

狛江市まちづくり条例の 一部を改正する条例（案） 骨子について

狛江市都市建設部まちづくり推進課

◆ 狛江市まちづくり条例とは

【前文】

狛江市は、市の南西を多摩川が流れ、自然環境に恵まれ、古墳等の歴史遺産が多く残る住宅都市です。首都圏の住宅地として東京の拡大とともに発展し、都市基盤の整備が進んできました。しかしその反面、緑や農地の減少など、豊かな自然環境が失われつつあります。

私たちは、こうした狛江固有の地域性や歴史性を踏まえ、市民、事業者及び市のそれぞれがまちづくりの主体であるとの認識のもと、熱意、創意そして狛江への愛情によって狛江のまちをつくり、育て上げ、次世代に引き継いでいく責務があります。また、私たちは、土地は私有財産であっても、その利用に当たっては高い公共性が優先されるとの基本認識に立ち、良好な環境を形成するよう努めなければなりません。

「ともに創る 文化育むまち ～水と緑の狛江～」を目指す私たちは、これまでの市民活動の蓄積を踏まえ、みず、みどり、すまいの調和を求め、「いつまでも安心して住み続けられるやすらぎのあるまち」づくりを実現するための道すじとして、ここに狛江市まちづくり条例を定めます。

◆ 狛江市まちづくり条例とは

【制定】

平成15年に制定

【目的】

安心して暮らせる、やすらぎのある住環境を維持し創造するため、土地利用や建築等に関する手続を定めることにより、市民、事業者及び市の協働による望ましいまちづくりを計画的に推進すること

(狛江市まちづくり条例第1条)

◆ 狛江市まちづくり条例に定めていること

第1章 総則



第2章 まちづくりの施策等



第3章 狛江市まちづくり委員会

第4章 まちづくりの推進

第5章 開発等協議

第6章 雑則

◆今回条例改正を行うに至った経緯（目的）

- まちづくり委員会の組織構成の見直し
- まとまった規模の土地における開発等事業の増加
- 開発協議における手続の見直し



- 新たな課題への対応
- 開発等事業等に伴う良好な住環境の創出の推進を図る
- 開発協議における適切な手続を促す

◆改正の項目

- 1 まちづくり委員会の組織構成の変更
- 2 開発等事業の適用範囲の拡大
- 3 小規模開発等事業の適用範囲の拡大
- 4 一団の土地における2以上の開発等事業等の特例の見直し
- 5 開発等事業及び大規模開発等事業構想の廃止規定の追加
- 6 使用制限規定の明文化と勧告の該当要件の追加
- 7 地区計画が定められた区域における、
大規模開発等事業構想の例外規定の文言修正

※骨子は、[市ホームページ](#)及びまちづくり推進課窓口で公開しています。

【掲載場所】市政情報＞狛江のまちづくり＞まちづくり条例＞狛江市まちづくり条例の一部を改正する条例（案）骨子に係るパブリックコメント

1 まちづくり委員会の組織構成の変更

現在

- 委員15人以内
- 学識経験を有する者（大学教授等）と公募市民委員

課題

- まちづくり委員会の所掌事項は、都市計画、まちづくり、建築に関する専門知識を求められる
- 近年の公募市民委員の応募状況等を勘案

改正後

- 委員10人以内
- まちづくりに関して深く識見を有する者と公募市民委員



2 開発等事業の適用範囲の拡大

課題

- 位置指定道路を入れて行う宅地造成等の場合には、カーブミラー等の設置を指導できないため、入居後に設置の要望がある

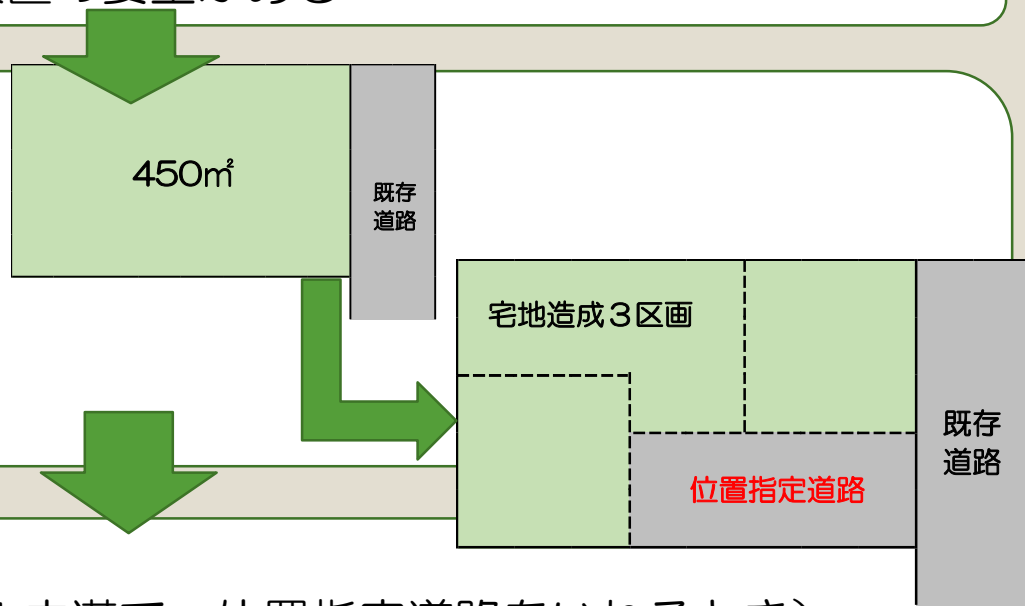
追加する目的

- 位置指定道路を入れる場合も開発等事業にすることにより、カーブミラーや街灯を設置することについて、指導できるため、入居時から快適に暮らせる環境を創出する。

改正後

位置指定道路を入れる場合

(事業施行面積500平方メートル未満で、位置指定道路をいれるとき)



3 小規模開発等事業の適用範囲の拡大

現在の適用範囲

- (1) 開発等事業に該当しない全ての共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの（他の用途の併用を含む。）の建築。ただし、3戸以下の長屋を除く。
- (2) 延べ面積500平方メートル以上の一戸建て住宅
- (3) 地区まちづくり計画策定区域内の開発等事業に該当しない全ての建築物の建築



課題

- ・ 延べ面積500平方メートル未満の医療テナントビル、事務所、コンビニ等
 - ・ 500平方メートル未満の宅地造成
- どちらも周辺環境が変わるにも関わらず、手続きが不要



改正する目的

- 標識板を設置することで周知し、意見書を提出できるようにする
- 最低限の事項を求め、良好な住環境の形成を図る



改正後

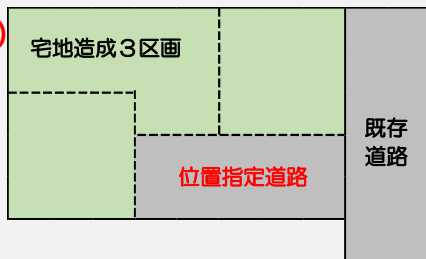
現在の適用範囲に、次の2つを加える。

- (1) **延べ面積300平方メートル以上500平方メートル未満の建築**（併用住宅を含む。）。ただし、一戸建て住宅を除く。
- (2) **事業施行面積300平方メートル以上500平方メートル未満の宅地開発事業**（主として住宅の供給を目的とする土地の分割又は形質の変更をいう。)

開発等事業と小規模開発等事業の適用範囲のまとめ（土地利用の場合）

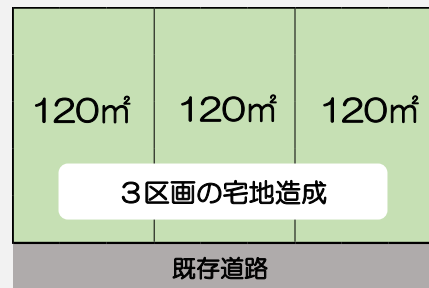
開発等事業

- 事業施行面積500平方メートル以上の開発行為又は開発行為に該当しない宅地造成など
- 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路として指定を受けるもの



小規模開発等事業

- 事業施行面積300平方メートル以上500平方メートル未満の宅地開発事業（主として住宅の供給を目的とする土地の分割又は形質の変更をいう。）



開発等事業にも小規模開発等事業にも該当しないもの

- 事業施行面積300平方メートル未満の開発行為又は開発行為に該当しない宅地造成

開発等事業と小規模開発等事業の適用範囲のまとめ（建築の場合）

開発等事業

- 15戸以上の集合住宅
- 高さ10メートル以上の建築
- 地上4階建て以上の建築
- 延べ面積500平方メートル以上の建築

※一戸建てを除く



小規模開発等事業

- 15戸未満の集合住宅
- 延べ面積500平方メートル以上の一戸建て
- 延べ面積300平方メートル以上500平方メートル未満の建築（併用住宅を含む。）。



開発等事業にも小規模開発等事業にも該当しないもの

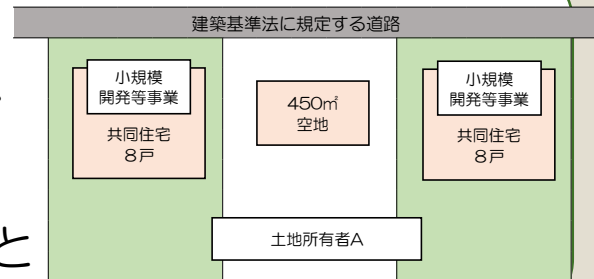
- 3戸の長屋（3世帯住居など）
- 延べ面積300平方メートル未満の建築



4 一団の土地における2以上の開発等事業等の特例の見直し

現在

- ①と②の両方に該当している必要
- ①一団の土地であること（一体的に利用されている、土地所有者が同一又は同一であった等）
- ②隣接する開発等事業等（開発等事業・大規模開発等事業・小規模開発等事業）であること

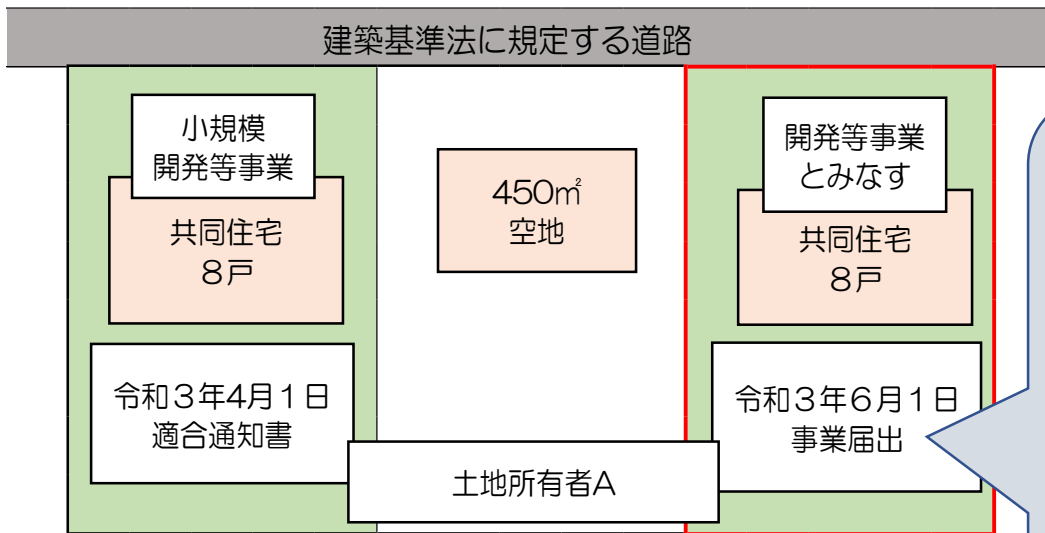


課題

- 一団の土地（同一所有者の土地）であっても隣接していないため同一の事業とみなせない。
- 土地の細分化による条例の適用範囲外の事業となることにより、住環境の悪化

改正後

- 一団の土地において、同時に又は引き続いて行う開発等事業等は、同一の事業とみなす
- 同一とみなす期間は、改正せず、原則3年、ただし、相続の場合にあっては、所有者移転登記した日の翌日から1年



本来であれば、小規模開発等事業に該当するが、土地所有者が同一の土地において引き続き行う開発等事業等であるときは、これらの事業は、同一の事業とみなすため、**共同住宅8戸+8戸で16戸の共同住宅となり、開発等事業に該当する。**

5 開発等事業及び大規模開発等事業構想の廃止規定の追加

現在

- ・ 狛江市まちづくり条例施行規則に事業廃止の手続を定めている

課題

- ・ 事業の廃止について、近隣住民に周知することについて定めがない
- ・ 事業者が届け出ない限り、その事業が残る

改正後

- ・ 事業の廃止の手続を条例に規定
- ・ 事業者は、事業を廃止するときには、その旨を近隣住民に周知する
- ・ 事業の届出から2年を経過してもなお、事業者の都合により、協定が締結されないときには、この事業を廃止したものとみなす

6 使用制限規定の明文化と 勧告の該当要件の追加

課題

- 手続きが終了するまで、事業地の使用について規定がなく、実効性が確保できない

改正の目的

- 市が協定書どおりに事業が完了できているか確認するまでは、事業地の使用を制限することを明文化する
- 勧告の要件にすることで、事業を適切に終了するよう指導できるようにする

改正後

- 開発等事業の事業完了後、開発等事業確認書や完了検査後の検査済証の交付を受けずに事業地の使用を制限する
- 交付を受けずに使用した場合には、市から勧告できるよう、勧告の要件に追加する

勧告の該当要件のまとめ

締結した協定の内容に違反して開発等事業を行ったとき

着手届を提出せずに、開発等事業に着手したとき

大規模開発等事業構想届出書を提出せずに大規模開発等事業に着手したとき

小規模開発等事業届出書を提出せずに小規模開発等事業に着手したとき

開発等事業の事業完了後、開発等事業確認書や完了検査後の検査済証の交付を受けずに事業地を使用したとき

7 地区整備計画等が定められた区域における、 大規模開発等事業構想の例外規定の文言修正

現在

- 地区整備計画が策定されており、かつ、狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年条例第19号）に基づく地区内で行われる事業については、大規模開発等事業構想の手続は不要

課題

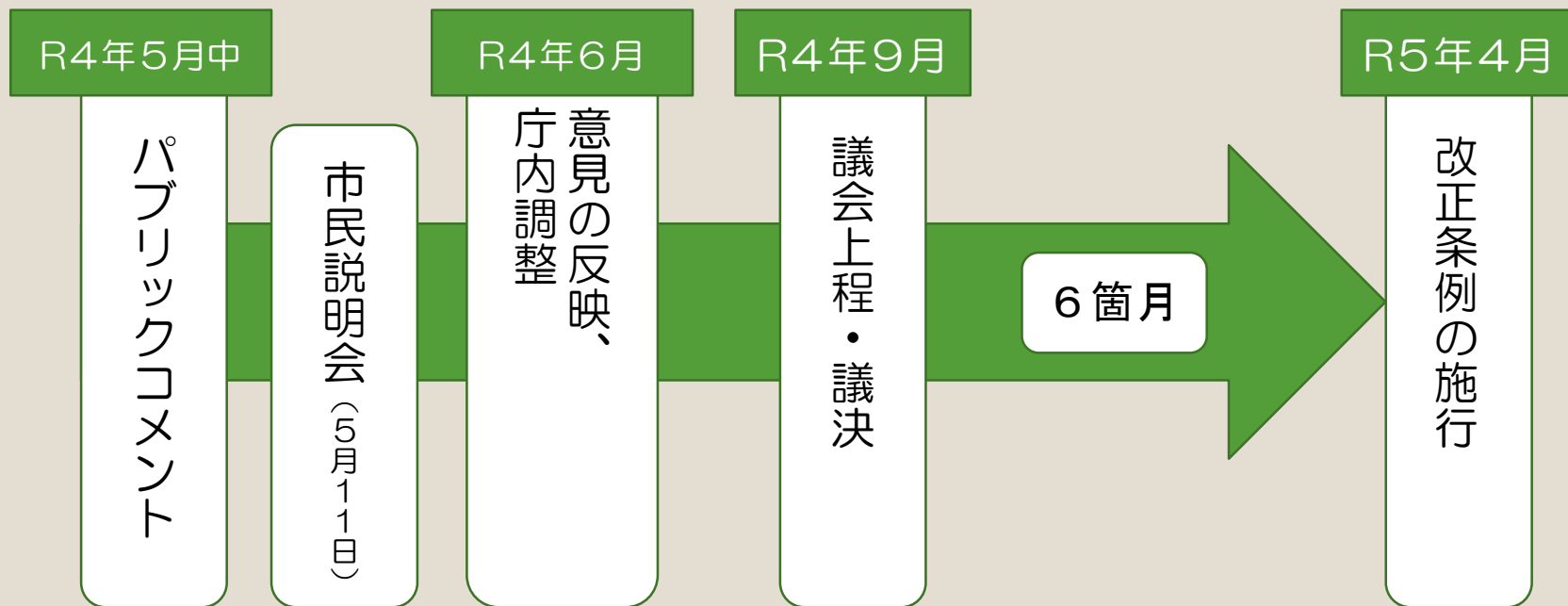
- 区域内であっても、近隣住民との合意形成を図る必要が生じる場合がある

改正後

- 地区整備計画が策定されており、かつ、狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成13年条例第19号）に基づく地区内で行われる事業については、**市長が大規模開発等事業の手続が不要と認める場合には、不要とする**

◆ 条例改正のスケジュール

令和4年9月議会に上程



狛江市まちづくり条例の一部を改正する条例（案）骨子 に対するパブリックコメント

骨子の公表方法及び公表期間

- (1) 狛江市ホームページ上での掲載
令和4年5月1日（日）～5月31日（火）
- (2) まちづくり推進課窓口での閲覧
令和4年5月1日（日）～5月31日（火）の
平日午前8時30分～午後5時まで

受付期間

令和4年5月1日（日）
～5月31日（火）（必着）

提出できる者の範囲

- (1) 市内に住所を有する者
- (2) 市内の学校に在学する者
- (3) 市内に事務所又は事業所を有する者
- (4) 市内の事務所又は事業所に勤務する者

提出方法及び提出先

- (1) まちづくり推進課へ書面提出
- (2) 郵送による送付
〒201-8585 狛江市和泉本町1-1-5
狛江市役所都市建設部まちづくり推進課 宛て
- (3) ファクシミリによる送信
03-3430-6870
- (4) 電子メール又は市ホームページ内専用フォームによる送信
machisuit01@city.komae.lg.jp
- (5) 上記QRコードによるフォームによる提出



提出時の留意事項

- (1) 氏名、住所、在学・在勤及び市内に事務所又は事業所を有する方はその名称と所在地を記入の上、上記提出方法にて提出をお願いいたします。
- (2) 回答は、市ホームページや広報こまえへの掲載による公表とします。

ご清聴ありがとうございました。