

○狛江市まちづくり条例

平成15年3月31日条例第12号

改正

平成25年10月9日条例第31号

平成30年10月11日条例第29号

令和元年10月11日条例第25号

令和4年10月6日条例第25号

令和6年3月26日条例第8号

狛江市まちづくり条例

目次

前文

第1章 総則（第1条－第5条）

第2章 まちづくりの施策等（第6条・第7条）

第3章 狛江市まちづくり委員会（第8条－第12条）

第4章 まちづくりの推進

第1節 地区のまちづくり・テーマ型のまちづくり（第13条－第26条）

第2節 地区計画等の活用（第27条－第32条）

第5章 開発等協議

第1節 開発等事業手続（第33条－第52条）

第2節 大規模土地取引の届出等（第53条－第55条）

第3節 大規模開発等事業構想手続（第56条－第66条）

第4節 小規模開発等事業手続（第67条－第71条）

第6章 雑則（第72条－第81条）

付則

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。

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、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を目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例において用いられる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 狛江市に居住する者、狛江市内の土地所有者、借地人又は借家人、狛江市内で事業を営む者及び狛江市内の在勤者又は在学者
- (2) 事業者 第33条に規定する開発等事業、第56条第1項に規定する大規模開発等事業及び第67条第1項に規定する小規模開発等事業（以下「まちづくり案件」という。）を含む、まちづくりに関わる行為の注文者及び請負契約によらないで自らその行為をする者
- (3) 工事施行者 事業者からまちづくり案件に関する工事を請け負った者及びその請負工事の下請負者
- (4) 近隣住民 次の各号に掲げる者であって、規則で定める範囲内のもの
 - ア まちづくり案件の区域の近隣に居住している者であって、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に規定する住民基本台帳に記録されているもの
 - イ まちづくり案件の区域の近隣で事業を営む者
 - ウ まちづくり案件の区域の近隣に土地を所有する者
 - エ まちづくり案件の区域の近隣に建物の全部又は一部を所有する者
- (5) 地区 市民等が主体となってまちづくりを推進しようとする一定のまとまりをもった土地の区域

(市の責務)

第3条 市は、協働によるまちづくりを進めるために必要な施策を講じなければならない。

- 2 市は、前項の施策の実施に当たっては、市民等への情報提供及び市民等からの意見収集等に十分配慮しなければならない。
- 3 市は、事業者に対し、周囲の土地利用の実態に応じた適切な開発を行うよう誘導するための指針について、積極的に情報提供しなければならない。

(市民等の責務)

第4条 市民等は、自発的にまちづくりに参加する権利を有するとともに、公共の討論、対話を中心とする、この条例が定める適正な手続に従って決定されたまちづくりの計画を遵守する義務を負う。

- 2 市民等は、協働によるまちづくりを推進するため、相手の立場を尊重し問題の解決に当たらなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、周囲の土地利用の実態に配慮するとともに、市民等が安心して暮らせる良質な住環境の創出に努めなければならない。

- 2 事業者は、事業を行うに当たっては、市民等が目指すまちづくりに協力し、

紛争時には積極的に解決するよう努めなければならない。

第2章 まちづくりの施策等

(まちづくりに関する施策等)

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。

- (1) 狛江市基本構想及び基本計画、狛江市都市計画マスタープラン・立地適正化計画、狛江市環境基本計画、福祉総合計画その他市のまちづくりに関する基本的方針等を定めた計画
 - (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条の5に規定する地区計画
 - (3) 第16条に規定する地区まちづくり計画
 - (4) 狛江市まちづくり指導基準
 - (5) その他市のまちづくりに関する計画、報告書、指針及び基準等のうち市長が必要と認めるもの
- (まちづくりに関する施策等に対する配慮)

第7条 市民等及び事業者は、まちづくりに関わる活動を行うときは、前条に掲げる施策等に配慮しなければならない。

第3章 狛江市まちづくり委員会

(狛江市まちづくり委員会)

第8条 この条例の目的を達成するため、狛江市まちづくり委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第9条 委員会の所掌事務は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 次の一に該当する事項に関する諮問に対する答申
 - ア 第14条第2項に規定する地区まちづくり協議会の認定及び第23条第2項に規定するテーマ型まちづくり協議会の認定
 - イ 第15条第2項に規定する地区まちづくり構想の提案に係る意見及び第24条第2項に規定するテーマ型まちづくり構想の提案に係る意見
 - ウ 第17条第1項に規定する地区まちづくり計画の案の作成
 - エ 第19条第1項に規定する地区まちづくり計画の決定
 - オ 第54条第1項に規定する大規模土地取引行為の届出に係る助言
 - カ 第57条第1項に規定する大規模開発等事業の届出に係る助言
 - キ 第75条に規定する表彰
 - (2) 第49条第3項に規定する事前調整会の開催及び第50条第1項に規定する調整会の開催
 - (3) 第60条第3項に規定する事前検討会の開催及び第61条第3項に規定する構想検討会の開催
 - (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
- (組織)

第10条 委員会の委員は、市民及び委員の権限に属する事項に関し公正な判断をすることができ、かつ、まちづくりに関して優れた識見を有する者のうちから市長が委嘱するもの10人以内をもって組織する。

(任期)

第11条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

(委任)

第12条 この章に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第4章 まちづくりの推進

第1節 地区のまちづくり・テーマ型のまちづくり

(まちづくりグループ)

第13条 市民等は、まちづくりに関する考え又は意見を持った者が集まり、学習、意見交換等を行うために次の各号のいずれかに該当する活動を行うグループ(以下「まちづくりグループ」という。)を組織し、市に登録を申請することができる。

(1) ある地区において、その地区の特性に合った基準若しくはルールを導入又は当該地区のまちづくりに関する目標若しくは土地利用に関する事項を定めようとする活動

(2) まちづくりに関する緑の保全、歩行環境、景観形成その他任意の分野についての調査、研究、実践等の活動

2 市長は、前項に規定する申請が規則で定める要件に該当する場合は、まちづくりグループとして登録をするものとする。

3 まちづくりグループは、その活動の内容について、当該活動の対象となっている範囲の市民等に説明し、理解を得るよう努めなければならない。

4 市長は、必要があると認めるときは、まちづくりグループに対し、活動内容の報告を求めることができる。

5 まちづくりグループは、当該まちづくりグループを解散したときは、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(地区まちづくり協議会)

第14条 地区の市民等は、その地区の特性に合った基準若しくはルールを導入又は当該地区のまちづくりに関する目標若しくは土地利用に関する事項を定めることを目的とする団体を組織し、規則で定めるところにより地区まちづくり協議会として市長に認定を申請することができる。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、委員会の意見を聴いた上で、規則で定める要件に該当する場合は、地区まちづくり協議会として認定をすることができる。

3 地区まちづくり協議会は、その活動の内容について、当該活動の対象となっている地区の他の市民等に説明し、理解を得るよう努めなければならない。

4 市長は、必要があると認めるときは、地区まちづくり協議会に対し、活動内容の報告を求めることができる。

5 地区まちづくり協議会は、当該協議会を解散したときは、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(地区まちづくり構想)

第15条 地区まちづくり協議会は、当該地区の特性に合った基準若しくはルールの導入又は当該地区のまちづくりの目標若しくは土地利用に関する事項を定めた地区まちづくり構想を規則で定めるところにより市長に提案することができる。

2 市長は、前項の規定による提案があったときは、委員会の意見を聴いた上で、規則で定める要件に照らし、市としての見解を示すものとする。

(地区まちづくり計画)

第16条 地区まちづくり計画とは、地区の土地利用等に関する計画、基準等を定めたものをいう。

(地区まちづくり計画の案の作成)

第17条 市長は、第15条に規定する地区まちづくり構想の提案が第6条に規定する施策等に照らして適切であり、地区まちづくり計画とすることが相当であるとの見解を示したときは、委員会の意見を聴き、当該提案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成するものとする。

2 市長は、地区まちづくり計画の案を作成する場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等市民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

(地区まちづくり計画の縦覧等)

第18条 市長は、地区まちづくり計画を決定するときは、あらかじめその旨を公告し、地区まちづくり計画の案を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、縦覧に供された地区まちづくり計画の案について意見を有する者は、同項の縦覧期間満了の日までに、その意見を記載した書面を市長に提出することができる。

(地区まちづくり計画の決定)

第19条 市長は、前条第2項に規定する意見及び委員会の意見を聴き、地区まちづくり計画を決定するものとする。

2 市長は、前項の規定により委員会の意見を聴くときは、前条第2項の規定による意見の要旨を委員会に提出しなければならない。

(地区まちづくり計画の告示等)

第20条 市長は、地区まちづくり計画を決定したときは、その旨を告示しなければならない。

2 地区まちづくり計画は、前項の規定による告示があった日からその効力を生ずる。

3 市長は、規則で定めるところにより地区まちづくり計画を縦覧に供しなければならない。

4 市長は、地区まちづくり計画の決定状況について、広く市民、関係機関等に

周知するよう努めなければならない。

(地区まちづくり計画の変更及び廃止)

第21条 市長は、地区まちづくり計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該地区まちづくり計画を変更しなければならない。

2 第17条から前条までの規定は、地区まちづくり計画の変更について準用する。

3 市長は、地区まちづくり計画を廃止する必要があるときは、当該地区まちづくり計画を廃止するものとし、その旨を告示しなければならない。

(地区まちづくり計画の推進)

第22条 地区住民及び地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を遵守し、その実現に努めなければならない。

(テーマ型まちづくり協議会)

第23条 市のまちづくりに関する緑の保全、歩行環境、景観形成その他任意の分野についての調査、研究、実践等の活動を行うことを目的とする市民等は、規則で定めるところによりテーマ型まちづくり協議会として市長に認定の申請をすることができる。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、委員会の意見を聴いた上で、規則で定める要件に該当する場合は、テーマ型まちづくり協議会として認定をすることができる。

3 テーマ型まちづくり協議会は、その活動の内容について、広く市民等に説明し、理解を得るよう努めなければならない。

4 市長は、必要があると認めるときは、テーマ型まちづくり協議会に対し、活動内容の報告を求めることができる。

5 テーマ型まちづくり協議会は、当該協議会を解散したときは、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(テーマ型まちづくり構想)

第24条 テーマ型まちづくり協議会は、その協議会の目的に沿った活動を行い、協議会が主体となり取りまとめたテーマ型まちづくり構想を規則で定めるところにより市長に提案することができる。

2 市長は、前項の規定による提案があったときは、委員会の意見を聴いた上で、規則で定める要件に照らし、市としての見解を示すものとする。

(まちづくりへの支援)

第25条 市長は、まちづくりグループ、地区まちづくり協議会及びテーマ型まちづくり協議会に対し、規則で定めるところにより必要な支援を行うことができる。

(法定制度等の活用)

第26条 市長は、地区まちづくり構想及びテーマ型まちづくり構想が市のまちづくりに有益である旨の見解を示したときは、法第4条第9項に規定する地区計画等、法第21条の2に規定する都市計画の決定等の提案及び第6条に規定する市のまちづくりに関する施策等に活用するよう努めるものとする。

第2節 地区計画等の活用

(地区計画等の案の作成手続等)

第27条 法第16条第2項の規定により地区計画等の案の作成手続について必要な事項及び同条第3項の規定による地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の住民提案」という。)を申し出る方法については、この節に定めるところによる。

(地区計画等の住民提案の申出等)

第28条 次に掲げるものは、法第16条第3項の規定により地区計画等の住民提案を市長に申し出ることができる。

(1) 地区計画等の住民提案の区域内の市民等

(2) 地区計画等の住民提案の区域内の地区まちづくり協議会

2 前項の規定による申出を行う場合においては、規則で定めるところにより地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面その他必要な書類を市長に提出するものとする。

(地区計画等の原案の縦覧)

第29条 市長は、地区計画等の案を作成する場合においては、あらかじめ次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)を当該公告の日の翌日から2週間、公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

(説明会の開催等)

第30条 市長は、前条に定めるもののほか必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第31条 第29条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見を提出しようとする者は、縦覧開始の日から3週間を経過する日までに意見書を市長に提出するものとする。

(都市計画の決定等の提案をすることができる団体)

第32条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、地区まちづくり協議会とする。

第5章 開発等協議

第1節 開発等事業手続

(適用範囲)

第33条 この節の規定は、市内で行われる次の各号に掲げる事業(以下「開発等事業」という。)に適用する。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条第5項に該当するものについては、この限りでない。

(1) 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

(2) 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

ア 15戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの
イ 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）が10メートルを超えるもの。ただし、一戸建ての住宅を除く。

ウ 階数が地上4階建て以上のもの。ただし、一戸建ての住宅を除く。

エ 延べ面積（政令第2条第1項第4号に規定する床面積の合計をいう。以下同じ。）が500平方メートル以上のもの。ただし、一戸建ての住宅を除く。

(3) 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

(4) その他土地利用の変更、工作物の設置等で、環境に著しい影響を与えるおそれのあるものとして規則で定めるもの

（開発等事業の届出）

第34条 事業者は、開発等事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、開発等事業届出書（以下「届出書」という。）を市長に提出しなければならない。

（標識板の設置）

第35条 事業者は、前条による届出書の提出から7日以内に規則で定めるところにより標識板を設置しなければならない。

2 事業者は、前項の規定により標識板を設置したときは、規則で定めるところにより市長へ報告しなければならない。

（説明会の開催）

第36条 事業者は、前条第1項の規定により標識板を設置した日の翌日から起算して7日以上経過後、規則で定めるところにより説明会を開催しなければならない。

2 事業者は、説明会の開催に当たっては、近隣住民等と誠実な協議を行い、開発等事業の計画について合意に努めなければならない。

（事前協議）

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（説明会報告書及び事業計画書を含む。以下「申請書」という。）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。

3 市長は、申請書が提出されたときは、その旨を公告し、申請書を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

（開発等事業に対する意見）

第38条 近隣住民及び市民等は、開発等事業に意見を有するときは、前条第3項の規定による縦覧の期間満了の日までにその意見を記載した書面（以下「事業意見書」という。）を市長に提出することができる。

2 市長は、事業意見書が提出されたときは、速やかに事業意見書の写しを事業者に送付するものとする。

- 3 事業者は、事業意見書の写しが送付されたときは、当該意見に対する回答を記載した書面（以下「事業回答書」という。）を市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、事業回答書が提出されたときは、速やかに事業回答書の写しを当該事業意見書を提出した者に送付するものとする。
- 5 市長は、規則で定めるところにより事業意見書及び事業回答書の写しを縦覧に供するものとする。
- 6 市長は、事業意見書に相当の理由があると認めるときは、前条第1項に規定する協議において当該意見に配慮するものとする。

（事前協議報告）

- 第39条 市長は、近隣住民による事業意見書が提出された開発等事業について第37条第1項に規定する協議を終了しようとするときは、規則で定めるところにより事前協議報告書（以下「報告書」という。）を作成し、その旨を公告し、報告書を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。
- 2 市長は、近隣住民による事業意見書が提出されていない開発等事業については、前条に規定する手続の終了の後、適切と認めるときに、協議を終了することができる。

（報告書に対する意見）

- 第40条 近隣住民は、報告書に意見を有するときは、前条第1項による縦覧（以下「報告書縦覧」という。）の期間満了の日までにその意見を記載した書面（以下「協議意見書」という。）を市長に提出することができる。
- 2 市長は、協議意見書が提出されたときは、遅滞なく当該意見に対する回答を記載した書面（以下「協議回答書」という。）を、協議意見書の提出者に送付しなければならない。
 - 3 市長は、規則で定めるところにより協議意見書及び協議回答書の写しを縦覧に供するものとする。
 - 4 市長は、報告書縦覧の期間満了の後、協議を終了することができる。ただし、協議意見書が提出されたときは、協議回答書の送付の日から2週間を経なければ協議を終了してはならない。

（協議の継続）

- 第41条 市長は、協議意見書に相当の理由があり協議を継続する必要があると認めるときは、事業者と協議を継続しなければならない。
- 2 前項の規定により継続した協議を終了しようとするときは、第39条第1項及び前条の規定を準用する。

（協定）

- 第42条 事業者と市長は、第34条から前条までの手続が終了したときは、合意した事項について、協定を締結するものとする。ただし、第49条の規定による要請がなされたときは、第51条第2項に規定する公告の後に協定を締結するものとする。
- 2 市長は、前項に規定する協定（以下「事業協定」という。）を締結したとき

は、その旨を公告し、規則で定めるところにより、当該事業協定を縦覧に供し
なければならない。

(事業着手の制限)

第43条 事業者及び工事施行者は、事業協定の締結以後でなければ開発等事業に
着手してはならない。

(工事の施工方法等に関する覚書等)

第44条 事業者と近隣住民は、開発等事業に係る工事の施工方法等について覚書
等を取り交わすよう努めなければならない。

(着手届)

第45条 事業者は、開発等事業に着手しようとするときは、規則で定めるところ
により着手届を市長に提出しなければならない。

(開発等事業の変更)

第46条 事業者は、届出書の提出後、開発等事業の内容を変更しようとするとき
は、届出書を再提出しなければならない。ただし、近隣住民等との協議に基づ
く変更、第37条第1項に規定する協議に基づく変更及び軽微な変更については、
規則で定めるところにより開発等事業変更届（以下「変更届」という。）の提
出によることができる。

2 届出書の再提出があったときは、第35条から前条までの規定を準用する。

3 第1項ただし書の規定により変更届の提出があったときは、第35条の規定に
よる標識板の設置後であれば事業者はその内容を変更しなければならない。

(開発等事業の廃止)

第46条の2 事業者は、事業を廃止しようとするときは、規則で定めるところに
より廃止届を市長に対し提出するとともに、近隣住民に周知しなければならない。
い。

2 市長は、事業者が届出書を提出した日から2年を経過してもなお、自己の都
合により第42条第1項に規定する協定の締結をしない場合には、当該開発等事
業を廃止したものとみなす。

(完了届)

第47条 事業者は、開発等事業が完了したときは、完了の日から7日以内に規則
で定めるところにより完了届を市長に提出しなければならない。

(完了検査)

第48条 市長は、開発等事業について、必要と認めるときは、前条の規定による
完了届の受領の後、規則で定めるところにより事業協定の遵守状況等について
検査を行うことができる。

2 事業者は、規則で定めるところにより開発等事業確認書又は検査済証を交付
するまでは、当該開発等事業により造成される土地、建築される建築物、設置
される施設又は工作物の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得
ないと認める場合には、この限りでない。

(調整会の開催要請及び事前調整会の開催)

第49条 近隣住民又は事業者は、開発等事業について合意を形成することを目的

として、市長に対し、委員会に調整会の開催を要請するよう求めることができる。

- 2 市長は、前項の規定による求めについて相当の理由があると認めるとき又は本条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、委員会に対し、調整会の開催を要請するものとする。
- 3 委員会は、調整会を開催するに当たり、調整会における論点整理の円滑化を図ることを目的に事前調整会を開催することができる。
- 4 前項の規定による事前調整会は、非公開とする。
- 5 近隣住民及び事業者は、事前調整会の審理に協力するものとする。

(調整会の開催)

第50条 委員会は、前条第2項の規定による要請を受けたときは、調整会を開催するものとする。

- 2 調整会は、近隣住民、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て、原則として公開による口頭審理を行うものとする。
- 3 調整会は、市民、有識者等に対し、調整会において、開発等事業について意見を述べ、又は情報を提供することができる。
- 4 調整会は、近隣住民、事業者及び市長に対し、必要な助言、あっせん又は勧告（以下「勧告等」という。）を行うことができる。
- 5 近隣住民、事業者及び市長は、調整会の審理に協力するとともに、調整会の勧告等を尊重しなければならない。

(調整会の報告)

第51条 調整会は、調整会の終了後、報告書を作成し、市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による調整会の報告書の提出を受けたときは、その旨を公告し、当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

(調整会及び事前調整会の組織及び運営)

第52条 調整会及び事前調整会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第2節 大規模土地取引の届出等

(大規模土地取引行為の届出)

第53条 3,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利を移転しようとする者（以下「大規模土地所有者等」という。）は、規則で定めるところにより大規模土地取引行為の日の6月前までにその内容を市長に届け出なければならない。

- 2 3,000平方メートル未満の土地取引行為であっても、一団の土地及び隣接した土地において同一の者又は規則で定める関連性が認められる者が規則で定める期間に2以上の土地取引行為を行うときは、これらの土地は1つの土地取引

行為とみなし、その合計面積が3,000平方メートル以上となる場合は、前項の規定を適用する。ただし、市長が適当でないとき、この限りでない。

(大規模土地取引行為に対する助言)

第54条 市長は、前条第1項の規定による届出があったときは、第6条に規定するまちづくりに関する施策等に照らし、当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による助言を行うときは、あらかじめ委員会の意見を聴かなければならない。

3 第1項の規定による助言は、当該助言を行った日から2年の範囲において行う大規模土地取引行為について効力を有する。

4 大規模土地所有者等は、委員会の意見の検討に協力しなければならない。

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

(権利取得者による届出)

第55条 大規模土地取引行為により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者(以下「権利取得者」という。)は、当該大規模土地取引行為を締結したときは、当該締結した日から2週間以内に規則で定めるところによりその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出をした者に対して、当該届出があった大規模土地取引行為に係る土地に関し必要な情報を提供するものとする。

3 権利取得者は、前条第1項に規定する大規模土地取引行為に対する助言に配慮しなければならない。

第3節 大規模開発等事業構想手続

(大規模開発等事業)

第56条 次の各号に掲げる事業を大規模開発等事業という。

(1) 法第4条第12項に規定する開発行為で、事業施行面積が3,000平方メートル以上のもの

(2) 延べ面積が5,000平方メートル以上の建築物の建築

2 大規模開発等事業を行おうとする事業者は、規則で定めるところにより大規模開発等事業に係る構想(以下「大規模開発等事業構想」という。)を市長に届け出なければならない。

3 前項の規定にかかわらず、法第12条の5第2項第1号に規定する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、協議の上、市長が認める場合は省略することができる。

4 第2項の規定による届出に係る書類(以下「大規模開発等事業構想届出書」という。)は、次の各号に掲げる場合において、当該各号に定める時期までに届け出るものとする。

- (1) 大規模土地取引行為を経て第1項に該当する大規模開発等事業を行う場合 当該大規模土地取引行為により土地に関する権利を移転する日の3月前までであって、かつ、当該大規模開発等事業構想の変更が可能な時期
 - (2) 大規模土地取引行為を経ないで第1項第1号に該当する大規模開発等事業を行う場合 当該大規模開発等事業構想の変更が可能な時期
 - (3) 大規模土地取引行為を経ないで第1項第2号に該当する大規模開発等事業を行う場合
 - ア 当該大規模開発等事業に係る大規模土地取引行為を伴うとき 当該契約を締結する日の3月前までであって、かつ、当該大規模開発等事業構想の変更が可能な時期
 - イ 当該大規模開発等事業に係る大規模土地取引行為を伴わないとき 当該大規模開発等事業構想の変更が可能な時期
- 5 市長は、第2項の規定による大規模開発等事業構想届出書が提出されたときは、その旨を公告し、大規模開発等事業構想届出書を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。
- (市長の助言)
- 第57条 市長は、前条第2項の規定による大規模開発等事業構想届出書が提出されたときは、第6条に規定するまちづくりに関する施策等に照らし、当該届出に係る事項について、助言を行うことができる。
- 2 市長は、前項の規定による助言に当たり、委員会の意見を聴くことができる。
- (標識板の設置)
- 第58条 事業者は、第56条第2項に規定する大規模開発等事業構想届出書の提出から7日以内に規則で定めるところにより標識板を設置しなければならない。
- 2 事業者は、前項の規定により標識板を設置したときは、規則で定めるところにより、市長へ報告しなければならない。
- (説明会)
- 第59条 事業者は、前条第1項の規定による標識板を設置した日の翌日から起算して7日以上経過後、規則で定めるところにより説明会を開催しなければならない。
- 2 事業者は、説明会の開催に当たっては、近隣住民等と誠実な協議を行い、大規模開発等事業構想について、合意に努めなければならない。
- 3 事業者は、第1項に規定する説明会を開催したときは、最終の開催日から7日以内に規則で定めるところにより市長に報告しなければならない。
- (構想検討会の開催要請及び事前検討会の開催)
- 第60条 近隣住民又は事業者は、大規模開発等事業構想について合意を形成することを目的として、市長に対し、委員会に構想検討会の開催を要請するよう求めることができる。
- 2 市長は、前項の規定による求めについて相当の理由があると認めるときは、委員会に対し、構想検討会の開催を要請するものとする。
- 3 委員会は、構想検討会を開催するに当たり、構想検討会における論点整理の

円滑化を図ることを目的に事前検討会を開催することができる。

4 前項の規定による事前検討会は、非公開とする。

5 近隣住民及び事業者は、事前検討会の審理に協力するものとする。

(構想検討会の開催)

第61条 委員会は、前条第2項に規定する要請を受けたときは、構想検討会を開催するものとする。

2 構想検討会は、近隣住民、事業者、市長その他関係人又はこれらの者の代理人の出席を求めて、原則として公開による口頭審理を行うものとする。

3 構想検討会は、市民、有識者等に対し、構想検討会において、大規模開発等事業構想について意見を述べ、又は情報を提供することができる。

4 近隣住民、事業者及び市長は、構想検討会の審理に協力するとともに構想検討会において合意に至った内容を尊重しなければならない。

(構想検討会の報告)

第62条 構想検討会は、構想検討会の終了後、報告書を作成し、市長に提出するものとする。

2 市長は、構想検討会の報告書の提出を受けたときは、その旨を公告し、当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

(構想検討会及び事前検討会の組織及び運営)

第63条 構想検討会及び事前検討会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(大規模開発等事業構想協議)

第64条 事業者は、第61条第1項に規定する構想検討会が開催される場合にあつてはその開催後に、構想検討会を開催する必要がない場合にあつては第59条第1項に規定する説明会の開催後に規則で定めるところにより大規模開発等事業構想協議申請書を市長に提出し、当該大規模開発等事業構想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 市長は、大規模開発等事業構想協議申請書が提出されたときは、第6条に規定する施策等に基づき協議を行い、大規模開発等事業構想協議書の案を作成するものとする。

3 市長は、規則で定めるところによりあらかじめ前項に規定する大規模開発等事業構想協議書の案を公告し、当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。

4 近隣住民は、第2項に規定する大規模開発等事業構想協議書の案に意見を有するときは、前項による縦覧の期間満了までにその意見を記載した書面を市長に提出することができる。

(大規模開発等事業構想の変更等)

第65条 事業者は、届け出た大規模開発等事業構想に変更が生じたときは、速やかに規則で定めるところにより当該変更に係る事項を市長に届け出なければならない。

2 事業者は、前項の規定による届出をした場合において、市長の求めがあつた

ときは、この節に定める手続のうち市長が必要と認めるものを再度行わなければならない。

(大規模開発等事業構想の廃止)

第65条の2 事業者は、条例第56条第2項の規定により提出した大規模開発等事業構想を廃止するときは、規則に定めるところにより廃止届を市長に対し提出するとともに、近隣住民に周知しなければならない。

2 市長は、事業者が自己の都合により大規模開発等事業構想を提出した日から2年を経過してもなお次条に規定する通知書を交付できない場合には、当該開発等事業を廃止したものとみなす。

(大規模開発等事業構想の手続の完了)

第66条 市長は、事業者がこの節の規定により行うべき手続を完了したと認めるときは、規則に定めるところにより手続が完了した旨を記載した通知書を当該事業者に交付し、大規模開発等事業構想協議書を締結するものとする。

第4節 小規模開発等事業手続

(小規模開発等事業)

第67条 次の各号に掲げる事業を小規模開発等事業という。

(1) 開発等事業に該当しない全ての共同住宅、長屋、寄宿舎、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) 前号の規定に該当しない延べ面積が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。

(3) 延べ面積が500平方メートル以上の一戸建て住宅

(4) 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区画形質の変更をいう。)

(5) 地区まちづくり計画策定地区内の開発等事業に該当しない全ての建築物の建築

2 小規模開発等事業を行おうとする事業者は、規則で定めるところにより小規模開発等事業届出書を市長に提出しなければならない。

3 事業者は、前項の規定による届出書の提出日から7日以内に規則で定めるところにより、標識板を設置しなければならない。

(小規模開発等事業に対する意見)

第68条 近隣住民は、小規模開発等事業に意見を有するときは、前条第3項の規定により標識板を設置した日の翌日から起算して7日以内にその意見を記載した書面(以下「小規模開発等事業意見書」という。)を市長に提出することができる。

2 市長は、前項による小規模開発等事業意見書に相当の理由があると認めるときは、当該小規模開発等事業の事業者と調整を行うよう努めるものとする。

(小規模開発等事業の適合)

第69条 市長は、小規模開発等事業が第6条に規定するまちづくりに関する施策

等に適合すると認めるときは、前条第1項に規定する期間が経過した後、規則で定めるところにより事業者に通知するものとする。ただし、前条第2項の規定による調整を行ったときは、その調整後に通知するものとする。

(事前協議対象事業の認定)

第70条 市長は、小規模開発等事業が周辺の環境に著しい影響を与えるおそれがあり、かつ、第6条に規定するまちづくりに関する施策等に明らかに適合しないとき又は事業者が第68条第2項に規定する調整に正当な理由がなく応じないときは、当該小規模開発等事業の事業者の意見を聴いた上で、小規模開発等事業を事前協議対象事業として認定することができる。

2 市長は、前項による認定を行ったときは、規則で定めるところにより事業者に通知するものとする。

3 第1項により事前協議対象事業と認定された小規模開発等事業については、第67条第2項に規定する小規模開発等事業届出書を第34条に規定する届出書とみなし、第36条から第52条までの規定を準用する。

(事業着手の制限)

第71条 事業者及び工事施行者は、第69条に規定する通知を受領した後でなければ小規模開発等事業に着手してはならない。

第6章 雑則

(一団の土地において2以上のまちづくり案件を行う場合の特例)

第72条 行おうとする事業が次に掲げる土地において、同時(事業中のものを含む。)又は規則で定める期間に引き続き行うまちづくり案件であるときは、同一の事業とみなす。ただし、市長が同一の事業とみなすことが適当でないとき認めるときは、この限りでない。

- (1) 同一敷地等一体的利用がなされていた土地
- (2) 土地所有者が同一又は同一であった土地
- (3) 同一の事業主又は規則で定める関連性が認められる事業主が行うまちづくり案件

(適用除外)

第73条 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) 通常管理行為、軽易な行為その他市長が特に必要と認めるもの

(事業者の承継)

第74条 事業者について一般承継(相続又は合併をいう。)があったときは、この条例に基づき被承継者が行った行為は相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行ったものとみなし、被承継人について行われた行為は相続人等について行われたものとみなす。

2 事業者について第42条の規定による協定締結後に当該開発等事業の特定承継(開発等事業の譲渡等をいう。)があったときは、被承継者が行った手続は、

特定承継した者が行ったものとみなす。

- 3 事業者について第42条の規定による協定締結前に当該開発等事業の特定承継があったときは、被承継者が行った第34条から第41条までの手続は、特定承継した者が行ったものとみなす。
- 4 前2項の規定による特定承継があったときは、特定承継した者は、規則で定めるところにより承継した旨を周知するため、看板等を設置しなければならない。

(表彰)

第75条 市長は、市のまちづくりに著しく貢献したと認められる市民、事業者等に対し、委員会の意見を聴いた上で、その功績を表彰することができる。

(勧告)

第76条 市長は、事業者又は工事施行者（以下「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42条第1項の規定により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。
- (2) 第43条の規定に違反して開発等事業に着手したとき。ただし、第78条第1号及び第2号に規定する場合を除く。
- (3) 第48条第2項の規定に違反して、開発等事業により造成される土地、建築される建築物、設置される施設又は工作物の使用を開始したとき。
- (4) 第56条第2項に規定する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。
- (5) 第67条第2項に規定する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。

(公表)

第77条 市長は、事業者等が前条の勧告に従わない場合は、当該事業者の氏名、違反内容その他の事項を規則で定めるところにより公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめその事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(命令)

第78条 市長は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、期限を定めて違反を是正するため必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

- (1) 第34条に規定する届出書若しくは第37条第1項に規定する申請書（第70条第3項において準用される場合を含む。以下この条において同じ。）又は第56条第2項に規定する大規模開発等事業構想届出書を提出せずに開発等事業に着手したとき。
- (2) 第34条に規定する届出書若しくは第37条第1項に規定する申請書又は第56条第2項に規定する大規模開発等事業構想届出書に虚偽の記載をして提出したとき。

(罰則)

第79条 前条による命令に従わずに開発等事業を継続し、又は開発等事業に着手した者については、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(両罰則規定)

第80条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他従業員が、その法人又は人の業務に関して前条に規定する違反をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、前条の罰金刑を科する。

(委任)

第81条 この条例に定めるもののほかこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成15年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、狛江市宅地開発等まちづくり指導要綱（平成8年要綱第13号）第28条の規定により現に協定を締結し、かつ、その協定締結から1年以内（施行日において既に1年を超えている場合は施行日まで）に着手される開発等事業については、第6章の規定は適用しない。

付 則（平成25年10月9日条例第31号）

(施行期日)

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に提出された開発等事業届出書及び小規模開発等事業届出書に関する手続は、なお従前の例による。

付 則（平成30年10月11日条例第29号）

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(狛江市緑の保全に関する条例の一部改正)

2 狛江市緑の保全に関する条例（平成11年条例第26号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

(狛江市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

3 狛江市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成12年条例第54号）は、廃止する。

付 則（令和元年10月11日条例第25号）

この条例は、令和2年4月1日から施行する。

付 則（令和4年10月6日条例第25号）

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第33条、第48条第2項、第67条、第72条及び第76条の改正規定は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に狛江市まちづくり委員会の委員に委嘱されている者の任期中の組織は、改正後の第10条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

付 則 (令和6年3月26日条例第8号)

この条例は、公布の日から施行する。