、地区計画等の住民原案を併せて提出しなければならない旨を定める規定である。

### 【解説】

第17条の規定において、地区計画等の案を都市計画審議会に付議しようとするときに、住民原案を併せて提出させる理由は、住民原案の一部又は全部を地区計画等の決定等しない場合について、その判断が適正であることを担保することを目的としている。そのため、同様の規定である都市計画法第21条の4では、「当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。」の文言があり、このような場合には、本手続は必要ないものとしている。しかし、本条例では、その文言はなく、住民原案の内容の全部を実現する場合にも、都市計画審議会では住民原案と地区計画等の案が同一であることの確認ができるようにするために住民原案の提出が必要となる。

(地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定等をしない場合にとるべき措置)

第18条 市長は、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該地区計画等の住民原案の申出をした者に通知しなければならない。

2 市長は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会に当該地区計画等の住民原案を提出してその意見を聴かなければならない。

### 【要旨】

本条は、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定又は変更をする必要がないと判断したときに、都市計画審議会の意見を聴いたうえで、当該地区計画等の住民原案の申出をした者に通知しなければならない旨を定める規定である。

### 【解説】

- 1 第1項については、地区計画等の申出に係る一連の手続が適正に行われたことを確認し、当該提案について処理の公平性を確保するため、当該申出を踏まえた地区計画等の決定等が行われなかった場合に、その旨及びその理由を申出者に通知することを市長に義務付けることとしたものである。
- 2 第2項については、地区計画等の申出は土地所有者等の同意を得て行われるものであるため、当該提案を踏まえた地区計画等の決定等をしないという判断が適切になされるよう、都市計画審議会に住民原案を提出して適切に判断することとしたものである。
- 3 本条の規定は、都市計画の提案制度でも同様の規定がなされている（都市計画法第21条の5）。

(地区計画等の原案の縦覧等)

第19条 市長は、法第16条第2項の規定に基づき地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第20条 前条に定めるもののほか、市長は、地区計画等の原案について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。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第21条 第19条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見の提出方法は、縦覧開始の日から3週間を経過する日までに、市長に意見書を提出するものとする。

## 【要旨】

これらの条は、都市計画法第16条第2項の規定に基づき都市計画に定める地区計画等の案の作成について、具体的な手続を定めたものである。

## 【解説】

- 1 これらの条は、稲城市地区計画等の案の作成手続に関する条例（昭和62年稲城市条例第24号）に規定されていたものであり、まちづくり条例の策定に併せて統合されたものである。
- 2 第19条の「当該公告の日から2週間」は元の条例では、「当該公告の日の翌日から起算して2週間」と規定されていた。起算日としては、24時間未満の初日については不算入となる（民法（明治29年法律第89号）第140条）。そのため、日中に公告した場合は、起算日は翌日からとなり差はないが、後述するインターネットを利用して表示する場合で日付が変わると同時に公告した場合には、初日が参入され、起算日が異なることになる。なお、稲城市では公告当日から縦覧を開始することが慣習としてあり、これらの条文は、公告日を含めて15日間（第21条に

については、22日間) を期間とすることを否定するものではない。

《参考 縦覧期間等の具体例》

公告の日 10月1日

縦覧期間 10月2日～10月15日 (※10月1日～15日でも可)

意見書提出期間 10月2日～10月22日 (※10月1日～22日でも可)

※10月1日の日付が変わると同時に公告した場合の縦覧期間は10月1日から14日までとなる。

- 3 都市計画法第17条第1項に規定する都市計画案の縦覧については、情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律(平成14年法律第151号)及び国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則(平成15年国土交通省令第25号)の規定により、書面を役所等に備え付ける方法により行う代わりに、インターネットを利用して表示する方法により行うことも可能とされている(都市計画運用指針(平成12年12月28日建設省都計発第92号建設省都市局長通知)より)。

そのため、まちづくり条例第19条の縦覧についても、同様に稲城市情報通信技術を活用した行政の手続等の推進に関する条例(令和5年稲城市条例第21号)の規定により、インターネットを利用して表示する方法に代えることが可能である。

稲城市情報通信技術を活用した行政の手続等の推進に関する条例

(電磁氣的記録による縦覧等)

第5条 縦覧等のうち当該縦覧等に関する他の条例等の規定において書面等により行うことが規定されているもの(申請等に基づくものを除く。)については、当該条例等の規定にかかわらず、規則で定めるところにより、当該書面等に係る電磁的記録に記録されている事項又は当該事項を記載した書類により行うことができる。

- 2 前項の電磁的記録に記録されている事項又は書類により行われた縦覧等については、当該縦覧等に関する他の条例等の規定により書面等により行われたものとみなして、当該条例等その他の当該縦覧等に関する条例等の規定を適用する。

## 第4章 市民等との協働によるまちづくり

(協働による課題解決制度)

第22条 市民等は、都市計画マスタープランの目標を達成するために、規則で定めるところにより、市との協働によって解決すべき課題を市長に提案することができる。

### 【要旨】

本条は、多様化、複雑化する市民ニーズや地域課題を行政と市民で協力しながら解決するまちづくりを目指すために、市と市民が協働によって解決すべき課題を市長に提案できる旨を定める規定である。

### 【解説】

- 1 本条で提案するものは、解決手段ではなく市民等だけでは（又は行政だけでは）解決が困難な課題の提案であって、解決手段を提案するものではない。解決手段の提案としなかった理由は、行政側の事情等を考慮しない提案がでやすく、結局理念としては良いが実現が困難な提案が増えること、また、どうしても行政側に押し付ける結果になりやすく、協働の理念からは乖離してしまうことを防ぐためである。そのため、提案するのは課題までとし、解決手段の段階から行政と市民等が協議をしながらより良い解決を目指すことを目指している。
- 2 本制度は、まちづくりの観点での課題を解決する制度である。しかし、まちづくりの概念は非常に広くなりがちであり、それを限定するために「都市計画マスタープランの目標を達成するため」と限定を加えている。

《課題の具体例（まちづくり条例策定に向けた検討結果報告書より抜粋）》

※（）内は対応する都市計画マスタープランの目標

- ・近所の商業施設が撤退して困っている。（土地利用）
- ・「自転車のまちいなぎ」として市を盛り上げたい（交通）
- ・所有している山林の管理に困っている。（環境）
- ・近くの崖が、崩れそうで困っている。（安全）
- ・団地内の建物が老朽化して、建て替えに困っている。（住宅）

《参照：稲城市都市計画マスタープラン P28》

## 2. まちづくりの目標

まちづくりの将来像を実現するための7つの目標を設定します。

### 土地利用

#### 活力に満ちたふれあいのあるまちづくり

- ◆ 都市拠点では、商業地・公共施設・観光資源・恵まれた自然環境等が活かされ、日常生活や余暇活動を通じて人々がふれあい、賑わいがある市民活動の中心地を目指します。
- ◆ 住宅地は、緑と水にあふれ、誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の維持を目指します。

### 交通

#### 安全な交通ネットワークで結ばれた一体的なまちづくり

- ◆ 都市拠点は有機的な交通ネットワークで結ばれ、鉄道・バス・自家用車・自転車・徒歩など、様々な交通手段で安全に行き来できる一体的なまちを目指します。
- ◆ 公共交通や自転車の活用により、低炭素道路交通システム\*の構築を目指します。

### 環境

#### 豊かな緑と多様な生物と共生できるまちづくり

- ◆ 環境負荷の低減や地球温暖化対策の推進、生物多様性の保全に努め、自然と共生するなどグリーン社会の実現に向けたまちを目指します。
- ◆ 多摩川や多摩丘陵、三沢川、大丸用水等の豊かな緑と水を保全し、緑と水を公園・緑地に活用するとともに、里山や農地と調和した良好な都市環境を目指します。

### 景観

#### まちなみの美しさが映えるまちづくり

- ◆ 地域ごとの特色を活かした良好な景観形成を図り、魅力あるまちなみが保たれたまちを目指します。

### 安全

#### 安全で安心して暮らせるまちづくり

- ◆ 道路の無電柱化、生活道路における狭あい道路の解消、緊急時に対応した道路網の整備を推進し、地震や局地的な集中豪雨等の自然災害に強いまちを目指します。
- ◆ 防災・防犯・交通安全等に対し、行政と市民が一体となって、意識向上と地域活動に取り組みます。

### 住宅

#### 誰もがいきいきと暮らしやすいまちづくり

- ◆ 市民が世代交代しながら定住できる、新しい時代にあった誰もが暮らしやすい住環境を目指します。
- ◆ 子どもから高齢者、障害者など、誰にでも安全・安心で利便性の高く、暮らしやすいユニバーサルデザインに配慮したまちなかづくりに取り組みます。

### 協働

#### みんなで繋ぎ、受け継ぐ協働のまちづくり

- ◆ 里山の保全やアダプト制度等、緑と水の保全を市民と協働で進めるとともに、緑・水・歴史・文化・コミュニティを次世代へ繋ぎ、受け継げるまちづくりを目指します。
- ◆ 市民がシビックプライドを持ち、多様化・複雑化する市民ニーズや地域課題を、行政と市民で協力しながら解決するまちづくりを目指します。

(提案の審査等)

第23条 市長は、前条の規定による提案があったときは、その内容を審査し、採否を決定する。この場合において、市長は、当該提案をした者に、その結果及び採否の理由を通知するとともに、その内容を公表しなければならない。

2 市長は、前項の規定による通知をするときは、あらかじめ委員会の意見を聴かななければならない。

**【要旨】**

本条は、協働によって解決すべき課題の提案があったときの手続を定める規定である。

**【解説】**

- 1 第1項については、協働によって解決すべき課題の提案に係る一連の手続が適正に行われたことを確認し、当該提案について処理の公平性を確保するため、採否の結果を提案者に通知することを市長に義務付けることとしたものである。
- 2 第2項については、当該提案の採否の判断が適切になされるよう、委員会に当該提案を提出して適切に判断することとしたものである。

(協議会の設置等)

第24条 市長は、前条第1項の規定によって提案を採択したときは、課題の解決に向けて、課題の周知に努めるとともに、協働による課題解決を図るために、まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 市長は、協議会を設置するにあたり、必要に応じて広く市民等から参加者を募集するものとする。

3 この章に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(協議会での検討)

第25条 協議会は、課題解決に向け検討し、検討結果を市長に報告するものとする。

2 検討にあたっては、市及び市民等の役割分担を明確にしなければならない。

3 市長は、第1項の検討結果を尊重し、課題解決に向けて、必要な施策を講じるものとする。

**【要旨】**

これらの条は、協働による課題解決を図るために、まちづくり協議会を設置し、協議会で検討する旨を定める規定である。

**【解説】**

1 第24条第2項の協議会の構成員については、提案者を中心に関係する市職員、関係団体等のみならず、当該課題に関心や知識がある人を広く募集して課題解決に向けて取り組むことを目的としている。

2 第24条第3項について、この章で定められているもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、稲城市まちづくり協議会運営規則（令和8年稲城市規則第6号）に定めるものである。

3 第25条第2項で明確にされた役割分担に応じて、第3項で必要な施策を市が講じることを義務付けている。

## 第5章 大規模土地取引行為の届出

(大規模土地取引行為の届出)

第26条 市の区域内の土地について、面積が3,000平方メートル以上の土地に関する所有権、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(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定(対価を得て行われる移転又は設定に限る。)を行う契約(予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。)を締結して土地に関する権利を移転しようとする者(以下「大規模土地所有者等」という。)は、大規模土地取引行為の日の6月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。

(大規模土地取引行為の届出に対する助言)

第27条 市長は、前条の規定による届出があったときは、まちづくり計画に照らし、当該届出をした者に対し、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

2 市長は、前項の助言を行うときは、あらかじめ委員会の意見を聴くことができる。

3 大規模土地所有者等は、第1項の助言を受けたときは、前条の規定による届出から6月を経ているなくても大規模土地取引行為を締結することができる。

### まちづくり条例施行規則

第7条 条例第26条の規定による大規模土地取引行為の届出は、大規模土地取引行為届出書(様式第3号)に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

#### 【要旨】

これらの条は、大規模な土地に関する権利の移転又は設定を行う契約を締結して土地に関する権利を移転しようとするときの手続等について定める規定である。

#### 【解説】

- 1 大規模土地取引行為は、大規模な土地の所有権等が変更になり、土地の利用方法が変更になることで、周辺住民に大きな影響を与えることがある。そのため、土地の売買等の6か月前に届出をすることを求めることで、市が早い段階で当該

情報を知り、まちづくり計画に照らし助言等をすることを目的としている。

- 2 土地の面積については、周辺に影響が大きい基準として、開発等事業の場合に、公園及び緑地を整備する必要がある3,000平方メートル以上と同一の面積とした。
- 3 大規模土地取引行為とは、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第14条第1項の「土地売買等の契約」と同義である。具体的には、売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡（営業譲渡）、譲渡担保、地上権・賃貸借の設定、予約完結権、信託、受益権の譲渡、地位譲渡などが該当する。なお、これらの取引の予約である場合も含むものである。

### 国土利用計画法

（土地に関する権利の移転等の許可）

第14条 規制区域に所在する土地について、土地に関する所有権若しくは地上権その他の政令で定める使用及び収益を目的とする権利又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。以下同じ。）をする契約（予約を含む。以下「土地売買等の契約」という。）を締結しようとする場合には、当事者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

### 国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）

（使用及び収益を目的とする権利）

第5条 法第14条第1項の政令で定める使用及び収益を目的とする権利は、土地に関する地上権及び賃借権とする。

- 4 賃借権（地上権）の設定については、権利金その他一時金相当の支払いが必要な場合には、大規模土地取引行為の届出が必要となるが、賃料、地代の支払いのみの場合には、届出は不要である。
- 5 A⇒B⇒Cの順で、ほぼ同一時期に土地の売買が行われる場合、原則的には、AとBがそれぞれ本条の届出が必要となる。しかし、Bはその時点では大規模土地所有者等ではないので、AB間の大規模土地取引行為が完了しないと、手続を開始することはできない。しかし、それでは円滑な取引を阻害することになるので、このような場合には、運用上Bも大規模土地所有者等としてみなして、同時に手続をする

こと認めるべきである。

- 6 国、地方公共団体等は、国土利用計画法の届出については、都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなす規定（国土利用計画法第18条）がある。しかし、同法の協議は知事との協議であり、市がその情報を把握することができないことから、国、地方公共団体等も本条の届出は必要となる。ただし、稲城市が土地売買等の契約を締結しようとする場合には、稲城市は当然に情報を把握していることから、本条の届出は不要である。

#### 国土利用計画法

（国等が行う土地に関する権利の移転等の特例）

第18条 第14条第1項に規定する場合において、その当事者の一方又は双方が国、地方公共団体その他政令で定める法人（以下「国等」という。）であるときは、当該国等の機関が都道府県知事と協議し、その協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

- 7 第27条第1項の助言については、市長はできるだけ速やかに助言を行い、円滑な土地取引が行えるようにするべきであり、委員会の意見が必要な場合には3か月以内、不要な場合には1か月以内に助言を行うことを想定している。また、第3項の規定により期間の短縮があることから、助言を行わない場合でも、その旨をできるかぎり速やかに通知し、土地取引行為が円滑に進むように協力するべきである。

## 第6章 特定事業の手続

(特定事業)

第28条 次の各号に掲げる事業を特定事業という。

- (1) 第39条第1項の開発等事業のうち、事業面積が3,000平方メートル以上の事業
  - (2) 前号に掲げるもののほか、市長が周辺の環境に著しく影響を与えるおそれのあるものとして規則で定める事業
- 2 特定事業を行おうとする事業者（以下「特定事業者」という。）は、規則で定めるところにより、特定事業に係る基本事項を記載した土地利用構想（以下「特定事業構想」という。）を市長に届け出なければならない。
- 3 前項の特定事業構想は、次の各号に掲げる場合において、当該各号に定める時期までに届け出なければならない。
- (1) 大規模土地取引行為を経て特定事業を行う場合 当該大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転する日の3月前までであって、かつ、当該特定事業構想の変更が可能な時期
  - (2) 大規模土地取引行為を経ないで特定事業を行う場合 当該特定事業構想の変更が可能な時期

### まちづくり条例施行規則

(周辺の環境に著しく影響を与えるおそれのあるもの)

第8条 条例第28条第1項第2号に規定する周辺の環境に著しく影響を与えるおそれのあるものとして規則で定める事業とは、別表第2に掲げるとおりとする。

別表第2（第8条関係）

種別	施設の種類
1	(1) 葬祭場
	(2) 遺体安置施設
	(3) エンバーミング施設

2	(1) ペット火葬場又はペット霊園
	(2) ドッグラン施設
	(3) 床面積の合計が15平方メートルを超えるペットの繁殖施設又は飼育施設
3	興行場
4	パチンコ店等

### 【要旨】

本条は、特定事業の定義及び特定事業の届出について定める規定である。

### 【解説】

- 第1項第1号については、開発等事業のうち公園を整備しなければならないような大規模な事業を対象を限定している。これは、小さな規模の開発等事業で事業者には過度な負担を掛けないようにするためである。
- 第1項第2号については、周辺の環境に著しく影響を与えるおそれのあるものを対象としており、対象となる具体的な施設については、規則に委ねている。なお、まちづくり条例は特定事業の実施に制限を加えるものではなく、近隣住民等に当該特定事業を周知し、特定事業者に対して意見等を述べる機会を付与するものである。
- 第3項第1号の「土地に関する権利を移転する日」とは、当該権利の移転日を意味し、第26条の「大規模土地取引行為の日」とは異なり、権利の移転日が届出日の3か月後であれば、解除条件付き売買契約や売買の予約をすることは可能である。
- 本条の規定による特定事業の届出をせずに特定事業に関する工事に着手したときは、勧告、命令、公表及び罰則の対象となる（第52条第1号、第53条第1項第1号、第54条第1項、第55条）。

(特定事業者に対する指導又は助言)

第29条 市長は、前条第2項の規定による届出があったときは、まちづくり計画に照らし、当該届出をした者に対し、当該届出に係る事項について指導又は助言を行うことができる。

2 市長は、前項の指導又は助言を行うときは、あらかじめ委員会の意見を聴くことができる。

(特定事業構想の公開等)

第30条 市長は、第28条第2項の規定による特定事業構想の届出があったときは、その旨を公告し、当該特定事業構想を、当該公告の日から3週間縦覧に供するものとする。

2 特定事業者は、第28条第2項の規定による特定事業構想の届出を行った日から1週間以内に、当該特定事業を行おうとする区域内の見やすい場所に規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。

3 特定事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該設置した日から1週間以内に、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。

4 特定事業者は、第2項の規定により標識を設置した日の翌日から起算して7日以上経過した後、規則で定めるところにより近隣住民等に対する当該特定事業構想に関する説明会を開催しなければならない。

5 特定事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、最終の開催日から1週間以内に、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。

## 【要旨】

これらの条は、特定事業構想の届出があったときの手続等について定める規定である。

## 【解説】

1 第29条第1項による指導又は助言は、必要に応じて指導又は助言をすることを可能とするものであり、第27条第3項のような効果も無いことから第27条第1項と異なり必ずしも助言をする必要はない。

2 第30条第2項の標識の設置及び第4項の説明会を開催しないときは、勧告、命令及び公表の対象となる（第52条第2号、第53条第2項、第54条第1項）。

(特定事業構想に関する意見書の提出)

第31条 近隣住民等は、前条第4項の説明会の最終の開催日から2週間以内に、当該特定事業構想について、市長に意見書を提出することができる。

- 2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、同項に規定する期間満了後に、速やかに当該意見書の写しを特定事業者に送付しなければならない。

(特定事業構想に関する見解書の提出)

第32条 特定事業者は、前条第2項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に記載された意見に対する見解書を市長に提出しなければならない。この場合において、特定事業構想に変更があるときは、当該変更に係る特定事業構想を添付しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかにその旨を公表しなければならない。

**【要旨】**

これらの条は、特定事業構想に関する意見書及びそれに対する見解書について定める規定である。

**【解説】**

- 1 意見書、見解書のやりとりは市を介して行うことになる。これは、市が意見書、見解書の内容を把握するだけでなく、住民等の意見の整理などに市も主体的に関与することを期待するものである。
- 2 第32条第1項の見解書を提出しないときは、勧告、命令及び公表の対象となる(第52条第3号、第53条第2項、第54条第1項)。
- 3 第32条第2項の公表については、市公式ウェブサイトによる公表を予定している。なお、規定自体は無いが、本人に対しても通知することが望ましい。

(調整会の開催請求)

第33条 近隣住民等又は特定事業者は、規則で定めるところにより、開発事業に関し当該近隣住民等及び特定事業者の意見等を整理し、又は調整することを目的とした会議（以下「調整会」という。）の開催を市長に求めることができる。この場合において、当該調整会の開催の請求を行うことができる期間は、前条第2項の規定による公表の日から2週間以内とする。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、委員会に対し、調整会の開催を要請するものとする。

(調整会の開催等)

第34条 委員会は、前条第2項の規定による要請を受けたときは、規則で定めるところにより調整会を開催するものとする。

2 委員会は、近隣住民等及び特定事業者に対し、調整会への出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

3 委員会は、調整会における論点整理の円滑化を図ることを目的に、規則で定めるところにより事前調整会を開催することができる。

**【要旨】**

これらの条は、調整会及び事前調整会の開催について定める規定である。

**【解説】**

- 1 調整会の開催については、近隣住民等だけでなく、事業者側からも請求できる。この場合において、調整会の出席を求める近隣住民等については、地元自治会や管理組合、問題となっている事由に関連する住民などと調整する必要がある。
- 2 第34条第2項の規定による調整会への出席の求めに応じない場合は、勧告、命令、公表及び罰則の対象となる（第52条第4号、第53条第1項第1号、第54条第1項、第55条）。
- 3 事前調整会の開催について必要な事項は、稲城市開発等事業調整会運営規則（令和8年稲城市規則第5号）に定めるものである。

(調整案受諾の勧告)

第35条 委員会は、必要に応じて、調整案を作成し、近隣住民等又は特定事業者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

2 近隣住民等及び特定事業者は、調整会及び事前調整会の審理に協力するとともに、委員会の勧告を尊重しなければならない。

(調整の打ち切り)

第36条 委員会は、近隣住民等又は特定事業者の意見等を調整することができる見込みがないと認めるときは、調整会による調整を打ち切ることができる。

2 前条第1項の規定による勧告がなされた場合において、指定された期限内に近隣住民等又は特定事業者の双方から当該勧告を受諾する旨の申出がなかったときは、調整は打ち切られたものとみなす。

(調整会及び事前調整会の運営等)

第37条 調整会及び事前調整会の運営等に関し必要な事項は、規則で定める。

**【要旨】**

これらの条は、調整会に関し定めるとともに、調整会及び事前調整会の運営等に関し必要な事項は、規則で定めることを定める規定である。

**【解説】**

- 1 調整会の調整案の勧告は、あくまでもお互いの合意を促すのみであり、強制力等はない。そのため、当事者が調整案を受諾しないことが明らかな場合には、調整を打ち切ることになる。調整会の開催日数については、特に制限は無いが、最大で2～3回程度を想定している。
- 2 合意された調整案については、契約として効果を持つものである。
- 3 第36条第2項は、調整案を受諾する旨の申出がなかったときに、いたずらに時間が経過することを防止するために、打ち切られたものとみなすものである。
- 4 調整会及び事前調整会の運営等に関し必要な事項は、稲城市開発等事業調整会運営規則に定めるものである。

(特定事業構想の変更の届出)

第38条 特定事業者は、第28条第2項の規定により届け出た特定事業構想に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、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、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は、当該届出をした特定事業者に、当該届出に係る特定事業について、第29条から第33条までの規定による手続の全部又は一部を行うよう求めることができる。

### 【要旨】

本条は、特定事業構想の変更があった際の手続等について定める規定である。

### 【解説】

- 1 第1項の規定による特定事業構想の変更の届出を提出しなかったときは、勧告、命令及び公表の対象となる（第52条第5号、第53条第2項、第54条第1項）。
- 2 第2項は、特定事業構想の変更の程度が著しい場合には、事前に説明していたものと異なることから再度第29条から第33条までの手続を行うことを要求するものである。しかし、再度手続をすることは、事業者に負担が掛かることから著しい変更の場合にのみに限定したものである。

## 第7章 開発等事業の手続

### 第1節 事業計画承認申請

(開発等事業)

第39条 この条例の規定が適用される開発等事業は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第29条第1項の許可が必要な開発行為
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築で、次のいずれかに該当するもの
  - ア 15戸以上の集合住宅
  - イ 建築物の高さが10メートルを超えるもの
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の申請を伴う開発行為

2 前項第2号アに掲げる開発等事業については、同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が規則で定める一連の事業であるときは、これらの事業を一の開発等事業とみなして同項の規定を適用する。

### まちづくり条例施行規則

(一連の事業)

第14条 条例第39条第2項の規則で定める一連の事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 同一の者が行う事業で、かつ、土地の利用目的が同一の事業
- (2) 同時期に行われる事業又は時期を異にして行われる事業であって、後行の事業が先行する事業の完了日から1年以内に行われるもの

### 【要旨】

本条は、開発等事業の定義について定める規定である。

### 【解説】

- 1 本条例の目的を達成するために、周辺の環境に影響を与えるおそれのあるものを開発等事業とし、開発等基準（第43条）に適合することを求めるものである。開発等事業の定義については、稲城市宅地開発等指導要綱の適用範囲と同一とな

っており、以下のとおりである。

① 法第29条第1項の許可が必要な開発行為（第1号）

都市計画法第29条第1項の許可は、東京都知事が行うものの稲城市にとっても周辺の環境に影響を与えるおそれがあるため開発等事業の対象とした。なお、開発許可の申請の前に、第46条第2項の規定による事業計画承認書の交付を受ける必要がある（第46条第2項）。

② 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築（第2号）

ア 15戸以上の集合住宅

集合住宅は、地域の住民の急増など周辺の環境に影響を与えるおそれがあるため開発等事業の対象とした。戸数の基準については、周辺自治体の状況を勘案し決定した稲城市宅地開発等指導要綱を踏襲したものである。

イ 建築物の高さが10メートルを超えるもの

10メートルを超える建築物は、日照、通風、採光の阻害など周辺の環境に影響を与えるおそれがあるため開発等事業の対象とした。なお、別途東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）の手続は必要となる。

③ 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の申請を伴う開発行為（第3号）

事業区域の面積が500平方メートルに満たない小規模な開発行為であるが、敷地面積の最低限度（第48条第2項など）を下回るおそれがあるため開発等事業の対象とした。

2 第2項は、開発等事業を分割して実施する事で、本条例の適用を免れることを防ぐことを目的としている。

3 第2項が、前項第2号アに限定している理由は、同項第1号及び第3号の開発行為については、開発許可権者である東京都知事の判断を尊重し、都市計画法上の開発区域との齟齬が出ないようにするためである。また、同号イの建築物の高さが10メートルを超えるものについては、高さ10メートルを超える建築物を分割するメリットが少ないため、明記していないものであり、同号イの建築物を二つの事業に分割することを認める趣旨ではない。

(事業計画承認申請書の提出)

第40条 事業者は、市内で開発等事業を行おうとするときは、開発等事業の事業計画（以下「事業計画」という。）について、規則で定めるところにより事業計画承認申請書を市長に提出しなければならない。

### まちづくり条例施行規則

(事業計画承認申請書)

第15条 条例第40条の規定による事業計画承認申請は、事業計画承認申請書（様式第11号）に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

### 【要旨】

本条は、開発等事業の推進にあたり、第44条の開発等基準に適合しているか審査するために、当該事業の概要等を把握することを目的としたものである。

### 【解説】

- 1 規則で定められた必要な図書が全て揃った時点で申請を受け付けるものであり、図書が不足している場合は、原則として申請を受理しないものとする。
- 2 市長は、受理した申請書に不備があるときは、稲城市行政手続条例（平成14年稲城市条例第23号）第7条第2項に基づき速やかに当該申請者に対して相当の期間を定めて補正等を求めなければならない。

### 稲城市行政手続条例

(申請に対する審査及び応答)

第7条第2項 行政庁は、前項に規定する申請が次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに当該申請をした者(以下「申請者」という。)に対し、相当の期間を定めて当該申請の訂正若しくは補正を求め、又は当該申請により求められた許認可等を拒否しなければならない。

- (1) 申請書の記載事項に不備があるもの
- (2) 申請書に必要な書類が添付されていないもの
- (3) 申請をすることができる期間内にされたものでないもの
- (4) その他条例等に定められた申請の形式上の要件に適合していないもの

- 3 本条の規定による事業計画承認申請書の提出をせずに開発等事業に関する工事に着手したときは、勧告、命令、公表及び罰則の対象となる（第52条第6号、第53条第1項第1号、第54条第1項、第55条）。

（事前審査願の提出）

第41条 事業者は、前条に規定する申請を円滑に進めるため、規則で定めるところにより事前審査願を市長に提出することができる。

#### まちづくり条例施行規則

（事前審査願）

第16条 事業者は、条例第41条の規定により事前審査願（様式第15号）を提出するときは、計画説明書（様式第16号又は様式第16号の2）に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

#### 【要旨】

本条は、第40条の開発等事業の承認申請を円滑に進めるために、承認申請を行う前に事業者が市に対して事前審査を求めることを認めたものである。

#### 【解説】

本条の事前審査願の提出は、事業者の義務ではなく開発等事業の承認申請を円滑に進めるために事業者に認められた権利であり、市長は事前審査願に対して、回答書を交付するものである。なお、本条は、事前審査願を提出しないで相談することを認めないものではない。

(事業計画に係る標識の設置等)

第42条 事業者は、第40条の規定により事業計画承認申請書を提出しようとする日の15日前までに、当該事業区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。

2 事業者は、第40条の規定により事業計画承認申請書を提出したときは、近隣住民等に対し、当該事業計画を説明しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による説明を行ったときは、速やかにその内容を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。

### まちづくり条例施行規則

(事業計画に係る標識の設置)

第17条 条例第42条第1項の規定により設置する標識は、開発等事業標識板(様式第17号又は様式第17号の2)とし、敷地内の近隣住民等から見やすい場所に事業の完了又は廃止まで設置するものとする。

2 前項の規定により標識を設置したときは、標識設置報告書(様式第6号)に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

3 条例第42条第3項に規定する報告は、住民説明報告書(様式第18号)に必要な書類を添えて市長に提出するものとする。

### 【要旨】

本条は、この条例の適用を受ける開発等事業の計画の周知を図るため標識の設置義務を規定するとともに、近隣住民等に対する説明義務を規定したものである。

### 【解説】

1 第1項の標識は、事業計画承認申請書の提出の15日前までに、見やすい場所に設置する必要がある。この見やすい場所とは、事業区域の道路に接する部分とし、2以上の道路に接する場合でも設置個所は一か所で足りるものとする。

2 第2項の近隣住民等の説明は、個別説明の方式によるものである。この個別説明は、原則直接面接し説明資料等を基に説明するものであり、不在の場合は、説明資料等をポストに投函したうえで、複数回訪問を行い、説明を行うものとする。

なお、近隣住民等が、稲城市外に居住している場合には、説明資料等の郵送での周知でも足りるものである。

- 3 近隣住民等より説明会の開催の要望が出た場合は、説明会の実施義務までではないものの、できる限り開催をして事業計画の周知に努めることが望ましい。同様に、近隣住民等以外の市民から説明を求められた場合も、できる限り説明することが望ましい。
- 4 第1項の規定による標識の設置をせず又は第2項の規定による事業計画の説明をしないときは、勧告、命令及び公表の対象となる（第52条第7号、第53条第2項、第54条第1項）。
- 5 標識設置報告書（様式第6号）は、事業計画承認申請書に添付して提出しなければならない。
- 6 住民説明報告書（様式第18号）は、事業計画承認申請書の添付書類ではないが、住民説明の終了後、速やかに提出しなければならない。

（公共施設等の整備の基準等）

第43条 事業者は、開発等事業の施行に際して公共施設を設置するときは、規則で定める基準に適合するように整備しなければならない。ただし、当該公共施設が市に帰属しないときは、この限りではない。

2 事業者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発等事業の施行に際しては、規則で定める基準に従い教育施設その他の公益的施設の設置について市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。

3 事業者は、前2項に掲げるもののほか、開発等事業の施行に関し、まちづくりへの配慮として規則で定める事項について遵守するものとする。

**【要旨】**

本条は、開発等事業の施行に際して、規則で定める基準に基づき公共施設等を整備する旨を規定したものである。

**【解説】**

整備内容を、公共施設、公益的施設（公益的施設の定義については、第2条の解

説参照) 及びその他の指導基準に分けて規定したものである。なお、規則については、まちづくり条例施行規則とは別に、稲城市まちづくり条例に基づく開発等指導基準を定める規則(令和8年稲城市規則第1号。以下「開発等指導基準を定める規則」という。)で定めている。

① 第1項関係(公共施設)

公共施設は、原則的に事業者が自己の負担で整備するものであり、整備内容については、開発等指導基準を定める規則第3条から第14条までに規定している。

② 第2項関係(公益的施設)

計画戸数100戸以上の住宅の建築を目的で行う開発等事業について、教育施設その他の公益的施設の設置について、事業者に対して協議を義務付けている。なお、公益的施設の設置を義務付けているものではない。

**開発等指導基準を定める規則**

(公益的施設の整備)

第15条 条例第43条第2項における主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発等事業は、計画戸数が100戸以上のものとする。

③ 第3項関係(その他の指導基準)

その他の指導基準としては、緑化、雨水貯留・浸透施設、廃棄物の保管場所等、駐車施設、防災倉庫及び集合住宅等の整備基準を規定している(開発等指導基準を定める規則第16条から第28条まで)。

(開発等基準の適合審査)

第44条 市長は、第40条の規定により事業計画承認申請書が提出されたときは、その内容が前条に定める基準等(以下「開発等基準」という。)に適合しているかどうか審査するものとする。

**【要旨】**

本条は、第40条の規定により事業計画承認申請書が提出されたときは、市長が前条の開発等基準に適合しているかどうか審査する旨を規定したものである。

## 【解説】

審査の際に、次に掲げる事項について審査するものとする。

- ① 第42条第1項の標識を設置していること。
- ② 当該開発等事業により設置される公共施設等の管理することとなる者と協議が完了していること。
- ③ 第43条の開発等基準に適合していること。

(協定の締結)

第45条 事業者は、第40条の規定により事業計画承認申請書を提出したときは、公共施設、公益的施設等の管理、費用負担等開発に関連して必要な事項について、市長と協議を行い、当該協議についての協定を締結しなければならない。

## 【要旨】

本条は、開発等事業者が開発等事業を行うにあたって、市長と協議を行い、協定を締結しなければならない旨を規定したものである。

## 【解説】

事業計画承認申請書の提出の際には、協議が完了している必要がある。協議結果の書類については、協議の内容等を勘案し必要に応じて、協定書、協議書を作成するものであり、軽微な場合には協議結果報告書等で十分な場合も想定される。

(事業計画承認書の交付)

第46条 市長は、第44条の規定による審査の結果、開発等基準に適合していると認めるときは、事業計画承認書を交付し、開発等基準に適合していないと認めるときは、不適合である理由等を記載した事業計画不承認書を、規則で定めるところにより当該事業者に交付するものとする。

2 事業者は、当該開発等事業に関する法第29条第1項の許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の確認その他関係法令(条例を含む。)に基づく許可等に係る申請等が必要となるときは、前項の規定による事業計画承認書の交付を受ける前に当該申請等をしてはならない。

**【要旨】**

- 1 本条第1項は、第40条の規定による事業計画承認申請書の提出に対して、市長が開発等基準に適合していると認めるときは事業計画承認書を、適合していないと認めるときは事業計画不承認書を交付することを規定したものである。
- 2 本条第2項は、事業計画承認書の交付を受ける前に都市計画法第29条第1項の開発許可その他の関係法令の手続をすることを禁止する旨を規定したものである。

**【解説】**

- 1 開発等基準の適合確認は、稲城市行政手続条例第2条第3号の処分に該当するものである。したがって、不適合と認めるときは、弁明の機会の付与(同条例第13条第1項第2号)が必要であり、また、事業計画不承認書に当該不利益処分の理由を示す必要がある(同条例第14条第1項、第3項)。

**稲城市行政手続条例**

(定義)

第2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。

- (3) 処分 条例等に基づく行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為をいう。

## 稲城市行政手続条例

(不利益処分をしようとする場合の手続)

第13条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

(1) 次のいずれかに該当するとき 聴聞

ア 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。

イ アに規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

(2) 前号アからウまでのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

(不利益処分の理由の提示)

第14条 行政庁は、不利益処分をする場合には、その名あて人に対し、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならない。ただし、当該理由を示さないで処分をすべき差し迫った必要がある場合は、この限りでない。

3 不利益処分を書面でするときは、前2項の理由は、書面により示さなければならない。

2 事業計画承認書に許可条件（付款）を付けることについては、行政処分の付款として定める許可条件が重要な意味を持つものであることに十分留意する必要がある。特に、条件や負担を付す場合は、開発等基準に無い条件、負担等を課すことが無いようにするとともに、事業者の合意があるのであれば、許可条件ではなく協議等の内容に加えるべきである。

3 本条の規定による事業計画承認書の交付を受けずに開発等事業に関する工事に着手したときは、勧告、命令、公表及び罰則の対象となる（第52条第8号、第53条第1項第1号、第54条第1項、第55条）。

4 第2項は、規定に違反しても第52条の勧告等の対象とはならないが、開発許可その他の関係法令の手続の円滑化のために、先に本条例の手続をすることを求めるものである。

## 第2節 都市計画法の規定に基づく技術基準

(開発許可の技術的細目に係る基準)

第47条 法第33条第3項の技術的細目において定められた制限の強化のうち、設置すべき公園、緑地又は広場の面積は、事業面積の6パーセントとする。

2 前項の規定は、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）に基づき公共的緑地を整備する場合については、これを適用しない。

### 【要旨】

本条は、開発事業に際して、事業者が整備すべき公園等の整備に関する義務を規定したものである。

### 【解説】

- 1 都市計画法施行令第25条第6号により0.3ヘクタール以上の開発行為にあっては、開発区域内に3パーセント以上公園等を整備する必要があるところ、同施行令第29条の2第5号ハで定められた上限である6パーセントに強化するものである。
- 2 東京における自然の保護と回復に関する条例における「公共的緑地」とは、公園、街路等公共的な場所に隣接して設置された緑地で、公共の用に供するもの（都市計画法第29条の開発行為の許可に必要な公園、緑地等とは別に設置されたものに限る。）をいう（東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則別表第5備考）。そのため、同都条例で公共的緑地を整備する場合には、開発での6パーセントの公園等の整備に加えて、3パーセント以上の公共的緑地の整備が必要となり、事業者に過度の負担を要求することになる。そのため、本条第2項の規定は、同都条例によって公共的緑地を整備する場合には、本条第1項の規定を適用せず、3パーセントの公園等の整備で足りるとするものである。
- 3 本条の規定は、都市計画法第29条第1項の許可が必要な開発事業のみ対象となり、第39条第1項第2号の開発等事業については、開発等指導基準を定める規則第7条第1項の規定に基づいて、6パーセント以上の公園及び緑地を整備する必要がある。

(最低敷地面積)

第48条 法第29条第1項の許可が必要な開発区域内において予定されている建築物の一区画の敷地面積は、法第33条第4項の規定に基づき100平方メートル以上とする。

2 第39条第1項第3号に規定する開発等事業が行われる区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、100平方メートルとする。

### 【要旨】

本条は、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を規定したものである。

### 【解説】

1 第1項は、都市計画法第33条第4項の規定に基づいて建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルと定めるものであり、委任規定となる。

### 都市計画法

(開発許可の基準)

第33条第4項 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

2 第2項は、位置指定道路の申請（建築基準法第42条第1項第5号）を伴う開発行為の場合にも、建築物の敷地面積の最低限度を100平方メートルと定めるものであり、自主規定となる。

3 第48条及び第49条については、稲城市内の宅地開発事業における建築物の最低敷地面積に関する条例（平成17年稲城市条例第12号）で同様に規定されていたが、本条例の制定に併せて、廃止した（付則第3条）。

4 本条の規定による敷地面積を満たさない開発等事業に関する工事に着手したときは、勧告、命令及び公表の対象となる（第52条第9号、第53条第2項、第54条第1項）。

(適用除外)

第49条 前条の規定は、稲城市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成9年稲城市条例第14号）において敷地面積の最低限度を規定している地区の区域内については、適用しない。

**【要旨】**

本条は、地区計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合の適用除外を規定したものである。

**【解説】**

地区計画は、それぞれの区域の特性にふさわしい良好なまちづくりを誘導するために定められた計画であり、その区域内において地区計画を優先するものである。なお、地区計画の策定にあたっては、本条例の趣旨に照らし、前条の基準を下回ることはないように努めるべきである。

### 第3節 開発等事業の実施

(工事の着手及び完了の届出)

第50条 事業者は、当該開発等事業又は特定事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、当該開発等事業又は特定事業に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

#### 【要旨】

本条は、開発等事業及び特定事業に関する工事に着手したとき及び、当該工事が完了したときの手続を規定したものである。

#### 【解説】

1 第1項において、事業の着手を届出制とする目的は、市長が開発等事業及び特定事業の実施状況について把握し、近隣住民等による問合せなどに迅速に対応することで、事業者と近隣住民等の良好な関係に基づく事業の推進がなされることを期待しているものである。

2 第1項の工事の着手時期

(1) 開発等事業については、第46項第1項の規定による事業計画承認書の交付後に工事に着手する必要がある。

(2) 特定事業（開発等事業に該当するものを除く。）については、特定事業の手続完了後に工事を着手する必要がある。具体的には、以下の時点以降となる。

①第31条第1項の意見書の提出が無いとき。

第30条第4条の説明会の最終の開催日から2週間を経過した時点

②第31条第1項の意見書の提出があり、第33条の調整会の開催の要請が無いとき。

第32条第2項の規定による公表の日から2週間を経過した時点

③第33条の調整会の開催の要請があったとき。

第35条第1項の調整案を近隣住民等及び事業者が受諾したとき又は第36条の調整会が打ち切られたとき。

- 3 既存の建築物の解体については、開発等事業及び特定事業に関する工事に含まれないものである。
- 4 第2項において、工事の完了を届出制とする目的は、市長が開発等事業及び特定事業の実施状況について把握するとともに、事前の協議内容どおりに完成されているか確認するために第51条の完了検査を速やかに実施することを期待しているものである。
- 5 第2項の工事の完了の届出は、事前の協議内容どおりに完成されているか確認する完了検査を実施するために必要となる重要な届出であり、この届出をしない場合には、勧告、命令、公表及び罰則の対象となる（第52条第10号、第53条第1項第1号、第54条第1項、第55条）。

(完了検査)

第51条 市長は、前条第2項の規定による工事の完了の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が事前の協議の内容に適合しているかどうかの検査(以下「完了検査」という。)を行うものとする。

2 市長は、完了検査の結果、当該工事が当該事前協議の内容に適合していると認めるときは、その結果を当該届出に係る事業者へ通知するものとする。

3 市長は、完了検査の結果、当該工事が当該事前協議の内容に適合していないと認めるときは、当該適合していない理由及び是正すべき内容を当該事業者へ通知するものとする。

4 事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知された是正すべき内容について、これを是正しなければならない。

5 事業者は、前項の規定による是正を行ったときは、書面により、その旨を市長に報告しなければならない。

### 【要旨】

本条は、開発等事業の完了検査、検査において適合していると認めた場合における通知及び適合していないと認めた場合における通知並びに是正命令等を規定したものである。

### 【解説】

1 完了検査については、事前の協議の内容に適合しているかどうかを検査するものであり、開発等事業に該当しない特定事業に関しては、第35条の調整案を受諾した場合を除き、完了検査は不要である。

2 第2項及び第3項の通知は、直接的に権利義務を課すものではなく、事前協議等に基づいた義務の確認に過ぎず、事実行為であり、行政処分とはならないと解するものである。

3 第4項の規定による是正を行わない場合には、命令、公表及び罰則の対象となる。

## 第8章 雑則

(勧告)

第52条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第28条第2項の規定による特定事業構想の届出をせずに特定事業に関する工事に着手したとき。
- (2) 第30条第2項の規定による標識の設置又は同条第4項の規定による説明会の開催をしなかったとき。
- (3) 第32条第1項の見解書を提出しないとき。
- (4) 第34条第2項の規定による調整会への出席の求めに応じないとき。
- (5) 第38条第1項の規定による特定事業構想の変更の届出を提出しなかったとき。
- (6) 第40条の規定による事業計画承認申請書の提出をせずに開発等事業に関する工事に着手したとき。
- (7) 第42条第1項の規定による標識の設置又は同条第2項の規定による事業計画の説明をしなかったとき。
- (8) 第46条第1項の規定による事業計画承認書の交付を受けずに開発等事業に関する工事に着手したとき。
- (9) 第48条の規定による敷地面積を満たさない開発等事業に関する工事に着手したとき。
- (10) 第50条第2項の規定による完了の届出を提出しなかったとき。

### 【要旨】

本条は、市長が事業者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することを規定したものである。

### 【解説】

- 1 市長は、事業者が本条各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。この勧告は、行政指導（稲城市行政手続条例第2条第1項第7号）に該当するものであり、まちづくりの基本理

念（第3条）に基づき事業者の協力を促すものである。

### 稲城市行政手続条例

（定義）

第2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。

(7) 行政指導 市の機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為に該当しないものをいう。

2 勧告は、書面によって行い、指導の内容、根拠となる条例の条項等を示さなければならない（稲城市行政手続条例第33条第1項、第2項）。

### まちづくり条例施行規則

（勧告等）

第21条 条例第52条の規定による勧告は、勧告書（様式第24号）により行うものとする。

### 稲城市行政手続条例

（行政指導の方式）

第33条 行政指導に携わる者は、その相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならない。

2 行政指導に携わる者は、当該行政指導をする際に、市の機関が許認可等をする権限又は許認可等に基づく処分をする権限を行使し得る旨を示すときは、その相手方に対して、次に掲げる事項を示さなければならない。

- (1) 当該権限を行使し得る根拠となる法令又は条例等の条項
- (2) 前号の条項に規定する要件
- (3) 当該権限の行使が前号の要件に適合する理由

- 3 事業者は、当該行政指導が条例に規定する要件に適合しないと思料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、当該行政指導の中止その他必要な措置を講ずることを求めることができる（稲城市行政手続条例第34条の2第1項）。

#### 稲城市行政手続条例

（行政指導の中止等の求め）

第34条の2 法令又は条例等に違反する行為の是正を求める行政指導（その根拠となる規定が法律又は条例に置かれているものに限る。）の相手方は、当該行政指導が当該法律又は条例に規定する要件に適合しないと思料するときは、当該行政指導をした市の機関に対し、その旨を申し出て、当該行政指導の中止その他必要な措置を講ずることを求めることができる。

- 4 条例等に違反する事実がある場合においては、誰でも、その是正のために勧告等がされていないと思料するときは、市長に対してその旨を申し出て、当該勧告等をすることを求めることができる（稲城市行政手続条例第34条の3）。

#### 稲城市行政手続条例

第34条の3 何人も、法令又は条例等に違反する事実がある場合において、その是正のためにされるべき処分又は行政指導（その根拠となる規定が法律又は条例に置かれているものに限る。）がされていないと思料するときは、当該処分をする権限を有する行政庁又は当該行政指導をする権限を有する市の機関に対し、その旨を申し出て、当該処分又は行政指導をすることを求めることができる。

- 5 市長は、事業者が合理的な理由が無いにもかかわらず勧告に従わない場合には、是正命令をすることができる（第53条第1項第1号、第2項）。これは、本条例に違反していることによる効果であり、行政指導に従わなかったことを理由とした不利益な取扱いではない（稲城市行政手続第30条第2項）。

#### 稲城市行政手続条例

（行政指導の一般原則）

第30条第2項 行政指導に携わる者は、その相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをしてはならない。

(是正命令)

第53条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて是正するための必要な措置を講ずるべきことを命ずることができる。

(1) 前条の規定による勧告（同条第1号、第4号、第6号、第8号又は第10号の規定に該当してなされるものに限る。）を受けた事業者が当該勧告に従わないとき。

(2) 第51条第4項の規定による是正を行わないとき。

(3) 偽りその他不正の手段により、第28条第2項の規定による特定事業構想の届出をしたとき又は第40条の事業計画承認申請書に虚偽の記載をして提出をしたとき。

2 前条の規定による勧告（同条第2号、第3号、第5号、第7号又は第9号の規定に該当してなされるものに限る。）を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、前項の規定を準用する。

### 【要旨】

本条は、市長が事業者に対し、工事その他の行為の停止を命じ、又は必要な措置を講ずるように命令することを規定したものである。

### 【解説】

1 市長は、事業者が本条第1項各号及び第2項のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。この是正命令は、義務の軽重に応じて分類されており、第1項の規定による是正命令に従わない場合には、罰則が科される可能性がある。一方、第2項の規定による是正命令に従わない場合に関しては、罰則は科されない。

- 2 本条の命令は、不利益処分（行政処分）であり、弁明の機会の付与が必要（稲城市行政手続条例第13条第1項第2号）である。なお、弁明の機会の付与の通知の方法については、稲城市行政手続条例第28条の規定により通知するものである。なお、弁明書の提出期限は、原則2週間程度が相当である。

## 稲城市行政手続条例

（定義）

第2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。

(5) 不利益処分 行政庁が、条例等に基づき、特定の者を名あて人として、直接に、これに義務を課し、又はその権利を制限する処分をいう。

（不利益処分をしようとする場合の手続）

第13条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

(1) 次のいずれかに該当するとき 聴聞

ア 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき。

イ アに規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

(2) 前号アからウまでのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

（弁明の機会の付与の通知の方式）

第28条 行政庁は、弁明書の提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その日時）までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

(1) 予定される不利益処分の内容及び根拠となる条例等の条項

(2) 不利益処分の原因となる事実

(3) 弁明書の提出先及び提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

- 3 命令は、書面によって行い、不利益処分の理由等を示さなければならない（稲城市行政手続条例第14条第1項本文、第3項）。

#### まちづくり条例施行規則

（勧告等）

第21条 ……（略）

- 2 条例第53条第1項の規定による命令は、命令書（様式第25号）により行うものとする。
- 3 条例第53条第2項の規定による命令は、命令書（様式25号の2）により行うものとする。

#### 稲城市行政手続条例

（不利益処分の理由の提示）

- 第14条 行政庁は、不利益処分をする場合には、その名あて人に対し、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならない。
- 3 不利益処分を書面でするときは、前2項の理由は、書面により示さなければならない。

- 4 第52条の勧告と同様に、条例等に違反する事実がある場合においては、誰でも、その是正のために処分等がされていないと思料するときは、市長に対してその旨を申し出て、当該処分等をすることを求めることができる（稲城市行政手続条例第34条の3）。

(公表)

第54条 市長は、事業者が前条の規定による命令を受けた場合において、正当な理由なく当該命令に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該事業者はその旨及び当該公表をする理由を通知し、かつ、弁明する機会を与えなければならない。

### まちづくり条例施行規則

(公表)

第22条 市長は、条例第54条第1項の規定による公表は、次に掲げる事項を、市ウェブサイトへの掲載その他市長が適当と認める方法で公表するものとする。

(1) 事業者名（法人にあつては、名称及び代表者氏名）

(2) 開発等事業の事業地

(3) 違反の事実

(4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、条例第54条第2項の規定による通知は、公表通知書（様式第26号）を事業者へ送付しなければならない。

3 事業者は、前項に規定する公表通知書の送付を受け意見を有するときは、当該通知に記載された提出期限までに意見を記載した書面を市長に提出することができる。

### 【要旨】

本条は、前条の命令に従わない者に対して、その旨を公表することを規定したものである。

### 【解説】

1 第1項は、命令に従わない者に対して、違反の事実等を公表することで、本条例の実効性を確保することを図ったものである。

- 2 本条例の公表は、事業者の社会的評価、信用を低下させるおそれがあるものの、事業者に対して直接に、義務を課し、又はその権利を制限するものではないことから、不利益処分には当たらないと解するものである（稲城市行政手続条例第2条第1項第5号）。
- 3 第2項は、公表は不利益処分ではないものの、事業者の社会的評価、信用を低下させるおそれがあるため、事業者に対して書面で通知するとともに、第3項で弁明の機会を付与するものである。なお、弁明書の提出期限までに相当な期間が必要であるが、公表の前段として行われる命令の際に弁明の機会の付与をしていることから、原則1週間程度が相当である。

(罰則)

第55条 第53条第1項の規定による命令に違反した者は、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

**【要旨】**

本条は、まちづくり条例に違反した場合の罰則を規定したものである。

**【解説】**

- 1 本条は、まちづくり条例の義務違反に対して一定の刑罰を科すことで、本条例の実効性を確保することを図ったものであり、第53条第1項の規定による市長の違反是正命令を受けたにもかかわらず、これに従わない者に対して、6か月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金を科すべきものとした。なお、第54条の公表をすることは、行為者を罰するための要件ではない。
- 2 第53条第1項の規定による命令に違反した者のみ、本条の対象となり、同条第2項の規定による命令に違反した者は、本条の対象とならない。これは、まちづくり条例の義務の性質や軽重に応じて、特に実効性の確保の必要性が高いものを限定的に罰則の対象としたものである。

(両罰規定)

第56条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

**【要旨】**

本条は、現実の行為者を罰するほか事業主体である法人又は個人に対しても刑罰を科すことを規定したものである。

**【解説】**

事業主体である法人又は個人は、現実の行為者と同様に違法行為を行い得るか、又は違反行為を防止し得る立場にあるので、これらの者も義務者となり、これらの者の責任は、現実の行為者の行為についての代位責任ではなく、本条例上にこれらの者に課された義務に違反することに対するこれらの者自身の過失責任である。そのため、事業主体である法人又は個人がその代理人、使用人その他の従業者の違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたとの証明があったときは、その事業主体である法人又は個人については、刑罰を科さないものとされる。

(委任)

第57条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

**【要旨】**

本条は、まちづくり条例の施行について必要な事項は、規則で定めることを規定したものである。

**【解説】**

まちづくり条例を施行するにあたり必要な事項は、まちづくり条例施行規則に定めるものである。