

(仮称) 昭島市まちづくり条例 (素案)

昭 島 市

1 制定の背景

本市の都市計画の基本方針である昭島市都市計画マスタープランに示された目指す都市の姿を実現していくためには、行政だけの取組ではなく、市民や事業者も一体となって進めていくことが重要です。

そのため、まちづくりの主体である市民が自らの地域について考え提案する制度や、大規模開発事業に係る手続等を規定するまちづくり条例を制定するものです。

2 主な特徴

(1) 市民主体で策定するまちづくり計画の認定等

市民主体のまちづくりが進められるよう、地域住民等による協議会や協議会が策定する地区まちづくり計画の認定等の制度を設けています。

(2) 大規模開発事業における手続き

大規模な土地取引時の届出や大規模開発事業を行う際の土地利用構想の段階での届出等を事業者課し、市民が早期に事業計画を知り、事業計画への意見反映を求めることができる制度としています。

(3) 開発における技術基準の法令化

従来の昭島市宅地開発等指導要綱の内、開発事業の手続や最低敷地面積等の技術基準を条例に定めています。

3 本則に定める規定

第1章 総則

(1) 目的に関する規定（第1条関係）

(目的)

第1条 この条例は、まちづくりに関し、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、市民主体のまちづくりの仕組みに関する事項及び良好な開発事業への誘導のために必要な事項を定めることにより、昭島市都市計画マスタープラン（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第18条の2の規定により市が定める都市計画に関する基本的な方針をいう。以下「マスタープラン」という。）に示された目指す都市の姿の実現に寄与することを目的とする。

本条は、この条例の目的を定めるものです。

この条例はマスタープランに示された目指す都市の姿を実現するために必要な事項を定めるものであることから、その旨をこの条例の目的として明示します。

(2) 定義に関する規定（第2条関係）

(用語の意義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民 市の区域内に居住し、通学し、又は通勤する者、市の区域内の土地又は建築物について権利を有するもの及び市の区域内で事業を営む者又は活動する団体（国及び地方公共団体を除く。）をいう。
- (2) 開発事業 開発行為、建築物の建築、工作物の建設並びに現状の土地利用を変更する行為をいう。
- (3) 事業者 開発事業を行おうとする者又は行う者をいう。
- (4) 地区住民等 第9条に規定する地区まちづくり計画の区域内に居住する者、当該区域内の土地又は建築物について権利を有するもの及び当該区域内で事業を営む者をいう。
- (5) 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 建築物を建築する事業にあつては、建築物の敷地境界線からその高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。）第2条第1項第6号に掲げる建築物の高さをいう。以下同じ。）の2倍の水平距離の範囲内に居住する者
 - イ アに規定する範囲内にある土地又は建築物について権利を有する者
 - ウ アに規定する範囲内において事業を営む者又は活動する団体
 - エ 宅地造成の事業にあつては、事業地の隣接地に居住する者
 - オ エに規定する事業地の隣接地にある土地又は建築物について権利を有する者

カ エに規定する事業地の隣接地において事業を営む者又は活動する団体

2 前項に規定するもののほか、この条例で使用する用語の意義は、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）で使用する用語の例による。

本条は、この条例で使用する用語の意義を定めるものです。

（3）理念に関する規定（第3条～第6条関係）

（まちづくりの基本理念）

第3条 まちづくりは、安全で利便性に富んだ都市基盤と、水と緑に恵まれた環境の調和を大切にし、人と環境が共生した持続可能な社会の実現を目指して進めていくものとする。

2 市、市民及び事業者は、相互の理解のもとに協働してまちづくりに取り組むものとする。

（市の責務）

第4条 市は、前条に規定するまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）の実現のために、マスタープランに基づき、まちづくりを進めなければならない。

2 市は、市民の意見がまちづくりに反映されるよう努めるとともに、まちづくりに関する情報を発信し、市民の主体的なまちづくりを支援しなければならない。

3 市は、基本理念の実現のために、必要な助言又は指導を行わなければならない。

（市民の責務）

第5条 市民は、まちづくりの主体として、基本理念やマスタープランの理解に努めなければならない。

2 市民は、まちづくりに積極的に参加し、及び協力するよう努めなければならない。

（事業者の責務）

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、マスタープランに掲げる地域の目指す姿の実現に協力しなければならない。

2 事業者は、開発事業の実施に当たり、地域特性の把握及び地域社会との共生に努めなければならない。

本各条は、市の定めたまちづくりの基本理念を示し、市、市民及び事業者の責務について定めることで、協働におけるそれぞれの役割を明確化するものです。

第3条は、本条例の目的の実現を図るために、まちづくりの目指す方向を定めるとともに、相互の理解、協力のもと協働してまちづくりの推進に取り組むことを基本理念として定めています。

第4条から第6条は、マスタープランに記載している市民、事業者、行政の役割を踏まえて、それぞれの責務として定めています。

第2章 昭島市まちづくり審査会

(1) 昭島市まちづくり審査会に関する規定（第7条・第8条関係）

(昭島市まちづくり審査会)

第7条 まちづくりに必要な事項について審査及び調整をするため、市長の附属機関として、昭島市まちづくり審査会（以下「審査会」という。）を置く。

2 審査会は、市長の諮問及び要請に応じ、次に掲げる事項について審査及び調整をする。

(1) 第11条第3項の規定による地区まちづくり協議会の認定に係る事項

(2) 第13条第7項の規定による地区まちづくり計画の認定に係る事項

(3) 第22条の規定による調整会の開催

(4) 第23条第1項（第24条第3項において準用する場合を含む。）の規定による大規模開発事業者に対する助言又は指導に係る事項

(5) 第37条第1項の規定による勧告に係る事項

(6) 第38条第1項の規定による公表に係る事項

3 審査会は、規則で定める委員10人以内をもって組織する。

4 審査会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

6 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

7 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

8 審査会は、会長が招集する。

9 審査会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

10 審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 会長は、審査会の運営上必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴き、又は関係者に関係図書の提出を求めることができる。

本各条は、まちづくりに必要な事項について審査及び調整する機関として、昭島市まちづくり審査会（以下「審査会」といいます。）を設置すること、審査会の役割及び運営規定などを定めるものです。

市長の諮問及び要請に応じ審査会を開催することを定めるとともに、審査会の審査及び調整する範囲として、次のことが定められています。

- ①後述する地区まちづくり協議会及び地区まちづくり計画の認定に関すること
- ②大規模開発事業に関する調整会の開催に関すること
- ③大規模開発事業者に対する助言・指導に関すること
- ④勧告・公表に関すること

審査会は昭島市都市開発対策審議会に代わる附属機関として新たに規定します。

審査会は学識経験者4名、市議会議員4名、公募市民2名を委員として想定しており、より広い視点での審査及び調整ができるように設置するものです。

第3章 市民主体のまちづくり

(1) 地区まちづくり計画の認定に関する規定（第9条関係）

（地区まちづくり計画の認定）

第9条 市長は、第11条第1項の規定による認定を受けた団体（以下「地区まちづくり協議会」という。）が定める当該地区のまちづくりに関する一定のまとまりをもった土地の区域において、地区住民等が当該区域を対象として、良好なまちづくりを推進するために策定する計画を地区まちづくり計画として認定することができる。

本条は、地区まちづくり計画の認定について定めるものです。

地区まちづくり計画とは、市民主体のまちづくりを推進するため、一定のまとまりをもった区域において地区住民等が自発的に当該区域の良好なまちづくりを推進するための方針を定めることができる計画で、市長は当該地区まちづくり計画の案が第13条に規定する審査会の意見を聴くなどの手続きを経て、適当であると認めるときは、地区まちづくり計画として認定します。

地区まちづくり計画の乱立を防ぎ、街並みの統一性を確保するため、一定規模以上のまとまりをもった土地で、道路や河川などの地形地物で明確に境界を定められる区域を原則とします。

(2) 地区まちづくり協議会に関する規定（第10条・第11条関係）

（地区まちづくり準備会）

第10条 地区住民等は、地区まちづくり協議会を設立することを目的として、地区まちづくり準備会を設立するときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出を受けたときは、その旨を公表するものとする。

（地区まちづくり協議会の認定）

第11条 市長は、地区まちづくり計画を策定することを目的として設置された団体であって、次の各号のいずれにも該当するものを、地区まちづくり協議会として認定をすることができる。

- (1) 構成員が地区住民等であること。
- (2) 地区まちづくり協議会を設立することについて同意する者が当該地区の一部に偏ることなく、地区住民等のおおむね10分の1以上であること。
- (3) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
- (4) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。
- (5) 重要な意思決定に参画する権利を構成員に保障する規約等を有し、かつ、代表者の定めのあること。
- (6) 規則で定める対象地区面積に適合していること。

- 2 前項の認定を受けようとする団体は、当該団体の規約その他の規則で定める図書を添えて市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、第1項の認定を行うに当たり、必要に応じて審査会の意見を聴くことができる。
- 4 市長は、前項の認定を行ったときは、その旨を公表するとともに、当該地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 5 市長は、地区まちづくり協議会が第1項各号の規定に適合しなくなったときは、認定を取り消すことができる。
- 6 第3項及び第4項の規定は、前項の協議会の認定の取消しについて準用する。

本各条は、地区まちづくり計画を策定することを目的とした地区まちづくり協議会の設立及び認定について定めるものです。

地区まちづくり準備会は、地区まちづくり協議会の認定基準を満たすための準備として設立することを想定しており、地区まちづくり協議会の認定や地区まちづくり計画について市にアドバイスを求めることができます。また、市は地区まちづくり準備会の周知をするために、ホームページなどに掲載します。

地区まちづくり協議会の認定要件の対象地区は、まとまりをもった一定規模の土地で、面積は概ね5,000㎡以上を想定しています。

地区まちづくり協議会を設立したい場合は、市長へ必要書類を添えて市長へ申請します。

市長は認定要件に適合しているかを審査し、適合していると認める場合は地区まちづくり協議会の認定をします。また、認定後に要件に合致しなくなったときは認定の取り消しをすることができる旨が規定されています。

地区まちづくり協議会に認定されると、地区まちづくり計画の案を策定し提案することができます。地区まちづくり計画の案の策定や提案手続については次条以降に規定されています。

(3) 地区まちづくり計画の案に関する規定（第12条関係）

（地区まちづくり計画の案の策定及び提案手続）

第12条 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の案を策定するときは、当該案の募集、説明会の開催その他必要な措置を講じ、地区住民等の意見の反映に努めなければならない。

- 2 地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の案を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。
- 3 市長は、地区まちづくり計画の案に対して、当該地区まちづくり協議会に助言又は指導を行うことができる。

本条は、地区まちづくり計画の案の提案手続について定めるものです。

地区まちづくり計画の案を策定する場合は、案の募集や説明会の開催など、地区住民等の意見を反映させることが必要となります。

地区住民の意見を反映した地区まちづくり計画の案が策定でき、提案しようとするときは必要書類を添えて市長へ申請します。

市長は地区まちづくり協議会に対して、地区まちづくり計画の案に関する助言・指導を行うことができます。

(4) 地区まちづくり計画の認定に関する規定（第13条関係）

（地区まちづくり計画の認定手続）

第13条 市長は、前条第2項の規定による届出があったときは、その旨を公表するとともに、当該公表の日の翌日から起算して14日間、当該地区まちづくり計画の案を一般の縦覧に供しなければならない。

2 市長は、前項の公表の日の翌日から起算して14日以内に当該地区まちづくり協議会の代表者等の出席を求め、当該地区まちづくり計画の案についての説明会を開催し、市民の意見を聴かなければならない。

3 市民は、第1項の公表の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該地区まちづくり計画の案に関する意見書を提出することができる。

4 市長は、前項の意見書の提出があったときは、その写しを当該地区まちづくり協議会に速やかに送付しなければならない。

5 協議会は、前項の規定による意見書の写しの送付があったときは、市長に対し、当該意見書に対する見解書を提出しなければならない。

6 市長は、前項の見解書の提出があったときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。

7 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書及び第5項の見解書の内容を踏まえ、見解を付して、当該地区まちづくり計画の案について審査会の意見を聴かなければならない。

8 市長は、前条第2項の案を第9条の地区まちづくり計画として認定をしたときはその旨を、又は認定をしないときはその理由を当該地区まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

9 市長は、前項の認定をしたときは、当該地区まちづくり計画を速やかに公告し、その他周知に必要な措置を講じなければならない。

10 市長は、第8項の認定をしないときは、その理由を速やかに公表しなければならない。

11 前各項の規定は、地区まちづくり計画の変更について準用する。ただし、軽易な変更については、この限りでない。

本条は、地区まちづくり計画の認定手続等について定めるものです。

市長は、地区まちづくり計画の案の提出があったときは、その旨を公表し、広報あきしまや市ホームページ等で市民に周知するとともに、14 日間の縦覧に供します。この期間に市長は協議会の代表者の出席を求め、説明会を開催します。

市長は説明会、意見書、見解書の内容を十分考慮したうえで市の見解を付し、地区まちづくり計画の案を地区まちづくり計画として認定するか審査会の意見を聴きます。その意見を踏まえて市は地区まちづくり計画の案を認定します。

(5) 地区まちづくり計画の推進に関する規定（第 14 条関係）

(地区まちづくり計画の推進)

第14条 地区まちづくり協議会及び市長は、地区まちづくり計画の実現のため、当該地区まちづくり計画に係る協定を締結することができる。

本条は、地区まちづくり計画の推進のための協定締結について定めるものです。

計画の内容によって必要がある場合は、市長と協議会で協定を締結し、協議会は市から支援を受けることができます。

第4章 良好な開発事業のための手続

第1節 大規模土地取引行為の届出

(1) 大規模土地取引行為の届出に関する規定（第15条・第16条関係）

（大規模土地取引行為の届出）

第15条 5,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとする者は、規則で定めるところにより、大規模土地取引行為の日の3月前までに、その内容を市長に届け出なければならない。

（大規模土地取引行為の届出の公表）

第16条 市長は、前条の規定による届出があったときは、速やかにこれを公表しなければならない。

本各条は、大規模土地取引行為の届出について定めるものです。

大規模土地取引とは5,000㎡以上の土地に関する権利の移転等を行う契約であり、契約の3月前までに届出をしなければなりません。

なお、大規模土地取引の届出があった場合、市長は速やかに公表します。

土地に関する権利とは、所有権、地上権、賃借権及びこれらの権利の取得を目的とする権利であり、信託受益権の移転も原則、土地に関する権利であると解されます。（ただし、土地の移転が発生しないと解される信託契約や無償の取引については除きます。）

土地取引については、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）や公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号）などによる市や都に対する届出の規定はあるものの、市民へ事前に公表する規定は無かったため、新たな制度として規定します。

第2節 大規模開発事業の手続

(1) 土地利用構想の届出に関する規定（第17条関係）

（土地利用構想の届出等）

第17条 次の各号に掲げる開発事業（以下「大規模開発事業」という。）のいずれかを行おうとする事業者（以下「大規模開発事業者」という。）は、あらかじめ市長と協議をしなければならない。

(1) 事業区域の面積が10,000平方メートル以上の開発事業

(2) 集合住宅の建築で、戸数が100以上の開発事業

2 大規模開発事業者は、前項の協議をしようとするときは、当該大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期までに、規則で定めるところにより、大規模開発事業に係る基本事項を記載した土地利用構想を市長に届け出なければならない。

本条は、大規模開発事業者の土地利用構想の届出について定めるものです。

大規模開発事業については、昭島市都市開発対策審議会条例の所掌事項と同様の①事業区域面積が10,000㎡以上のもの、②100戸以上の集合住宅の建築とします。

大規模開発事業を実施しようとする大規模開発事業者は、当該事業に係る基本事項を記載した土地利用構想を事前に届け出なければなりません。

(2) 土地利用構想の縦覧に関する規定（第18条関係）

（土地利用構想の縦覧等）

第18条 市長は、前条第2項の規定による届出があったときは、速やかにその旨を公表するとともに、当該公表の日の翌日から起算して14日間、当該土地利用構想の写しを一般の縦覧に供しなければならない。

2 大規模開発事業者は、前項の公表の日の翌日から起算して14日以内に、当該届出た土地利用構想を、その土地利用構想に係る事業施行区域の周辺の住民及び規則で定める利害関係を有する者に周知するための説明会を開催しなければならない。

3 大規模開発事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して7日以内に、当該説明会の開催の状況、結果等について市長に報告しなければならない。

本条は、第17条に規定する土地利用構想の縦覧について定めるものです。

市長は、前条による土地利用構想の届出があったときは、その旨を速やかに公表し、14日間、土地利用構想の写しを一般の縦覧に供します。

大規模開発事業者は、土地利用構想の縦覧期間中に、住民等に土地利用構想を周知するための説明会を開催し、その説明会の状況・結果について市長に報告しなければなりません。

大規模開発事業は、周辺住民等への影響が大きく、これまでは事前に周知する仕組み

が無かったことから、土地利用構想の周知・公表を規定します。

この規定により、早期に大規模開発事業の構想を市民へ周知することができるとともに、次条以降に規定する市民の意見書による意見の提出が可能となります。

(3) 土地利用構想に対する意見書及び見解書に関する規定（第 19 条・第 20 条関係）

（意見書の提出等）

第19条 市民は、前条第1項の規定による公表の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、良好なまちづくりを推進する観点から、大規模開発事業に関する意見書を提出することができる。

2 市長は、前項の意見書の提出があったときは、速やかにその意見書の写しを当該大規模開発事業者に送付するものとする。

（見解書の提出等）

第20条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による送付があったときは、規則で定めるところにより、その意見書に記載された意見に対する見解を記載した見解書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の見解書の提出があったときは、速やかにその旨を公表するとともに、当該公表の日の翌日から起算して14日間、当該見解書の写しを一般の縦覧に供しなければならない。

第 19 条は、土地利用構想に対する意見書の提出について定めるものです。

縦覧された土地利用構想について、市民が意見書を市長へ提出することができます。また、市長は意見書の提出があったときは、速やかに事業者に意見書の写しを送付します。

第 20 条は、意見書に対する大規模開発事業者の見解書について定めるものです。

大規模開発事業者は、意見書の意見に対する見解書を市長へ提出しなければなりません。また、市長は見解書の提出があったときは、速やかに公表するとともに、意見書の写しを一般の縦覧に供します。

大規模開発事業の土地利用構想に対して、市民の意見を意見書として提出できる規定を設け、その意見に対する見解書の提出を大規模開発事業者に義務付けることで、当該事業の土地利用構想の段階において、市民の意見を大規模開発事業に反映できるよう規定するものです。

(4) 調整会の開催要請に関する規定（第 21 条関係）

（調整会の開催要請）

第21条 近隣住民等は、大規模開発事業について大規模開発事業者と協議及び調整をし、合意を形成することを目的として、規則に定めるところにより、市長に対し、次条第1項に規定する調整会（以下、「調整会」という。）の開催を要請するよう求

めることができる。

- 2 大規模開発事業者は、近隣住民等との間で合意を形成することが困難なときは、規則で定めるところにより、市長に対し、調整会の開催を要請するよう求めることができる。
- 3 市長は、第18条第3項の説明会の報告、第19条第1項の意見書及び前条第1項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、審査会に対し、調整会の開催を要請することができる。
- 4 市長は、第1項又は第2項の規定による求めがあったときは、審査会に対し、調整会の開催を要請するものとする。
- 5 第1項から第3項までの規定による要請は、前条第2項の規定による公表の日の翌日から起算して14日以内に行わなければならない。

本条は、大規模開発事業に係る調整会の開催要請について定めるものです。

大規模開発事業について、主に大規模開発事業者と近隣住民等との間で合意を形成することが困難な場合などの解決の手段として、調整会の開催要請をできることとしたものです。

開催要請できる場合は以下のとおりです。

- ①近隣住民等…大規模開発事業者と協議・調整し合意を形成するため
- ②大規模開発事業者…近隣住民等との間で合意を形成することが困難なとき
- ③市長…説明会の報告や見解書の内容を考慮し、必要があると認めるとき

開催要請は見解書の告示の日の翌日から14日以内に行わなければなりません。

①近隣住民等及び②大規模開発事業者は市長へ調整会の開催を要請し、市長は要請を受けた場合は審査会に対し調整会の開催要請をします。

(5) 調整会の開催等に関する規定（第22条関係）

(調整会の開催等)

第22条 審査会は、前条第3項又は第4項の規定による要請があったときは、調整会を開催するため、規則で定めるところにより、その委員の中から調整会委員を選任しなければならない。

- 2 調整会委員は、前項の規定による選任の日から起算して60日以内に調整会を開催しなければならない。ただし、やむを得ない場合は、この限りでない。
- 3 調整会は、非公開とする。
- 4 調整会は、必要に応じて近隣住民等、大規模開発事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人の出席を求め、口頭審理を行うことができる。
- 5 調整会は、近隣住民等、大規模開発事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人に対し、あつ旋、助言、調整、仲介及び調整案の提示を行うことができる。
- 6 近隣住民等、大規模開発事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人は、

調整会の審理に協力するとともに、調整会の調整案を尊重し、合意の形成に努めなければならない。

本条は、調整会委員の選任、調整会の開催期限、調整会の非公開の原則、調整会の開催方法や関係者の出席、調整委員会の役割、出席者の責務などについて定めるものです。

調整会は第 21 条の規定のとおり、近隣住民等又は大規模開発事業者から調整会の開催要請を受ける若しくは必要と判断した市長が、昭島市まちづくり審査会に調整会の開催を要請することで開催されるものです。

調整会の開催を要請されたまちづくり審査会は、委員の中から調整会委員を選任し、選任された調整会委員は選任された日から 60 日以内に調整会を開催します。

調整会は、必要に応じて関係人又は代理人の出席を求め、口頭審理によって行うことができます。審理の結果、調整会委員はあっ旋、助言、調整、仲介、調整案の提示のいずれかを行います。

合意形成は相互の理解、協力のもと行われることが原則となりますが、協議しても合意形成に至らない場合の調整手段として調整会を規定するものです。

(6) 土地利用構想に対する助言又は指導に関する規定（第 23 条関係）

（土地利用構想に対する助言又は指導）

第23条 市長は、第17条第2項の規定による届出があった場合において、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者に対し、当該土地利用構想をマスタープランに適合させるために必要な助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行うに当たっては、審査会の意見を聴くことができる。

本条は、土地利用構想に対する市長の助言・指導について定めるものです。

市長は土地利用構想をマスタープランに適合させるために必要な助言・指導を行います。また、指導・助言を行うにあたっては、まちづくり審査会の意見を聴くことができます。

(7) 土地利用構想の変更の届出に関する規定（第 24 条関係）

（土地利用構想の変更の届出）

第24条 大規模開発事業者は、第17条第2項の規定により届け出た土地利用構想に変更が生じたときは、規則で定めるところにより、遅滞なく市長に届け出なければならない。

2 市長は、第17条から第22条までの規定による手続の全部又は一部を経た土地利用構想について前項の規定による届出があった場合において、変更の程度が著しいと認めるとき又は変更後の土地利用構想がマスタープランに適合していないと認め

るときは、当該届出をした大規模開発事業者に対し、改めて第17条から第22条までの規定による手続の全部又は一部を経るよう求めるものとする。

- 3 前条の規定は、第1項の規定による届出に係る土地利用構想の変更の内容がマスタープランに適合していないと認める場合について準用する。

本条は、土地利用構想に変更が生じた際の届出について定めるものです。

大規模開発事業者は土地利用構想に変更が生じたときは変更の届出をしなければなりません。

市長は変更の程度に応じて、土地利用構想の提出、意見書の提出、見解書の提出及び説明会の開催、調整会の開催要請及び調整会の開催の全部又は一部を改めて実施するよう求めます。

なお、変更した土地利用構想がマスタープランに適合していないと認められる場合においても、同様に所定の手続きを改めて実施するよう求めます。

土地利用構想が変更となった場合においても、必要に応じて意見書の提出の機会を設けるなど、市民意見を反映できるように規定するものです。

第3節 開発事業の手続

(1) 開発事業の適用範囲に関する規定（第25条関係）

(適用範囲)

第25条 次の各号のいずれかに該当する開発事業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の設置を行うとともに、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。ただし、専ら自己の居住の用に供する建築物を建設する場合及び国又は地方公共団体等が公用若しくは公共、公益の用に供する住宅以外の施設を建設する場合は適用しない。

- (1) 法第29条に該当し、その区域面積が500平方メートル以上のもの
- (2) 事業区域面積が1,000平方メートル以上のもの
- (3) 中高層建築物の建設事業で、その建物の高さが10メートルを超えるもの
- (4) 計画戸数が10戸以上の住宅（寮、寄宿舎等を含む。）を建設するもの

2 同一の開発事業者又は土地所有者が、前項の事業の完了から3年以内に隣接する区域で行う事業については、従前の事業に合わせて第4章第3節の規定を適用する。

3 第1項各号に該当しない事業の完了から3年以内に、同一の開発事業者又は土地所有者が隣接する区域において新たな事業を行う場合は、前事業と合わせた全部を事業範囲とする。

本条は、開発事業の適用範囲等について定めるものです。

市長が別に定める基準とは、現在の昭島市宅地開発等指導要綱の施設整備基準を基準として規定することとします。

また、第2項及び第3項において同一の開発事業者又は土地所有者の連たんについて定めています。

連たんとは区画をまたいで建築物や街区が連続している状態を指し、ここでは複数の敷地を一体として扱って事業区域とするという意味で使用しています。

時期の違う隣接した開発事業（それぞれの開発事業が3年以内のものに限る）について、開発事業者又は土地所有者が同一の場合は、それぞれの開発事業を1つとみなして本条例に適用することとしています。

これは、事業敷地等を本条例の適用範囲から外れるように細分化し、開発事業を行うことを防ぐ目的で定めるものです。

(2) 開発事業の事前協議に関する規定（第26条関係）

(開発事業の事前協議)

第26条 開発事業者は、法第29条第1項及び第2項の規定による許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による確認その他これらに類する法令に

基づく許可等の申請を行う前に、前条の開発事業に係る公共施設及び公益的施設的设计その他必要事項について、市長と協議し、同意を得なければならない。

- 2 前項の協議は、規則の定めるところにより、開発事業者が、事業計画同意・協議申請書を市長に提出して行うものとする。
- 3 市長は、前項の規定により提出された事業計画同意・協議申請書を審査し、規則の定めるところにより、開発事業者に協議の内容を提示しなければならない。
- 4 開発事業者は、前項の規定により提示された協議内容について協議が整った場合は、規則の定めるところにより、市長に回答しなければならない。
- 5 市長は、前項の規定による回答により協議が整ったと認める場合は、規則の定めるところにより、開発事業者に同意・協議書を交付しなければならない。
- 6 市長及び開発事業者は、必要に応じて、同意・協議内容について協定等を締結することができる。
- 7 開発事業者は、既に同意した同意・協議書及び締結した協定等の内容を変更する場合は、規則の定めるところにより、事前に市長と協議し、同意を得なければならない。

本条は、開発事業者が開発許可に係る申請や建築確認申請を行う前に、行わなければならない手続について定めるものです。

手続については、概ね以下のとおり行います。

- ①開発事業者が、事業計画同意・協議申請書を提出
- ②市長が、開発事業者に協議の内容を提示
- ③開発事業者が、提示された協議内容について協議のうえ回答
- ④市長が、協議が整ったと認める場合に、同意・協議書を交付
- ⑤必要に応じて同意・協議内容について協定等を締結

(3) 事業計画の周知に関する規定 (第 27 条関係)

(事業計画の周知)

第27条 開発事業者は、規則で定めるところにより、開発区域内の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に標識を設置しなければならない。

- 2 開発事業者は、近隣住民等に対して説明会の開催等の方法により当該開発事業の事業計画について説明しなければならない。
- 3 開発事業者は、前項の規定による説明において、近隣住民等と十分に話し合いを行い、その理解を得るように努めるとともに、紛争が発生した場合は、速やかに解決を図るよう努力しなければならない。
- 4 開発事業者は、第3項の規定による説明を行ったときは、規則で定めるところにより、事業計画説明の報告書を市長に提出しなければならない。

本条は、開発事業の事業計画の周知について定めるものです。

開発事業者には工事概要を記載した標識の設置を義務付けるとともに、一定の範囲の近隣住民等へ計画内容の説明を行い、紛争が生じないように努める旨、定めています。

説明方法は原則、個別訪問により行い、必要に応じて説明会を開催することを想定しています。

(4) 同意・協議書締結後の届出に関する規定（第28条・第29条関係）

（着手の届出）

第28条 開発事業者は、第26条第5項の規定による同意・協議書の交付を受けた開発事業については、市長の指定した期日までに着手しなければならない。

2 開発事業者は、事業に着手しようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく事業着手届を市長に提出しなければならない。

（完了の届出）

第29条 開発事業者は、開発事業が完了したときは、規則で定めるところにより、事業完了届を市長に提出しなければならない。

2 開発事業者は、開発事業が完了したときは、事業内容に係る竣工図面を市長に提出しなければならない。

本各条は、着手及び完了の届出について定めるものです。

着手の届出に関する「市長の指定した期日」とは、同意・協議書の交付の日から2年以内とし、2年以内に着手しない場合は当該同意・協議書は無効となります。

(5) 工事完了の検査等に関する規定（第30条関係）

（工事完了の検査等）

第30条 市長は、前条第1項の事業完了届及び同条第2項の竣工図面を受理したときは、第26条第5項の規定により交付した同意・協議書の内容について検査しなければならない。

2 市長は、前項の規定による検査の結果、同意・協議書に適合していない箇所があると認めるときは、開発事業者に対し、当該箇所を是正するよう指導するものとする。

本条は、開発事業の完了検査について定めるものです。

同意・協議書の内容について検査をし、適合していない箇所については是正するよう指導することで、同意・協議書の内容の履行を担保するものです。

(6) 完了検査後の手続に関する規定（第31条・第32条関係）

（施設等の引渡し）

第31条 開発事業者は、市に引渡しをする用地、公共施設及び公益的施設がある場合は、規則の定めるところにより、関係書類を市長に提出しなければならない。

2 開発事業者は、市に引渡しをする用地、公共施設及び公益的施設について、引渡しの手続きが完了するまでの間は、開発事業者の責任でこれらの施設等を管理しなければならない。

（事業完了済証）

第32条 市長は、前条第1項の規定により引渡手続及び登記手続が終了し、事業が完了したと認めるときは、規則の定めるところにより、開発事業者に事業完了済証を交付しなければならない。

本各条は、完了検査後の手続について定めるものです。

開発事業者は、道路や公園、汚水公設枿など、同意・協議書に基づき市に譲渡する公共施設や公益的施設がある場合は、施設引渡書を市長に提出することを定めています。また、公共施設及び公益的施設の引継ぎ手続きが完了するまでの間の管理責任区分を明確しています。

なお、市長は、上記引渡し手続き等が終了し事業が完了したと認めるときは、事業完了済証を交付することとしています。

(7) 地位の承継に関する規定（第33条関係）

（地位の承継）

第33条 同意した同意・協議書又は協定書を締結した開発事業者から当該開発事業に基づく地位を承継した者は、規則の定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

本条は、土地の売買等により開発事業者の地位の承継がなされた場合の届出について定めるものです。

(8) 事業の取下げに関する規定（第34条関係）

（事業の取下げ）

第34条 開発事業者は、第26条第2項に規定する事業計画同意・協議申請書提出後、当該開発事業を行わない場合は、規則の定めるところにより、市長に届け出なければならない。

本条は、事業の取下げの届出について定めるものです。

第5章 都市計画法の規定に基づく技術基準

(1) 公園等に関する規定 (第35条関係)

(公園等)

第35条 法第33条第3項の技術的細目において定められた制限の強化のうち、整備すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、6パーセントとする。ただし、土地区画整理事業区域内の事業にあつては、当該土地区画整理事業により整備する公園等の面積の土地区画整理事業区域面積に占める割合を、整備すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合から差し引くことができる。

本条は、法で定められた制限を強化できる項目のうち、整備すべき公園等の面積の割合について定めるものです。

開発区域の面積に対する割合は6%を超えない範囲で定めることができるとされており、総合基本計画やマスタープランなどの趣旨を鑑みて、最低限度を6%とすることとします。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度 (第36条)

(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)

第36条 法第33条第4項の規定に基づく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は、予定される建築物が主として住宅の建築の用に供する場合においては、次のとおりとする。

- (1) 用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の場合は、115平方メートル
 - (2) 用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域以外の場合は、100平方メートル
- 2 開発区域が前項の区域の2以上にわたる場合については、当該開発区域に占める面積が最も大きい区域の敷地面積の最低限度を適用する。
- 3 前2項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると市長が認める場合の建築物の敷地面積の最低限度については、これらの計画に定める基準によることができる。

本条は、法で定められた制限を強化できる項目のうち、建築物の敷地面積の最低限度について定めるものです。

敷地面積の最低限度は以下のとおり。用途地域に応じて定めることとします

- ①用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域…115 m²
- ②用途地域が①以外…100 m²

また、地区計画等の地区整備計画において敷地面積を定めている地域があり、競合す

る場合については、地区整備計画を優先することとしています。

第6章 雑則

(1) 勧告・公表に関する規定（第37条・第38条関係）

(勧告)

第37条 市長は、開発事業者、大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転しようとする者及び大規模開発事業者（以下「開発事業者等」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、当該開発事業者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- (1) 第15条の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
- (2) 第17条第2項の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
- (3) 第18条第2項の規定による説明会の開催又は同条第3項の規定による報告をしないとき。
- (4) 第20条第1項の規定による見解書の提出をしないとき。
- (5) 第22条第4項の規定による求めに応じないとき。
- (6) 第23条第1項（第24条第3項において準用する場合を含む。）の規定による指導に従わないとき。
- (7) 第24条第1項の規定による土地利用構想の変更の届出をしないとき。
- (8) 第26条第2項の規定による事業計画同意・協議申請書の提出をしないとき。
- (9) 第27条の規定による事業計画内容の説明および報告書の提出をしないとき。
- (10) 第28条第2項の規定による工事着手届の提出をしないとき。
- (11) 第29条第1項の規定による工事完了届の提出をしないとき。
- (12) 第30条第2項の規定による指導に従わないとき。

2 市長は、前項の規定による勧告を行うに当たっては、審査会の意見を聴くことができる。

(公表)

第38条 市長は、開発事業者等が前条第1項の規定による勧告に従わないときは、当該開発事業者等に対し、意見を述べる機会を与えた上で、氏名又は団体の名称、住所又は所在地、勧告の内容、勧告に対する開発事業者等の対応の内容その他市長が必要と認める事項を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表を行うに当たっては、審査会の意見を聴くことができる。

本各条は、開発事業者等に対する勧告・公表について定めるものです。

本条例において規定している手続等を行わない開発事業者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる旨、定めています。

勧告に該当する事項については以下のとおりです。

- ①大規模土地取引の届出をしないとき
- ②土地利用構想の届出をしないとき

- ③土地利用構想に関する説明会の開催をしないとき又は説明会の報告をしないとき
- ④土地利用構想に関する意見書の意見に対する見解書の提出をしないとき
- ⑤調整会の口頭審理への出席に応じないとき
- ⑥土地利用構想に対する市長の指導に従わないとき
- ⑦土地利用構想の変更の届出をしないとき
- ⑧事業計画同意・協議申請書の提出をしないとき
- ⑨開発事業に係る近隣住民への説明及びその報告書の提出をしないとき
- ⑩工事着手届の提出をしないとき
- ⑪工事完了届の提出をしないとき
- ⑫工事完了の検査による是正指導に従わないとき

また、勧告に従わないときは、意見を述べる機会を与え、公表することができるものと定めています。

なお、勧告・公表するときは、審査会に意見聴取することができるものとしています。

(2) 適用除外に関する規定（第 39 条関係）

第39条 次の各号に掲げる開発事業については、この条例を適用しない。

- (1) 都市計画事業
- (2) 市街地開発事業
- (3) 災害時に必要な応急措置として行われる開発事業

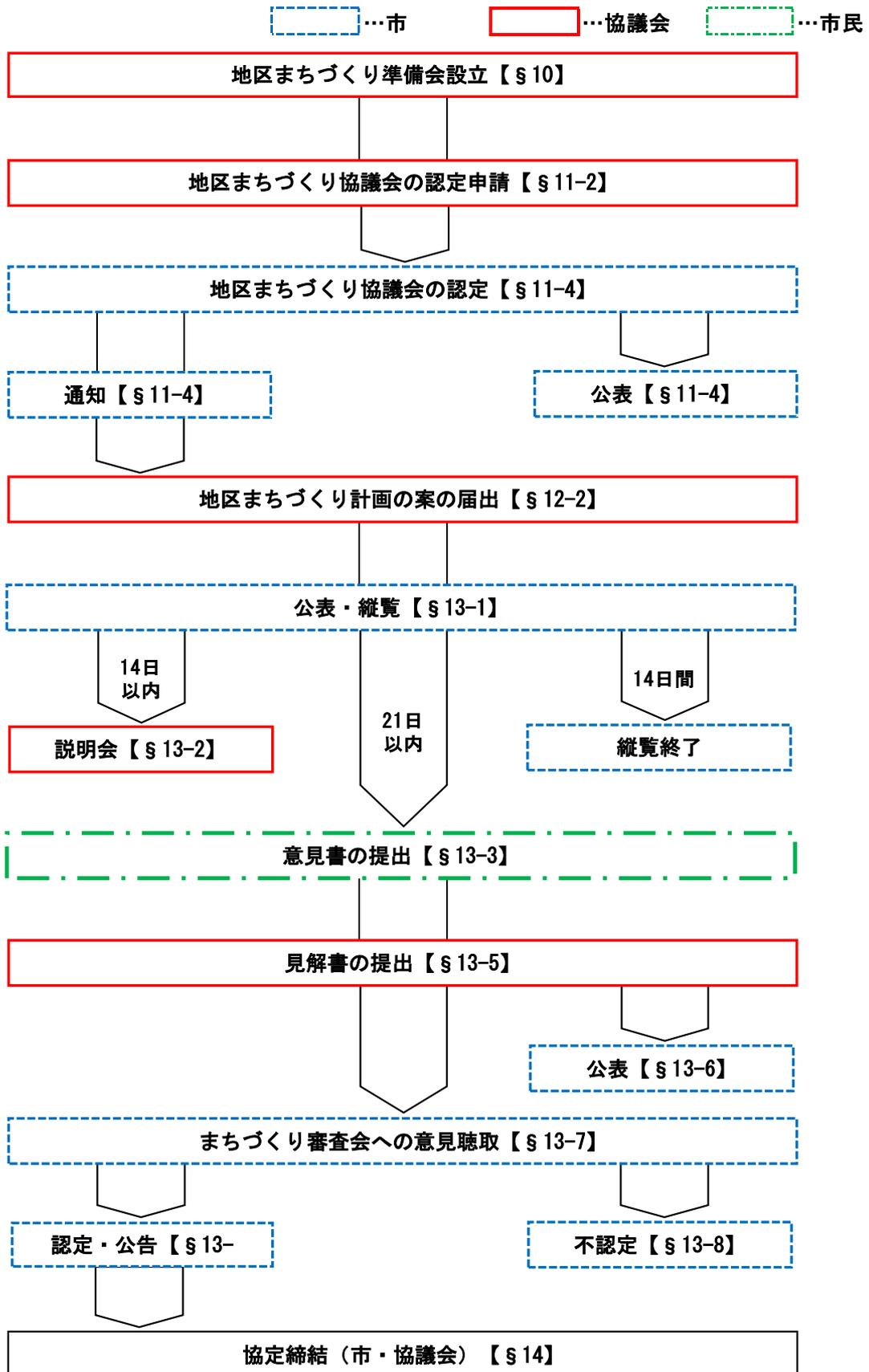
本条はこの条例を適用しない開発事業について定めています。

(3) 委任に関する規定（第 40 条）関係

(委任)

第40条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

4 地区まちづくり計画の流れ（第9条～第14条）



5 大規模開発事業の流れ（第 15 条～第 23 条）

