



まちづくり条例 策定に向けた 検討結果報告書

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・・・・・・・・ P6
- 2 地区計画に関する市民参加・・・・・・・・ P8
- 3 地区まちづくり計画・・・・・・・・ P12
- 4 協働による課題解決制度（仮称）・・・・ P13

第3章 都市計画法で定められた制限の強化等

- 1 法第33条第3項の技術的細目に係る基準・・・・ P17
- 2 最低敷地面積・・・・・・・・ P20

第4章 開発指導基準

- 1 開発指導の対象事業
 - (1) 開発事業等の定義・・・・・・・・ P21
 - (2) 同一事業のみなし規定・・・・ P28
- 2 指導基準
 - (1) 指導基準の規定方法・・・・ P30

(2) 公共施設	P31
(3) 公益的施設	P38
(4) その他の指導基準	P40

第5章 その他の開発手続き

1 大規模土地取引	P48
2 調整会	P53

第6章 まちづくり委員会

1 まちづくり委員会	P60
------------	-----

第7章 実効性の確保

1 実効性確保の手法	P63
2 実効性確保の対象	P66

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3名、各種団体からの推薦等4名

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
第5回委員会	令和6年6月5日	・ 開発指導基準について ・ 開発事業の対象について
第6回委員会	令和6年7月31日	・ まちづくり委員会（仮称）について ・ 実効性の確保について
専門部会※	令和6年10月11日	・ まちづくり条例案の検討

※専門部会は、学識経験者3名で構成

(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
第６回検討会	令和６年５月２１日	・開発指導基準について ・開発の対象について
第７回検討会	令和６年６月２４日	・開発指導基準について

(3) 都市計画審議会

地区計画申出制度について、検討案では稲城市都市計画審議会が関与するため意見聴取を実施した。

①開催状況

審議会	開催日	内容
第１回審議会	令和６年７月２６日	・地区計画の申出制度について

(4) 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、事業者と市民の間で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（昭和 43 年法律第 100 号。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 NPO 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 P12 参照）ことから、団体の追加は不要であると思われる。

他市比較

地区まちづくり協議会等

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（昭和 44 年政令第 158 号。以下、「施行令」という。）第 15 条で、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 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。

したがって、稲城市では、面積要件の変更は不要であると思われる。

他市比較等

他市の面積要件の状況と
稲城市における地区計画の状況

《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

《稲城市の地区計画の状況》

地区数：33地区（うち3ha以下の地区数：5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

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、説明会を実施しており、今後も、説明会を実施していく必要はあるが、条例化までは不要と思われる。

他市比較

都市計画案の作成手続き

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、基本的には法で定められており、条例で必要な規定を追加して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、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の追加は不要と思われる。

他市比較

都市計画案の作成手続き

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（以下、「地区計画の申出制度」という。）

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）。同様の制度として都市計画提案制度がある。

制度比較	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NPO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（0.1haまで条例で緩和可能） ・ 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

多くの市で、地区計画の申出制度は制度化されているが、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まちづくり条例の制定に併せて制度化することが必要であると思われる。

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1「地区計画の申出制度の比較」参照）以下検討をした。

i) 申出者

自治体によって異なるが、都市計画提案制度に近づけて土地所有者等やまちづくり NP0 法人としている市（武蔵野市など）や、法第 16 条第 3 項に合わせて住民又は利害関係人としている市（調布市、府中市など）がある。一方、多摩市の様に地域協議会に限定している市もある。

稲城市は、地区計画は地域の住民が中心となるべきであり、申出者は一人でも可能なことから、まちづくり NP0 法人を対象とせず、「住民又は利害関係人」を申出者とすべきである。なお、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と定義する。

ii) 要件

面積要件は、都市計画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ことから、0.5ha が適当と思われる。

また、住民同意の割合については、都市計画提案制度は3分の2としているが、これは、過半数（2分の1以上）では地域の意見が完全に二分された段階で都市計画の決定等の提案をすることが可能となり、地域の同意としては不十分であることが理由として挙げられる。

一方、申出の要件で住民の同意を3分の2以上とすると、申出のハードルが高くなり制度を利用することが困難になってしまう。

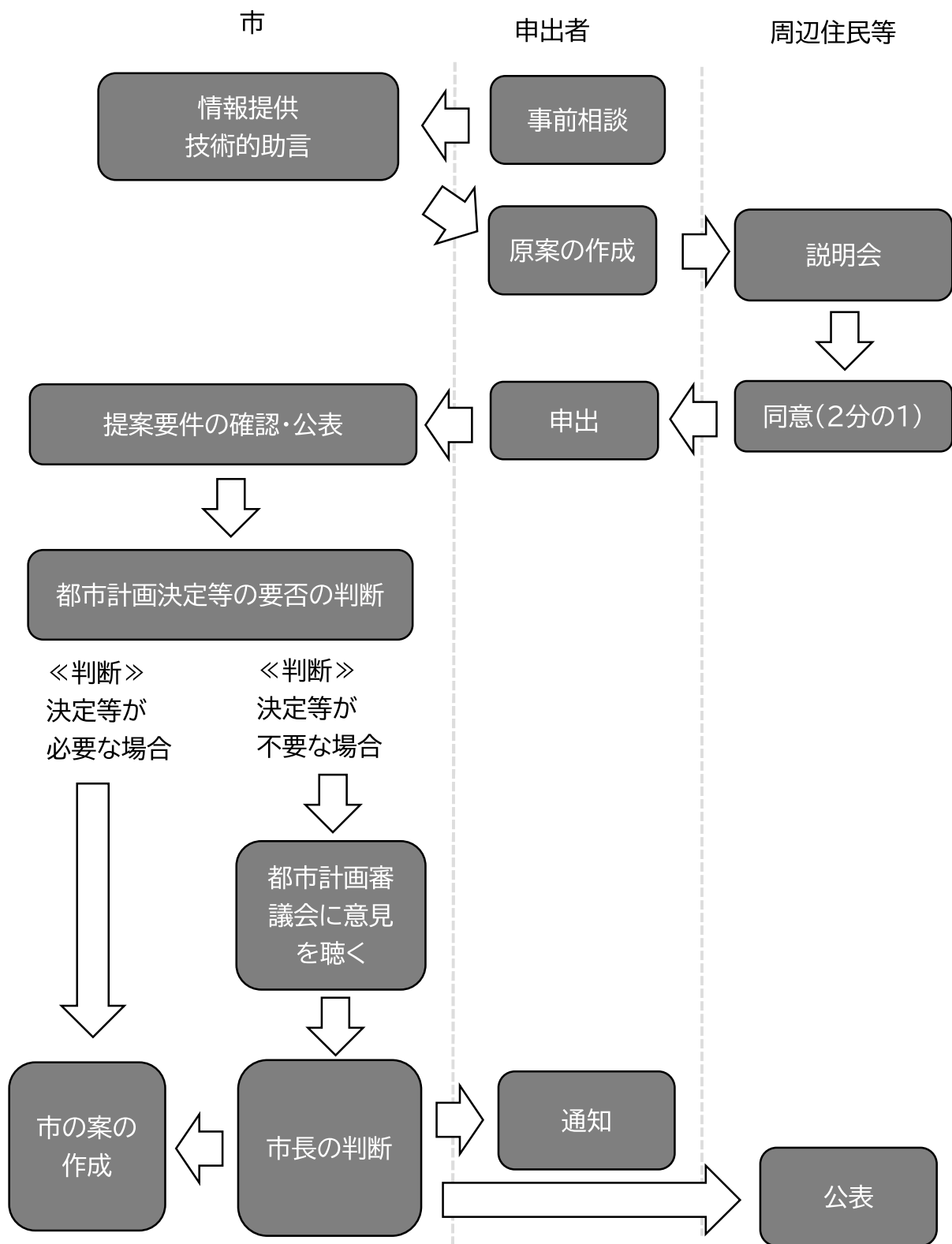
そこで、申出者に地域住民に対して説明会を実施し、広く意見を聴取することを義務付けるとともに、住民の同意については2分の1とすることが妥当であると思われる。

また、地区計画の案が都市計画マスタープランや、法令等の基準に適合していることも当然に必要であると思われる。

iii) 申出後のフロー

申出後のフローについて、特に定めていない市もあるが、住民の半数以上の同意を得てなされた申出であることから、都市計画提案制度と同様の厳格な手続きが必要であると思われる。

《地区計画の申出制度 フロー図》



資料1 地区計画の申出制度の比較 () 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の計画に適合	(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(0.1ha まで条例で緩和可能)
	住民説明(申出者が実施)	説明会を開催し、意見を聴取	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)	2分の1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
	変更する必要がない場合	・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。

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（平成 9 年条例第 14 号）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、廃止する必要があると思われる。

内容に関しては、大幅な変更は不要であると思われるが、以下の点については、文言整理をすることが望ましい。

変更点

稲城市地区計画等の案の作成手続きに関する条例

・縦覧期間の変更

旧「公告の日の翌日から起算して 2 週間」⇒新「公告の日から 2 週間」

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」と規定されている。一方、地区計画当の案の作成については、国が示している条例の具体例では、「公告の日の翌日から起算して 2 週間」と例示されており、公告の開始日が異なっていた。なお、両表記の違いは、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。実務的には、慣例として公告の日から縦覧を実施してきたこともあり、法第 17 条の表記に統一することが望ましい。

(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する必要は乏しいと思われる。

他市比較

地区計画の決定の手続きに関する事項

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

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不要であると思われる。

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、稲城市のまちづくり条例でも行政と市民で協力しながら解決するまちづくりの制度化について検討した。

(1) 協働のまちづくり

稲城市では様々な形で市民と協働によるまちづくりがなされている。具体例としては、公園や道路などの公共施設を、市民が自発的に緑化、美化、清掃等を行う公共施設アダプト制度や、更に一歩進んで、地域の自治会が公園の指定管理者となって管理を行っている事例（上谷戸親水公園）、自治会が主体となって公園の設計、整備を行った先進的な事例（押立堀公園）が挙げられる。

また、より多様化・複雑化する市民ニーズに対応するために、市民からの協働事業の提案を受け付ける制度を用意している市もあるが、稲城市では制度化されていない。ただし、協働事業の提案制度をまちづくり条例の中で整備している自治体は無い

まちづくり条例の中では、多くの自治体では、まちづくり協議会などを設立して、その中で地域のまちづくりの課題などを検討して、最終的には地区まちづくりなどに落とし込む制度設計となっている。稲城市でも、地域の課題の解決に向けて、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）」を創設することを検討した。

(2) 協働による課題解決制度

①課題の認定とまちづくり協議会

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。なお、ここでいう市民とは、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などを想定している。市民提案型では、提案するための人数の要件は不要であるが、

まちづくり協議会の発足には、どちらの提案型であっても行政を除き、最低5人以上の参加が必要である。

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によってまちづくり協議会の設置をするかどうかは、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、事前にまちづくり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、まちづくり協議会を設立するために、広報等でまちづくり協議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。

まちづくり協議会の中で、認定された課題の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。

参考資料

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。

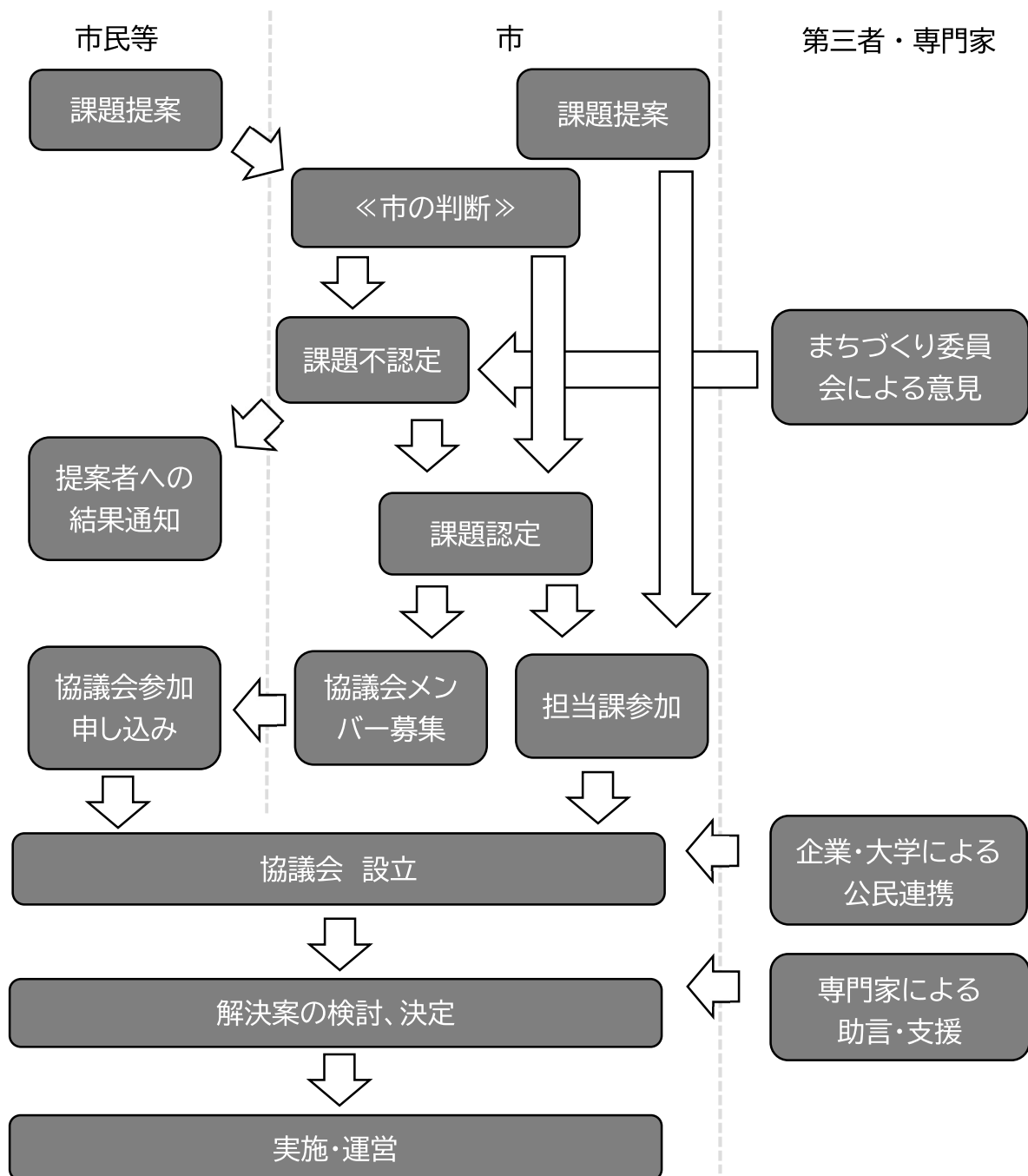
都市計画マスタープランでは、まちづくりの将来像を実現するために、次の7つの目標を設定しています。

- 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。（①土地利用）
- ・「自転車のまちいなぎ」として市を盛り上げたい（②交通）
- ・所有している山林の管理に困っている。（③環境）
- ・近くの崖が、崩れそうで困っている。（⑤安全）
- ・団地内の建物が老朽化して、建て替えに困っている。（⑥住宅）

《協働による課題解決(仮称) フロー図》



資料2 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 都市計画法で定められた制限の強化等

1 法第33条第3項の技術的細目に係る基準

開発許可申請の許可権者は、東京都知事となっているが、地方公共団体は、政令で定められた技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

参考条文

都市計画法

第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

(1) 道路(資料3参照)

施行令第25条第2号の配置すべき道路の幅員の最低限度、同条第3号の開発区域の面積、同条第4号の歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度、その他道路に関する技術的細目(道路の構造、横断勾配など)が対象となっている。稲城市では、開発指導要綱上も変更しておらず、変更する必要性は乏しいと思われる。

(2) 下水道(資料3参照)

公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について制限を強化することができるが、稲城市では、開発指導要綱上も変更しておらず、変更する必要性は乏しいと思われる。

(3) 公園・緑地(資料3参照)

設置すべき施設の種類の限定や、一か所あたりの面積の最低限度、開発の際に設置すべき公園・緑地等の面積などが対象となっている。そのうち開発の際に設置すべき公園・緑地等の面積については、開発指導要綱上では、事業面積の6%としていた。

稲城市は、比較的みどりは残されているものの、年々減少していることから、開発による影響を減少させるためにも、事業面積の6%とする必要があると思われる。

資料3

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（道路）

		根拠条文	検討案	変更点	備考
1 制限の強化	(1)開発区域内の敷地に接する道路の幅員配置すべき道路の幅員の最低限度について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第2号 ・施行令第 25 条第2号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし
	(2)市街化調整区域における大規模開発の道路開発区域の面積について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第3号 ・施行令第 25 条第3号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし
	(3)歩道を設置する場合の幅員歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について	・施行令第 29 条の2第1項第1号、第4号 ・施行令第 25 条第5号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし
	(4)その他道路に関する技術的細目 ①道路の構造、横断勾配 ②雨水排水施設(側溝、街渠) ③縦断勾配 ④階段状の道路 ⑤袋路状道路 ⑥隅切り ⑦歩道の縁石線など	・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 24 条 ・第 27 条の4第 1 号、第 2 号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし ※⑤袋路状道路について、開発許可上の制限の強化はしないが、袋路状道路については、原則的に市が管理者とならない。
2 制限の緩和	(1)開発区域内の敷地に接する道路の幅員配置すべき道路の幅員の最低限度について	・施行令第 29 条の2第2項第1号、第2号 ・施行令第 25条第2号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし

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（下水道）

		根拠条文	検討案	変更点	備考
1 制限の強化	(1)排水施設に関する技術的細目 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について	・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 26条第4号 ・第 27 条の4第 1 号、第4号	規定せず	変更なし	・要綱上も規定なし

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。開発許可の不要な事業については、自主条例となる。
				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。）
2 制限の緩和	(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
	(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	・土地区画整合法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。

■他市の状況（25 市）

条例による強化	・・・6％	10 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）
要綱等による強化	・・・6％	6 市（狛江市、調布市、府中市、小金井市、三鷹市、昭島市）
	面積に応じ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）

2 最低敷地面積

敷地の細分化を防止し、現在の居住水準を維持し、良好な住環境を保全・形成していくことを目的として、都市計画法では、用途地域又は地区計画で、建築物の最低限度が定められている。稲城市では、地区計画による建築物の最低限度が定められている一方、用途地域による最低敷地面積は定められていない。

また、開発時の敷地の細分化を防止するために、条例で制限を定めることもできる（法第33条第4項）。まちづくり条例では、この開発時の細分化を防止するための条例について検討を行う。

(1) 都市計画法第33条第4項

稲城市では、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年条例第12号）を制定して、開発時の最低敷地面積を100㎡としている。

内容については、変更は不要であるが、開発時の制限等に関連するので、同条例を廃止し、まちづくり条例で同様の規制をする必要があると思われる。

参考条文

都市計画法

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) 自主条例

前述の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は、法29条の開発行為の許可が必要な場合以外にも、建築基準法（昭和25年法律第201号）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新たに開発する行為についても、最低敷地面積を100㎡と設定している。これは、法第33条第4項の規定に基づいたものではなく、自主条例となる。

まちづくり条例でも、同様に自主条例として建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路の位置の指定を受けて新たに開発する行為についても、最低敷地面積を100㎡と設定することが必要であると思われる。

第4章 開発指導基準

1 開発指導の対象事業

(1) 開発事業の定義

どのような事業を開発事業等の対象とし、開発指導の対象とするのか。稲城市指導要綱や近隣市との比較検討を行った。（資料4）

参 考

開発事業等の対象（稲城市宅地開発等指導要綱）

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

- ・ 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

①開発行為

開発行為とは、「都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要する事業」と定義する。

開発行為については、定義の仕方に多少の差はあるものの、どの市も指導対象としており、開発指導の対象の中心となるものである。

稲城市でも、開発行為は指導の対象とすることが望ましい。

参考条文

都市計画法

第 4 条第 12 項 この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

第 29 条第 1 項 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

・・・(略)・・・

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

規定の仕方は、A「都市計画法第29条第1項の許可を要する事業」（多摩市、国立市、府中市など）、B「都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500平方メートル以上のもの」（狛江市、小金井市、日野市など）と規定している市に分かれる。

違いは、500㎡未満の開発行為で開発許可が必要な場合は、Aは対象となり、Bは対象外となる。また、500㎡以上の開発行為でも、開発許可が不要な場合は、Aは対象外となり、Bは対象となる。前者の例としては、①「市街化調整区域内の開発」があり、後者は②「土地区画整理事業の施行として行う開発行為等」が挙げられる。

ただし、適用除外などの条項によって、最終的には大きく変わらなくなる（狛江市など）。

①市街化調整区域について

多摩地域の26市では、市街化区域では500㎡以上、市街化調整区域は全ての面積で開発許可が必要となる。稲城市では、多摩川の河川敷以外にも市街化調整区域が設定されている状況である。

②土地区画整理事業の施行として行う開発行為等について

稲城市では土地区画整理事業による都市基盤整備を積極的に実施している。これらの土地区画整理事業の施行として行う開発行為等は、法第29条第1項第5号などにより開発許可が不要となっている。なお、土地区画整理事業区域内であっても、二次開発などは開発許可が必要となる。

② 宅地造成

宅地造成とは、宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。

宅地造成で1m以上の盛土・切土を行う場合、事業面積が500㎡以上になると法第29条第1項の開発許可が必要となる。この場合は、(1)の開発行為に該当することになる。そのため、宅地造成でのみ対象となる事業は、1m以上の盛土・切土を行う場合で500㎡未満の宅地造成か、1m未満の盛土・切土であるが盛土や切土をする土地の面積が500㎡を超える造成等に限定されている。また、盛土規制法に基づく規制の対象となった場合には、盛土規制法第11条の規定により、工事主は、周辺地域の住民に対して、説明会の開催など工事の内容を周知させる義務が課されていることもあり、稲城市では、宅地造成は、指導の対象とする必要性は乏しいと考えられる。

宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号。以下「旧宅造法」という。）が令和 4 年に改正され宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）と名称等が改正された。

改正前では、一部自治体（小金井市、日野市、多摩市など）は、旧宅造法の宅地造成工事規制区域があり、稲城市の一部も含まれていた。法改正後の令和 6 年 7 月下旬に、盛土規制法に基づく新たな規制区域を東京都が指定し、稲城市全域を含む都内のほとんどの区域を宅地造成等工事規制区域に指定した。

第 2 条 この法律において、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。

・・・(略)・・・

二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。

三 特定盛土等 宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるものをいう。

③位置指定道路

位置指定道路とは、建築基準法上の接道要件を満たすために区域内に道路を築造する場合で、開発許可が不要な場合に、特定行政庁（東京都知事）から位置の指定を受けた道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）をいう。なお、開発で築造された道路は、都市計画法による道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号）となる。

事業施行面積が 500 ㎡以上となると開発許可が必要（土地の区画の変更に該当）となるため、500 ㎡未満の位置指定道路を伴う開発行為が対象となる。

そのため、規模が小さいとして開発指導の対象としていない自治体（武蔵野市、小金井市、府中市など）もあるが、区域が狭いことで狭小な住宅が建つおそれがあることから、位置指定道路を伴う事業は、指導の対象とすることが望ましい。

第 42 条第 1 項第 5 号 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

④中高層建築物

自治体によって基準が異なるが、定められた高さや階数を基準として、基準の高さを超える建築物を中高層建築物としている。

高さについては、全ての自治体で東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年都条例第 63 号）と同様に 10m を基準としている。ただ、同都条例は、第一種・第二種低層住居専用地域については、軒の高さ 7 m 又は地上 3 階以上の建築物も規制の対象としている。

そこで、第一種・第二種低層住居専用地域では、軒の高さ 7 m を超える建築物を対象としている自治体（三鷹市、武蔵野市など）もある一方、戸建住宅等に関しては対象外としている自治体（狛江市、府中市など）もある。

稲城市では、戸建住宅であっても 10m を超えた場合には、周囲の影響が大きいことから対象とすることが望ましい。一方、低層住居専用地域であっても、軒の高さ 7 m を超える様な建築物でも、隣人間の紛争は別にして、まちづくりにおける影響は少ないことから、対象とする必要性は乏しいと思われる。なお、そのような建築物でも、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 年都条例第 64 号）の対象となるため、紛争解決の手段は用意されている。

以上により、稲城市では、中高層建築物は、高さが 10m を超える建築物とすることが望ましい。

⑤集合住宅

集合住宅とは、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類する建築物をいう。自治体によっては、共同住宅のみに限定している自治体（小金井市など）もあるが、周辺に与える影響は、長屋と共同住宅で差はないことから、稲城市では長屋なども含めて対象とすることが望ましい。

戸数の基準としては、15,6 戸とする自治体が大半である。小規模の集合住宅に関しては、周辺への影響も少ないことから稲城市では、稲城市指導要綱の基準を変更せず、15 戸以上を指導対象とすることが望ましい。

他市比較

集合住宅の戸数の基準

規定なし 国分寺市

20 戸 小金井市

16 戸 西東京市、清瀬市、小平市、国立市（低層住居専用地域は 10 戸）

15 戸 武蔵野市、調布市、三鷹市、狛江市、東大和市、武蔵村山市

10 戸 府中市、多摩市

8 戸 日野市

⑥建築面積等

建築敷地面積や延べ面積などの面積基準を超える建築物について、周辺環境に大きな影響を及ぼすことがあるため、開発指導の対象としている自治体も少なくない。その際の基準は500㎡～1,000㎡が多くなっている。

稲城市では、これらの面積基準を採用せず開発指導の対象としないことが望ましい。その理由として、これらの建築物の多くは高さ10mの基準や、戸数15戸以上など別の基準により開発指導の対象となることが多い。また、周辺環境に大きな影響を及ぼす一番の要因は、建築物の面積よりは、事業内容が大きな要因となり、事業内容については、特定事業の対象として周辺住民との調整の場を別制度として設けることが望ましい。

他市比較

建築面積等

規定なし：日野市、府中市、武蔵野市、三鷹市、西東京市、国分寺市

1500㎡：調布市（延）

1000㎡：小金井市（敷）、多摩市（延）、国立市（延）、小平市（事、延）

500㎡：狛江市（延）、東大和市（敷）、武蔵村山市（延）、清瀬市（延）

※（）内の敷は敷地面積、延は延べ面積、事は事業面積

⑦特定事業

周辺に影響が大きい事業を特定事業として、開発事業者と周辺住民の意見を調整する場（以下「調整会」という。）を制度化している自治体があり、それらの自治体（狛江市、多摩市、武蔵野市等）は、特定事業を開発指導の対象としている。

しかし、特定事業は住民への周知と相互調整が主な目的であり、より良いまちづくりにするための開発指導とは、目的が異なる。そのため、稲城市では、開発事業と調整会が必要な事業を分け、特定事業を開発事業の対象としないことが望ましい。

なお、大規模開発事業など、特定事業と開発事業が重なる事業の場合には、特定事業の手続を実施後、開発事業の手続になる。また、ペット霊園など開発事業等に該当しない場合には、特定事業の手続のみ実施することとなる。

他市比較

規定例

狛江市：墓地、駐車場、廃棄物処理施設、動物飼育施設、電力施設

日野市：大規模小売店舗、500㎡を超える小売店、飲食店、興行場、
ゲームセンターなど

多摩市：パチンコ屋、葬祭場、納骨堂

武蔵野市：集客施設の床面積の合計が500㎡以上

資料4 開発事業等の定義（近隣市比較）

検討案	狛江市	小金井市	日野市	多摩市	国立市	府中市
①開発行為						
・開発行為のうち法第29条第1項の許可を受けなければならないもの	・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当し、事業施行面積が500㎡以上のもの ・次の各号に掲げる事項については、第5章及び前条の規定は、適用しない。 (1) 法における都市計画事業 (2) 災害のために必要な緊急措置として行われるもの (3) 通常の管理行為、軽易な行為その他市長が特に認めるもの	・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が500㎡以上のもの	・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(ただし、市街化区域内は開発事業区域面積が500㎡以上)	・都市計画法第29条の許可を要する事業	・開発行為のうち法第29条第1項の許可を受けなければならないもの	・都市計画法第29条第1項の規定による許可を必要とする開発行為
②宅地造成						
	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)	・宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成で、事業施行面積が500㎡以上のもの。	・宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成	・宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2号に規定する宅地造成及び同条第3号に規定する特定盛土等で、開発区域面積が500㎡以上のもの	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)	※宅地造成工事規制区域無し(旧宅造法)
③位置指定道路						
・建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を伴うもの	・建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を伴うもの		・建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定	・建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路の位置の指定を伴うもの	・建築基準法第42条第1項第5号の道路位置指定行為	
④中高層建築物						
・建築物の建築で、高さが10mを超える建築物を建築する事業	・建築基準法第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 1)高さ10mを越えるもの(戸建住宅は除く) 2)地上4階建て以上のもの(戸建住宅は除く)	・高さが10mを超える建築物(第一種・第二種低層住居専用地域の場合は、軒の高さが7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物。)の建設事業。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築を除く。	・建築基準法第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 1)建築物の高さが10mを超える(第一種低層住居専用地域の場合は、軒の高さが7mを超える)建築物又は地上3階以上の建築物の建築。ただし、高さ10m以下でかつ地上3階以下の戸建住宅は除く。	・建築物の建築で、高さが10mを超える建築物を建築する事業(自己の居住用に供する専用の建築を除く)	・建築物の高さが10m以上の建築物(自己の居住の用に供する住宅で地階を除く階数が3階以下のものを除く。)の建築	・第一種低層住居専用地域又は第二種低層住宅専用地域の地域内における軒高7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物(戸建住宅及び2戸で形成された長屋は除く。)の建築 ・第一種低層住居専用地域又は第二種低層住宅専用地域以外の地域内における高さ10mを超える建築物(戸建住宅及び2戸で形成された長屋は除く。)の建築
⑤集合住宅						
・建築物の建築で、15戸以上の集合住宅を建築する事業	・建築基準法第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 3)15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの	・計画戸数が20戸以上かつ地上3階以上の共同住宅の建設事業	・建築基準法第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 2)住宅及び店舗等の建築又は併用住宅の建築で、戸数が8以上のもの	・建築物の建築で、10戸以上の共同住宅等を建築する事業	・第1種・第2種低層住居専用地域における10戸以上、その他の地域における16戸以上の集合住宅の建築	・10戸を超える集合住宅(共同住宅、長屋、寮、寄宿舍又は下宿その他これらに類するものをいう。)の建築

検討案	狛江市	小金井市	日野市	多摩市	国立市	府中市
⑥建築敷地面積等						
	・建築基準法第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 4)延べ面積 500 ㎡以上のもの(戸建住宅は除く) ※戸建住宅の場合は、小規模開発事業に該当	・建築敷地面積が1,000㎡以上を必要とする建築物の建設事業	・土地の区画を8区画以上に分割するもの ・建築基準法第87条に規定する建築物の用途の変更で、変更する部分の延べ面積が 500 ㎡を超えるもの	・建築物の建築で、延べ面積が1,000㎡以上の建築物を建築する事業	・延べ面積が 1,000 ㎡以上の建築物の建築 ※④、⑤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一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなして適用を判断	
⑦特定建築物						
	・周辺環境に著しい影響を与えるおそれのある次のいずれかに該当するもの 1)土地利用の変更等 ｱ.宅地への変更(開発行為に該当しない宅地造成、敷地分割、現状と異なる主要用途への変更、など イ.駐車場 ウ.墓所 エ.廃棄物施設(中間処理施設を含む) オ.動物飼育施設 カ.電力施設 2)建築基準法施行令第138条第1項各号に該当する工作物の設置 3)その他市長が特に必要と認めるもの		・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗の設置 ・延べ面積が 500 ㎡を超え、不特定多数の人が出入りする、周辺環境に配慮を要する建築物(大規模小売店舗は除く) 1)小売店、飲食店、興行場 2)ゲームセンター等の遊戯場 3)風俗施設 4)ビデオ等レンタル店舗 5)その他市長が認めるもの ・老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム及びこれに類する施設の設置 ・砂利採取法に規定する砂利の採取	・ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等の建築を目的とした建築物を建築する事業 ・現にある建築物の用途を、ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等へ新たに用途変更する事業		・延べ面積が 1,500 ㎡を超える特殊建築物の建築 ※建築基準法第2条第1項第2号特殊建築物 学校(専修学校及び各種学校を含む。)、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

(2) 同一事業のみなし規定

開発事業者が、開発事業に該当しないようにまたは、大規模開発事業に該当しないように開発区域を分割することがある。このような場合に、先行する開発行為と後続の開発行為を同一の事業とみなす規定がある自治体もある。

稲城市指導要綱では、このような規定はなかった。その理由としては、開発行為については、「都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要する事業」と規定しているため、同一の事業とみなすか否かは、開発許可権者である東京都が判断することになるため、同一事業のみなし規定の必要性がなかったことが挙げられる。

ただし、建築物の建築（例えば 1 棟 8 戸の集合住宅を 2 棟建てる場合など）については、開発許可が不要であり、指導要綱のみの手続となるため市の判断が必要となる。そのような場合には、運用上、開発行為の東京都の基準を準用し 1 年以内の場合には、同一の事業とみなしていた。まちづくり条例の策定に併せて、明文化することが望ましい。

開発事業を法 29 条第 1 項の許可を要する事業と定義している市でも、府中市のように都のみなし規定とは別に開発事業についてものみなし規定を適用させる自治体もある。この場合には、都が別の開発事業として認めた事業に対して、市が同一事業とみなす可能性を残すものである。しかし、都市計画法の開発行為と条例の開発行為に齟齬が生じる不都合を考慮すると、のみなし規定の対象は、稲城市は、建築物の建築に限定することが望ましい（同様の自治体として、国立市など）。

また、事業間の期間について、国立市は 3 年間としているが、都の基準が 1 年であることや、建築の場合は大規模の開発と異なり公園の提供なども無く、開発事業者の開発指導上の負担も比較的小さいことから、1 年間と設定しても十分な効果が見込まれることから、稲城市では事業間の期間については、1 年間とすることが望ましい。

また、東京都は開発事業者の同一性の判定の際に、相互に関連性を有する個人又は法人を含めている。しかし、同一性の判定を行うことの事務負担を鑑みると、国立市の様に「同一の者が行う事業」の様な規定にとどめることが望ましい。

参考規定

「都市計画法」の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準（東京都）

(1) 市街化区域内において、次の場合の土地は原則として開発区域に含めるものとする。

① 先行する開発行為に連たんして申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中または完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかの条件に該当するもの

ア 開発区域内の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している

※一方の開発区域内の道路計画若しくは排水計画が他方の開発区域内のそれらに依存することにより、互いの開発行為が完了して初めて道路計画若しくは排水計画が完結し、正常に機能する内容となっている場合

イ 開発行為を行っている申請者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人も含む）

※相互に関連性を有するとは、個人と法人においては個人と法人の役員が、法人においてはそれぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。）の全部又は一部が重複している、若しくはそれぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一である場合をいう。

ウ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じ

エ 開発行為の工事施行者が同じ

オ 土地所有者が同じ（相互に関連性を有する個人又は法人が土地所有者である場合を含む。）後続の開発行為の申請時点より前1年以内に土地所有者が同じ場合も含む。ただし、相続による所有権の変更の場合は、1年以内の変更であっても土地所有者が同じとはみない。

他市比較

規定例（国立市、府中市）

●国立市

条例第26条第2項 前項第3号及び第4号に掲げる開発事業については、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、当該複数の事業を一の事業とみなす。

条例施行規則第25条 条例第26条第2項の規則で定める一連の事業は、次の各号のいずれにも該当し、かつ、それぞれの事業が密接な関係にあると認められる複数の事業とする。

(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3年以内に行われるもの

●府中市

条例第17条第4項 第1項各号に掲げる開発事業に該当しない開発事業であっても、同一敷地等一体的利用がなされていた土地、所有者が同一であり、若しくは同一であった土地又は隣接した土地において同時に又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用をし、又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれるものについては、これらの開発事業は一の開発事業とみなして前3項の規定を適用する。

2 指導基準

(1) 指導基準の規定方法

開発指導要綱の条例化にあたり、基準の規定方法は大きく分類すると以下の二つに分けることができる。

- ① 各指導事項を条例や施行規則などに定める方法
- ② 指導基準をまとめて別に定める方法

①の方式を採用している自治体には、西東京市、小平市、武蔵野市、国分寺市、国立市、清瀬市、武蔵村山市、青梅市、東久留米市、町田市が挙げられる。

②の方式を採用している自治体には、府中市、多摩市、調布市、小金井市、三鷹市、東大和市、日野市、狛江市が挙げられる。②の方式を採用し、別に指導基準を定めている自治体は、要綱で規定している市がほとんどであるが、狛江市は指導基準を規則の形式で定めている。

稲城市では、今までの指導要綱を踏襲しやすく、個別の事項について細かく規定しやすいことから②の方式を採用するとともに、要綱ではなく狛江市と同様に規則で規定することが望ましい。

他市比較

①の方式の規定例（西東京市）

条例第 40 条 開発事業で整備する道路は、政令第 25 条で定めるもののほか、西東京市市道の構造の技術的基準を定める条例、西東京市移動等円滑化のために必要な市道の構造に関する基準を定める条例及び規則で定めるところにより整備しなければならない。

条例第 41 条 第 6 項 第 1 項から第 3 項まで及び第 38 条に定める基準に基づき設置される公園等の設置位置及び形状については、規則で定めるところによる。

規則第 25 条 条例第 40 条第 1 項の規定による開発事業で整備する道路の幅員、転回広場及び隅切りの基準は、東京都が定めた都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査の基準を準用するものとする。

規則第 27 条 条例第 41 条第 3 項及び第 6 項に規定する公園等の設置位置及び形状等は、次に掲げるもののほか、市長が別に定めるところによる。ただし、開発区域の形状等により設置が困難であると市長が認めたときは、この限りでない。

- (1) 公園等は、原則として幅員 6 メートル以上の道路に接して計画すること。
- (2) ・ ・ ・ (略) ・ ・ ・

●府中市

条例第 17 条 次の各号に掲げる開発事業のいずれかを行おうとする事業者（以下「開発事業者」という。）は、市長が別に定める基準により公共施設及び公益的施設を設置するとともに、当該開発事業の施行に関し、必要な事項を遵守するものとする。

規則第 8 条 条例第 17 条第 1 項に規定する市長が別に定める基準は、府中市開発事業に関する指導要綱とする。

●狛江市

条例第 6 条 この条例におけるまちづくりに関する施策等は、次の各号に掲げるものとする。

(4) 狛江市まちづくり指導基準

第 37 条 事業者は、前条の規定による最終の説明会の終了後、規則で定めるところにより事前協議申請書を市長に提出し、事業計画及び近隣住民等との合意について、市長と協議しなければならない。

2 前項に規定する協議は、第 6 条に規定する施策等に基づいて行うものとする。

(2) 公共施設

まちづくり条例の公共施設は、法第 4 条第 14 項で規定されている公共施設（道路、公園、緑地、下水道、消防水利施設など）と同一であるが、指導基準の対象となるのは、稲城市が管理者となる公共施設に限定される。例えば、開発で整備される道路で稲城市が管理者とならない私道については、公共施設であるが、指導基準の対象とはならない。

なお、公共施設（市街化区域内の根幹的施設（幹線道路など）を除く）は、開発の際に開発事業者が自己の負担で整備する必要がある（法第 40 条第 3 項）。以下、現行の稲城市指導要綱をベースに指導基準の検討を実施した。

主な変更点

(1) 道路 （P32～34 資料 5－1）

- ・道路引き取りの条件の明文化（袋路地状道路の禁止）、接続先道路の幅員の明文化

(2) 公園、緑地 （P35 資料 5－2）

- ・公園整備の基準の明文化、公園引き取りの条件の明文化（公道接道）

(3) 下水道 （P36 資料 5－3）

- ・主な変更点なし

(4) 消防水利施設（P37 資料 5－4）

- ・基準の変更なし、文言整理等

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
計画道路	・事業者は、開発区域内に計画道路があるときは、その計画に適合させるものとする。	・事業者は、事業区域内に都市計画道路又は市・都の道路計画がある場合には、その計画に適合させるものとする。	・開発事業者は、開発区域内に計画道路があるときは、その計画に適合させるものとする。	・規定なし	・規定なし	・指導要綱にあったため、文言整理のみ実施。 ・都市計画決定がなされていても、具体的な計画が無い計画道路もあり、現実的には、適合させることは困難。
接続先の既存道路の幅員	・事業者は、開発行為を行う場合で、開発区域内に住宅を建築しようとするときは、当該開発区域内の道路を幅員6. 5メートル以上の開発区域外の道路に接続させなければならない。ただし、市長が、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認めるときは、この限りでない。	・規定なし	・規定なし	・規定なし	・条例第 40 条第1号に規定する開発事業を行おうとする場所の前面道路が市道の場合において、市道の幅員が6メートルに満たないときは、市道の道路中心から水平距離で 3メートルの距離を後退し、開発事業者の負担で道路整備すること。 ・道路の一方が鉄道敷、崖地、河川等である場合は、前号の規定によらず市長と協議すること。 ・開発区域への進入路の幅員は、4メートル以上を確保し整備するよう努めること。	・6.5mは、東京都の開発許可基準と同一のため、基本的には確認規定となるが、ただし書きの規定により、セットバックを 3.25m未満にすることができる。
開発区域外の道路	・規定なし	・市が必要と認めた道路については、区域内及び区域外についても整備するものとする。	・規定なし	・規定なし	・規定なし	・開発行為を行うために必要となる道路の区域については、原則として開発区域に含まれる。そのため、開発区域外の道路まで整備を要求することは、過大であるため規定を削除する。
開発区域内の道路	・事業者は、周辺の道路状況、街区等を考慮し、開発区域内の道路を適正に配置し、袋路状としてはならない。	・規定なし	・開発事業者は、周辺の道路状況、街区等を考慮し、開発区域内に道路を適正に配置し、袋路状としてはならない。 ・開発事業者は、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態並びに道路の状況により、第6第3項の規定によることが著しく困難であると認められるときは、開発区域内の道路を袋路状とすることができる。 ・開発事業者は、前項の規定により開発区域内の道路を袋路状とするときは、次に掲げる事項を遵守しなければならない。 （1）…(略)… ・開発事業者は、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の形態に応じ、袋地状道路の配置について、あらかじめ市長と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	・稲城市では、運用上開発時の袋路状道路は、市道として受け取ってこなかったため、ここで明文化する。 ・管理課で令和6年度中に、市道としての引き取る基準を策定中。策定状況に応じて、文言の変更が必要となる可能性あり。 ・府中市は、例外規定あり。稲城市は、例外を認めない。そのため、袋路状道路の場合は、市が管理せず、私道となる。

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
道路の構造	・道路整備の技術的基準については、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、道路構造令(昭和45年政令第320号)、稲城市の市道における道路構造の技術基準に関する条例(平成25年稲城市条例第16号)その他関連法令に基づくものとする。	・道路の縦断勾配に関する技術基準は、道路構造令(昭和45年政令第320号)に準拠するものとする。 ・要綱第2章1における道路の補修並びに側溝等についての技術的基準は、道路構造令(昭和45年政令第320号)及び道路工事設計基準(東京都市建設行政協議会)によるものとする。	・道路整備の技術的基準については、都市計画法施行令、道路構造令等によるものとする。 ・隅切りの形状、長さ等は、東京都都市整備局が発行する都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアルに基づくものでなければならない。	・事業者は、開発等事業に当たり事業区域内等の道路について、道路法、道路法施行令等関係法令に基づくほか、狛江市道路構造基準条例及び狛江市開発等事業における道路整備指針に基づき施工するものとする。	・条例第40条第1号に規定する開発事業により新設される道路の幅員、隅切り、転回広場等の基準は、東京都が定める都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準によること。 ・道路構造については、多摩市市道における道路構造の技術的基準に関する条例、多摩市市道における道路標識の寸法に関する条例及び多摩市市道における移動等円滑化の基準に関する条例に基づき計画を行うとともに、東京都建設局が定める道路工事設計基準に基づき設計を行い、使用する材料は、東京都建設局が定める土木材料仕様書に準拠した材料を使用すること。 ・現況確認を行い、路床部の地盤が軟弱な場合は、路床土支持力比試験等を行うなど適切な対応を図ったうえで、道路構造について市長と協議すること。 ・道路を整備することによって将来の交通量に著しい変化が起これと市長が判断する開発事業については、道路構造について市長と協議すること。 ・道路と道路の交差角は、原則として90度とすること。ただし、周辺の状況等により困難と市長が認める場合は、60度以上120度以下とすること。 ・道路の縦断勾配は、原則7パーセント以下の勾配とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと市長が認める場合は、小区間に限り12パーセントまで緩和することができる。この場合においては、起終点部、交差部、角部は隅切り部から前後5メートルの範囲内を5パーセント以下とし、勾配の変化点において通行する車両の車体と舗装表面の接触が発生しない構造とすること。	・技術基準となる法令等の整理。 ・多摩市が基準を強化しているが、それ以外の自治体は、基本的に法令や東京都の開発許可基準による。
舗装	・前項の規定によるほか、整備する車道の舗装は中級舗装以上とすること。	・整備する道路は中級舗装以上とする。 (・事業者は、浸透性舗装・浸透柵等を設け、雨水排水の流出抑制をするものとする。)	・規定なし	・規定なし	・前各号の規定によるほか、最低舗装厚は別表第9を標準とすること。 ・歩道舗装は透水性舗装での整備を原則とすること。ただし、崖地等に隣接する場合は、市長と協議すること。 ・車両乗り入れ舗装は、原則としてコンクリート舗装とすること。また、歩道のある市道に接道する場合は、切下げ構造で整備すること。ただし、警察との協議により別の整備方法となる場合は、この限りではない。	・要綱の規定を継続 ・中級舗装の定義については、稲城市道路占用工事要綱と同一の定義とする。 ・「歩道又は自転車歩行者道の舗装は、雨水を道路の路面下に円滑に浸透させることができる構造(以下「透水機能を有する構造」という。)を標準とする。」(稲城市の市道における道路構造の技術に関する条例第23条第4項)

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
路面排水	・道路の路面排水は、原則として L 形又は U 形側溝によるものとする。	・路面排水は、原則として L 形、U 形側溝によるものとする。	・開発事業者は、開発区域内及び開発区域に接する道路に、雨水を排水するための側溝、集水ます等の道路排水施設その他道路管理に必要な施設を設置しなければならない。	・規定なし	・道路排水等を適切に排除するため市道へ接続する場合は、事業地内に横断開区渠、側溝、街渠等必要な施設を市長の指示により設置すること。この場合の設置位置及び材料については、市長と協議すること。 ・前号の規定によるほか、雨水を適切に排除できるよう側溝には集水柵を設置すること。この場合においては、おおむね延長 20メートルにつき 1 基設置することとし、雨水本管が整備されている区域は取付管径 200 ミリメートルにて雨水本管へ接続すること。 ・事業区域内から雨水等の表面排水が市道側へ流出しないよう必要な対策を図ること。	・「道路については、排水のため必要がある場合は、側溝、街渠、集水ますその他の排水施設を設けるものとする。」(稲城市の市道における道路構造の技術的基準に関する条例第 26 条) ・側溝の仕様については、要綱の規定を継続。
交通安全施設等	・事業者は、柵、照明施設(街路灯、防犯灯を含む。)その他の交通事故の防止を図るため必要な施設を自己の負担で整備しなければならない。 ・事業者は、前項の規定に基づき街路灯、防犯灯を設置する時は、設置間隔の距離は 30 メートルを標準とし、電柱共架又は単独柱により整備するものとする。	・街路灯、防犯灯及び交通安全施設等については、事業者の負担においてこれを設置又は整備し、市に無償で提供するものとする。 ・要綱第 2 章 2 における整備の技術的基準は、前項によるものとする。 ・なお、街路灯、防犯灯を設置する時は、設置間隔の距離は 30 メートルを標準とし、電柱共架又は単独柱により整備するものとする。	・開発事業者は、照明施設、道路反射鏡等道路の安全施設を自己の負担で整備しなければならない。 ・前項の道路の安全施設の整備の技術的基準については、道路構造令等によるものとする。	・交通安全施設等の整備については、市長と協議の上、施工するものとする。		・「交通事故の防止を図るため必要がある場合は、横断歩道橋等、柵、照明施設、視線誘導標、緊急連絡施設その他これらに類する施設で規則で定めるものを設けるものとする。」(稲城市の市道における道路構造の技術的基準に関する条例第 30 条) ・上記条例の照明施設に、街路灯や防犯灯が含まれないため、()書きで追加をするとともに、設置の基準を規定した。 ・道路構造令には、交通安全施設の設置基準は規定されていない。 ・「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令(昭和 35 年総理府・建設省令)」に基づく「道路照明施設設置基準」など個々の施設ごとに基準が存在する。
公共物(赤道・青道)	・規定なし	・規定なし	・開発事業者は、法定外公共物が開発区域内に存する場合及び開発区域に接して存する場合は、その取扱いについて府中市法定外公共物の管理に関する条例、府中市法定外公共物の管理に関する条例施行規則等関係法令のほか、府中市法定外公共物の処分に関する要綱に基づき、市長と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	・稲城市公共物管理条例第 19 条第 3 号に地域開発の際の用途の廃止の規定あり。同条例に従い、用途の廃止等を行うことになるが、特に指導基準に明記する必要性は乏しいため、規定せず。

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
提供公園	・事業者は、事業面積が3,000平方メートル以上の条例第27条第1項第2号に規定する建築物の建設を行うときは、当該事業面積の6%以上の公園を整備しなければならない。ただし、同一事業区域で都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づき公園及び緑地(以下、「公園等」という。)の整備を既に実施している場合、事業区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合等事業区域の周辺の状況等を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。 ・前項の場合において、市長が、当該事業区域及びその周辺のまちづくりに必要と認める場合は、市長と協議のうえ、整備しなければならない公園の全部又は一部を周辺への公共貢献等と代えることができる。	・事業面積が3,000㎡以上の場合、事業面積の6%以上の公園・緑地を整備し、市に無償で提供するものとする。	・開発事業者は、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発事業を行おうとするときは、当該開発区域の面積6%以上の部分を公園としなければならない。ただし、市長が当該開発区域及びその周辺のまちづくりに必要と認める場合は、市長と別に協議のうえ、当該部分の全部又は一部を公園以外の公共施設とすることができる。	・事業者は、事業施行面積が3,000㎡以上の開発事業については、事業施行面積の6%以上の用地を確保し、公園等の施設を整備するものとする。ただし、土地区画整理法により施行された区域及び施行中の区域は除く。	・規定なし	・条例で開発行為での提供公園は、6%と規定したうえで、開発に該当しない中高層建築物の建築なども公園の提供が必要となる。 ・ただし、市長が必要と認めたときは、協議のうえ、公共貢献等に代えることができる。
配置基準	・公園等は、公道に面して設置しなければならない。	・規定なし	・前項の規定により設置する公園は、次に掲げる要件を満たしたものでなければならない。 (1)安全で快適な場として一般に開放され、憩える空間として整備されていること。 (2)原則として1か所に集約し、道路と十分な長さで接するとともに、管理が容易に行えること。	・公園等の施設、位置等は、次の各号に基づき市長と協議の上、整備するものとする。 (1)公園等の施設は、原則として道路法第3条に規定する道路で、幅員が4m以上確保された道路で、幅員が4m以上確保された道路に隣接させること。	・条例第61条第1項に規定する大規模開発事業により設置する提供公園の位置及び形状は、市が定める公園緑地の設計・管理基準によるものとする。 ・提供公園の設計は、施設管理を考慮した設計都市、前条の公園緑地の設計・管理基準によるものとする。	・稲城市には、明文の基準は無いものの、開発区域外の住民も利用すること、管理上の必要性から、公道に接することが、条件となっていた。
整備基準	・事業者は、公園等を整備するときは、利用者の安全に配慮し、かつ、管理車両が通行できるようにするなど管理が容易に行えるように配慮しなければならない。 ・前項に定めるもののほか公園等の整備内容の基準については、都市計画法施行令、稲城市立公園における移動等円滑化の基準に関する条例その他関係法令に基づくものとする。			(2)公園等の形状は、正方形に近い形とすること。		
公園施設	・開発事業により設置する公園等に必要となる施設は、あらかじめ市長と協議し、事業者が自己の負担で整備するものとする。	・規定なし	・開発事業により設置する公園及び緑地に必要となる施設は、あらかじめ市長と協議し、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。	(3)公園等の整備内容は、次のとおりとすること。 ア 水飲器の設置等給排水施設の整備 イ 園内の緑化の整備 ウ 防犯を考慮した整備 エ 防災を考慮した簡易トイレ用ピット及び井戸並びに防災行政無線の設置 オ 利用者の安全を図るため、周囲にネットフェンス、出入口には車止めを整備 カ 必要に応じ、遊具やベンチの整備。ただし、ベンチについては、災害対策品格納ベンチ等防災に配慮したものとする。 キ 雨水等を排水するための適切な施設の整備 ク 出入口の勾配や、車止めの位置等は、狛江市福祉基本条例及び狛江市福祉基本条例施行規則に基づき整備する。	・市に帰属する又は寄付等により移管する提供公園の樹木について、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責任において樹木の枯木補償を行わなければならない。 ・前項の提供公園の施設について、施設の引渡しをした日から起算して1年間は、開発事業者の責に帰すべき事由により当該施設に損害が生じた場合は、補償を行わなければならない。	・現行の運用と同じく、整備内容については、具体的に決めず、事業者と協議しながら決定する。

項目名	検討案	開発等指導要綱(稲城市)	府中市	狛江市	多摩市	備考
整備基準	・事業者は、開発等事業に必要な下水道施設を下水道法、稲城市下水道条例、稲城市下水道条例施行規則その他関係法令に基づき、自己の負担で整備しなければならない。	・事業者は、事業区域内の雨水及び汚水の処理については、市の指示に従って整備するものとする。 ・事業者は、公共下水道(汚水)の供用開始区域内における事業にあつては、事業地から発生する生活排水は公共下水道に接続するものとする。	・開発事業者は、開発事業に必要な下水道施設を下水道法、府中市下水道条例、府中市下水道条例施行規則等関係法令に基づき、市の下水道計画に適合させて、開発事業者が自己の負担で整備するものとする。	・下水道施設の施工に当たっては、下水道法、狛江市下水道条例、狛江市下水道条例施行規則等関係法令に基づくほか、市の下水道施設整備指針によるものとする。	・下水道施設計画及び施工に当たっては、関係法令及び多摩市公共下水道事業計画に沿ったものとなるよう多摩市下水道事業の管理者の権限を行う多摩市長と協議するものとする。 ・排水計画については、多摩市公共下水道事業計画に基づき行うものとし、排除方式は分流式とし、事前流加による整備を原則とする。 ・計画汚水量は、別表第4における一人1日当たりの汚水の量で排水計画を計画するものとする。 ・開発区域及び関連区域内の雨水公共下水道施設その他排水施設の整備については、宅地の雨水の排水が可能となるように、本管又はL型側溝等で行うものとする。 ・前条の規定による開発区域及び関連区域内の雨水の整備を行う場合は、次に掲げるところによるものとする。 (1)・・・(略)・・・ ・下水道施設の管渠の整備については、次の事項を遵守するものとする。 (1)・・・(略)・・・ ・・・(略)・・・	多摩市のみ、細かく各施設について基準を作成している。それ以外の市については、ほぼ同じ内容となっている。
開発区域外	・事業者は、開発区域外であっても、市長が既設下水道との関連上必要と認めるものは、自己の負担で整備しなければならない。	・事業区域外であっても市が必要と認めるものについては事業者が整備し、地域の環境保全に努めるものとする。	・開発区域外であっても、市長が市の下水道計画に必要と認めるものは、開発事業者の負担で整備しなければならない。	・事業者は、開発等事業に係る下水道について、市の計画に基づき整備し、事業区域外であっても市長が既設下水道との関連上必要と認めるものは、同様に整備するものとする。	・規定なし	多摩市以外の市は、事業区域外の整備の基準あり。多摩市も、関連区域内の排水施設の整備について記載あり。
用水路等への放流等	・規定なし	・事業者は、事業に関連する排水路の利用について河川管理者および水利権者等と協議し、同意を得るとともにその機能を確保するものとする。 ・河川、水路及び道路付帯施設に放流する場合は、浸透処理後のオーバーフロー水のみとする。 ・事業者は、公共下水道(汚水)の供用開始区域内における事業にあつては、事業地から発生する生活排水は公共下水道に接続するものとする。	・開発事業者は、開発区域内の雨水等を用水路に放流してはならない。ただし、雨水の用水路への放流について、市長がやむを得ないと認めたとき、この限りではない。 ・開発事業者は、前項ただし書の規定により市長が認めた用水路への放流を行おうとするときは、当該用水路及びその周辺を、自己の負担で整備しなければならない。 ・開発事業者は、前2項の規定により雨水の用水路への放流を行う場合において、放流先となる用水路の水利権者などの関係権利者の同意を得なければならない。 ・開発事業者は、開発区域が用水路に接している場合は又は開発区域内に用水路が設置されている場合は、当該用水路の整備について、当該用水路を管轄する者と協議しなければならない。	・規定なし	・規定なし	・29条の開発許可が必要な場合は、東京都の開発許可基準に基づき、その他の場合はまちづくり条例に基づき浸透施設を設置するため、当然に浸透処理後のオーバーフロー水のみが放流されることになる。

項目名	検討案		開発等指導要綱(稲城市)	府中市			狛江市				多摩市		備考
防火水槽、消火栓の整備	・事業者は、条例第 27 条第1項第1号の開発行為を行うとき又は同項第2号の建築物を建築するときは、消防水利の基準の規定に基づくほか、あらかじめ市長と協議し、別表に定めるところにより防火水槽を自己の負担で設置しなければならない。 ・前項の防火水槽は、耐震性を有し、市長が別に定める構造基準に適合しなければならない。 ・前条の規定により設置された防火水槽は、市長が管理し、当該防火水槽の用に供する土地は、稲城市に帰属する。ただし、消防法第 21 条の規定により当該防火水槽が消防水利に指定されたときは、この限りでない。 ・事業者は、事業面積が 2,000 平方メートル以上の条例第 27 条第1項第1号の開発行為を行うときは、消防水利の基準の規定に基づき消火栓を自己の負担で設置しなければならない。 ・前項の規定にかかわらず、消防水利から開発区域の全ての地点(グラウンド、道路等の部分を除く。)までの直線距離が、60メートル以下である場合など周囲の状況により消防に必要な水利が十分であると市長が認めるときは、この限りでない		・事業者は、消防法に基づく、消防水利の基準に従い消防水利の用地及び施設を整備し、原則として市に無償で提供するものとする。 ・宅地開発事業、集合住宅及び中高層建築物の建設事業については、別表1又は別表2に該当する消防水利を設置するものとする。	・開発事業者は、消防水利の基準の規定に基づくほか、別表第6に定めるところにより防火水槽その他これに類するもの(以下「防火水槽」という。)を自己の負担で設置しなければならない。 ・開発事業者は、防火水槽等について、避難上及び消火上支障がないように設置しなければならない。 ・前項の規定による防火水槽等の設置については、消火栓のみにかたよることのないように設置しなければならない。 ・開発事業者は、消防の用に供するため、受水タンクから採水できる設備を設置するよう努めなければならない。 ・開発事業者は、前各号に定めるもののほか、防火水槽等の設置については、稲城消防署の意見を聴き、その指示に従わなければならない。 ・開発事業者は、災害時等の非常事態に対処するため、大規模開発事業を行おうとする場合は、耐震性貯水槽(貯水される水が飲料水としても利用することができるものをいう。)の設置について、市長と別に協議しなければならない。			・事業者は、耐震性防火貯水槽を別表に定める基準により設置し、自主管理するものとし、その構造や設置場所等については、別途狛江市消防署と協議の上、決定するものとする。 ・事業者は、公道に面する場所に、市が指定する街頭消火器を設置するものとする。 ・市長は、事業内容及び事業区域周辺における水利の設置状況を勘案して、耐震性防火水槽及び街頭消火器の設置を免除することができる。 ・事業者は、火災が拡大しにくいよう延焼防止対策を行うものとする。				(1) 条例第 61 条第1項第1号に規定する大規模開発事業のうち、提供公園を整備する開発事業 (2) 条例第 40 条第2号アに規定するもののうち、計画戸数が 30 戸以上の住宅を建築する開発事業 (3) 条例第 40 条第2号ウに規定するもののうち、建築物の延べ面積が 2,000 ㎡以上の建築物を建築する開発事業 ・開発事業は、前条の規定による消防水利施設を設置するに当たっては、次の事項を遵守するよう努めるものとする。 (1)前条第1号に該当する開発事業については、消火栓の設置について水道事業者と協議すること。 (2)防火水槽は、1基以上を設置し、常に 40 ㎡以上の水を確保できる容量を有すること。 (3)防火水槽は、耐震性を有し、消防水利の基準に適合すること。 (4)防火水槽は、市長が指示する検査を受けること。 (5)防火水槽の採取水口の位置は、車道からおおむね4 m以内とし、消防ポンプ自動車容易に配置できる場所とすること。 ・開発事業者は、宅地分譲等を目的とする条例第 40 条第1号に規定する開発事業で、事業区域面積が 1,000 ㎡以上の事業を行う場合は、市長が指定する地域配備消火器を区域内に1基以上設置し、市に無償譲渡するものとする。		・稲城市は、他市と異なり単独消防であるため、「都市計画法に基づく消防水利に関する同意等の取り扱い基準」(東京消防庁昭和 56 年)の適用がない。そのため、防火水槽等の帰属についての記載が必要となる。 ・上記理由により、消防水利からの距離 60m(稲城市独自、東京都は 100m～140m)を充足しているかどうかも規定する必要がある。 ・基準については、変更なし。 ・消火器については、稲城市は規定なし。
防火水槽の設置基準	事業面積 (宅地開発)	延べ面積 (建築)	容量	住宅戸数	開発区域面積	容量	延べ床面積 (集合住宅)	戸数等 (戸建て)	事業施行面積	容量			設置基準の変更なし。
	3,000 ～10,000 ㎡	2,500～10,000 ㎡ ※敷地面積 1,000 ㎡以上	40 ㎡以上	50 ～100戸	3,000～ 5,000 ㎡	40 ㎡	1,000 ～3,000 ㎡	3,000 ～6,000 ㎡ 15 戸以上	3,000 ～6,000 ㎡	40 ㎡			
				100 ～300 戸	5,000～ 10,000 ㎡	80 ㎡以上	3,000 ～5,000 ㎡	6,000 ～9,000 ㎡ 25 戸以上	6,000 ～9,000 ㎡	60 ㎡			
	10,000 ㎡～	10,000 ㎡～	60㎡以上	300 ～500戸	10,000～ 20,000 ㎡	100 ㎡以上	5,000 ～7,000 ㎡	9,000 ～12,000 ㎡ 35 戸	9,000 ～12,000 ㎡	80 ㎡ 1 基以上			
水利標識	・事業者は、第 12 条の防火水槽及び前条の消火栓を設置した箇所には、稲城消防署指定の消防水利標識を設置しなければならない。		・前項の規定による消防水利設置場所には、稲城消防署指定の消防水利標識を設置するものとする。		・開発事業者は、消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則第34条の2の規定に基づく消防水利標識を設置しなければならない。						・消防水利施設を設置した箇所には、消防法施行規則に定める指定消防水利の標識又は消防庁通達による統一標識を設置すること。		

(3) 公益的施設

20ha 以上（条例で面積の変更可）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（法第 33 条第 1 項第 6 号、施行令第 27 条）。※無償での提供ではないことに注意が必要。ただし、まちづくり条例の中で、無償提供を要求している自治体もある。

稲城市では、廃棄物処理施設と教育施設負担金、それ以外の公益的施設について検討を実施した。なお、公益的施設については、もっぱら開発区域内の住民が利用する住民の便益を図る上で必要な不可欠な身の回りの施設を除き、地方公共団体で整備することを前提としている。

①廃棄物の処理施設（ごみ処理施設等）

稲城市では、稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例（平成 4 年条例第 32 号。以下、「廃棄物条例」という。）によって、3,000 m³以上の開発事業を行おうする者は、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。

他自治体で、廃棄物の処理施設を要求している自治体は少なく、近隣では練馬区、港区などがあげられる。しかし、それらの自治体も 5 ha～10ha の区画整理事業などを想定しており、3,000 m³以上の開発で廃棄物の処理施設を要求している自治体はない。稲城市でも、実際に要求した実績はなく、必要性も無いことから廃棄物条例及び同条例施行規則（平成 5 年規則第 11 号）を改正し、当該規定を削除することが望ましい。

②負担金・協力金（教育施設負担金など）

稲城市指導要綱では、おおむね 500 戸以上の大規模な事業の場合に、教育施設負担について、市と別途協議する規定がある。しかし、過去には、開発指導の中心的役割を担っていたが、武蔵野市マンション訴訟（最判平 5. 2. 18）や、国の「宅地開発等指導要綱の見直しに関する指針」（平成 7 年 11 月 7 日付け建設省経民発第 45 号・建設省住街発第 94 号）を初めとして幾度か負担金に対する是正の通知が出されていることもなり、多くの自治体で負担金等を要求する自治体が減少してきた。稲城市も、平成 15 年度以降負担金は徴収されていない。なお、江東区では、急増する高層マンションの建築が急増したこともあり、小・中学校の整備が必要になり、「公共施設整備協力金」を復活させている。

稲城市でも、土地区画整理事業などの影響を受けて小・中学校の増改築が必要になることもあるが、江東区などに比べると深刻な状況ではないことから、現時点では、負担金については不要であると思われる。今後状況に変化があった場合には再度見直しをする必要がある。

他市比較

都市施設整備協力金の決算額

H11:8,588 千円 H12:12,439 千円 H13:30,000 千円 H14:10,000 千円 H15:0 円

経緯

負担金・協力金の経緯

昭和 47 年～	教育施設負担金、収集自動車費用負担金、はしご自動車購入費負担金、公園緑地の協力金
昭和 48 年～	教育施設負担金、はしご自動車購入費負担金、公園緑地の協力金
昭和 59 年～	教育施設負担金、公園緑地の協力金
平成 4 年～	(教育施設負担金)、都市施設整備費協力金、公園緑地の協力金
平成 12 年～	(教育施設負担金)、都市施設整備費協力金
平成 17 年～	(教育施設負担金)

※公園緑地の協力金は 2,000 m²以上 3,000 m²未満の開発事業が対象

※教育施設負担金の () は、規定のみで徴収していない。都市施設整備費協力金に変更した際に一部規定が削除されず残っていたものと思われる。

他市比較

協力金

小平市：1,000 戸以上。義務教育施設の設置又は改修費用の負担をすること
 狛江市：緑のまちづくり協力金 (3,000 m²未満や公園設置を免除された場合など)
 国分寺市：公園整備協力金 (公園設置を免除された場合)、緑と水のまちづくり協力金 (16 戸以上で緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備の実施の代替として)
 三鷹市：まちづくり協力金 (戸数－19) × 10 万円
 調布市：まちづくり協力金 (戸数－20) × 35 万円
 小金井市：公園協力金 (公園設置を免除された場合)
 みどりのまちづくり協力金 (戸数－49) × 20 万円
 東村山市：公共施設整備協力金 (戸数－50) × 20 万円

③その他の公益的施設

現在の稲城市の指導要綱では、おおむね 500 戸以上の大規模な事業の場合に、施行基準に定める保育所、児童館及び集会所等市が必要と認めるものを確保するとの規定がある。

しかし、稲城市では、近年 500 戸以上の事業は行われていない。また、この規定は、教育施設負担金などの負担金 (寄付金) の規定があったことから、大きめに設定されていた。他市の状況は、多くの市で協議の場合には、基準を 100 戸としている (武蔵野市、狛江市、府中市など)。稲城市でも 100 戸以上の事業の場合に、公益的施設について協議することを義務付けることが望ましい。

事例紹介

大規模集合住宅

- ・ 680 戸 アルボの丘 (H18)
- ・ 431 戸 グローブスクエア (H20)
- ・ 412 戸 プラウドシティ南山 (H28)
- ・ 300 戸 大丸アパート (H16～)

(4) その他の指導基準（資料6）

雨水排水抑制施設、ごみ集積所、資源回収ステーション、電柱、救急関係の設備などについて、開発事業の際に、市の所有物とならないが、より良い住環境を確保するために、指導の対象とする各施設について、以下のとおり検討を実施した。

①衛生施設（ごみ集積所、資源回収ステーション）

i) 集合住宅や中高層建築物の場合

廃棄物条例で、大規模建築物（延床面積 500 m²以上又は居住用にあつては計画戸数 10 戸以上の建築物）を建設しようとする者は、廃棄物の保管場所等の設置義務がある。そのため、同条例の基準に基づき廃棄物の保管場所等を整備する義務を設けることが望ましい。

ii) 開発事業及び位置指定道路を伴う開発事業の場合（戸建住宅）

開発事業及び位置指定道路を伴う開発事業の場合で、戸建住宅を建築する場合において、共用のごみ収集所や資源回収ステーションを設置する場合は、廃棄物条例に規定がないことから、まちづくり条例で規定する必要がある。

A) ごみ集積所

稲城市では、一般廃棄物に関して戸別回収をしているためごみ集積所は不要となる。

I) 資源回収ステーション

資源物の回収については、戸別回収をしていないため、資源回収ステーションは設置が必要となるが、設置場所を住民が居住開始する前に決めておくことで、トラブルが起きにくくなる。そのため、設置場所についての協議を義務付ける規定（努力義務）を設けることが望ましい。

②駐車施設

i) 居住者用

開発事業等における戸建住宅に関して、稲城市指導要綱では1区画につき1台の駐車施設の設置を義務化している。また、集合住宅については、計画戸数の2分の1以上の駐車区画の確保を義務化している。

カーシェアやレンタカーなどの利用など、必ずしも各家庭で自動車を保有している必要性は無くなってきており、稲城市内における一世帯当たりの車両保有台数も減少しているものの、まだ、路上駐車等のリスクを考慮すると各戸建住宅での駐車施設の設置の義務化を無くすまでには至っていない。

そのため、戸建住宅については、1区画につき1台の駐車施設の設置義務を継続することが望ましい。今後状況に変化があった場合には再度見直しをする必要がある。

集合住宅については、上記の通り必要性が減少してきていることから、計画戸数の2分の1から3分の1へ確保する駐車区画の数は緩和するものの、駐車場の付置義務は継続することが望ましい。

一方で、ワンルームマンションに関しては、駐車場の付置義務を緩和していたことが

ら、かえってワンルームマンションの建設を促進することになっていた。そのため、ワンルームマンションと通常の集合住宅を区別せず、一律3分の1の駐車区画の確保を義務付けることが望ましい。これによって、ワンルームのみのマンションの設置からファミリータイプも混在したようなマンションへの誘導が図られる。

また、駅近の集合住宅についても、駐車区画を確保することが困難ことから、緩和の規定があった。これについては、1階に商業施設等入れた場合に緩和を行うことで、駅前商業区域に商業施設等の誘致を図ることが望ましい。

ii) 来客用、荷捌用

ネットショッピング等の利用の増加により、荷捌用等の駐車区画の確保が課題となってきた。そこで、荷捌用等の駐車区画の設置を義務付けることが望ましい。なお、荷捌用等の駐車区画の台数を、居住者用の駐車区画の台数に含めることを認め、荷捌用等の駐車区画の設置義務の負担の軽減することも必要と思われる。

iii) 商業・業務施設の場合

飲食店などの用途によっては、東京都駐車場条例（昭和33年都条例第77号）の対象となり、東京都が指導している。また、市で独自に付置義務を設けた条例も無いことから、まちづくり条例で規定する必要はないと思われる。

③ 駐輪施設

i) 居住者用駐輪施設

戸建住宅は、わざわざ駐輪施設を設けなくても、駐輪用のスペースを確保することは困難でないことから、設置義務の規定はない。集合住宅については、各戸につき1台分の駐輪施設を義務付けている。

駅前かどうか、ワンルームかファミリー向けかどうかなどによって、実需は変わると思われるが、ファミリータイプのマンションでも駐輪場が不足していることはないため、戸建住宅、集合住宅ともに、現行の規定を変更する必要は無いと思われる。

他市比較

駐輪施設の附置義務台数（集合住宅）

規定なし	府中市
床面積 45 m ² ごとに1台	武蔵野市、武蔵村山市
1台/戸	多摩市、稲城市（案）
ワンルーム1台/戸 ファミリータイプ1.5台/戸	西東京市、小金井市、清瀬市
ワンルーム1台/戸 ファミリータイプ2台/戸	調布市、国分寺市、日野市、三鷹市、狛江市 東大和市、小平市

ii) 商業施設

稲城市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 59 年条例第 22 号）では、大規模店舗等は自転車等の駐輪施設の付置義務があり、駅周辺の小規模店舗については協力義務にとどまっている。まちづくり条例でも、必要に応じて自転車等の駐輪施設の設置を求める必要があると思われる。

④ワンルームマンション

最低居住面積が 18 ㎡以上と平成 18 年の国の最低居住面積水準の変更に対応していなかった。そのため、現在の国の最低居住面積水準の 25 ㎡以上に変更する必要があると思われる。また、誘導居住面積水準（40 ㎡以上）についても努力目標として定めることが望ましい。

管理人室の整備については、通常ワンルームマンションを規制するために要求していることが多い。しかし、稲城市では、管理会社に委託した場合には管理人室が不要とするなど、厳しい制限はかけていなかった。そのため、最低居住面積の強化をする代わりに、管理人室の規定は廃止とする。この管理人室の規定の廃止と駐車場附置義務のワンルームマンションへの特例を廃止することに伴い、ワンルームマンションと他の集合住宅を区別する意義がなくなったため、「稲城市単身者用集合住宅等建築に関する指導指針」は廃止する必要があると思われる。

なお、ワンルームマンションに限らず、すべての集合住宅に対して、適切な管理を促すために管理規約や使用規則等の整備を義務付けることは必要であると思われる。

⑤無電柱化の推進

稲城市無電柱化の推進に関する条例（仮称）の制定に併せて、開発事業における無電柱化の推進の努力義務を規定することが必要であると思われる。

⑥エレベーターの設置

稲城市指導要綱でエレベーターの設置義務はなかったが、国の「長寿社会対応住宅設計指針」に基づき、6 階以上の高層住宅については、エレベーターの設置を義務付けるとともに、5 階以下の住宅用の建築物についても、できる限り設置することを努力義務とすることが望ましい。

また、東京都建築安全条例（昭和 25 年都条例第 89 号）第 78 条の規定では、5 階以上の階に共同住宅の住戸等がある床面積 3,000 ㎡を超える共同住宅にエレベーターを設ける場合は、一以上を奥行き 2 m 以上としなければならないとしている。これは、建築基準法関連法令となっており、義務化されている。

しかし、都条例では、床面積等の要件があり対象が限定されていることから、円滑な救急活動を行うためにも、床面積等の要件に関わらずエレベーターを設置する際は、奥行き 2 m 以上の確保を促す（努力義務）必要があると思われる。

⑦建築物の高さ制限

現在、建築物の高さの制限については、用途地域、地区計画を除くと「稲城市に建築する中高層建築物の高さの最高限度に関する指導指針」がある。同指針は、地区計画区域並びに第一種低層住居専用地域並びに第二種低層住居専用地域を除いた市内の建築物の最高限度を定めており、川崎街道 36m以下、南多摩尾根幹線 30m以下、その他の地域が 25m以下としている。

現行の指針では目安程度の効果しか無いが、事業者は指針を遵守することが多く、目安としての機能を果たしている。例え、指導基準に高さ制限加えても、建築確認の建築基準関係規定ではないため、強制力は弱い。一方、地区計画で高さ制限を加えた場合には、建築基準関係規定であるため、強制力が強い。そのため、必要に応じて地区計画で強い制限をかけつつ、緩やかな目安としての指針を残すことが望ましい。

⑧緑化

i) 敷地内緑化

稲城市指導要綱では、敷地内緑化の規定が有り、対象は「集合住宅または、建築基準法第2条第1項第1号及び第2号に規定する建築物」となっている。

この規定のうち建築基準法第2条第1項第1号は建築物の規定であり、集合住宅も第2号の特殊建築物もすべて第1号の建築物に含まれるため、規定上では全ての建築物となっている。しかし、実際に指導する際は、集合住宅や中高層建築物に限定していた。

そのため、文言の整理を行い、運用に併せて集合住宅や中高層建築物に限定して、緑化指導の対象とすることが望ましい。

また、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（昭和49年条例第23号。以下「稲城市自然環境保護条例」という。）第9条第2項及び同条例施行規則（昭和49年規則第14号）第3条第2項で、「1,000㎡以上の敷地を有する事務所又は事業所」のみ敷地内緑化の対象となっている。そのため、まちづくり条例での指導基準と、稲城市自然環境保護条例での敷地内緑化の規定がリンクするように再整備するべきであり、そのため、稲城市自然環境保護条例及び同条例施行規則を改正する必要があると思われる。

緑化の割合は、稲城市指導要綱及び稲城市自然保護条例ともに同じで下記の基準となる。

$$\begin{aligned}\text{敷地内緑化面積} &= \text{空地面積} \times 20/100 \\ &= \text{事業面積} \times (1 - \text{法定建蔽率}) \times 20/100\end{aligned}$$

稲城市自然環境保護条例では、空地面積が400㎡以上あることが要件となっている。これは、空地面積が小さい建築物では、駐車場、駐輪場の設置なども検討すると緑化する余地がないことが多いためである。

まちづくり条例では、稲城市指導要綱の運用と同じく、原則義務化するが、「するものとする。」の文言を使い、合理的な理由があれば配慮するような規定とすることが望ましい。

そのため、空地面積の要件は付加せず、まちづくり条例の策定と併せて、稲城市自然保護条例の改正を行う必要があると思われる。

緑化における植樹本数の基準については、稲城市自然保護条例では、4㎡あたり高木（成木の樹高が3mを超える樹木）1本及び低木（高木以外の樹木）1本となっているが、樹種によっては過密になることから、運用上の目安に留まっている。

ii) 接道緑化

接道緑化に関しては、稲城市自然環境保護条例では特に記載がない。稲城市指導要綱では、東京都緑化指導指針に準じて計画するとの記載があるものの、運用上では、東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（平成13年都規則第39号）第6条及び別表第3に定められている基準に準じて指導をしている。

稲城市自然環境保護条例に基準を定めることが望ましいが、東京都の指導基準と同一の基準であれば、指導基準で都条例の基準を準用することも可能であると思われる。

⑨雨水排水抑制施設

雨水排水は、敷地内処理が原則であり、稲城市指導要綱でも「稲城市雨水貯留・浸透施設基準」に基づく浸透トレンチなどの浸透施設の設置を義務付けていた。

一方、東京都の開発許可でも、雨水放流先の河川・下水道が整備不十分の場合は、雨水流出抑制施設を設けることを義務付けており、稲城市の基準とは別の基準での指導を行っている。

そこで、開発許可が必要な場合の二重の指導を解消するため、開発許可が必要な開発行為については、雨水排水抑制施設について稲城市は指導を実施せずに、残りの開発等事業については、引き続き開発指導の対象とし、設置を義務付けることが必要と考えられる。

なお、南山東部区画整理事業区域について、雨水浸透禁止区域となるため注意が必要となる。

⑩消防関係施設

i) 防災倉庫

稲城市指導要綱には記載がなく、「宅地開発等指導要綱の手続に関する留意事項」に記載されている。指導内容に変更はなく、100戸以上の開発行為又は集合住宅の建築を行う事業者は、防災倉庫の設置に努めることを求めるべきであると思われる。

ii) 自動体外式除細動器（AED）

稲城市指導要綱には記載がなく、「宅地開発等指導要綱の手続に関する留意事項」に記載されている。AEDについては、建築物の建設の段階でなくても事後に設置することができることからAEDの設置を求める場合、新規に建設される集合住宅に限定する必要はなく、設置の必要性があるならば対象となる全ての建築物に設置を義務付けるべきである。また、AEDの法定耐用期間は4年間であり、新築の集合住宅の購入者の多くが若い世代であ

ることからも、短期的な効果が大きいとは言えない。

しかし、一度 AED を導入したマンションは、更新する可能性が高いこと、また、開発指導の際に促すことが手続的にも簡便であることから、事業者に対して AED の設置を促していくことが望ましいと思われる。

また、一般財団法人日本救急医療財団が作成した「AED の適正配置に関するガイドライン」において、大規模集合住宅については「AED の設置が推奨される施設（クラスⅡa）」であり、より設置の必要性が高い「AED の設置が必須と考えられる施設（クラスⅠ）」についても、開発事業等の対象となった場合には、同様に AED の設置を促していくべきであると思われる。

参考

AED の適正配置に関するガイドライン

《集合住宅に関する記述》

自宅での心停止は、同居者が不在か、居ても睡眠中や入浴中などでは目撃されないことが多く、またその同居者がしばしば高齢で、迅速で適切な救助が得られないなどの理由から AED 設置の有効性は未定である。しかし、我が国では突然心停止の発生は 70% 近くが自宅・住居であり、集合住宅が多いため、集合住宅等の人口が密集した環境では AED 設置の効果が期待される。

心停止リスクのある人が、自ら家庭に AED を設置するプログラムで救命された例も報告されているが、現状ではリスクの高い人には植込型除細動器、着用型自動除細動器などの対策もある。周囲で救助を行うものがあることが期待される状況下であれば、自宅等に AED の準備をすることを考慮しても良い。

iii) その他

エントランスホールのオートロックの非常時解除装置については、努力義務とすべきであり、指導の内容を明確にするために「電気錠の指導基準」を策定することが望ましい。

資料6 その他の指導基準

指導対象		検討案	指導要綱等(稲城市)		備考
①衛生施設 (ごみ集積 所、資源回 収ステーシ ョン)	i)集合住宅、中高層建 築物	集合住宅 10戸 1.2㎡ 以下、5戸を1単位として0.6㎡ずつ(単身者住宅については、0.3㎡ずつ)加算 事業系 延床面積500㎡以上		◎	・稲城市廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例第66条第2項 同条例施行規則第 54 条 別表第3、第4 ・廃棄物処理条例に準拠する。 ※廃棄物条例の単身者住宅の定義については、25 ㎡以下から 30 ㎡以下に変更する（生活環境課）
	ii)開発、位置指定	・市が収集する資源物の保管場所につい て、市長と協議しなければならない。	・規定なし	◎	・ごみ集積所については、戸建住宅は戸別回収のため不要。 ・資源回収ステーションについては、トラブル防止のため住民が居住し始める前に、協議の上場所を決定する。
②駐車施設	i)居住者用	・戸建住宅 1区画に1台 ・集合住宅 計画戸数の3分の1 ※ワンルームマンションの緩和規定は廃止 ※駅前商業地域については、1階店舗等の 誘致で緩和	・戸建住宅 1区画に1台 ・集合住宅 計画戸数の 2 分の1 ※ワンルームマンション、駅前商業 地域について、緩和規定あり。	○	・ライフスタイルの変化により、自家用車を各戸で保有する必要性が弱まっている。 ・ワンルームマンションの駐車場の緩和は、かえってワンルームマンションの建設に誘導することにつながっていたことから廃止す る。 ・駅前商業地域については、1階に店舗等を入れた場合には駐車場の緩和を認める。
	ii)来客用・荷捌き用(集 合住宅)	・1 区画以上 ・設置した台数に応じ、①居住者用駐車場の 台数に加えることができる。	・規定なし	○	・ライフスタイルの変化により、より一層荷捌き用駐車場の必要性が増してきているため、最低1区画以上の駐車区画の設置を求め る。なお、負担軽減のため設置した場合に居住者用駐車区画に含めることを認める。
	iii)商業・業務用施設の 駐車場	・規定なし	・東京都駐車場条例に準拠する。 ・該当しない施設については、事業 内容、利便等を考慮して駐車場を設 ける。	×	東京都駐車場条例 特定用途のみ対象 2,000 ㎡以上(一低層、二低層、近商、商業を除く) ※特定用途とは、観覧場、集会場、斎場、ホテル、料理店、飲食店、体育館、百貨店、その他の店舗、事務所、病院、倉庫もしくは工場な ど 一般の駐車施設 250 ㎡ごとに 1 台 荷捌き用 7,000 ㎡ごとに 1 台
③駐輪施設	i)居住者用	戸建て住宅:規定なし 集合住宅:1 戸あたり1台		△	・変更なし
	ii)商業・業務施設	・稲城市自転車等の放置防止に関する条例 の定めるところにより、必要に応じた自転 車等の駐車場を設置しなければならない。	・商業・業務施設の場合は、その事業 内容・利便等を考慮して整備するも のとする。	大規模:◎ 小規模:△	自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律により商業施設に関して駐輪施設の附置義務を課す条 例を制定できる。同法律による附置義務条例は制定されていないが、稲城市自転車等の放置防止に関する条例により大規模店舗等 は駐輪場の設置が必要。また、駅周辺の小規模店舗についても協力義務あり。
④ワンルー ムマンシ ョン	i)最低居住面積	・単身者用住宅の住戸面積 25 ㎡以上(最低居住面積水準) ※40 ㎡以上(誘導居住面積)は努力目標	・単身者用住宅の住戸面積 18 ㎡以上	最低:○ 誘導:△	住生活基本法に基づく住生活基本計画による 誘導居住面積水準:都市居住型:単身者 40 ㎡ 2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15㎡ 最低居住面積水準:都市居住型:単身者 25 ㎡ 2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10㎡ ※最低居住面積水準の推移 H3～7 16㎡ H8～17 18㎡ H18～ 25㎡
	ii)管理室	・規定なし	・30 戸未満:事務机、トイレ等を備え た小窓付詰め所 ・30 戸以上 50 戸未満:受付、電話 等を追加 ・50 戸以上:台所、宿泊施設を追加	×	・ワンルームマンションを規制する目的で導入したが、管理受託会社に委託した場合には、管理人室の基準が適用されないために、実 質的にワンルームマンションの規制とならなかった。 稲城市においては、現時点では都心のようにワンルームマンションに偏っている状況もないことから、規制を行わない。ただし、健全 な生活環境の維持向上のために、①最低居住面積については、国基準に基づき制限を加えるとともに、マンション全体に対して、管理 規則の義務化を図る。
⑤無電柱化		《未定》 ・事業者は、条例第 27 条第1項に規定する 開発事業を行うときは、稲城市無電柱化の 推進に関する条例(仮称)第●条に基づき 開発区域内の無電柱化の推進に努めなけ ればならない。	・規定なし	《未定》 △	都市計画法第 29 条に規定する許可を受けて行う開発行為等により道路整備が実施される場合には、電柱又は電線を道路上におい て新たに設置しないようにすること(無電柱化の推進に関する法律第 12 条、「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライ ン」等)。 まちづくり条例と同時期に無電柱化条例を制定予定。努力義務。
⑥エレベ ーター	i)中高層住宅	・事業者は、階数が6階以上の住宅の用に 供する建築物を建築するときは、エレベ ーターを設置しなければならない。また、5階 以下の住宅の用に供する建築物を建築す るときも、できる限りエレベーターを設置 するように努めなければならない。	・規定なし	6階以上 ○ 5階以下 △	《設置義務について》 ・31m以上の建築物には非常用昇降機の設置義務あり(建築基準法第 34 条第2項)。なお、緩和規定あり。(31m+4階以下までな ど) ・サ高住については、3 階以上の場合にエレベーターの設置義務あり(高齢者の居住の安定確保に関する法第 54 条第1号ロ、施行規 則第 34 条第1項第8号) ・国土交通省「長寿社会対応住宅設計指針」…「6 階以上の高層住宅にはエレベーターを設置するとともに、できる限り 3～5階の中 層住宅等にもエレベーターを設ける。」

指導対象		検討案	指導要綱等(稲城市)		備考
	ii)奥行き	・事業者は、エレベーター(貨物用のものを除く。)を設けるときは、一以上を奥行き(トランク付きのものにあっては、トランク部分を含む。)2メートル以上となるように努めなければならない。	・規定なし	△	・東京都建築安全条例第 78 条第2項 床面積 3,000 ㎡を超える 5 階建て以上の共同住宅にエレベーターを設置する場合には、少なくとも一つは奥行き2m以上にしなければならない。 ・東京都条例は義務化されているが、義務化されていない建築物について、努力義務を追加する。
⑦建築物の高さの最高限度		・規定せず	・「稲城市に建築する中高層建築物の高さの最高限度に関する指導指針」がある。	×	・条例で高さ制限は導入せず、現在ある「稲城市に建築する中高層建築物の高さの最高限度に関する指導指針」は参考としての基準としてそのまま残す。(まちづくり計画課) ・地区計画や用途地域等による高さ制限は残る。 ≪稲城市に建築する中高層建築物の高さの最高限度に関する指導指針≫ 川崎街道に接する土地:36m 南多摩尾根幹線に接する土地:30m その他:25m ※地区計画区域、一低層、二低層の地域を除く。
⑧緑化	i)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で定める基準に基づき緑化するものとする。 敷地内緑化面積 事業面積×(1－法定建蔽率)×0.2 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。	・集合住宅等の建築にあっては、敷地内の緑化を行うものとする。 敷地内緑化面積 事業面積×(1－法定建蔽率)×0.2 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。	○	・稲城市指導要綱では、指導対象が集合住宅等の建築物。一方稲城市自然環境保護条例は、1,000 ㎡以上の事業所及び事業者と対象が異なる。基準はどちらも同じ。 ・稲城市自然環境保護条例を準用する形で定めるか、条例に基づくが条例の対象を改正するか。 ・稲城市自然保護条例第9条第2項 稲城市自然保護条例施行規則第3条 1,000 ㎡以上の敷地を有する事務所又は事業所 敷地面積から建蔽率相当分の面積を控除して得た残りの空地面積が400㎡以上の場合、その空地面積の20%以上の敷地内緑化 ・4㎡当たり高木1本及び低木1本の割合を標準とする。
	ii)接道緑化	・東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則第6条及び別表第3に定められている基準に準じて緑化するものとする。	・接道緑化計画は、東京都緑化指導指針(昭和60年12月18日)に準じて計画するものとする。	○	≪都条例≫ ・1,000 ㎡以上の敷地での建築物の新築等を行おうとする者は、規則に定める基準に基づき、緑化計画書を作成し、届出なければならない。(東京における自然の保護と回復に関する条例第 14 条第1項)
⑨雨水排水抑制施設		・事業者は、条例第 27 条第1項第2号及び第3号に規定する開発等事業を行うときは開発等事業に関連する雨水排水の流出の抑制を図るため、開発区域内に市長が別に定める基準に基づき雨水浸透施設を設置しなければならない。ただし、別に定める雨水浸透禁止地域については、この限りではない。	・事業者は、事業区域内の雨水及び汚水の処理については、市の指示に従って整備するものとする。 (・事業者は、浸透性舗装・浸透枳等を設け、雨水排水の流出抑制をするものとする。また、河川、水路及び道路附帯施設に放流する場合は、浸透処理後のオーバーフロー水のみとする。)	◎	・条例27条第1項第1号の開発等事業については、東京都が開発許可の中で別の基準に基づき指導しているため、稲城市の指導の対象外とする。 ・条例27条第1項第2号、第3号の開発等事業については、「稲城市雨水貯留・浸透施設基準」に基づき、雨水排水抑制施設の設置を義務付ける。 必要に応じて、基準の見直しを行う。(下水道課、管理課、区画整理課)
⑩消防関係施設	i)防災倉庫	・防災倉庫を設置するように努めなければならない。(100 戸以上の開発行為又は集合住宅の建築)		△	・義務化までは不要、努力義務にとどめる。(防災課)
	ii)AED	・事業者は、条例第 27 条第1項第2号の建築物を建築する場合において、事業面積が 1,000 平方メートル以上でかつ延べ面積が 2,500 平方メートル以上のときは、自動体外式除細動器を設置するように努めなければならない。	・開発面積 1,000 ㎡以上でかつ延べ面積 2,500 ㎡以上(集合住宅) ・共用部分に AED を設置し維持管理するもの。	△	・AED の設置については、設置スペースが大きいことから、建設の時点でもなくとも、後から設置することも可能である。大規模な建築物で AED の設置が必要な場合は、別途、救急条例等で整備を義務化するべきである。(例:横浜市救急条例など)
	iii)その他	・エントランスホールのオートロックには、非常解除装置を設置すること。 (非常解除装置については、別途「電気錠の指導基準」を策定予定)		△	・エントランスホールのオートロックの非常解除装置について、規定が細くなるため「電気錠の指導基準」を別途策定する必要がある。(例:名古屋市)

◎：「しなければならない。」(義務化) ○：「するものとする。」(義務化。ただし、合理的な理由があればしなくても良い。)

△：「するように努める。」(努力義務) ×：規定せず

第5章 その他の開発手続き

1 大規模土地取引

(1) 大規模土地取引に関する現行制度

大規模な土地取引の際に届出が必要な制度は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号。以下、「国土法」という。）、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号。以下、「公拡法」という。）などがあげられる。

類似制度

大規模土地取引に関する現行制度

国土法

国土法は、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。

公拡法

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、市が助言等をすることはできず、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）が無い場合には、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) 大規模土地取引行為の届出時期（P52 資料7 参照）

大規模土地取引行為の届出時期については、売買契約等の事前に届出を求める方式と、事後に届出を求める方式（以下、「C方式」という。）がある。

また、事前に届出を求める場合でも、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。）に分類することができる。

①A方式（府中市、調布市、三鷹市、狛江市）

売買契約等の契約締結前の6か月前に大規模土地取引行為の届出を求める方式。その後、変更可能な時期の最も早いタイミング（3か月前）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。なお、買主予定者が、事業説明等を行うことになる。

大企業等に対しては、効果がある一方、相続した農地を売却するような場合には効果を上げにくい。市民に対する周知は、実施しない。また、売買契約締結前に届出を行うことになるために、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

②B方式（武蔵野市、国分寺市 など）

売買契約等の契約締結前の3か月前に大規模土地取引行為の届出を求める方式。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、A方式と同様に、原則的には市民に対して情報公開を行わない。

③C方式（練馬区、流山市 など）

売買契約後に、大規模土地取引行為の届出を求める方式。26市で採用している自治体はないが、事前に売主が決まっていることが多い、農地の売買などでは、事前の届出が難しいことから、比較的農地が多い自治体が採用している。

(4) 検討結果

①検討案

稲城市は、生産緑地などの農地もまだ多く残されている一方、工場などもあることから、どちらに主眼を置いて制度設計をするのが難しい状況であるが、特に工場や企業が撤退したときの大規模な土地の売買の方が、周辺住民に影響を与えることが大きいことから事前の届出の方が望ましいと考えられる。

また、住民等への周知や意見を述べる時期は、変更可能な時期の最も早い時期で事業の変更が可能な時期が望ましいため、A方式を採用することが良いと思われる。

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 m²以上と定義してそれと合わせて 3,000 m²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 m²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 m²と同様に、大規模土地取引の対象となる面積も 3,000 m²以上が適切であると思われる。

なお、3,000 m²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。

市の状況

稲城市の生産緑地の状況等

《生産緑地の面積分布 R6.1 月時点》

合計 437 件

3,000 m²未満：361 件 3,000 m²以上～5,000 m²未満：39 件 5,000 m²以上：37 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ことが妥当であると思われる。

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）・・・

同法施行令第 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) 助言・意見

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、まちづくり委員会等の第三者委員会の意見を聴いたうえで、事業者に対して助言をすることができる制度を用意している。

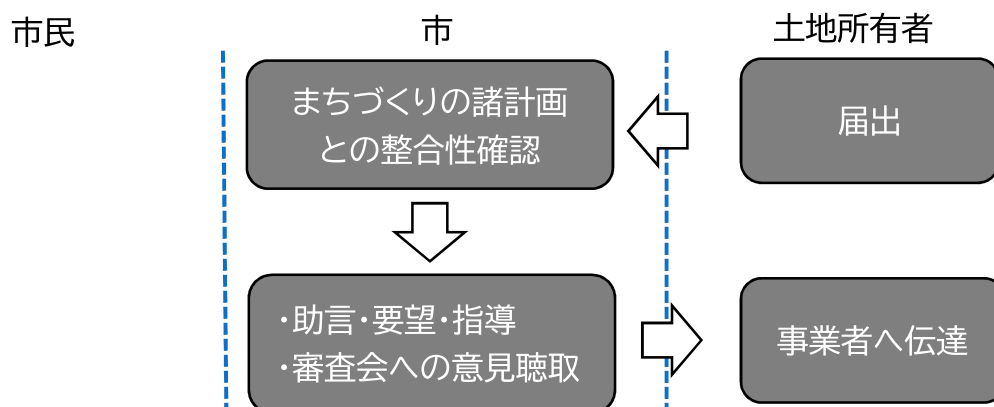
稲城市では、A 方式を採用することを前提として、同様に助言ができる制度を用意することが妥当であると思われる。なお、運用上、該当する大規模土地取引行為について、すべて助言等を行うことを前提とすることが妥当であると思われる。

iv) 実効性の確保

実効性を確保するために、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、罰則はない。

実効性の確保についての詳細な検討は、「第 7 章 実効性の確保」に記載しているが、罰則は不要であると思われる。

《大規模土地取引行為 フロー図》



資料 7 大規模土地取引の届出の比較

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		時期	できること	
A方式(事前に土地取引の届出、土地利用構想が必要)								
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方式(事前に土地取引の届出が必要)								
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
C方式(事後に土地取引の届出が必要)								
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 調整会

(1) 調整会とは

調整会とは、事業者と住民との間に紛争等が起きた際に、お互いの意見を聴き、双方の主張を踏まえた合意ができるように取り組む場をいう。この調整会については、多摩地区では7市が制度化しており、まちづくり委員会等の第三者委員会が開催している自治体が多いが、一部の自治体は、直接開催している。

稲城市でも、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、稲城市でも第三者による調整会を制度化する必要があると思われる。

(2) 手続きの流れについて

事業者は、調整会の対象となる事業を実施する場合には、特定事業構想の届出をする必要がある。その届出後、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。

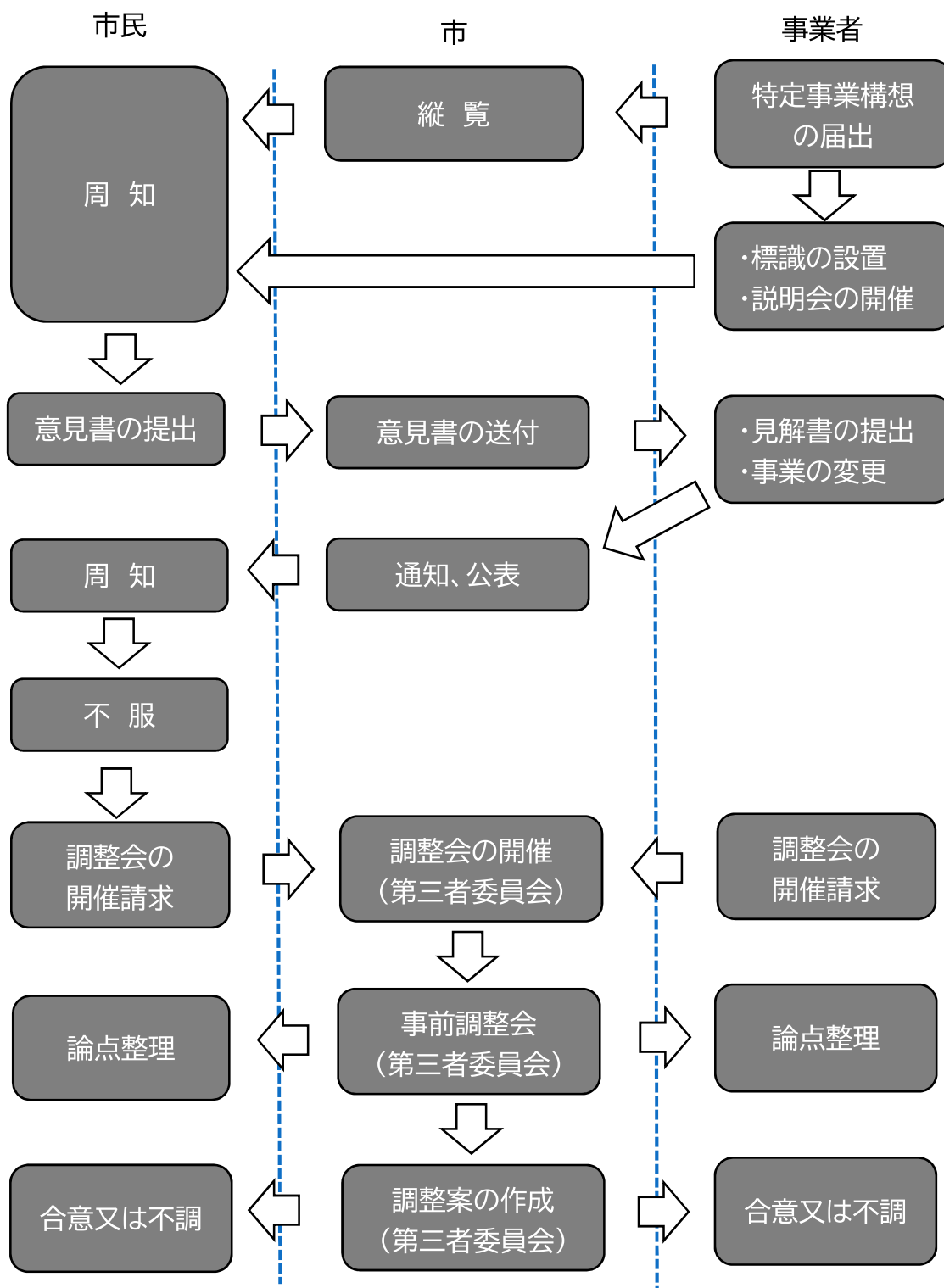
説明会や縦覧等で事業を把握した市民は、当該事業について意見書を提出することができる。意見書は、市を経由して事業者に出され、事業者は、それに対して見解書の提出や事業の変更を行い、その結果を市に報告する。市は、意見書の提出者や市民に対して、結果を公表する。見解書に対して、不服がある場合に第三者による調整会を実施することになる。

なお、調整会については、調整会を開催するにあたって、事前に論点や当事者の主張を整理する場（事前調整会）を設けることで、より円滑に調整が可能となることから、事前調整会を開催することが妥当であると思われる。

事前調整が済んだ後は、事業者、周辺住民を共に呼び調整会を開催する。この調整会は、まちづくり委員全員での開催となり、原則公開となる。

双方の主張を踏まえて、最終的に双方が合意できそうな調整案を作成する。お互いの主張が平行線となり、合意することが不可能と判断した場合には、そこで打ち切りとすることができる。

《調整会 フロー図》



(3) 調整会の対象について（P57 資料8 参照）

調整会の対象は、基本的には開発等事業と一緒にしている自治体が多いが、対象を限定して自治体もある。開発事業と調整会の対象と一緒にしている自治体は、「周辺の環境に影響が大きい事業」を開発等事業の中に含めて定義していることが多い。各自治体によって規定の仕方が異なるため、便宜的に以下の分類に分け、それぞれ検討を実施した。

①開発事業（法第 29 条の許可が必要な事業）

7 市中、7 市が開発事業を対象としている。1 市については、大規模な開発事業（5,000 m²以上）のみを対象としている。

調整会が開催となった場合には、最終的な結論が出るまでに数か月の時間が掛かることになり、小規模の開発を行う事業者にとっては大きな負担となってしまう。一方、大規模な開発事業については、最初から事業期間が長めに設定されており、また、周辺の住民との調整を行わないで事業を進めるリスクも大きい。

以上のことから、稲城市では、公園等の整備の必要がある 3,000 m²以上の開発事業については、調整会の対象とすることが必要であると思われる。

②中高層建築物

7 市中、6 市が中高層建築物を対象としている。

中高層建築物については、近隣住民等との紛争が多いことから、東京都では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、同様の制度として、紛争解決のためにあつせん、調停する制度を設けている。

稲城市では、上記の東京都の制度があることから中高層建築物については、原則として調整会の対象とせず、周辺に影響が大きい事業面積が 3,000 m²以上の中高層建築物の建築に限り調整会の対象とすることが妥当であると思われる。

③集合住宅

7 市中、6 市が集合住宅を対象としている。1 市については、大規模な集合住宅（100 戸以上）のみを対象としている。集合住宅を開発等事業に含めない自治体も、事業面積が 500 m²以上の建築物の建築は開発等事業に含めるため、実質的に、ある一定規模以上の集合住宅については、どの自治体も対象となっている。

稲城市では、①開発事業や②中高層建築物と同様に事業面積が 3,000 m²以上の集合住宅（15 戸以上）については、調整会の対象とすることが妥当であると思われる。

④その他の周辺の環境に影響が大きい事業

上記の①～③以外の事業でも、周辺の環境に影響が大きい事業について、調整会の対象としている自治体が多いものの、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、規模の大きな建築物（延べ面積が1,000㎡以上）の建築は全て開発行為となり、調整会の対象となるものの、特に事業内容で対象とはしていない。武蔵野市は、人が多く集まる場合は対象とするなど、比較的对象となる範囲が広がっている。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の条例と重複する場合もある。

稲城市でも、その他の周辺の環境に影響が大きい事業については、調整会の対象とすることが必要であると思われるが、その対象となる事業については、調整会の対象事業の検討案（P58,9 資料9）で検討を行った。なお、対象とするかの判断については、原則として、以下の基準をもとに判断をしている。

- ・他制度であつせん、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。

まとめ

調整会の対象となる事業案

- 1 事業面積が3,000㎡以上の開発等事業（開発事業、中高層建築物、集合住宅）
- 2 上記1以外で周辺の環境に影響が大きい事業
 - ・ 葬祭場
 - ・ 遺体保管所、エンバーミング施設
 - ・ ペット霊園、ペット火葬場・動物飼育施設、ドッグラン
 - ・ 興行場
 - ・ ばちんこ屋

資料8 調整会がある市の対象比較

		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
開発等事業									
開発事業	6市	○	○	○	○	○	△	○	△
中高層建築物	6市	○	○	○	○	○	×	○	△
集合住宅	5市	○	×	○	○	○	△	○	△
その他（※位置指定道路など）	6市	○	○	○	○	×	○	○	×

△：一定規模以上で対象となる。

※国分寺市は、「事業面積 500 ㎡以上の建築」、国立市は、「延床面積 1,000 ㎡以上の建築」、小平市は、「延床面積が 10,000 ㎡以上の建築」が開発等事業となり、調整会の対象となる。

上記の開発等事業以外の事業									
大規模小売店舗、飲食店など	2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	○	○	×	×	○	×	×	×
葬祭場	3市	×	×	×	○	○	×	×	○
遺体保管所、エンバーミング施設	1市	×	×	×	×	×	×	×	○
火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場、卸売市場、と畜場	1市	×	×	×	×	○	×	×	×
廃棄物処理施設	2市	○	○	×	×	×	×	×	×
廃棄物保管場	1市	×	○	×	×	×	×	×	×
食鳥処理施設、化製場等	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	×	×	×	×	×	×	×	○
興行場	3市	×	×	○	×	○	×	×	○
バッチングセンター等	2市	×	○	×	×	○	×	×	×
ホテル及び旅館、公衆浴場、公衆便所、休憩所	1市	×	×	×	×	○	×	×	×
風俗施設	2市	×	×	○	×	○	×	×	×
電力施設、煙突等その他工作物	1市	○	×	×	×	×	×	×	×
ぱちんこ屋	3市	×	×	×	○	○	×	×	○
カラオケボックス	1市	×	×	×	×	○	×	×	×
ゲームセンター等の遊戯場	1市	×	×	○	×	×	×	×	×
宗教施設	1市	×	×	×	×	○	×	×	×
駐車場	3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）、障害者 GH	0市	×	×	×	×	×	×	×	×
特養、有料老人ホーム、認知症対応型 GH	1市	×	×	○	×	×	×	×	×
児童福祉施設、病院、診療所	1市	×	×	×	×	○	×	×	×
市長が特に必要と認めたもの	3市	○	×	○	×	×	○	×	×

資料9 調整会の対象事業に関する検討案

		対象	検討案	備考
1. 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。
2. 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で同様の調整制度がある。 事業面積が 3,000 ㎡以上の場合には対象とする。
3.大規模集合住宅		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	△	事業面積が 3,000 ㎡以上の場合には対象とする。。
4.周辺環境に 影響が大きい事業	(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	×	大型店は周辺の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、調整会の対象から外すが、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。
	(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、別途検討。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)。
		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。

		対象	検討案	備考
	(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。 ・「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 m ² 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、調整会の対象としない。
	(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、麻雀店やゲームセンターを規制している自治体もあるが、規制の必要性については別途検討が必要である。現時点では、規制はせず、調整会のみ対象とする。
	(12)その他		×	保全地域の伐採など、公園、宗教施設など
5.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、調整会の対象とはしない。
	(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こともあり、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、これを契機に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徐々に理解が進んできている。
		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	×	

第6章 まちづくり委員会

1 まちづくり委員会

地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定により、調停や諮問のための附属機関を置くためには、条例の根拠が必要である。したがって紛争が起きた場合の調整会や、事業者に対する助言等を行うための諮問をするために第三者による委員会（以下「まちづくり委員会」という。）を設置するためには、まちづくり条例で当該委員会を設置することが必要となる。

参考条文

地方自治法

第138条の4第3項

普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

第202条の3第1項

普通地方公共団体の執行機関の附属機関は、法律若しくはこれに基く政令又は条例の定めるところにより、その担任する事項について調停、審査、審議又は調査等を行う機関とする。

(1) 所管事務

①市長の諮問に応じまちづくりに関する事項の調査審議

どの自治体も、市が事業者に助言する際にまちづくり委員会に助言を求めることができる制度設計となっている。対象としては、大規模土地取引行為の届出に係る助言や大規模開発事業の届出に係る助言が挙げられる。一方、通常の開発事業に関しては、まちづくり委員会の助言は不要としている自治体がほとんどである。

稲城市でも、大規模土地取引行為の届出と特定事業構想（大規模な開発等事業を含む）に係る助言を行う際には、まちづくり委員会の意見を聴取する必要があると思われる。

一方、開発事業を対象とすると事業数が増えすぎてしまい、事務負担が過大となってしまうことから、開発事業については、まちづくり委員会の意見は不要であると思われる。

また、他の自治体では地区まちづくり協議会の認定等についても対象としているが、稲城市では、地区まちづくり協議会の制度は採用しないが、代替りの制度として協働による課題解決制度があるので、当該制度については、まちづくり委員会の意見が必要であると思われる。

このまちづくり委員会の意見聴取については、義務としている自治体と任意としている自治体がある。稲城市では、市のまちづくりの計画などから方針が明らかな場合もあることから、まちづくり委員会の意見聴取は必要に応じて実施する必要があると思われる。

②紛争が起きた場合の調整会の開催

事業者と住民との間で紛争が起きた際の調整会の主宰については、まちづくり委員会としている自治体がほとんどである。紛争の調整には、専門的な知識が必要なことから稲城市でも、まちづくり委員会が調整会を開催する必要があると思われる。

(2) 委員構成

調整会による紛争の調整には、専門的な知識が必要なため学識経験者は必須であり、都市計画や建築の専門家、弁護士などによって構成されていることが多い。市民については、どの自治体も構成員に含めている。稲城市では、人数が多すぎると議論が深まりにくくなることもあり、他自治体の人数構成を参考に、学識経験者4人、市民4人の計8人とするのが妥当であると思われる。

(3) 委員報酬等

まちづくり委員会の委員報酬については、地方自治法第203条の2の規定に基づき、条例で報酬の額等を定めなければならない。稲城市では、稲城市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁済に関する条例（昭和40年条例第149号）で定めている。報酬額については、都市計画審議会と同額（委員長9,900円/日、委員8,800円/日）が妥当であると思われる。

参考条文

地方自治法

- 第203条の2 普通地方公共団体は、その委員会の非常勤の委員、非常勤の監査委員、自治紛争処理委員、審査会、審議会及び調査会等の委員その他の構成員、専門委員、監査専門委員、投票管理者、開票管理者、選挙長、投票立会人、開票立会人及び選挙立会人その他普通地方公共団体の非常勤の職員（短時間勤務職員及び地方公務員法第二十二條の二第一項第二号に掲げる職員を除く。）に対し、報酬を支給しなければならない。
- 2 前項の者に対する報酬は、その勤務日数に応じてこれを支給する。ただし、条例で特別の定めをした場合は、この限りでない。
- 3 第一項の者は、職務を行うため要する費用の弁償を受けることができる。
- 4 普通地方公共団体は、条例で、第一項の者のうち地方公務員法第二十二條の二第一項第一号に掲げる職員に対し、期末手当又は勤勉手当を支給することができる。
- 5 報酬、費用弁償、期末手当及び勤勉手当の額並びにその支給方法は、条例でこれを定めなければならない。

資料 10 まちづくり委員会（他市比較）

項目名		検討案		武蔵野市		狛江市		多摩市		備考
名称		稲城市まちづくり委員会		武蔵野市まちづくり委員会		狛江市まちづくり委員会		多摩市街づくり審査会		
所掌事務		(1)協働による課題解決制度に関する事項	義務	(1)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ができる。 ・地区まちづくり計画の認定 ・景観まちづくり協定の登録	可能 可能	(1)諮問に対する答申 ・地区まちづくり協議会等の認定 ・地区まちづくり構想の提案に係る意見 ・地区まちづくり計画の案の作成、決定	義務 義務 義務	次に掲げる事項に関して審議、答申、意見、提案することができる。 (1)地域街づくり協議会等の認定 (2)地域街づくり計画等の認定 (3)街づくり促進地区の指定、見解書の作成 (4)都市計画の提案等に関する事項	義務 義務 義務 義務	・稲城市は、地区まちづくり等に関する制度は設けない。
		(2)大規模土地取引行為に関する事項	可能			・大規模土地取引行為の届出に係る助言	義務	(5)大規模土地取引行為の届出に係る助言	義務	
		(3)開発事業に関する事項	規定なし					(6)開発事業に関する事項	規定なし	・開発事業に関しては、原則的には委員会に意見を求めることは想定していないが、稲城市の開発の動向は把握してもらうために、項目として入れている。
		(4)特定事業者に対する指導、助言	可能			・大規模開発等事業の届出に係る助言	可能	(7)大規模開発事業に対する指導等	義務	
						・表彰	義務	(8)表彰に関する事項	義務	・表彰の規定なし
		(5)調整会の開催に関する事項	主宰	(2)調整会の主宰	主宰	(2)調整会の開催 (3)構想検討会の開催	主宰 主宰	(9)調整会の開催に関する事項	主宰	
								(10)多摩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に規定する建築物の高さの最高限度の特例認定に関する事項 (11)市が定める多摩都市計画高度地区に係る特例の認定及び許可に関する事項	可能 可能	・特例の規定なし ・絶対高さ制限なし
		(6)その他市長が市のまちづくりの推進を図るために必要であると認める事項	規定なし			(4)まちづくりに関する提言 (5)その他市長が必要と認めるもの	規定なし	(12)その他市長が市の街づくりの推進を図るために必要であると認める事項	規定なし	・その他は、まちづくり条例の改正などを想定している。
組織	人数	8 人以内 委員長1人、副委員長1人		7 人以内 委員長1人、副委員長 1 人		10 人以内 委員長 1 人、副委員長 2 人		10 人以内 会長 1 人		
	委員報酬	委員長 日額 9,900 円／ 委員 日額 8,800 円 （都市計画審議会と同額）		日額 12,000 円 （都市計画審議会と同額）		委員長 日額 12,300 円／ 委員 日額9,200 円 （都市計画審議会と同額） ※市民公募委員は日額 3,000 円、大学教授等の職にある者の報酬は日額 12,300 円		会長 日額 12,500 円／ 委員 日額 10,700 円 （都市計画審議会と同額）		
	構成	学識経験者 4人 市民等 4 人		学識経験者 4 人以内 市民等 3 人以内		学識経験者 5 人以内 市民 5 人以内		学識経験者 8 人以内 市民(等) 2 人以内		
		調整部会は、委員のうち学識経験者2人以上、市民等 2 人以上で構成						調整会は、審査会委員のうち学識経験者 4 人以上で構成		
	任期	2 年 再任可		2年 再任可		2 年 再任可		2 年 再任可		

第7章 実効性の確保

1 実効性確保の手法

条例の実効性を確保するために、罰則、公表、命令、勧告などの制度がある。それぞれの手法について検討を行った。

(1) 罰則

①罰則の種類

罰則は、実効性の確保の手段の中で最も強制力の強い手段となる。法令で特別の定めがある場合を除き、条例で定めることができる罰則は、2年以下の※懲役若しくは禁錮、100万円以下の罰金、拘留、科料若しくは没収の刑又は5万円以下の過料となる（地方自治法第14条第3項）。

※令和7年6月1日から懲役と禁錮が拘禁刑に一本化される。本報告書では、便宜上「拘禁刑」と表記する。

他市・類似 法令比較

他自治体及び類似法令の罰則の種類

《まちづくり条例》

- ・ 6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金・・・5市（狛江市、日野市、国分寺市、武蔵村山市、町田市）
- ・ 50万円以下の罰金・・・1市（三鷹市）
- ・ 20万円以下の罰金・・・1市（武蔵野市）

《都市計画法》

開発許可を受けずに開発行為をした場合・・・50万円以下の罰金

《建築基準法》

建築確認を受けずに建築物を建築した場合・・・1年以下の拘禁刑又は100万円以下の罰金（建築基準法第99条第1項第1号、第6条第1項）

実効性の確保の観点から、罰則規定は必要であると思われる。

過料（5万円以下）や科料（1万円未満）については、金額が少なく実効性に乏しいため妥当ではないと思われる。他自治体や類似の法令等を考慮して、稲城市では6月以下の拘禁刑又は50万以下の罰金が妥当であると思われる。

②直罰方式、間接罰方式

行政刑罰には、義務違反に対して直接刑罰を科す直罰方式と、義務違反の改善等を求める命令制度を設けることを前提として、是正命令に違反した場合に刑罰を科す間接罰方式がある。都内 26 市のうち罰則の規定がある 7 市すべての自治体で、間接罰方式を採用している。

稲城市でも、他市と同様に間接罰方式を採用することが妥当であると思われる。

③両罰規定

刑法の総則では、刑を科されるべき者は実際に生きている人間（自然人）を前提としているため、法人が違反行為をしても、処罰されるのは、実際の行為者である代表者又は従業員となる。しかし、違反行為によって実際に利益を得る法人を処罰できないのは不合理であるとして、法人そのものにも罰金刑を科するいわゆる「両罰規定」を設けることがある。罰則規定を設けている近隣の自治体では、全ての自治体で両罰規定を設けており、類似の法制度である、都市計画法、建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法なども両罰規定が設けられていることから、稲城市のまちづくり条例でも両罰規定を設けることが必要であると思われる。

(2) 命令

間接罰方式を採用する場合には、事業者等に対して、開発事業に関する工事の停止若しくは中止を命じたり、相当の期限を定めて、当該違反を是正するために必要な措置をとることを命じたりする必要がある。

この命令は、稲城市行政手続条例（平成 14 年条例第 23 号）第 2 条第 5 号の「不利益処分」に該当するため、不利益処分をしようとする場合の手続については、同条例の規定に従うことになる。

(3) 公表

条例等の実効性を確保するために、多くの自治体で勧告等に従わない場合に公表する制度を採用しており、実効性確保の観点から重要な役割を担っている。公表は、住民の権利を制限し、または、直接的に義務を課すものではないと考えられているため、一般的には「不利益処分」には該当しない。しかし、公表によって、企業や個人の社会的、経済的信用を損なう可能性があることから、手続き等の保障が重要となってくる。

稲城市のまちづくり条例においても、実効性確保のため公表制度を採用する必要があると思われる。

また、公表をする場合の要件として、「命令」に従わない場合と、「勧告」に従わない場合が考えられる。なお、稲城市行政手続条例第 30 条第 2 項の規定により、勧告に従わない場合に公表する場合は、「他の条例で定めること」、「相手方に意見を述べる機会を与えること」が必要となる。一方、命令に従わない場合に公表する場合は、命令の際に弁明の機会の付与等の手続が保障されていることから、再度公開の前に相手方の意見を述べる機会の付与は不要である。

稲城市では、より手続きを厳格にするために命令に従わない場合にのみ公表することができ
る制度とすることが妥当であると思われる。

(4) 勧告

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）に該当し、相手方の任意の協力によってのみ実現される（同条例第30条第1項）。

行政指導は、法的拘束力はなく、法令上根拠のない行政指導であっても、社会通念上相当と認められる方法により行われ、法律の究極の目的に実質的に抵触しない限り、違法ではないものの、条例化をすることで勧告の対象を明確化すること、また、条例化することで、行政指導の中止等の求め（同条例第34条の2）や、処分等の求め（同条例第34条の3）ができることになることから勧告の対象を条例化する意義があると思われる。

また、命令を実施する際に事前に勧告をすることについて、相手方に適切な行動を求めるためにも、命令の前に勧告をする制度設計とすることが妥当であると思われる。ただし、虚偽の記載をして特定事業構想の届出等をした場合など悪質な場合や、すでに完了検査の結果是正すべき内容を通知している場合などは、勧告せずに命令をする場合も想定される。

参考条文

稲城市行政手続条例

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。

(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。

第30条 行政指導にあつては、行政指導に携わる者は、当該市の機関の任務又は所掌事務の範囲を逸脱してはならないこと及び行政指導の内容が相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであることに留意しなければならない。

2 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。ただし、他の条例で定めるところにより、その相手方に意見を述べる機会を与えた上で、行政指導の事実その他当該条例で定める事項を公表することを妨げない。

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。

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。

2 実効性確保の対象

実効性の確保の必要性は、手続きごとに異なる。そこで、まちづくり条例で想定される手続きごとに、どのレベルまで実効性確保を必要とするか、検討を行った。

(1) 大規模土地取引行為

大規模土地取引行為については、罰則まで実施している自治体はないが、勧告・公表を実施している自治体もある。

稲城市では、売買契約の6か月前に届出をする手続きとなるが、売買契約の6か月前がいつになるか、市は把握できない。そのため、市が把握し、実効性確保のための手段を講ずるタイミングは、売買契約後になることが想定される。そのため、この制度の目的である売買契約前に売主を探す際に配慮してほしいことを伝えることは実現できず、有効な勧告、命令をすることができない。また、売買契約前の手続となるため、市民への周知は行わない制度設計を予定している。そのため、公表すること自体には、意味はなく、懲罰的な意味合いのみでの公表となる。

以上のことから、多くの自治体と同様に、特に実効性確保の規定は定めないことが妥当であると思われる。

(2) 大規模開発事業・特定事業

①大規模開発事業等の構想の届出

大規模開発事業や特定事業については、主に売買契約の3か月前の事業計画の変更が可能な時期に大規模開発事業等の構想を届け出る必要がある。これらの事業は、周辺に与える影響が大きいことから、周辺住民の意見調整の場を設ける制度設計となっている。

そのために、無届の場合には、届出をして住民へ周知するように促すためにも、勧告、命令等は必要となってくる。また、それでも、届出をしない場合には、公表、罰則なども必要であると思われる。

② 住民周知

標識の設置や、住民説明会の開催も義務を予定している。そこで、これらの住民周知を実施しない場合には、勧告、命令をし、公表をする必要があると思われる。なお、市が公表すれば目的を達成することが可能であるため、罰則までは不要であると思われる。

③ 調整会

住民の主張と、事業者の主張が折り合わない場合に、調整会の場を設ける制度設計となっている。この調整会の最終的な調整案については、お互いの合意が必要となるが、少なくとも話し合いの場に参加するところまでは、実効性の確保をする必要があり、公表、罰則なども必要であると思われる。

(3) 開発等事業

① 開発事前協議申請等

開発等事業に着手する前に、市と開発指導基準に基づいた事前協議をする必要があり、開発指導を実施するために必要な手続きとなる。そのため、罰則を含めて実効性を確保する必要があると思われる。

② 協議内容と異なる工事、完了検査

基本的には、協議内容との整合性の確認は、工事完了後の完了検査の段階で確認することになる。しかし、周辺環境への配慮の無い工事など、工事の完了を待っていては、協議内容の実現ができない事項もあるため、工事中でも勧告等ができるようにする必要がある。

そのため、協議内容と異なる工事、完了届の無届、完了検査で不適合であった場合の是正については、罰則を含めて実効性を確保する必要があると思われる。

③ 住民への周知

開発等事業についても、大規模開発事業と同様に住民への周知をしてもらうために、勧告、公表の規定が必要であると思われる。

(4) その他（最低敷地面積に違反して建築した場合）

稲城市は、位置指定道路を伴う事業についても、自主条例で最低敷地面積の制限を加えており（P20「2 最低敷地面積（2）自主条例」参照）、実効性の確保の必要性がある。なお、法33条第3項による委任条例の部分（法第29条第1項の開発許可が必要な開発事業）については、従わない場合には、開発許可が下りず、建築確認の際に適合する必要がある建築基準関係規定にもなっている。

実効性の確保としては、現行の条例では、勧告、公表となっている。まちづくり条例の制度設計として、公表前に命令を実施することとしていることもあり、まちづくり条例では、勧告、命令、公表の規定が必要と思われる。

資料 11 実効性確保の他市比較

	手続	検討案	武蔵野市	三鷹市	狛江市
1. 大規模 土地取引	(1)無届			勧告→公表	
	(2)虚偽・不正など			勧告→公表	
2. 大規模 開発事業等	(1)無届	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→公表 命令→罰則
	(2)虚偽・不正など	命令→罰則 ↳公表	勧告→公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	命令→罰則
	(3)標識設置の未設置・説明会の未実施	勧告→命令→公表		勧告→命令→罰則 ↳公表	
	(4)調整会への出席	勧告→命令→罰則 ↳公表			
	(5)届出内容と異なる工事		勧告→公表		
3. 開発等 事業	(1)無申請	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	命令→罰則
	(2)虚偽・不正など	命令→罰則 ↳公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→命令→罰則 ↳公表	命令→罰則
	(3)協議・協定内容 と異なる工事		勧告→命令→罰則 ↳公表		勧告→公表
	(4)標識設置の未設置・説明会の未実施	勧告→命令→公表		勧告→命令→罰則 ↳公表	
	(5)承認前に事業着手	勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→命令→罰則 ↳公表		勧告→公表
	(6)着手届の無届			勧告→命令→罰則 ↳公表	
	(7)完了届の無届、 完了検査前に使用 など	勧告→命令→罰則 ↳公表		勧告→命令→罰則 ↳公表	勧告→公表
4. その他	(1)最低敷地面積	勧告→命令→公表			