

## 意見募集による修正等

日野市まちづくり条例案についての意見を平成 17 年 6 月 15 日から平成 17 年 6 月 30 日まで募集いたしました結果、延べ数で 300 を超えるご意見をいただきました。特に開発事業の手續について大幅な簡素化及び規制の緩和を強く求める意見等を多くいただきました。

これらのご意見を参考に、開発事業の手續や一層適切でわかりやすい文章について検討し、次のように条例案を修正いたしました。修正に当たっては、現在、開発事業の指導に適用している日野市住みよいまちづくり指導要綱の規制水準の確保を踏まえ、先進市のまちづくり条例を勘案いたしました。

\* 都市計画課のホームページで、意見の内容と回答について公開しています。

条項	修正後	修正前
第 3 条 第 8 号	開発事業区域の周辺で当該開発事業の規模に応じて規則で定める範囲内において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物の所有者をいう。	開発事業区域の周辺で当該開発事業の規模に応じて規則で定める範囲内において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物の所有者 <u>その他規則で定める者をいう。</u> 規則で定める者は、市内の土地又は建築物について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。
第 22 条	<u>地区まちづくり協議会が、地区住民等の 3 分の 2 以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総面積と借地権の目的となっている土地の総面積との合計の 3 分の 2 以上となる場合に限る。）を得て、</u>	地区まちづくり協議会が、 <u>法第 21 条の 2 に規定する要件を満たし、</u>
第 57 条 第 1 項 第 4 号	土地の区画を分割するもので、区画数が 8 以上のもの  (ただし書きについて削除し、第 106 条で届出行為として規定)	土地の区画を分割するもので、区画数が 8 以上のもの。 <u>ただし、地区まちづくり計画若しくは農あるまちづくり計画が定められている地区内、テーマ型まちづくり計画が定められている地区におけるテーマ型まちづくり制限区域内又は重点地区まちづくり計画が定められている重点地区内については、区画数が 3 以上のもの</u>

条項	修正後	修正前
第 57 条 第 1 項 第 5 号 イ	<p>一戸建の住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、事務所、事業所、店舗その他これらに類する用途に供する建築物(以下「住宅及び店舗等」という。)の建築又は事務所、事業所、店舗、工場等と住宅とが一体となった建築物(以下「併用住宅」という。)の建築で、戸数(寄宿舍については寢室の数、下宿については宿泊室の数)が 8 以上のもの。</p> <p>(ただし書きについて削除し、第 106 条で届出行為として規定)</p>	<p>一戸建の住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿、事務所、事業所、店舗その他これらに類する用途に供する建築物(以下「住宅及び店舗等」という。)の建築又は事務所、事業所、店舗、工場等と住宅とが一体となった建築物(以下「併用住宅」という。)の建築で、戸数(寄宿舍については寢室の数、下宿については宿泊室の数)が 8 以上のもの。<u>ただし、地区まちづくり計画若しくは農あるまちづくり計画の定められている地区内、テーマ型まちづくり計画の定められている地区におけるテーマ型まちづくり制限区域内又は重点地区まちづくり計画が定められている重点地区内については、戸数(寄宿舍については寢室の数、下宿については宿泊室の数)が 3 以上のもの</u></p>
第 57 条 第 1 項 第 10 号	(削除し第 90 条第 5 項として規定、第 11 号を繰り上げ)	<u>電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)に基づき、配電用変電所、一時変電所、超高圧変電所又は鉄塔の新たな建設</u>
第 58 条 第 4 項	<u>当該基本計画を周辺住民等に周知するため</u>	<u>市民等に周知するため、</u>
第 59 条 第 4 項	事業者は、周辺住民等から開発基本計画の内容及び工事施工計画の概要に対する <u>意見及び要望が出された場合は、それを聴き取るものとする。</u>	事業者は、周辺住民等から開発基本計画の内容及び工事施工計画の概要に対する <u>意見及び要望を聴かなければならない。</u>
第 59 条 第 6 項	(削除し第 7 項を繰り上げ)	<u>事業者は、開発基本計画の内容及び工事施工計画の概要について、市民等から説明を求められたときは、その内容を説明しなければならない。</u>
第 60 条 第 2 項	事業者は、事前協議申請書の作成に当たっては、周辺住民等の意見及び要望を <u>十分認識し、良好なまちづくりに寄与できるように努めなければならない。</u>	事業者は、事前協議申請書の作成に当たっては、周辺住民等の意見及び要望を <u>踏まえ、良好なまちづくりに寄与できるように努めなければならない。</u>

条項	修正後	修正前
第 60 条 第 6 項	事業者は、開発事業について周辺住民等から説明を求められたときは、その内容及び工事施行計画の概要を説明しなければならない。	事業者は、開発事業について周辺住民等から説明を求められたときは、その内容及び工事施行計画の概要を説明しなければならない。 <u>また、市民等から説明を求められたときも同様とする。</u>
第 62 条 第 1 項	<u>周辺住民等は</u> 、第 60 条第 3 項の公告の日の翌日から起算して 14 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、開発事業に関する意見書を提出することができる。	<u>市民等は</u> 、第 60 条第 3 項の公告の日の翌日から起算して 14 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、開発事業に関する意見書を提出することができる
第 65 条 第 1 項	まちづくり会議は、前条第 3 項又は第 4 項の規定による要請を受けたときは、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 <u>調整会委員を選任しなければならない。</u>	まちづくり会議は、前条第 3 項又は第 4 項の規定による要請を受けたときは、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 <u>調整会委員を 2 人選任し、選任された調整会委員は、調整会を開催しなければならない。</u>
第 65 条 第 2 項 第 3 項 第 4 項	<u>2 調整会委員は、調整会を開催しなければならない。</u> <u>3 調整会は、公開によって行わなければならない。</u> <u>4 調整会の開催に当たっては、必要により周辺住民等、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、口頭審理によって行うことができる。</u>	まちづくり会議は、前条第 3 項又は第 4 項の規定による要請を受けたときは、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 2 人選任し、選任された調整会委員は、調整会を開催しなければならない。 <u>2 調整会委員は、調整会の開催に当たっては、公開によって行い、必要に応じて周辺住民等、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によって行うことができる。</u>
第 67 条 第 4 項	市長は、周辺住民等と事業者との間で、当該開発事業に係る調整が整った場合又は協議が整った場合は、 <u>前 3 項に規定する手続を行わないことができる。</u>	市長は、周辺住民等と事業者との間で当該開発事業に係る調整が整った場合は、 <u>前 3 項に規定する手続を行わないことができる。</u>

条項	修正後	修正前
第 70 条 第 3 項	<u>事業者は、法第 30 条の規定による申請書の提出、宅地造成等規制法第 8 条の規定による申請、建築基準法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定による申請、法第 32 条の規定による同意及び協議、宅地造成等規制法第 20 条の規定による意見の申出その他土地利用等に関する法令又は他の条例に基づく申請、届出等を行う前に、前 2 項に規定する指導基準適合通知書の交付を受けなければならない。</u>	
第 71 条 第 2 項	前項に規定する協定の締結は、 <u>法第 30 条の規定による申請書の提出、宅地造成等規制法第 8 条の規定による申請、建築基準法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定による申請、法第 32 条の規定による同意及び協議、宅地造成等規制法第 20 条の規定による意見の申出その他土地利用等に関する法令又は他の条例に基づく申請、届出等を行う前でなければならない。</u>	前項に規定する協定の締結は、 <u>法第 30 条の規定による申請書の提出、建築基準法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項の規定による申請その他土地利用に関する法令又は他の条例に基づく申請、届出等を行う前でなければならない。</u>
第 72 条 第 3 項	<u>市長は、前項の規定により変更計画指導基準適合通知書を交付したときは、速やかに、その旨を公告するとともに当該通知書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。</u>	
第 73 条 第 3 項	事業者は、 <u>前条第 2 項に規定する変更計画指導基準適合通知書の交付を受けなければならない場合は、当該通知書の交付を受けた日の翌日かつ関係法令に基づく許認可又は届出による工事着手の日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに、当該工事の続行又は停止について市長と協議し、その指示に従わなければならない。</u>	事業者は、 <u>前条第 2 項に規定する変更計画指導基準適合通知書の交付を受けなければならないときは、当該通知書の交付を受けた日の翌日かつ関係法令に基づく許認可又は届出による工事着手の日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに、当該工事を停止しなければならない。</u>

条項	修正後	修正前
第 76 条 第 1 項	<p>事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。<u>併せて、法第 32 条の規定による同意及び協議に関する事項についても検査及び確認を受けなければならない。</u></p>	<p>事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。</p>
第 80 条 第 1 項	<p>第 57 条第 1 項に規定する開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、原則として、<u>第 59 条及び第 62 条から第 67 条までの規定は適用しない。</u></p> <p><u>この場合において、事業者は、周辺住民等から説明を求められた場合は開発基本計画の内容及び工事施行計画の概要について説明しなければならない。また、周辺住民等から意見及び要望が出された場合は誠意をもって説明、話し合い及び協議等を行い、概ねの理解を得るよう努めるものとする。その際、事業者は、説明、話し合い等の報告書を速やかに市長に提出しなければならない。なお、第 60 条第 1 項に規定する事前協議申請書の提出は、開発基本計画公告板の設置日の翌日から起算して 14 日間を経過した日以後でなければならない。</u></p>	<p>第 57 条第 1 項に規定する開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものは、原則として、<u>第 58 条第 3 項から第 5 項まで及び第 59 条の規定は適用しない。</u></p> <p><u>この場合において、事業者は、第 60 条第 1 項の規定により市長に事前協議申請書を提出した後、周辺住民等に対し、開発事業の内容及び工事施行計画の概要を、規則で定めるところにより、周知しなければならない。また、事業者は、開発事業の内容について周辺住民等をはじめ市民等から説明を求められたときは、これに応じなければならない。</u></p>

条項	修正後	修正前
<p>第 80 条 第 2 項</p>	<p><u>第 57 条第 1 項に規定する開発事業のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、事業者からの報告及び申請に基づき、周辺住民等の理解が得られている場合は、第 59 条及び第 62 条から第 67 条までの規定は適用しないことができる。この場合において、第 60 条第 1 項に規定する事前協議申請書の提出は、開発基本計画公告板の設置日の翌日から起算して 14 日間を経過した日以後でなければならない。</u></p> <p>(1) <u>第 57 条第 1 項第 1 号に規定する開発事業で、開発事業区域の面積が 2,000 平方メートル未満のもの</u></p> <p>(2) <u>第 57 条第 1 項第 2 号に規定する開発事業で、開発事業区域の面積が 2,000 平方メートル未満のもの</u></p> <p>(3) <u>第 57 条第 1 項第 3 号に規定する開発事業</u></p> <p>(4) <u>第 57 条第 1 項第 4 号に規定する開発事業で、開発事業区域の面積が 2,000 平方メートル未満のもの</u></p> <p>(5) <u>第 57 条第 1 項第 5 号イに規定する建築物の建築で、次の全ての要件に該当するもの</u></p> <p style="margin-left: 2em;"><u>ア 高さが 10 メートル以下のもの</u></p> <p style="margin-left: 2em;"><u>イ 地階を除く階数が 2 以下のもの</u></p> <p style="margin-left: 2em;"><u>ウ 戸数（寄宿舍については寝室の数、下宿については宿泊室の数）が 30 未満のもの</u></p>	
<p>第 80 条 第 3 項</p>	<p><u>第 62 条第 1 項に規定する意見書の提出がない場合又は前 2 項の規定を適用した場合における、第 68 条第 1 項に規定する開発事業申請書の提出は第 60 条第 1 項に規定する事前協議申請書の提出をもって提出されたものとみなし、</u></p>	<p><u>第 62 条第 1 項に規定する意見書の提出がない場合における、第 68 条第 1 項に規定する開発事業申請書の提出は第 60 条第 1 項に規定する事前協議申請書の提出をもって提出されたものとみなし、</u></p>

条項	修正後	修正前
第 84 条 第 1 項 第 1 号	開発事業区域の面積が 5,000 平方メートル（都立多摩丘陵自然公園区域内（ただし、 <u>開発事業区域及びその周辺の土地の地形が概ね平坦地で、市長が認めた場合は除く。</u> ）については 3,000 平方メートル）以上の開発事業	開発事業区域の面積が 5,000 平方メートル（ <u>多摩丘陵自然公園区域内の丘陵地にあつては 3,000 平方メートル</u> ）以上の開発事業
第 90 条 第 3 項 第 4 項	<p><u>3 市民及び市は、事業者等に、法第 8 条第 1 項に規定する工業地域においては、住宅を目的とする開発事業は、できる限り行わないように協力要請するものとする。事業者等が、やむを得ず開発事業を行う場合は、市民及び市は、法第 8 条第 3 項に規定する第二種高度地区の制限内で行うように協力を求めるものとする。この場合において、特に住宅と工場が混在している地区においては、法第 8 条第 3 項に規定する第一種高度地区の制限内で行うように協力を求めるものとする。</u></p> <p><u>4 市民及び市は、事業者等に、前学校敷地区域内においては、住宅を目的とする開発事業はできる限り行わないように協力要請するものとする。事業者等が、やむを得ず開発事業を行う場合は、市民及び市は、別途、市が指導する限度内で行うように協力を求めるものとする</u></p>	<p><u>3 市民及び市は、事業者等に、法第 8 条第 1 項に規定する工業地域においては、住宅を目的とする開発事業は、できる限り行わないように努める協力をお願いするものとする。事業者が、やむを得ず開発事業を行う場合は、市民及び市は、法第 8 条第 3 項に規定する第二種高度地区の制限内で行うように努める協力をお願いするものとする。この場合において、特に住宅と工場が混在している地区においては、法第 8 条第 3 項に規定する第一種高度地区の制限内に行うよう努める協力をお願いするものとする。また、市民及び市は、事業者等に元学校敷地区域内においては、住宅を目的とする開発事業はできる限り行わないように努める協力をお願いするものとする。市民及び市は、別途、市が指導する限度内で行うように努める協力をお願いするものとする。</u></p>
第 90 条 第 5 項	<u>電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）に基づく変電所又は鉄塔の新たな建設を行うおうとする者は、当該建設に係る用地を決定する前の基本計画の段階で、当該計画を市長に届け出るとともに相談するものとする。</u>	
第 100 条 第 3 号	第 71 条第 1 項及び第 3 項に規定する協定の内容と異なる開発事業に関する工事に着手したとき。	第 71 条第 1 項に規定する協定の内容と異なる開発事業に関する工事に着手したとき。

条項	修正後	修正前
第 100 条 第 7 号	第 70 条第 1 項若しくは第 2 項に規定する指導基準適合通知書の交付を受けずに開発事業に関する工事に着手したとき、又は第 72 条第 2 項に規定する変更計画指導基準適合通知書の交付を受けずに変更した開発事業に関する工事に着手したとき。	第 70 条第 1 項又は第 2 項に規定する指導基準適合通知書の交付を受けずに開発事業に関する工事に着手したとき。
第 101 条 第 1 項	市長は、第 68 条第 2 項の規定による協議が整わないときは、同項に規定する指導書に対する見解書及び開発事業申請書の内容を十分検討し、当該事業者に対し、当該開発事業申請書を指導書に適合させるために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。	市長は、第 68 条第 2 項に規定する指導書に対する見解書及び開発事業申請書に十分な妥当性がないと認め、同条同項に規定による協議が整わないときは、当該事業者に対し、当該開発事業申請書を指導書に適合させるために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
第 103 条 第 1 項 第 2 号	前条第 1 項に規定する命令に従わない事業者又は工事施行者	前条第 1 項に規定する命令に従わない事業者
第 103 条 第 1 項 第 3 号	(削除)	第 101 条第 1 項に規定する是正勧告に従わない事業者
第 106 条	<p>地区まちづくり計画若しくは農あるまちづくり計画が定められている地区内、テーマ型まちづくり計画が定められている地区におけるテーマ型まちづくり制限区域内又は重点地区まちづくり計画が定められている重点地区内において、次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、当該行為に係る設計に着手する前に、当該行為の開発基本計画を市長に届け出なければならない。</p> <p>(1) 土地の区画を分割するもので、区画数が 3 以上 7 以下のもの</p> <p>(2) 住宅及び店舗等の建築又は併用住宅の建築で、戸数(寄宿舍については寢室の数、下宿については宿泊室の数)が 3 以上 7 以下のもの</p>	

条項	修正後	修正前
規則 第 4 条	(削除し第 5 条以降繰り上げ)	<u>条例第 3 条第 8 号の規則で定める者は、市内の土地又は建築物について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。</u>
規則 第 58 条	条例第 65 条第 1 項に規定する調整会の委員は、まちづくり会議の議長が第 5 条第 2 項第 2 号に規定する者のうちから <u>2 人選任</u> するものとする。	条例第 65 条第 1 項に規定する調整会の委員は、まちづくり会議の議長が第 6 条第 2 項第 2 号に規定する者のうちから <u>選任</u> するものとする
規則 第 75 条	(削除)	条例第 80 条第 1 項の周知の方法は次の各号に掲げるものとする。 (1) 開発事業計画概要説明書（工事施工計画概要説明書、配置図の基本的な図面を含む）の投函 (2) 開発事業計画概要説明書（工事施工計画概要説明書、配置図の基本的な図面を含む）の郵送