



まちづくり条例 中間報告書

令和5年4月～令和6年3月

目次

第1章 はじめに

- 1 経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1
- 2 検討の過程・・・・・・・・・・・・・・・・ P2
- 3 基本構成・・・・・・・・・・・・・・・・ P4

第2章 まちづくりへの市民参加

- 1 都市計画に関する市民参加・・・・・・・・ P5
- 2 地区計画に関する市民参加・・・・・・・・ P6
- 3 地区まちづくり計画・・・・・・・・ P11
- 4 協働による課題解決制度（仮称）・・・・ P12

第3章 開発手続き

- 1 大規模土地取引・・・・・・・・ P17
- 2 特定事業・調整会・・・・・・・・ P22
- 3 開発事業・・・・・・・・ P27

第4章 今後

- 1 未検討事項等・・・・・・・・ P31
- 2 今後のスケジュール・・・・・・・・ P31

第1章 はじめに

1 経緯

(1) 宅地開発等指導要綱

昭和40年代ごろ都市の人口の急増と市街地の急激な拡大、いわゆる「スプロール化」によって、地方自治体の財政や都市環境は、深刻な影響を受けた。当時、まだ都市計画法は検討段階にあり、乱開発を止める手段が無かった。そこで、このような事態を防ぐために宅地開発等指導要綱が誕生した。

指導要綱では、義務教育施設、道路、公園等の公共公益施設の整備や開発負担金などを義務付けした。その後、先進的な指導要綱の運用を踏まえて、都市計画法が整備されたが、都市計画法で規定されていない部分を補完する形で指導要綱が利用されて全国に広まっていた。稲城市でも、昭和47年に稲城市宅地開発等指導要綱が策定され、開発事業者に対して指導要綱に基づく指導を行ってきた。

(2) 指導要綱の限界

指導要綱は、議会の議決が不要であり、問題が発生した時に速やかに対応することができることが利点であるが、一方、指導要綱は法的に行政指導にあたり、本来は事業者に強制することはできない。そのため、行き過ぎた開発指導要綱の是正が国から通達され、また、裁判でも地方自治体が負けるような事案が出始めた。

そこで、地方自治体は、新たなまちづくりの方法を模索する必要性が出てきた。

(3) まちづくり条例

昭和55年の都市計画法改正により地区計画制度が創設されたことに伴い、地区計画を決定する手続きを条例化する必要性が出てきた。その際に、先進的な自治体では地区ごとのまちづくりを推進する条例を制定した。その後、各自治体の必要性に応じて様々なタイプのまちづくり条例が制定されていくことになった。多摩地域においても、平成8年の三鷹市を初めとして、現在では、18市が開発指導要綱の条例化を行っている。

(4) 稲城市での契機

稲城市では、多摩ニュータウン事業のような大規模な開発事業が行われてきたが、丘陵部の開発ということもあり、大きな問題は起こってこなかった。しかし、ニュータウンの成熟に伴って、当初の土地利用方針が変更され、それによって、周辺環境に大きな影響を与えるようなケースが出始めてきた。

これらのケースが契機となって、市民の土地利用に関する関心が高まり、開発事業に対する住民参加のルールなどを条例化していこうとする機運が高まっていった。

そのような流れの中で、令和5年3月に、稲城市都市計画マスタープランが改訂され、その中で、まちづくりの将来像を実現するための一つの目標として「みんなで繋ぎ、受け継ぐ

協働のまちづくり」が設定された。この目標は、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すものであり、この協働によるまちづくりを推進するためにも、稲城市でもまちづくり条例の制定に向けた検討が開始されることになった。

2 検討の過程

全国的な事例研究を行うとともに、まちづくり条例の策定に向けて、庁内の関係各課課長による内部検討会と、外部の有識者や市民等による外部委員会の二つの組織を立ち上げて、幅広く意見を聴取し条例案の策定を進めた。

(1) まちづくり条例策定委員会

① 構成（7名）

学識経験者、各種団体からの推薦等

② 開催状況

委員会	開催日	内容
勉強会	令和5年11月13日	・ 条例とは ・ まちづくり条例とは
第1回委員会	令和5年11月16日	・ 概要説明（稲城市について、現在の開発手続きについて、まちづくり条例について）
第2回委員会	令和5年12月14日	・ 現状の課題整理 ・ 大規模土地取引、調整会について
第3回委員会	令和6年1月31日	・ 特定事業について ・ 住民参加について
第4回委員会	令和6年2月26日	・ 地区計画等申出制度について ・ まちづくりの定義について

(2) まちづくり条例策定庁内検討会

① 構成（8名）

緑と環境課長、生活環境課長、区画整理課長、下水道課長、まちづくり計画課長、管理課長、企画政策課長、警防課長

② 開催状況

検討会	開催日	内容
第1回検討会	令和5年5月24日	・概要説明（現在の開発手続きについて、まちづくり条例について）
課題整理ヒアリング	令和5年7月20日 25日	・課題整理（生活環境課、区画整理課、企画政策課、下水道課、管理課、警防課、緑と環境課）
第2回検討会	令和5年8月1日	・課題整理
第3回検討会	令和5年12月7日	・条例の基本構成について ・住民参加について
第4回検討会	令和6年1月17日	・特定事業について ・住民参加について
第5回検討会	令和6年2月9日	・手続きフローの確認 ・公共施設等の整備基準について

(3) その他

① 事例研究

全国的にまちづくり条例を調査した。

その中で、地方のまちづくり条例は、スポット的にその自治体の行政課題を解決するものが多く、一方、都市部のまちづくり条例は、多岐にわたる事項を網羅的に規定していることが多い傾向があった。そのため、網羅的に規定している関東近郊、特に近隣である多摩地区でまちづくり条例を策定している市を中心に比較検討を進めることとした。

② 視察訪問

多摩地区で先進的な2市に視察訪問を実施した。

府中市は、大規模土地取引で最も早い段階で事業者の説明を求める制度を、狛江市は、事業者と市民の間に意見調整を行える調整会制度を先進的に導入した市となっている。また、両市ともに市民からの協働提案事業も実施していることから併せて視察訪問を実施した。

訪問先	訪問日	内容
狛江市役所 （まちづくり推進課、政策室）	令和6年3月13日	・大規模土地取引、大規模開発等事業における調整会制度について ・まちづくり委員会の組織や運営について ・協働提案事業について
府中市役所 （計画課、協働共創推進課）	令和6年3月21日	・大規模土地取引における届出制度について ・協働事業提案制度、価値共創促進事業について

3 基本構成

どのような条例をまちづくり条例とするか、明確な定義はなく、多くの自治体でそれぞれの行政課題を解決するために多様なまちづくり条例が策定されている。

それらのまちづくり条例は、①開発等指導の手続を条例化したもの、②まちづくりへの市民参加を条例化したもの、③個々の行政課題の解決のための規制を条例化したものに分類することができる。

稲城市では、都市計画マスタープランに掲げるまちづくりの方針を実現するため、市民等との協働によるまちづくりを推進するとともに、開発等行為における手続き等を定め、市民等との協力と信頼関係のもとまちづくりを進めることがまちづくり条例に期待されている。

そのため、まちづくり条例は大きく分けて「まちづくりへの市民参加」と「開発等指導の手続」の2つの軸で構成される。各軸での代表的な仕組みを検討する。

また、個々の行政課題の解決のための規制については、必要に応じてそれぞれ検討を進めていくが、まちづくり条例の検討の対象外とする。

(1) まちづくりへの市民参加

まちづくりへの市民参加の代表的な仕組み

- ・地区計画の申出制度
- ・地区まちづくり、テーマ型まちづくり計画の提案制度
- ・まちづくりへの市民提案制度

(2) 開発等指導の手続

開発等指導の代表的な仕組み

- ・大規模土地取引
- ・大規模開発事業
- ・周辺環境への影響が大きい事業（特定事業）
- ・開発等への市民意見の反映（調整会制度など）

(3) 行政課題の解決のための規制《参考》

他市での規制の例

- ・渋谷区ラブホテル建築規制条例
- ・宝塚市パチンコ店等及びラブホテルの建築の規制に関する条例
- ・新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例
- ・流山市ペット霊園の設置の許可等に関する条例

第2章 まちづくりへの市民参加

1 都市計画に関する市民参加

(1) 都市計画の案の作成に関する事項

① 住民が主体となって案の作成をする制度（都市計画提案制度）

土地所有者等が、一定の条件を満たした上で、市に都市計画の決定又は変更の提案をすることが出来る都市計画法（以下、「法」という。）で認められている制度。条例で、提案できる団体や必要な面積要件を別に定めることができる。以下、条例で定めることができる事項の検討を行う。

i) 提案できる団体（法第21条の2第1項、第2項）

法で、土地所有者等、まちづくり NP0 法人等のほかに、条例で定める団体が提案できる団体として認められている。

「地区まちづくり計画」の制度をまちづくり条例で採用している市では、地区まちづくり計画の策定に向けて、地区の住民による協議会を対象に加えることが多い。

稲城市では、「地区まちづくり計画」の制度については採用しない（第2章 3地区まちづくり計画 P11 参照）ことから、団体の追加は行わない。

《他市の状況》

狛江市：地区まちづくり協議会

武蔵野市：地区まちづくり協議会・規則で定める要件を満たす団体で市長が認めるもの

多摩市：地域協議会・テーマ型協議会

調布市・府中市：条例での規定なし

ii) 提案するための要件（都市計画法施行令（以下、「施行令」という。）第15条）

施行令で、都市計画に関する基準に適合することや、0.5ha 以上の一団の土地であること、住民の同意3分の2が必要であることなどの要件が定められている。この面積について、0.1ha 以上 0.5ha 未満の範囲内で、条例で別に定めることができる。

稲城市では、現在 33 地区の地区計画があるが、すべて 0.5ha を超えており、1ha 以下の地区もその1地区しかなく、3ha を下回っている地区も5地区と少数である。地区を細かく分けることは、かえって地区の分断を進めることになり、地区計画の区域の面積として、0.5ha は、地区のまとまりを保つためにも、最低限度必要な面積である。

また、用途地域等の変更に関しても、ある程度広い範囲で地域を俯瞰して、判断をするべきことから、0.5ha の面積は必要と考える。

《稲城市の地区計画の状況》

地区数：33 地区 最小の地区計画の面積：0.6ha 最大の地区計画の面積：94.3ha

地区計画区域の平均面積：21.5ha 3ha 以下の地区数：5 地区

《他市の状況》

武蔵野市：0.3ha

多摩市：0.3ha（生産緑地については、0.1ha）

狛江市、調布市、府中市：条例での規定なし

② 都市計画の案の作成手続き（法第16条第1項）

必要に応じて「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置」を講ずる必要がある。なお、条例で必要な規定を定めることもできる（法第17条の2）

稲城市では、都市計画の案を作成する際には、必要な措置として、説明会を実施している。今後も、説明会を実施していくが、条例化する必要は乏しいため、変更はしない。

《他市の状況》

多摩市：市民参加の懇談会の開催、原案の2週間の縦覧など

武蔵野市：説明会の開催、原案の3週間の縦覧

調布市、府中市、狛江市：条例での規定なし

(2) 都市計画の決定の手続きに関する事項

都市計画の決定の手続きについては、法で定められている。なお、条例で必要な規定を定めることもできる（法第17条の2）。

都市計画の決定の手続きについては、現行の制度のままで特に問題が生じていないことから、まちづくり条例で規定しない。

《他市の状況》

多摩市：縦覧期間の延長（2週間から3週間へ）、説明会の開催など

武蔵野市：縦覧書類の追加（案の作成時の縦覧での意見書及び市の見解書）

調布市、府中市、狛江市：条例での規定なし

2 地区計画に関する市民参加

(1) 地区計画の案の作成に関する事項

① 住民が主体となって案の策定をする制度（地区計画の申出制度）

地区計画等の案について、住民や利害関係人から申し出ることを、条例で定めることができる（法第16条第2項）。地区計画の申出制度と都市計画の提案制度の違いについては、資料2-1参照。

多くの市で、制度として用意されているが、実際の利用はほとんどない状況である。しかし、法が制度として用意していることもあり、一つの手段として稲城市でも条例により制度化する。

ただし、条例化されている内容については、各市で異なっており（資料2-2参照）以下

検討する。

稲城市は、要件、手続き等については、都市計画提案制度と同様の規定とし、申出者の要件は、法第 16 条第 3 項の「住民又は利害関係人」とした。

理由としては、面積については、都市計画の提案制度と同様にあまりに小さい地区計画を策定することは、かえって地区の分断を生むことになる。

また、住民同意の割合については、申出制度の利用を促進するために、住民同意を不要とすることもできるが、住民同士での議論や賛同がない地区計画の申出を受けることは、望ましくないことから多くの市で、緩和したとしても 2 分の 1 としている。稲城市では、都市計画提案制度とのバランスも鑑みて同制度と同じ 3 分の 2 とした。

また、手続きについて、特に定めていない市もあるが、住民の 3 分の 2 の同意を得てなされた申出であることから、厳格な手続きが必要と考え、こちらも都市計画提案制度と同様の手続を必要とした。

② 地区計画の案の作成手続き

地区計画等の案の作成手続きについて、条例で定める必要がある（法第 16 条第 2 項）。

稲城市では、「稲城市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」によって策定済みであるが、まちづくり条例に統合し、現行の「稲城市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」は、廃止となる。

《内容に関する変更点》

・縦覧期間の変更

新「公告の日から 2 週間」 旧「公告の日の翌日から起算して 2 週間」

変更の理由：地区計画の決定に関しては、法第 17 条の規定により「公告の日から 2 週間」と規定があり、案の作成と規定の仕方が異なっていた。一連の流れで、統一するために法の規定にあわせた。なお、公告の日を含めるかどうかの違いであり、終了日は同じである。また、実務的には、慣例として公告の日から縦覧を実施していた。

(2) 地区計画の決定の手続きに関する事項

地区計画の決定の手続きについては、都市計画法で定められており、他の都市計画と同一の手続となる。なお、条例で必要な規定を定めることもできる（法第 17 条の 2）。

稲城市では、都市計画の決定と同様に、現行で問題が生じていないことから、まちづくり条例で規定しない。

《他市の状況》

多摩市：縦覧期間の延長（2 週間から 3 週間へ）、説明会の開催など
調布市、府中市、狛江市、武蔵野市：条例での規定なし

資料２－１ 「地区計画の申出制度」と「都市計画提案制度」の比較

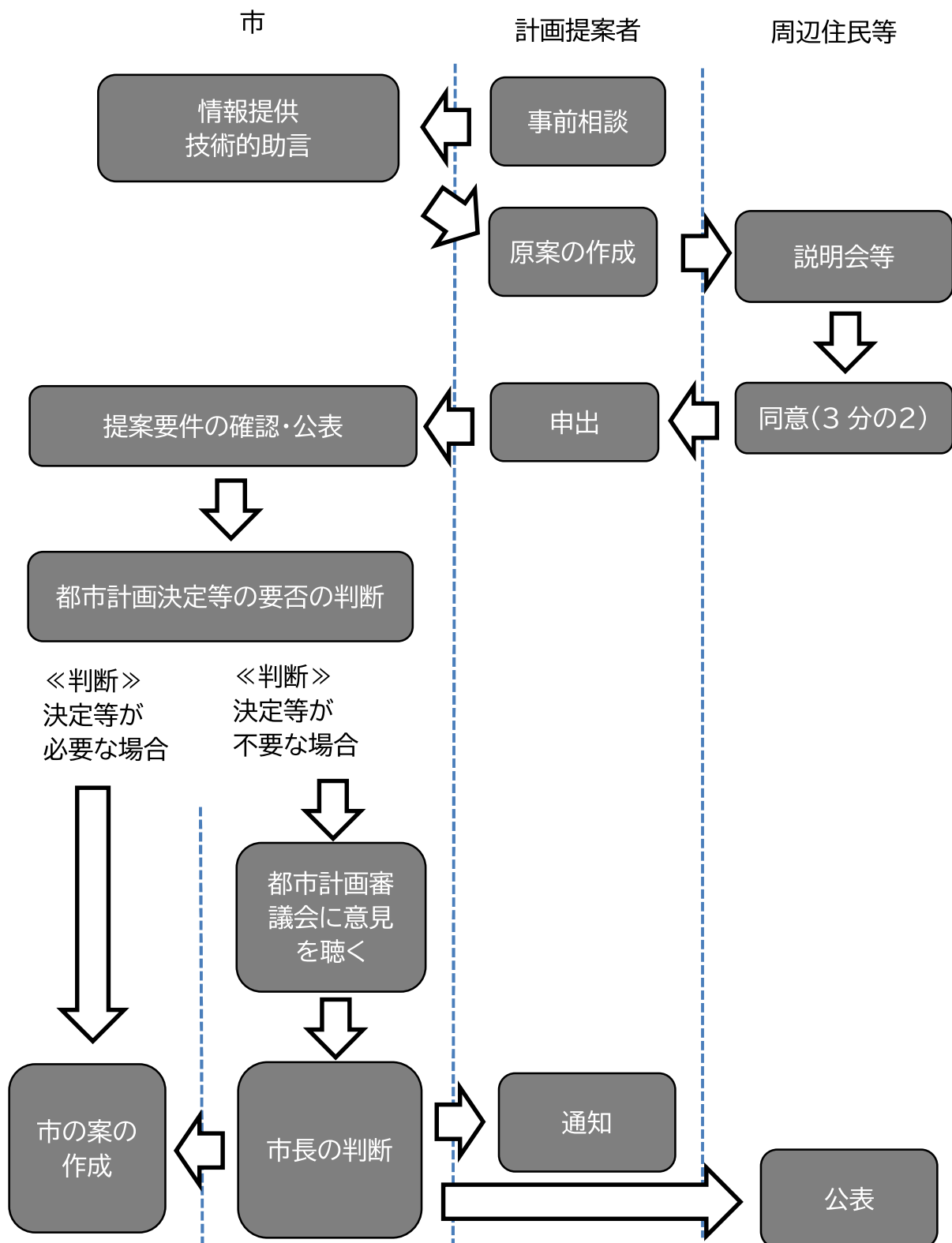
	地区計画の申出制度	都市計画提案制度
根拠条文	・ 第 16 条第 3 項	・ 第 21 条の 2 ～ 5 ・ 第 75 条の 9
申請対象	・ 地区計画等	・ マスタープラン以外の全ての都市計画（地区計画等を含む。）
申請者	・ 住民 ・ 利害関係人（地権者、区域の借家人等も対象）	・ 土地所有者等 ・ まちづくり N P O 法人、公益法人 ・ 都市計画協力団体 ・ その他条例で定める団体
申請条件	（条例で規定可能）	・ 区域面積 0.5ha 以上 ・ 土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意 ・ 都市計画基準に適合
申請内容	・ 都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項（申出内容の具体性等は、条例で規定可能）	・ 都市計画の「素案」を添付（「素案」とは、決定事項の具体的な内容・数値等を示すもの） ・ 同意を得たこと証する書類
対応方法	（規定なし）	・ 決定等の必要性を遅滞なく判断 ・ 提案を踏まえて都市計画を決定等する必要があると認めるときは、公聴会の開催等を踏まえて都市計画の案を作成し、都市計画の案の公告・縦覧を行った後、都市計画の案及び住民等の意見書の要旨を都市計画審議会へ付議する。 ・ 提案を踏まえて都市計画を決定等する必要がないと認めるとき又は一部修正の場合は、都市計画審議会に「素案」を提出し、意見を聴き、都市計画の決定等をしない判断となった場合は、都市計画の決定等をしない理由等を提案者へ通知する。
その他	・ 条例が制定されない限り申出は不可能	・ 法定手続に従い、提案が可能

資料2－2 他市の「地区計画の申出制度」等の比較 () 書きは規則で規定

		検討案	狛江市	多摩市	調布市	府中市	武蔵野市	都市計画提案制度
1.申出者		・住民又は利害関係人(法第16条第3項) ※利害関係人とは、地区計画等の区域内の土地について、所有権、賃借権を持っている者等の法律上の利害関係を有する者をいう。	・市民等 ・地区まちづくり協議会 ※市民等とは、住民、土地所有者、借地人、借家人、事業者、在勤者、在学者	・地域協議会	・住民又は利害関係人(法第16条第3項)	・市民 ※市民とは、住民、在勤者、在学者、利害関係人	・土地所有者等 ・まちづくり NPO 法人 ・まちづくり協議会等 ※土地所有者等の土地又は建物の所有者、地上権者、賃借権者	・土地所有者等(法第 21 条の2第1項) ・まちづくり NPO 法人等、これらに準ずるものとして条例で定められた団体(法第 21 条の2第2項)
2.要件	法令適合	法その他関係法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合	(法その他関係法令及びまちづくりに関する施策等に適合)	規定なし	(法第 13 条に規定する都市計画基準、マスタープラン及び地域別街づくり方針に適合)	(法第 13 条に基づく基準、都市計画に関する基本的な方針、地域別まちづくり方針、まちづくり誘導計画に適合)	法その他関係法令に適合	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に適合
	土地の条件	0.5ha 以上の一団の土地	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	0.3ha 以上の一団の土地	0.5ha 以上の一団の土地
	住民説明(申出者が実施)	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	説明会を開催し、意見を聴取	規定なし
	住民同意(地積及び権利者数)	3分の2以上	(2分の1以上)	3分の2以上	(2分の1以上)	(2分の1以上)	2 分の1以上	3分の2以上
3.手続き	変更するか否かの判断の主体	市長	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	市長	市(市長)
	変更する必要がある場合	・提案を踏まえた計画を作成。以降、市が提案する地区計画等の変更手続きと同じ	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	・提案を踏まえた計画を作成。以降、市が提案する地区計画等の変更手続きと同じ	・計画提案を踏まえた都市計画の案を都市計画審議会等へ付議
	変更する必要がある場合	・都市計画審議会に付議	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	・都市計画審議会に付議	・都市計画審議会に付議 ・遅滞なく、その旨及びその理由を提案者に通知
	公表、その他の手続	・提案を公表 ・判断後、その旨及びその理由の公表	規定なし	規定なし	規定なし	規定なし	・提案を公表、縦覧 ・判断後、その旨及びその理由の公表、縦覧	規定なし

都市計画法第 16 条第 3 項 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人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申し出る方法を定めることができる。

地区計画申出制度 フロー図(都市計画提案制度と同一)



3 地区まちづくり計画

(1) 地区まちづくり計画

地区まちづくり計画（武蔵野市、狛江市）、まちづくり推進地区（三鷹市）、地区街づくりプラン（町田市）など呼称は色々あるが、住民が団体等をつくり地区の将来像や目標、地区共有のルールなどを定める制度。地区計画と異なり強制力はないものの、地区の将来像等を話し合う過程を経ることにより、地域住民等の意識の変化を促すものである。

稲城市では、地区計画制定率が45%であり、地区計画が普及していることから、強制力のない地区まちづくりの制度を利用する必要性は乏しい。また、住民が中心となって地区の将来や地域の課題について議論し、解決に向けて取り組む制度に関しては、別途構築する（「4 協働による課題解決制度（仮称）」）ことから、まちづくり条例で地区まちづくり計画の制度は採用しない。

4 協働による課題解決制度（仮称）

都市計画マスタープランで設定されている目標の一つである協働（みんなで繋ぎ、受け継ぐ協働のまちづくり）では、「市民がプライドをもち、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」を目指している。

そこで、まちづくり条例でも市民の協働による課題解決制度を検討した。

市民からの協働事業の提案を受ける制度は、近隣では狛江市や府中市で実施している（資料2－3参照）。テーマについては、市が設定する行政提案型と市民が自由に提案できる市民提案型が用意されている。なお、これらの事業については、「まちづくり」に限定していない。「まちづくり」に限定した事業に関しては、狛江市では、前述の市民等によるまちづくり提案制度として、前述の地区まちづくり協議会、まちづくりグループなどの制度を用意している。

市民協働を考えるにあたって、市が公益性の高い市民活動に補助を出すのも、一つの協働の形とはいえるが、今回まちづくり条例において、「行政と市民で協力しながら解決するまちづくり」を実現するにあたり、一歩進めて、課題段階から行政と市民が議論しながら、問題解決の方法を検討する「協働による課題解決制度（仮称）」を創設することとした。

(1) 課題設定について

本制度は都市計画マスタープランに掲げるまちづくりの実現に向けて制定されるまちづくり条例での制度になるため、本制度の課題設定は、都市計画マスタープランにおける「まちづくり」の将来像の実現に寄与することが必要となってくる。

なお、課題設定については、市から設定すること（行政提案型）も、市民から設定すること（市民提案型）も可能である。

※都市計画マスタープランにおける「まちづくり」とは

都市計画法や都市計画マスタープランでは、「まちづくり」とは何か、具体的に定義していません。そこで、都市計画マスタープランに描かれているまちづくりの将来像などからどのような「まちづくり」を想定しているのか読み解いていく必要があります。

都市計画マスタープランでは、まちづくりの将来像を実現するために、次の7つの目標を設定しています。（資料2－4）

- ①「土地利用：活力に満ちたふれあいのあるまちづくり」
- ②「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」
- ③「環境：豊かな緑と多様な生物と共生できるまちづくり」
- ④「景観：まちなみの美しさが映えるまちづくり」
- ⑤「安全：安全で安心して暮らせるまちづくり」

- ⑥「住宅：誰もがいきいきと暮らしやすいまちづくり」
- ⑦「協働：みんなで繋ぎ、受け継ぐ協働のまちづくり」

《課題設定の具体例》 ※（）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）

(2) 提案者の要件（市民提案型）について

・市民等（稲城市に居住する者、稲城市内の土地の所有者、借地人又は借家人、稲城市内で事業を営む者及び稲城市市内の在勤者又は在学者）※法人を含む。

※提案については、人数の要件はなし。ただし、検討会の発足には、行政を除き、最低5人以上の参加が必要とする。

- ・行政と協働して検討会に参加し、主体的に課題解決に取り組めること。

(3) 流れ

① 課題提案～検討会の設立

市民から提案を受けた課題について、協働による課題解決制度（仮称）によって検討会の設置等をするかどうか、市長が判断し、結果を提案者に通知しなければならない。

なお、不要と判断する場合には、事前に第三者委員会での意見を聴取しなければならない。

課題が認定された場合には、検討会を設立するために、広報等で検討会のメンバーを募集する。担当課と提案者は、必ず検討会に加わることになる。

② 解決案の検討

検討会で課題解決に向けて、検討をすることになるが、必要に応じて企業・大学等による公民連携や専門家による助言・支援を受ける。

検討の際には、必ず行政と市民等との役割分担を明確にする必要がある。

《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

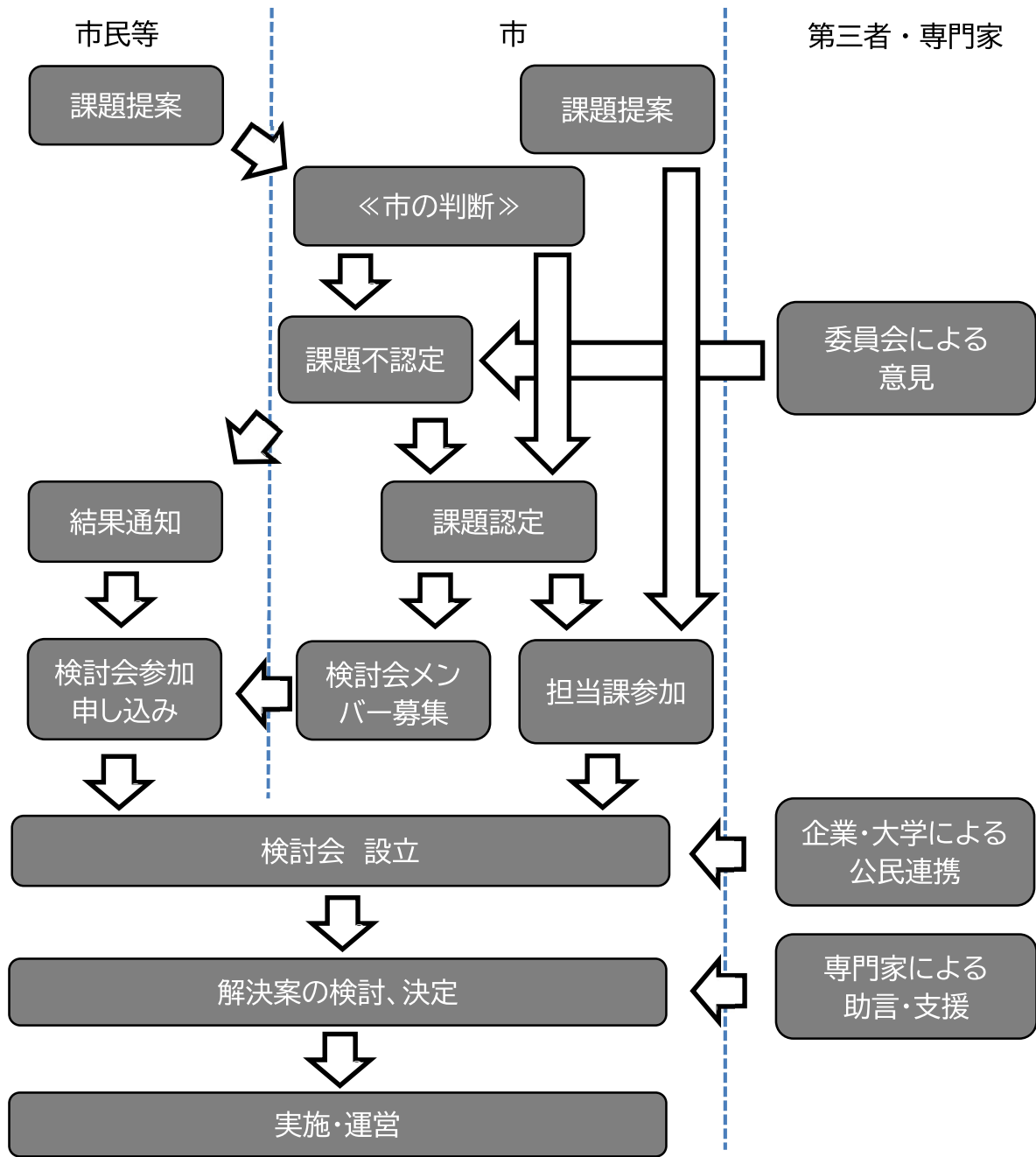
- ◆ 市民が世代交代しながら定住できる、新しい時代にあった誰もが暮らしやすい住環境を目指します。
- ◆ 子どもから高齢者、障害者など、誰にでも安全・安心で利便性の高く、暮らしやすいユニバーサルデザインに配慮したまちなかづくりに取り組みます。

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。

協働による課題解決(仮称) フロー図



資料2－3 他市の「市民提案制度」の比較

自治体名		検討案		狛江市		府中市	
担当部署		都市建設部 まちづくり計画課		企画財政部 政策室		市民協働推進部 協働共創推進課	
制度名称		協働による課題解決制度(仮称)		協働提案事業		協働事業提案制度	
		市民提案型	行政提案型	市民提案型	行政提案型	フリー型(市民提案型)	テーマ型(行政提案型)
1.概要	概要	多様化・複雑化する市民ニーズや地域課題を、課題の段階から共有し、行政と市民で協力しながら問題解決に繋げる制度		市民活動団体の活動内容を十分に活かせる分野にて、団体自身が自由にテーマを設定し、行政と協働で実施することで、団体のステップアップ等に繋げるための事業提案	市の各担当部署にて抱える行政課題に基づいて、市がテーマを提示し、市民活動団体と協働で取り組むことで、より効果的な問題解決に繋げるための事業提案	市民の自由な発想に基づき、協働事業の実施を市に対して提案できる制度	市が定めた地域課題に係るテーマに基づき、協働事業の実施を市に対して提案できる制度
	過去の事例			(R3) ・電柱に想定浸水深の位置を表示するプロジェクト (R2) ・多世代交流の小さな拠点の整備に向けたアクションリサーチ	(R5) ・不登校の子どもたちの居場所づくり ・市庁舎等における緑化デザイン		(R5) ・循環型再生アクリル板リアライトでSDGsの普及啓発
2.要件	提案者要件	市民等 (市内に事業所を有する法人) ・課題に対して、主体的に関わる意思を持った者		市民公共活動団体 ・公益性及び公開性を有し、代表者を含め3名以上の役員がいること ・所定事項が明記された会則及び会員名簿等を有すること ・市が定める以下の条件のいずれかに適合すること		法人又は市民活動団体(5人以上の構成員で組織されていること。) ・定款等を有し、適切な会計処理が行われていること ・政治活動又は宗教活動を目的としていないこと ・暴力団等ではないこと	
	対象事業要件	・都市計画マスタープランに掲げる「まちづくり」の将来像の実現に寄与する課題 ・地域社会の発展、または、地域の課題や社会的な課題の解決が期待できること ・協働で実施することにより、より大きな効果が期待できる事業		・市内で行われる事業 ・単年度で完了する事業 ・地域社会の発展、または、地域の課題や社会的な課題の解決が期待できること ・協働で実施することにより、より大きな効果が期待できる事業 ・協働で実施することが制度的に可能であり、その役割分担が明確かつ適切な事業		市内の地域課題を解決することを目的とした、下記の事業 ・行政単独では解決できない課題が明確に存在する ・市場に解決策が十分に存在しない。 ・事業者にとっても新たな取り組みであり、何らかのイノベーション創出につながる。 ・共創することにより、社会的に価値を創出することが見込まれる。 市と協働で実施する事業であること など	
3.審査	審査主体	市長 ※課題認定しない場合には、第三者委員会による意見を聴取する。		市協働推進会議による採択審査(非公開) 後、市長が決定		庁内委員5名による審査 オブザーバーとして、市民協働推進会議委員 3 名	
	審査基準	未定		公益性、具体性、実現性、効率性、協働性、実現能力、発展性		地域課題の明確性、共創の必要性、公益性・社会的インパクト、革新性、実現可能性、妥当性	
	事業実施までの流れ	(1)事前相談、担当課等との協議 (2)市長判断、課題認定 (3)検討会の設立 (4)解決案の検討	(1)検討会の設立 (2)解決案の検討	(1)事前相談、担当課等との協議 (2)公開プレゼンテーション (3)採択審査(非公開)、予算化、事業決定 (4)事業実施		(1)事前相談、担当課等との協議 (2)公開プレゼンテーション (3)採択審査、契約締結 (4)事業実施	
4. 支援		専門家の派遣		必要な消耗品等を市が購入して、支給。		委託費の支払い(200 万円以内) ※イベント等で参加者から参加費をとる場合には、市の収入になる	

第3章 開発手続き

1 大規模土地取引

(1) 大規模土地取引に関する現行制度

大規模な土地取引をした際に届出が必要な制度は、公有地の拡大の推進に関する法律、国土利用計画法などがあげられる。

① 国土利用計画法（以下、「国土法」という。）

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について土地売買等の契約後、2週間以内に届出をする制度を設けている。

届出は、市長を経由して、都知事に対して行い、届出は義務であり、届出をしない場合には、罰せられる。届出がなされた土地について、利用目的を審査した後、必要に応じて勧告または助言が行われる。

② 公有地の拡大の推進に関する法律（以下、「公拡法」という。）

地方公共団体等が公共の目的のために必要な土地を少しでも取得しやすくするための手法の一つとして、一定面積以上の土地を有償で譲渡しようとするときに、届出を必要とする制度を設けている。

届出は、市長に対して行い、譲渡しようとする日の3週間前までに、届出をする必要があり、届出をしない場合には、罰せられる。届出後、買取希望のあった地方公共団体と買取り協議を行う。協議は、理由なく拒否することはできないが、買取自体は強制的なものではない。

(2) 現行制度の課題

売買の事前届出制度である公拡法の届出は、市民に対する公開の制度がない。また、まちづくりの計画等の指針に合わない開発を目的とした売買であったとしても、市の助言等を行うことはできず、買取自体も強制的なものでないため、売買を止めることはできない。

売買の事後届出制度である国土法の届出も、市民に対する公開の制度がない。また、必要に応じて勧告または助言する制度はあるが、市は勧告等できず、勧告等ができるのは東京都になる。さらに、東京都も具体的な計画（都市計画決定がなされているなど）がない場合には、勧告等はできない。

そこで、市民に対して情報を提供する制度や、事業主等に助言等ができる制度が必要なる。

(3) 他市比較（資料3—1 参照）

売買契約等の事前に届出する方式と事後に届出をする方式（以下、「C方式」という。）があり、事前でも、更に変更可能な時期に土地利用構想の届出も必要な方式（以下、「A方式」という。）とそこまでは要求しない方式（以下、「B方式」という。）に分類される。

①A方式（府中市、調布市、三鷹市、狛江市）

企業が所有しているグラウンドなどを、売却してマンションにした際に周辺住民とトラブルになったため、府中市が導入した方式。変更可能な時期の最も早いタイミングで住民等の意見を述べる場を設ける制度設計になっている。その一方で、売買契約等をしていない買主予定者が、事業説明等をするようになる。

②B方式（武蔵野市、国分寺市 など）

A方式と異なり事業説明等は、売買契約後に買主が行うことになる。また、売買契約締結前に届出をすることになるために、売買に影響を与えないように、市民に対して情報公開を行わない自治体が多い。武蔵野市のみ、売買契約等の事後にも届出が必要となり、事後のタイミングで情報を市民に提供している。

③C方式（26市で導入している市はないが、練馬区や流山市などで採用されている。）

企業が土地を売却する場合と異なり、農地などの個人が所有している場合などは、停止条件付売買がなされているなど売主が決まってから、自治体に届出をすることが多い。そのため売買契約等に影響を与えることは難しいことから、住民周知と事業者である買主に助言等をすることに主眼を置いている。

(4) 検討結果

① 検討案

住民への周知に主眼を置くとC方式で十分となるが、稲城市においては、過去の事例を踏まえると売買契約等に住民の影響を与えたいという要望は強いと考えられる。そのため、最も売買契約に影響を与えられるA方式を採用する。

② 要件等の検討

i) 面積要件

事前届出制のA方式、B方式は公拡法の面積要件である5,000㎡以上としている自治体が多い。事後届出制のC方式を採用している練馬区は、国土法の要件である2,000㎡としている。それ以外では、大規模開発を3,000㎡以上と定義してそれと合わせて3,000㎡以上としている自治体もある。また、多摩市などは、新住区域は2,000㎡以上とするなどエリアを分けている自治体もある。

稲城市では、大規模開発に該当する3,000㎡と同様に、大規模土地取引の対象となる面積も3,000㎡以上とする。

なお、3,000㎡以上の開発件数については、令和5年度は生産緑地の解除に伴った大規模な開発が多かったものの、平均としては、年1件程度となっている。

《生産緑地の面積分布 R6.1月時点》

3,000㎡未満：361件 3,000㎡以上～5,000㎡未満：39件 5,000㎡以上：37件
合計437件

「工場件数（従業員数）統計いなぎよりR3時点」

総数 60 件 30 人未満：52 件 30 人以上 50 人未満：4 件 50 人以上 100 人未満：2 件
300 人以上 500 人未満：2 件

「開発の面積の分布件数（過去5年度分）」

	3,000 m ² 未満	3,000 m ² 以上 ～5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上	合計
令和5年度	18 件	0 件	2 件	20 件
令和4年度	9 件	0 件	0 件	9 件
令和3年度	10 件	1 件	0 件	11 件
令和2年度	10 件	0 件	0 件	10 件
平成31年度	10 件	1 件	0 件	11 件
合計	57 件	2 件	2 件	61 件

ii) 大規模土地取引行為の定義

大規模土地取引行為の定義については、どの市も国土法第14条第1項及び国土法施行令第5条で定義される「土地売買等の契約」と同一の規定を採用している。

「土地売買等の契約」とは、具体的には、売買、代物弁済、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、譲渡担保、予約完結権・買戻権等の譲渡など、対価を得て行われる土地に関する権利の移転又は設定をする契約をさし、これらの取引の予約である場合も含める。

稲城市でも、同様の定義で大規模土地取引行為を定義する。

「参考条文」

国土法第14条第1項 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・・・（略）・・・

施行令第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。

iii) 届出日

届出日については、A方式を採用している自治体は6か月前、B方式を採用している自治体は3か月前、C方式を採用している自治体は2週間後と規定している。

稲城市では、A方式を採用することを前提として、6か月前とする。

iii) 市ができること

事前の届出制度であるA方式、B方式では、まちづくりの計画等のまちづくりの方針に基づき、土地の所有者に対して、審査会等の第三者委員会の意見を聴いたうえで、助言をすることができる制度を用意している。

稲城市では、A方式を採用することを前提として、同様に助言ができる制度を用意する。なお、運用上、該当する大規模土地取引行為について、すべて助言等を行うことを前提とする。

また、売買契約前であることから市民への周知については、実施しないこととなる。

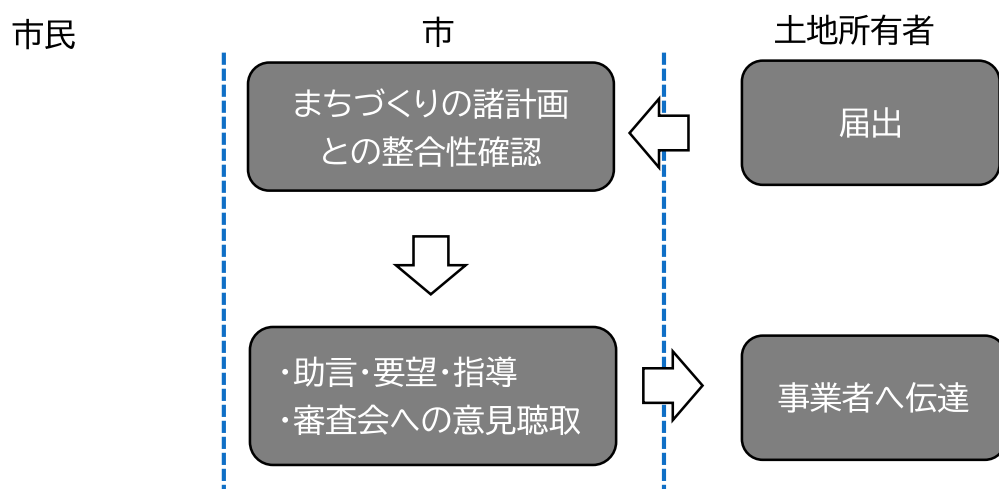
iv) 罰則

実効性の確保については、令和6年度に検討をする。

なお、府中市は、大規模土地取引行為の届出をしない場合、勧告し、勧告に従わない場合には公表する制度を設けている。

一方、狛江市は、大規模土地取引行為については、罰則はない。

《大規模土地取引行為 フロー図》



資料3-1 他市の「大規模土地取引」の比較

近隣市の状況

	自治体名	要件	事前(売主)		事前(買主予定)	事後(買主)		罰則
			時期	できること		時期	できること	
A	府中市	5,000㎡以上	6か月前	市からの助言	3か月前かつ変更可能な時期に土地利用構想の届出が必要	—	—	勧告
	調布市	5,000㎡以上(国、市などは1,000㎡以上)	6か月前	市からの助言	3か月前かつ変更可能な時期に土地利用構想の届出が必要	—	—	勧告、公表
	三鷹市	3,000㎡以上	6か月前	要望(5,000㎡以上のみ)	3か月前かつ変更可能な時期に土地利用構想の届出が必要	—	—	勧告、公表
	狛江市	3,000㎡以上	6か月前	市からの助言	3か月前かつ変更可能な時期に土地利用構想の届出が必要	2週間後まで	情報提供(買主へ)	—
B	武蔵野市	3,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	2週間後まで	意見書の提出(市民)	—
	国分寺市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	日野市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	西東京市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	小金井市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	勧告、公表
	国立市	3,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	多摩市	5,000㎡以上(新住区域は2,000㎡以上)	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	東大和市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	勧告、公表
	清瀬市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	—
	武蔵村山市	5,000㎡以上	3か月前	指導	—	—	—	—
	町田市	5,000㎡以上	90日前	市からの助言	—	—	—	勧告、公表
	小平市	5,000㎡以上	3か月前	市からの助言	—	—	—	勧告、公表

事後の自治体例

	自治体名	要件	事前		事後	事後		罰則
			時期	できること		時期	できること	
C	練馬区	2,000㎡以上	—	—	—	14日以内	情報提供(買主へ)	勧告、公表
	流山市	3,000㎡以上	—	—	—	14日以内	市から助言	勧告、公表

2 特定事業・調整会

(1) 特定事業とは

特定事業とは、周辺に影響が大きい大規模な開発や、建築物の建築、土地の利用などが対象なり、特定事業となった場合には、周辺住民に周知し、調整等を行う場（以下、「調整会」という。）が設けられる。調整会については、多摩地区では7市が制度化している。

(2) 調整会の対象について（資料3—2）

① 開発事業

7市中、7市が開発事業を対象としている。なお、1市については、大規模な開発事業のみを対象としている。

② 中高層建築物

7市中、6市が開発事業を対象としている。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でも、紛争解決のためにあっせん・調停する制度がある。稲城市の場合には、東京都が中高層建築物の建築に係る紛争等の担当をしている。

③ その他の特定事業

周辺の環境に影響が大きい特定事業について、7市とも対象としているものの、市によって、その内容は大きく異なる。小平市は、条例で明確に定めずに市長が特に必要と認めたものと一般的な条項で定めているだけである。また、国立市は、規模の大きな特定事業のみを対象としている。武蔵野市が、比較的对象となる範囲が広がっている。（資料3—2参照）

また、中高層建築物と同様に、墓地等の経営の許可等に関する条例など他の法律や条例と重複する場合もある。

(3) 検討結果

① 調整会について

調整会を実施している市は少ないものの、調整会については、第三者によって話し合いの場が設けられることにより、公平で冷静な判断ができ、合理的な住民要望については、事業計画に反映してもらうことが期待できる。事業者にとっても、第三者が入ることで感情的な対立となり話が進まないことを防げるメリットもある。以上のことから、稲城市でも調整会を制度化していく。

② 対象事業について（資料3—3）

対象事業については、住民意見を反映させながら最終的には令和6年度に絞り込む。

《選定の基準》

- ・他制度であっせん・調整の場が設けられるような場合には、対象としない。
- ・稲城市内で事業化される可能性が低い事業については、対象としない。

- ・福祉施設等は、対象としない。
- ・それ以外のものについては、比較的広めに対象とする。

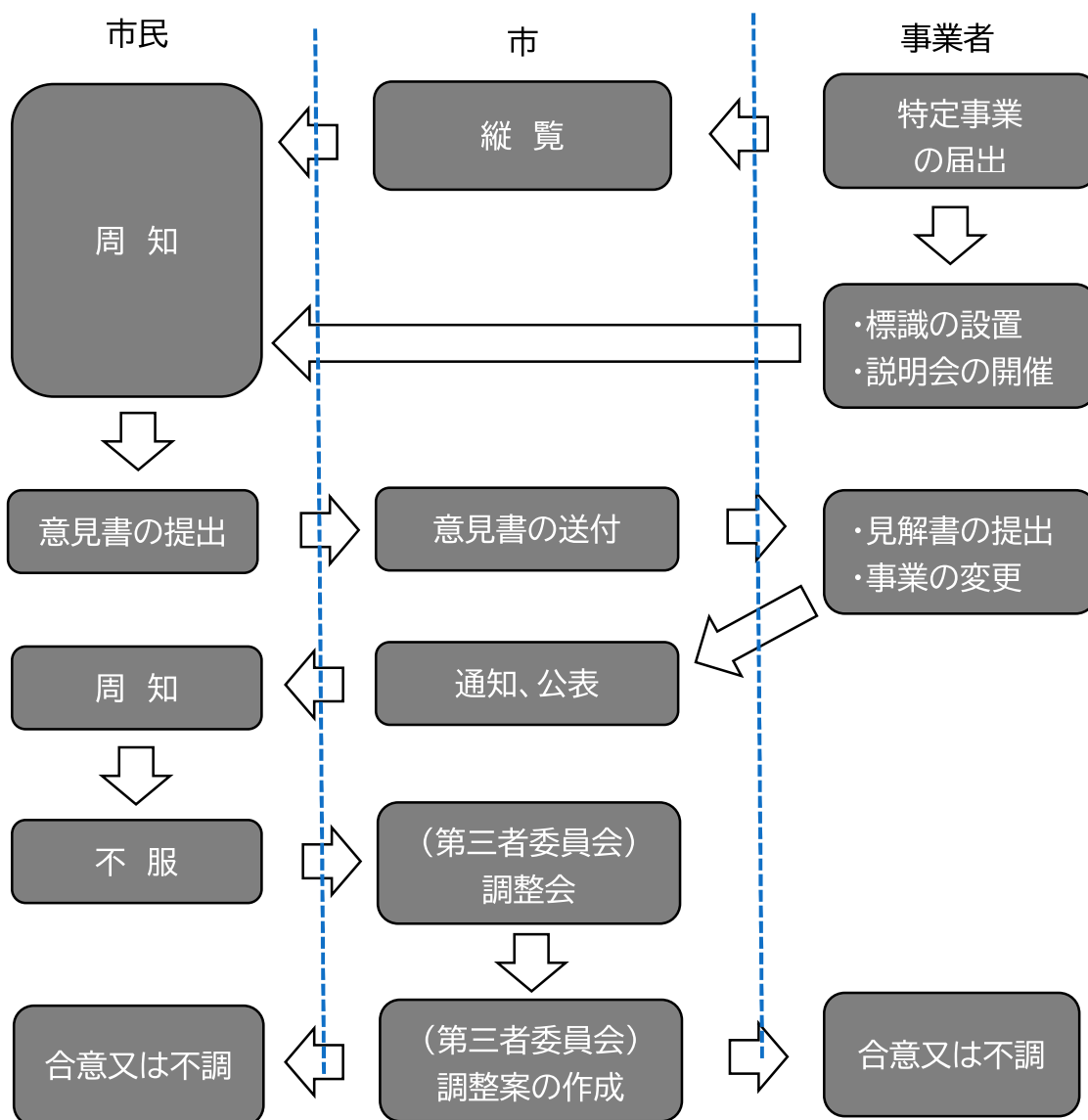
(4) 手続きの流れについて（特定事業フロー図参照）

事業者は、特定事業構想の届出後、標識の設置と住民に対する説明会を実施する。市は、届出があったら、住民に周知するために縦覧を行う。

説明会や縦覧等で事業を把握した市民は、当該事業について意見書を提出することができる。意見書は、市を経由して事業者に提出され、事業者は、それに対して見解書の提出や事業の変更を行い、その結果を市に報告する。市は、意見書の提出者や市民に対して、結果を公表する。

その結果に対して、不服がある場合に第三者による調整会を実施することになる。調整会の構成等は、令和6年度に検討をする。

《特定事業 フロー図》



資料３－２ 調整会がある市の対象比較

策定年度→		H15	H16	H18	H19	H21	H28	H28		
条文内容	自治体名		狛江市	国分寺市	日野市	多摩市	武蔵野市	小平市	国立市	検討案
大規模開発事業等										
開発事業	4市	△	△	△	×	○	○	○		○
中高層建築物	2市	×	×	×	×	○	×	○		×
特定事業	2市	×	△	△	×	○	×	○		×
開発事業等										
開発事業	6市	○	○	○	○	○	×	○		×
中高層建築物	6市	○	○	○	○	○	△	○		×
特定事業	7市	○	○	○	○	○	○	×		○

△：公聴会のみ開催

△：公聴会のみ開催

△：他条例であっせん、調整の制度あり。

特定事業の種類										
大規模小売店舗	3市	×	△	○	×	○	×	○		×
飲食店など	3市	×	×	○	×	○	×	○		×
銀行、郵便局、市役所、税務署等	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
自動車販売所	2市	×	○	×	×	○	×	×		×
レンタル倉庫	1市	×	○	×	×	×	×	×		×
墓地	3市	○	○	×	×	○	×	×		×
火葬場	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
葬祭場	4市	×	△	×	○	○	×	○		○
遺体保管所、エンバーミング施設	1市	×	△	×	×	×	×	×		○
廃棄物処理施設	2市	○	○	×	×	×	×	×		×
廃棄物保管場	1市	×	○	×	×	×	×	×		×
汚物処理場、ごみ焼却場	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
卸売市場	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
と畜場	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
食鳥処理施設	0市	×	×	×	×	×	×	×		×
ペット霊園、ペット火葬場	2市	×	○	×	×	×	×	×		○
動物飼育施設	2市	○	×	×	×	×	×	×		○
ドッグラン	1市	×	×	×	×	×	×	×		○
化製場等	0市	×	×	×	×	×	×	×		×
興行場	4市	×	×	○	×	○	×	○		○
バッティングセンター等	3市	×	○	×	×	○	×	○		×
ホテル及び旅館	2市	×	×	×	×	○	×	○		×
風俗施設	2市	×	×	○	×	○	×	×		×
公衆浴場	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
電力施設	1市	○	×	×	×	×	×	×		×
煙突等その他工作物	1市	○	×	×	×	×	×	×		×
ばちんこ屋	4市	×	×	×	○	○	×	○		○
カラオケボックス	2市	×	×	×	×	○	×	○		×
ゲームセンター等の遊戯場	2市	×	×	○	×	○	×	×		×
宗教施設	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
公衆便所、休憩所	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
駐車場	2市	○	×	×	×	○	×	×		×
資材置き場	1市	×	○	×	×	×	×	×		×
砂利採取	1市	×	×	○	×	×	×	×		×
学校等（幼稚園、小学校など）	1市	×	×	○	×	×	×	×		×
特養、有料老人ホーム、認知症対応	3市	×	×	○	○	○	×	×		×
障害者GH	1市	×	×	×	○	×	×	×		×
児童福祉施設	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
病院、診療所	1市	×	×	×	×	○	×	×		×
市長が特に必要と認めたもの	3市	○	×	○	×	×	○	×		×

△：公聴会のみ対象

△：公聴会のみ対象

△：公聴会のみ対象

資料3-3 まちづくり条例に係る「特定事業」に関する検討案

		対象	検討結果	備考
1.中高層建築物		建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築又は、増築でその高さが10mを超えるものに係る事業	×	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があるが、重複して対象としている自治体（武蔵野市など）も多い。都条例と市条例で重複して対象とした場合、調整内容に齟齬が出る可能性がある。
2.大規模開発事業		都市計画法第29条第1項の規定による開発許可が必要な開発行為のうち、その面積が3,000㎡以上の事業	○	大規模土地取引の届出が必要な面積や公園の設置が必要となる面積の3,000㎡以上とあわせる。
3.特定施設	(1)大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第5条第1項に規定する大規模小売店舗の新設に係る事業	×	大型店は周辺的生活環境の保持について配慮しなければならず(大規模小売店舗法第10条)、また、説明会等を開催することが義務(同法第7条第1項)付けられているため、新たに条例に加える必要性は乏しい。
	(2)墓地・埋葬関係	墓地、埋葬等に関する法律に規定する墓地、納骨堂又は火葬場の設置事業等	×	稲城市墓地等の経営の許可等に関する条例で構造設備と設置場所の基準、周辺住民への説明義務が規定されているため、まちづくり条例の対象から外すが、稲城市墓地等の経営許可等に関する条例の内容の見直しは必要となる。 墓地等の経営の許可については、市長。なお、火葬場については、建築基準法第51条の制限有。
	(3)葬祭場、遺体保管所	葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設の設置事業 ※エンバーミング施設とは、薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設	○	南多摩駅周辺で、問題となった事例あり。 設置自体を規制している自治体はない。協議調整の場を条例で制定している自治体(練馬区、大田区、世田谷区)は少ない。多くの自治体(川崎市、町田市など)では、要綱で制定している。国分寺市では、1,000㎡以上の大規模の遺体保管所等のみが条例の対象となっている(公聴会のみ開催)。
	(4)廃棄物処理施設	一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置事業	×	設置の許可は、都知事(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項、第14条第1項)。 なお、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設、ごみ処理施設等について、建築基準法第51条の制限有。 また、住民同意を必要とすることは法の趣旨に反すると国の通知がでているが、住民同意を要求している自治体もある。住民への説明を要求することは可。 処理能力等により、東京都環境影響評価条例(環境アセスメント)の対象。
	(5)卸売市場	卸売市場法に規定する卸売市場の設置事業	×	中央卸売市場は農林水産大臣が、地方卸売市場は都知事が認定する。 近隣では、中央卸売市場は、多摩市(青果)、地方卸売市場は、日野市(花卉)や府中市(水産物)にある。 なお、建築基準法第51条の制限有。敷地面積10ha以上で東京都環境影響評価条例(環境アセスメント)の対象。
	(6)動物関係	①と畜場	×	と畜場については、都知事が許可。なお、建築基準法第51条の制限有。
		②食鳥処理施設	×	食鳥処理施設については、食鳥処理の事業の規制及び食鳥検査に関する法律により都知事が許可。 稲城市内にできる可能性が低いために対象外とする。
		③ペット霊園等	○	ペット火葬場や霊園について、制限を加えるかどうかについて、要検討。規制を加える場合には、別条例で規制と併せて、手続き等も規定されるため対象外。日野市ではペット霊園等の条例により許可制としているが、まちづくり条例は対象外。 ※「獣畜」(牛、馬、豚、めん羊及び山羊)の火葬場、霊園は「死亡獣畜取扱場」(化製場等)になる。
		④ドッグラン	○	ドッグラン(市営)について、住民の反対により設置を断念したことが、二度ある。(百村地区、向陽台地区)。南山地区に再度設置を検討している。
		⑤畜舎、繁殖場	○	畜舎、家禽舎等については、矢野口や東長沼で、繁殖施設などでトラブル有。 建築基準法の対象となる畜舎は、15㎡以上(建築基準法施行令第130条の7など) 化製場等の構造設備の基準等に関する条例第9条 犬10頭、豚1頭など、※猫は対象外。また、畜産動物については、動物愛護法の対象外。 畜舎については、稲城市の一部で許可(都知事)が不要な地域あり。許可不要地区:平尾4丁目、大丸、坂浜、百村、若葉台1丁目から4丁目。 ミニブタ、マイクロブタも、豚のため1匹から許可が必要。
		⑥化製場等	×	化製場とは、獣畜の肉、皮、骨、臓器等を原料として皮革、にかわ、飼料等を製造するために設けられた施設。死亡獣畜取扱場とは、死亡獣畜を解体し、埋却し、又は焼却するために設けられた施設。都知事の許可が必要。 化製場等の構造設備の基準等に関する条例(東京都)に構造基準、許可基準等あり。 稲城市内にできる可能性が低いために対象外とする。
	(7)興行場	興行場法に規定する興行場の設置事業	○	・興行場の経営許可については、都知事(興行場法第2条第1項)であるが、周辺への影響が大きいため対象とする。 ※ジャイアンツタウンの球場や水族館も対象になるが、条例施行前に開業する見込み。
	(8)ホテル	旅館業法に規定する旅館業の施設の設置事業	×	・旅館業の経営許可については、都知事(旅館業法第3条第1項)。ラブホテルは、性風俗関連特殊営業に関して、都公安委員会に届出(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第27条第1項))が必要。 ・全国的には、風営法上のラブホテルに該当しないが実質的にはラブホテルである「類似ラブホテル」などが問題となっている。

		対象	検討結果	備考
				・「専ら異性を同伴する客の休憩用に供する施設」(ラブホテル、類似ラブホテルなど)については、商業地域のみ建築することが可能(建築基準法施行令第130条の9の5)。一般のホテルは、第一種住居地域は3,000㎡以下のみ建築可能。第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域で建設可能。 ・稲城市では、ラブホテルについては、若葉台駅周辺のみ商業地域であるが、地区計画で建物の用途制限があり、結局稲城市全域で建築不可となっている。類似ラブホテルについては、若葉台駅周辺のみ建築可能。現実的には、空いている用地はない。 ・稲城市では、ホテル、旅館等を要綱で規制していたが、条例施行に併せて廃止する。なお、商業地域に関しては対象外となっている。
	(9)公衆浴場	公衆浴場法に規定する公衆浴場の設置事業	×	・公衆浴場の経営許可については、都知事(公衆浴場法第2条第1項)であるが、周辺への影響が少ないため対象外とする。 なお、個室付浴場については、建築基準法上では、商業地域のみ建築可能であるが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例(都条例)で、吉原(台東区)以外の地域では、営業を認めていない。また、地区計画でも建物の用途制限があり、建築不可となっている。
	(10)特定工場・水質汚濁法関係	・水質汚濁防止法施行令別表第1に掲げる施設を設置する工場又は、事業所の設置事業 ・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律施行令第2条第2項各号に掲げる工場等	×	公害については、公害紛争処理制度などがある。公害については、より専門的な知見による判断が必要となることから、まちづくり条例の対象としない。
	(11)麻雀店・パチンコ店・ゲームセンター	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号に該当する営業を行う施設	○	都公安委員会の許可 営業可能地域:近商、商業、準工、工業(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例(東京都) 第3条第1項第1号、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第4条第2項第2号) パチンコ店を規制する必要があるか要検討。 麻雀店やゲームセンターを規制している市もあるが、そこまでする必要があるか要検討。
	(12)その他		×	保全地域の伐採など、公園、宗教施設など
4.福祉・文教・医療施設	(1)学校	学校教育法の学校(幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校)	×	これらの施設は地域にあるべき施設のため、条例の対象とはしない。
	(2)病院	医療法に規定する病院(病院とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。(医療法第1条の5第1項))	×	障害者施設については、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律第6条第1項の規定に基づき策定された「障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針」(内閣府)では、「グループホーム等を含む、障害者関連施設の認可等に際して、周辺住民の同意を求める必要がないことに留意しつつ、住民の理解を得るために積極的な啓発活動を行うことが望ましい。」との方針が示されている。そのため、それらの施設を設置する際には、事業者や市は、周辺住民に対して、丁寧な説明をしており、稲城市では現在は大きな問題となっていない。
	(3)福祉施設	①障害者施設 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービスのうち施設入所支援、自立訓練、及び共同生活援助を行う施設並びに同条第28条に規定する福祉ホーム	×	平成29年ごろ 待機児童問題が大きな課題とされていた時期に合わせて、全国的に保育所の建設反対運動が頻発した。現在は、保育所の数も整ってきたので、問題は沈静化してきている。 また、令和元年 港区南青山で児童相談所(子ども家庭支援センター、母子生活支援施設)が街のブランドイメージに合わないとして一部の住民が反対する問題が起き、全国的に注目が集まった。しかし、反対している側の主張に対して、批判が多く集まったこともあり、福祉的な施設を地域から排除せず、共に暮らせる社会に向けて理解が進んできた。
		②高齢者福祉施設 ・介護保険法第8条第28条に規定する介護老人保健施設 ・老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同援助事業の用に供する施設 ・同法第5条の3に規定する老人福祉施設	×	
		③児童福祉施設 児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設 対象施設 助産施設・乳児院・母子生活支援施設・保育所・認定こども園・児童厚生施設・児童養護施設・障害児入所施設・児童発達支援センター・児童心理治療施設・児童自立支援施設・児童家庭支援センター	×	

3 開発事業

(1) 開発事業とは

何を開発事業等の対象とするか、各市によって異なっている。現行の要綱をベースに精査しており、具体的な検討は、令和6年度に行う。

以下は、現行の稲城市宅地開発等指導要綱（以下「指導要綱」という。）での開発事業等の対象となる。

- ・ 法第29条第1項の規定による開発許可が必要な事業
- ・ 集合住宅（長屋・単身者用を含む）の建設事業で、その計画住戸戸数が15戸以上のもの
- ・ 中高層建築物の建設事業で、建築物の高さが10mを超えるもの
- ・ 建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路の位置の指定を受けて開発する行為

(2) 指導基準

開発の許可基準については、開発許可権者である東京都が整備をしている。稲城市が関与できる事項としては、法で変更することが認められている項目と稲城市が将来管理者となる公共施設の同意の基準があげられる。

その他、開発許可の手続きをする前に、条例で自主条例として独自の手続について定めることができる。

① 都市計画法等に基づく基準

i) 法第32条の同意、協議の基準

公共施設の定義としては、法第4条第14項及び施行令第1条の2で規定されている。それらの公共施設のうち、稲城市が管理者となる公共施設について基準を定める。

なお、条例の規定では、各項目については条例で規定するが、詳細の基準については、別途定める予定である。

《参考条文 法第32条第1項、第2項、第4条第14項、施行令第1条の2》

第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

第4条 （略）

14 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。

施行令第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。

ii) 公益的施設の用地の確保

施行令第 27 条に基づき 20ha 以上の開発を行う開発事業者は、公益的施設の用地を確保しなければならない。また、施行令第 29 条の 2 第 1 項第 7 号に基づき面積を変更することができる。

なお、稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例第 67 条第 1 項及び同条例施行規則第 55 条で、3,000 m²以上の開発を行う開発事業者は、開発区域内に廃棄物の処理施設を確保する等必要な措置を講ずる努力義務がある。

以上を踏まえて、令和 6 年度に担当各課（教育施設、廃棄物の処理施設、保育施設、集会施設など）と用地確保必要性を検討する。なお、事業者は、国又は地方自治体に対して土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担するように求めることができ、無償での提供ではないことに注意が必要である。

《参考条文 施行令第 27 条、第 29 条の 2 第 1 項第 7 号》

第 27 条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう 20 ヘクタール以上の開発行為にあっては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

第 29 条の 2 法第 33 条第 3 項(法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(略)

(7) 第 27 条の技術的細目に定められた制限の強化は、20 ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

《参考条文 稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例第 67 条第 1 項、同条例施行規則第 55 条》

第 67 条 規則で定める大規模な市街地開発事業を行おうとする者は、当該市街地開発事業の区域に廃棄物の処理施設を確保する等必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

施行規則第 55 条 条例第 67 条第 1 項の規則で定める大規模な市街地開発事業とは、開発面積 3,000 平方メートル以上とし、同項に規定する廃棄物の処理施設を確保する等必要な措置とは、廃棄物の収集、運搬及び中間処理等を経て、適正に処理するまでの一連の流れに係る施設等について事前に市長と開発事業者との間においてそれらを設置することを協議することをいう。

iii) 法第 33 条第 3 項の技術的細目に係る基準（資料 3—4）

現在要綱で、変更している事項は 3,000 ㎡以上の開発事業での、設置すべき公園等の面積についてであり、現在の要綱を元に条例化する。

iv) 最低敷地面積

法第 33 条第 4 項の規定に基づき開発区域における最低敷地面積について、条例で定めることができるが、現在、「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」で、最低敷地を 100 ㎡以上としている。現行の条例と同内容で、まちづくり条例と統合する。

なお、同条例については、開発事業における最低敷地と、開発許可のいない位置指定道路での開発における最低敷地を両方制限している。前者については、法による委任条例となるが、後者については、自主条例となる。まちづくり条例でも同様の構成となる。

② 条例に基づく指導基準

条例に基づく指導基準については、令和 6 年度に検討をする。

i) 他条例で規定されている（される予定）基準

・廃棄物の保管場所及び保管施設：稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例

※再利用対象物については、未規定のため規定する場合は廃棄物条例を変更する必要がある。

・敷地内緑化：稲城市における自然環境の保護と緑の回復に関する条例

・電柱：無電柱化条例（※現在、都市計画係にて検討中）

ii) その他

駐車場、駐輪場、街路灯、防犯灯、救急設備など

令和 6 年度に、基準として条例化するか検討する。

資料３－４　都市計画法第３３条第３項の規定に基づく開発許可の技術的細目において定められた制限の強化又は緩和（公園）

		根拠条文	検討案	変更点	備考
１ 制限の強化	(1)公園、緑地、広場等の設置基準 ①設置すべき施設の限定について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第5号イ ・施行令第 25 条第6号	規定せず	・変更なし	・要綱上も規定なし
	(1)公園、緑地、広場等の設置基準 ②設置すべき公園等の数又は一箇所当たりの最低限度について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第5号ロ、第6号 ・施行令第 25 条第6号、第7号	規定せず	・変更なし	・要綱上も規定なし
	(1)公園、緑地、広場等の設置基準 ③設置すべき公園等の開発区域の面積に対する割合について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第5号ハ、第6号 ・施行令第 25 条第6号、第7号	事業面積の6％ ただし、東京における自然保護と回復に関する条例で公共緑地の整備が必要な場合を除く。	・公園等の提供が、法第 29 条の開発事業に限定	・都市計画法第 33 条第3項の規定は、許可基準に関する規定のため開発許可の不要な事業に対しては、都市計画法を根拠に公園等の整備を要求できない。自主条例でやる場合は、財産権の侵害にならないように注意が必要。
				・無償提供の規定削除	・法は、公園等の整備を義務付けているが、無償提供までを求めているため、無償提供を強制することはできない。ただ、管理上の負担を考えると多くの事業者は、整備後市に提供(寄付)することを希望することが見込まれる。
				・定期借地権の際の特例の廃止	・無償提供を義務付けていたため、定期借地など所有権が無いケースで公園の提供が出来ないなどの問題があったため、無償提供不要の特例があった。(※公園等の整備は必要であることは変わらず。)
	(4)その他公園に関する技術的細目 ①公園利用者の安全を図るための措置について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第 12 号 ・施行令第 29 条 ・施行規則第 25条第2号 ・第 27 条の4第 1 号、第3号	規定せず	・変更なし	・要綱上も規定なし
２ 制限の緩和	(1)公園等の整備基準 ①公園の整備が必要な開発区域の最低限度について	・施行令第 29 条の2第2項第1号、第3号イ ・施行令第 25条第6号	規定せず	・変更なし	・要綱上も規定なし
	②公園等を設けなくともよい場合	・施行令第 29 条の2第2項第1号、第3号ロ ・施行令第 25条第6号但書	規定せず	・土地区画整理事業区域内で行う事業についての公園等の整備の緩和の廃止	・土地区画整理事業による土地区画整理事業が完了している区域、新住宅市街地開発法による事業区域内で行う事業については、施行令第 25 条第6号但書により設置が免除となる。変更となるのは、区画整理区域内で、事業が完了しておらず、公園等の整備が終わっていない場合の二次開発が対象となる。 ・法第 29 条の開発許可が不要な事業(区画整理事業)については、そもそも同法による公園の設置は不要である。二次開発の場合にのみ対象となる。

※道路やその他の公共施設に関しては、技術的細目において定められた制限の強化又は緩和は実施しない。

■他市の状況（25 市）

条例による強化・・・6％	11 市（青梅市、国分寺市、国立市、武蔵村山市、武蔵野市、小平市、清瀬市、東久留米市、西東京市、町田市、昭島市）
要綱による強化・・・6％	5 市（狛江市、調布市、府中市、小金井市、三鷹市）
面積の応じ6～3％	1 市（立川市）
10、7、6、3％	1 市（日野市）
6、8％	1 市（東大和市）
3％（工業地域で、工業用地として宅地開発を行う場合 10％）	1 市（福生市）
強化なし(3％)・・・	5 市（八王子市、多摩市、あきる野市、羽村市、東村山市）

第4章 今後

1 未検討事項等

(1) 未検討事項

- ・開発について（開発事業の定義、指導基準の精査など）
- ・第三者委員会（役割や構成、実際の運用など）
- ・実効性の確保（罰則など）
- ・その他の規制（ペット霊園やラブホテル、パチンコ、ワンルームマンション、絶対高さ規制など）

(2) 検討が不足している事項

- ・協働による課題解決制度の名称
- ・特定事業の対象

2 今後のスケジュール

(1) 令和6年度

5月 第5回 まちづくり条例策定委員会（開発事業の定義、開発指導基準の枠組み）

7月 第6回 まちづくり条例策定委員会（第三者、罰則、その他の規制）

都市計画審議会（地区計画の申出制度）

オープンハウス

8月 素案作成

9月 事前協議（東京都等）

10月 オープンハウス

第7回 まちづくり条例策定委員会（条例の全体構成）

11月 市民意見公募

12月 協議（東京都等）

3月 議会付議