

日野市まちづくり条例の改正方針について 第37回市民まちづくり会議資料

都市計画課

2020年10月13日

■改正の方針

①日野市まちづくりマスタープラン改訂（2019－2040）の反映

◆マスタープランの改訂方針の中で、**共創のまちづくり**について記述している項目を条例に反映する。

【改訂項目】

- 今ある地域資源を活用し、高齢者が元気に活動する環境を整える
- 若い世代・子育て世代の働き方・暮らし方を受け入れる環境を整える
- 災害に備えて地域を知り、地域の防災力を向上する
- 水と緑・農地と共にある暮らしの価値を再確認し、まちづくりに活かす
- 地域ニーズや地域の変化に応じて公共交通網を再編する
- 市の活力となる産業をまちづくりに活かす

●**地域の暮らしを支える仕組みをつくる（共創のまちづくり）**



**次年度以降
に見送り**

②社会情勢及び環境変化に応じた開発事業の手続きや基準の改善

1. これまでのまちづくり条例運用による指導経験や課題を踏まえた見直し
2. その他（関連法規の改正や新たな法規制の追加等による見直し）



今回のまちづくり条例の改定対象

現行日野市まちづくり条例の構成

現在の日野市のまちづくり条例は、市民参画によるまちづくりを推進する「**市民主体のまちづくり**」の仕組み及び、開発事業に関する手続きを定めた「**協調協議のまちづくり**」の仕組みの大きな2つの柱で構成されています。

総則・施策・市民まちづくり会議 等(第1～3章)

第1章 総則（第1条－第7章）
第2章 まちづくりに関する施策等（第8条・第9条）
第3章 市民まちづくり会議（第10条－第14条）

市民主体のまちづくり
第4章

第4章 市民主体のまちづくり
第1節 地区のまちづくり（第15条－第22条）
第2節 テーマ型のまちづくり（第23条－第28条）
第3節 農あるまちづくり（第29条－第37条）

重点まちづくり 第5章

第5章 協働による重点的まちづくり（第38条－第41条）

都市計画によるまちづくり
第6章

第6章 都市計画によるまちづくり
第1節 都市計画の決定等の提案に関する手続等（第42条－第47条）
第2節 都市計画の決定等の案の作成手続、決定等の手続等（第48条－第50条）
第3節 地区計画等の案の作成手続（第51条－第55条）

協調協議のまちづくり
第7章

第7章 協働協議のまちづくり
第1節 開発事業の基本原則（第56条）
第2節 開発事業の手続等の適用対象（第57条）
第3節 開発事業の手続（第58条－第81条）
第4節 大規模土地取引行為の届出等（第82条・第83条）
第5節 大規模開発事業の手続（第84条－第89条）
第6節 まちづくりへの協力（第90条）

まちづくりの支援等
第8章

第8章 まちづくりの支援等（第91条－第95条）

補足・罰則(第9～10章)

第9章 補則（第96条－第108条）
第10章 補則（第109条・第110条）

現行日野市まちづくり条例の概要

今回の改正では、「第4章 市民主体のまちづくり」と「第7章 協調協議のまちづくり」の章立てに対して、マスタープランの改訂による反映及び開発事業等に伴う手続き等の改善を行う。

総則・施策・市民まちづくり会議 等(第1～3章)

市民主体のまちづくり
第4章

重点まちづくり 第5章

都市計画によるまちづくり
第6章

①日野市まちづくりマスタープラン改訂（2019－2040）の反映～市民が主体的に行うまちづくり～

市民の意思に基づく市政運営と市民主体のまちづくり、
「市民参加」、「協働」によるまちづくり

共創のまちづくりは見送り

地区まちづくり

農のあるまちづくり

テーマ型まちづくり

協調協議のまちづくり
第7章

まちづくりの支援等
第8章

補足・罰則(第9～10章)

②社会情勢及び環境変化に応じた開発事業の手続きや基準の改善

(1) これまでのまちづくり条例運用による指導経験や課題を踏まえた見直し

(2) その他
(関連法規の改正や新たな法規制の追加等による見直し)

(1) これまでのまちづくり条例運用による指導経験や課題を踏まえた見直し

（ア） 関係条例との手続き上の連携強化

- ・日野市まちづくり条例 第68条 第1項 の追加
第80条 第2項 及び 第3項 の削除

(イ) 新たな交通増加による影響（騒音、振動等）に関する説明会の義務化

- ・日野市まちづくり条例

(ウ) 調整会開催における事務手続き上の手続き期限設定

- ・日野市まちづくり条例 第63条第3項 の変更
第65条第2項 の変更

(2) その他（関連法規の改正や新たな法規制の追加等による見直し）

(ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する都の審査基準改定に伴う改正

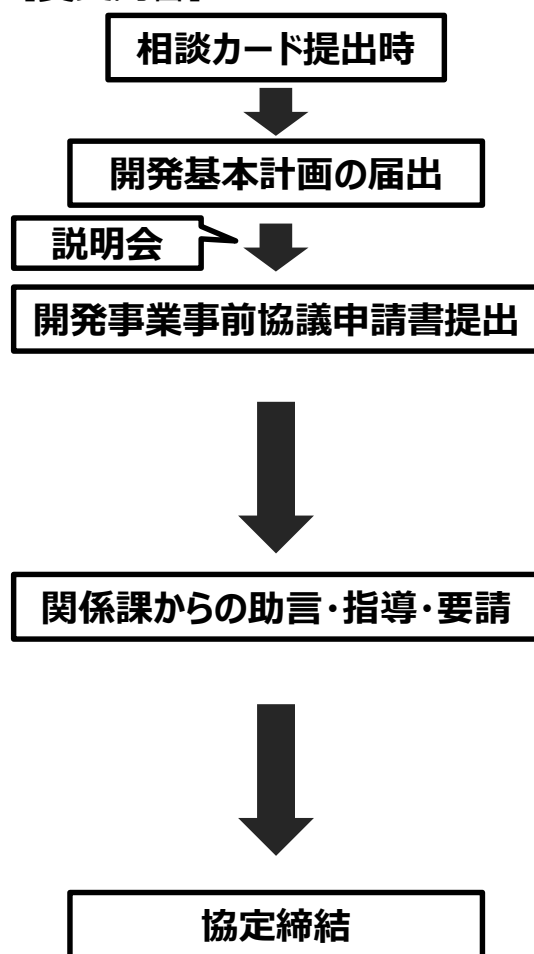
- ・日野市まちづくり条例
- | | | |
|------|--------|-----|
| 第57条 | 第1項第1号 | の変更 |
| | 第2項 | の変更 |
| 第96条 | 第1項第4号 | の変更 |

(ア) 関係条例との手続き上の連携強化

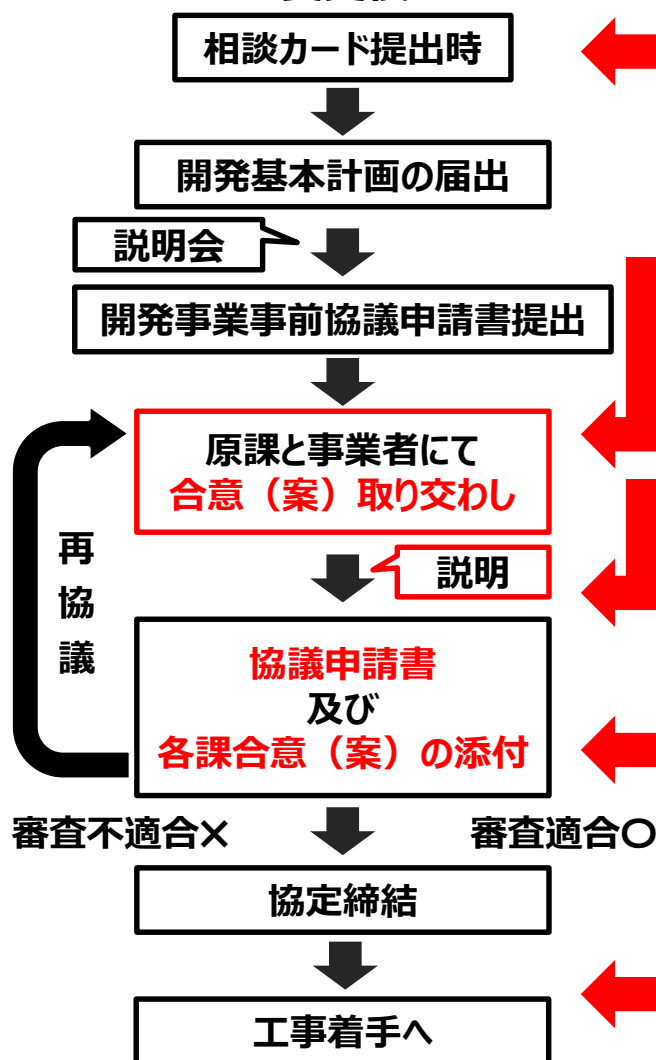
【背景】

多摩平の森K街区野村不動産マンション建設による湧水白濁の事故を受け、日野市清流保全－湧水・地下水の回復と河川・用水の保全－に関する条例の改正に伴い、関係課との事務手続きの見直しが必要となるため

【変更内容】変更前



変更後



変更①：

- ・関係課の協議事項の有無を**事業進捗カルテ**で管理
- ・開発事業初期段階から関係課へ情報提供を徹底

変更②：

- ・原課における**責任の所在を明確化**
- ・事業者と、事業計画に関する協議、及び合意（案）

変更③：

- ・協議による計画への**変更の程度に応じた説明**を実施

変更④：

- ・都市計画課にて原課の合意（案）の内容を確認
- ・合意（案）の内容に不備があった場合は、都市計画課から原課に差し戻しを行い、再度、事業者と協議をさせる

変更⑤：

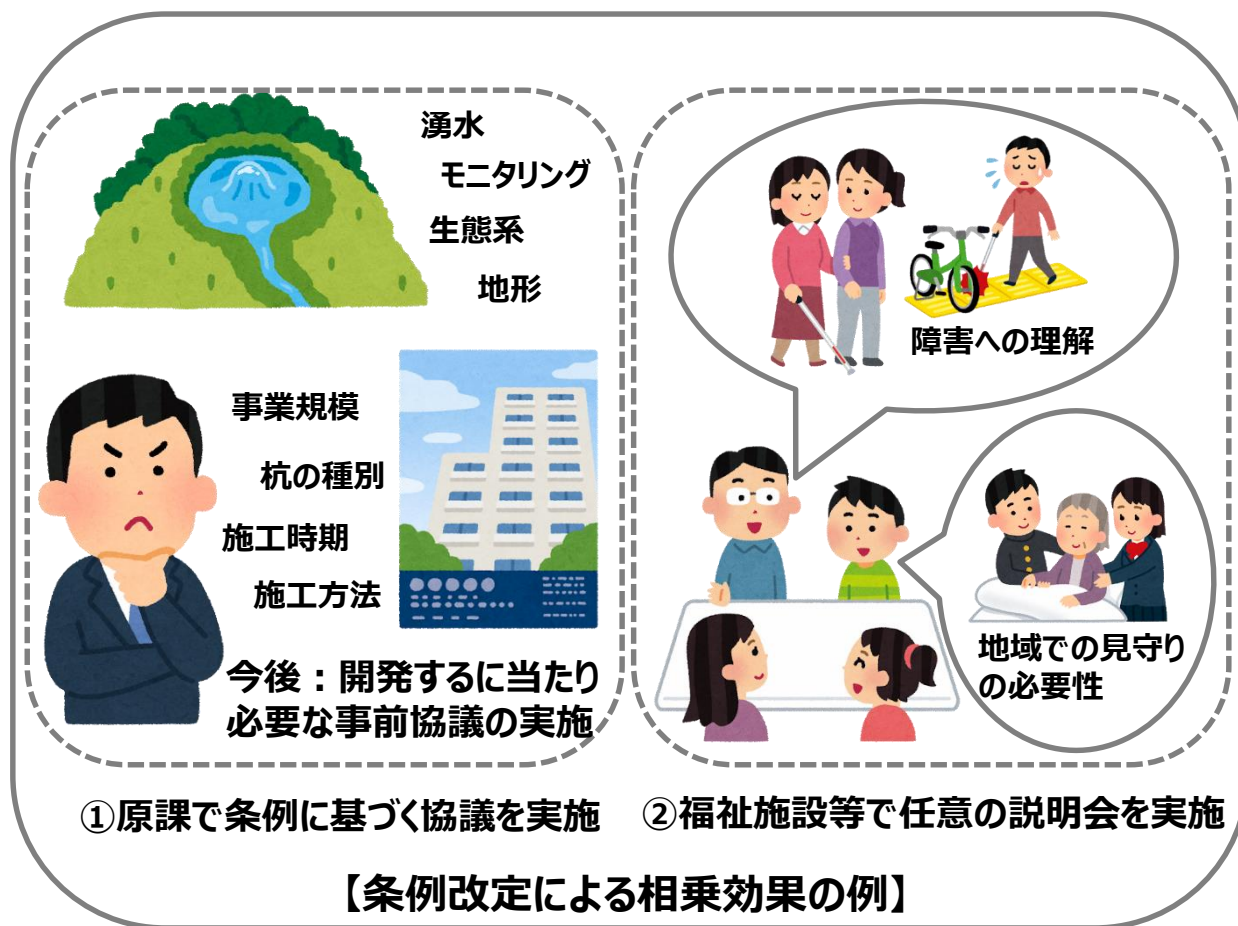
- ・変更の程度に応じた手続き**軽微変更（規則の見直し）**

(ア) 関係条例との手続き上の連携強化

【効果及び相乗効果】

①原課にて、清流保全に関する条例や埋蔵文化財保護法等の関係法令に応じた行政指導が可能

②障害者施設や高齢者施設などの開発事業についても任意の説明会の実施や個別協議が可能



(ア) 関係条例との手続き上の連携強化

まちづくり条例における対応

**第68条 事前協議書を協議書に置き換える特例の廃止に伴う
手続きの追加**

第80条 事前協議書を協議書に置き換える特例の廃止

その他

- ・上記の改正に伴う条項ズレの変更
- ・軽微な変更の区分の設定 ⇒ **施行規則を改正**
- ・提出書類の様式の変更 ⇒ **施行規則を改正**

旧	新
第68条関係（開発事業申請書等の提出等）	第68条関係（開発事業申請書等の提出等）
第68条 事業者は、第64条第1項から第3項までに規定する調整会の開催要請がなかった場合は第63条第3項の見解書の公告の日の翌日から起算して14日が経過した後に、開催要請があった場合で前条第4項の調整又は協議が整ったときは調整会報告書が市長に提出された後に、規則で定めるところにより、開発事業申請書を市長に提出するとともに協議しなければならない。	第68条 事業者は、第80条第1項の規定を適用した場合は、第60条第3項の事前協議申請書の公告の日の翌日から起算して14日が経過した後に、規則で定めるところにより、開発事業申請書を市長に提出するとともに協議しなければならない。 2 事業者は、第64条第1項から第3項までに規定する調整会の開催要請がなかった場合は第63条第3項の見解書の公告の日の翌日から起算して14日が経過した後に、開催要請があった場合で前条第4項の調整又は協議が整ったときは調整会報告書が市長に提出された後に、規則で定めるところにより、開発事業申請書を市長に提出するとともに協議しなければならない。

旧	新
第80条関係（開発事業の手続の特例）	第80条関係（開発事業の手続の特例）
2 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、開発基本計画広告板の設置日の翌日から起算して14日を経過した日以後でなければならない。	2 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、開発基本計画広告板の設置日の翌日から起算して14日を経過した日以後でなければならない。
(1) 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	(1) 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
(2) 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	(2) 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
(3) 第57条第1項第3号に規定する開発事業	(3) 第57条第1項第3号に規定する開発事業
(4) 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	(4) 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
(5) 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	(5) 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
ア 高さが10メートル以下のもの	ア 高さが10メートル以下のもの
イ 地階を除く階数が2以下のもの	イ 地階を除く階数が2以下のもの
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	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

旧	新
第80条関係（開発事業の手続の特例）	第80条関係（開発事業の手続の特例）
3 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、第68条第3項に規定する開発事業申請書の公告及び縦覧は第60条第3項に規定する事前協議申請書の公告及び縦覧をもって公告及び縦覧されたものとみなす。	3 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、第68条第3項に規定する開発事業申請書の公告及び縦覧は第60条第3項に規定する事前協議申請書の公告及び縦覧をもって公告及び縦覧されたものとみなす。
5 市長は、第1項から第3項までに規定する手続を行うときは、その旨を公表するとともに、当該事業者に通知しなければならない。	5 3 市長は、第1項 から第3項まで に規定する手続を行うときは、その旨を公表するとともに、当該事業者に通知しなければならない。

(イ) 新たな交通増加による影響（騒音、振動等）に関する説明会の義務化

【背景】

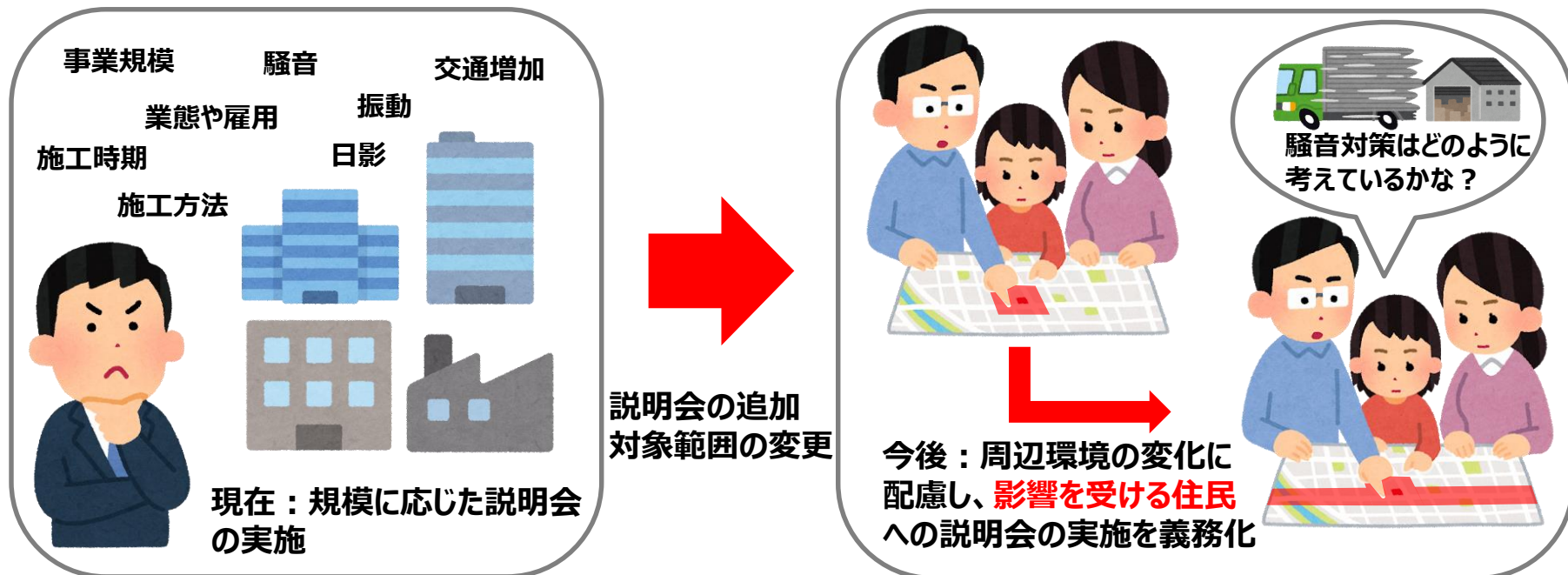
MLFP建設による沿道沿いの住民（周辺住民等に含まれない）と交通に伴い騒音・振動等の住民紛争が生じたため。

【変更内容】

これまでの開発事業周辺の住民説明会とは別に、**交通管理者**や**道路管理者**との協議により、開発事業に伴う新たな交通増加等による騒音・振動・渋滞等により**大きな影響を及ぼす可能性があると認められる場合**があると判断した範囲についても説明会の対象地域とする。

【効果】

開発事業の周知や説明を義務化することで、構想段階から市民との対話による協議の機会を創出し、事前の周知や説明不足に起因した紛争に発展することを抑止する。



(イ) 新たな交通増加による影響（騒音、振動等）に関する説明会の義務化

まちづくり条例における対応**第85条 開発事業による交通量増加等の影響を考慮した説明対象・範囲の追加****第87条 大規模開発事業における見解書の周辺住民等への周知の明確化**

旧	新
第85条関係（土地利用構想の公開等）	第85条関係（土地利用構想の公開等）
6 大規模開発事業者は、第4項の規定による説明会の開催を予定する日の7日前までに、規則で定めるところにより、説明会の開催について周知をしなければならない。その際、周辺住民等には、規則で定めるところにより、特に周知を徹底しなければならない。	6 大規模開発事業者は、第4項の規定による説明会の開催を予定する日の7日前までに、規則で定めるところにより、説明会の開催について周知をしなければならない。その際、周辺住民等には、規則で定めるところにより、特に周知を徹底しなければならない。 また、交通管理者や道路管理者との協議により、開発事業に伴う新たな交通量増加等により、市民の良好な生活環境に著しい影響があると判断した範囲についても説明会の対象地とする。
第87条関係（大規模開発事業に関する意見書に対する見解書の提出）	第87条関係（大規模開発事業に関する意見書に対する見解書の提出）
2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該見解書及び意見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。	2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該見解書及び意見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。 、かつ意見書を提出した周辺住民等に送付しなければならない。

(ウ) 調整会開催における事務手続きの期限の設定

【背景】

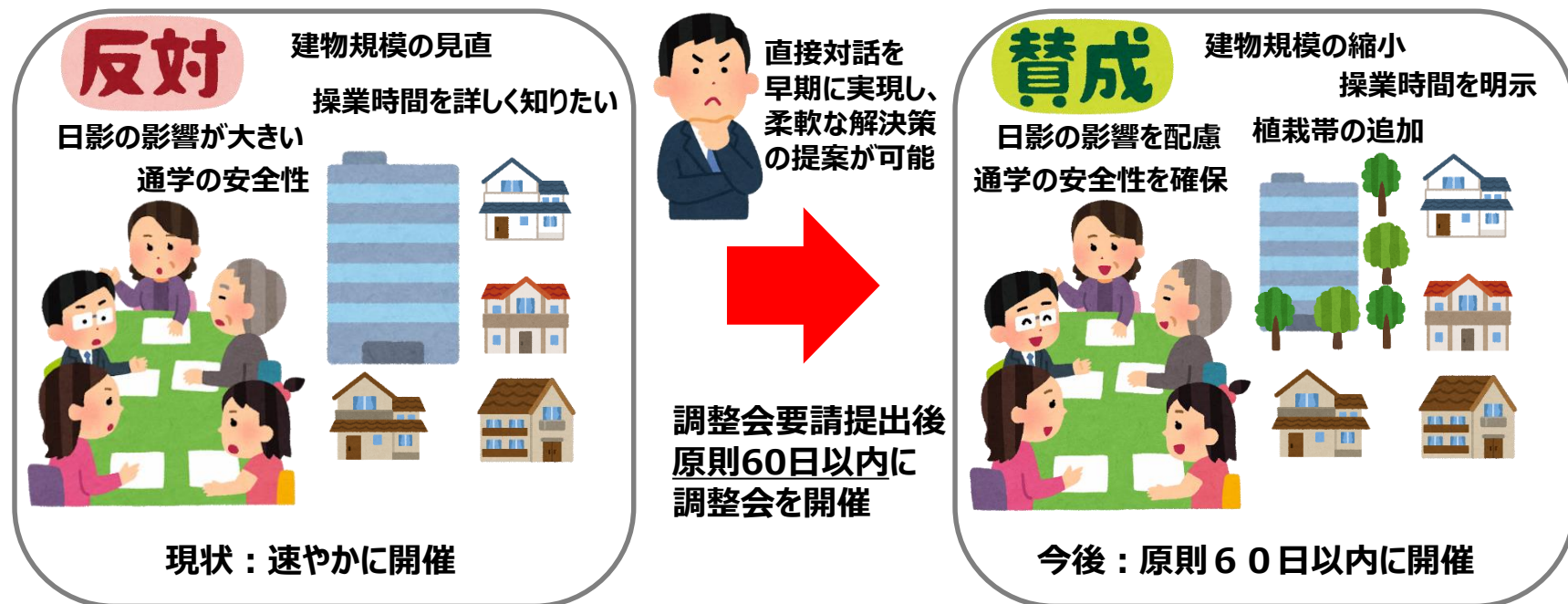
昨今の調整会要請があった案件において、調整会開催までの時間的な目安に関する言及がなく、要請者との日程調整に時間を要し開催がずれ込む事態となったため。

【変更内容】

調整会開催までの期間を調整会の開催要請を受けた日から**原則60日**と標準処理期間を明確にする。
また、見解書等の周知について手続きの明確化を図る

【効果】

調整会要請を受けた後に、速やかに調整会を開催することで、申請者と事業者との**直接対話を早期に実現し**、争点の明確化や協議内容の方向性を確認できるため、事業者からの**柔軟な解決策の提案**につなげることができる。



(ウ) 調整会開催における事務手続きの期限の設定**まちづくり条例における対応****第63条 開発基本計画における見解書の周辺住民等への周知の明確化****第65条 調整会開催期限の明確化**

旧	新
第63条関係（意見書に対する見解書の提出）	第63条関係（意見書に対する見解書の提出）
3 市長は、第1項の規定により見解書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該見解書の写しを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。	3 市長は、第1項の規定により見解書が提出されたときは、速やかに、その旨を公告するとともに、当該見解書の写しを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 、かつ意見書を提出した周辺住民等に送付しなければならない。
第65条関係（調整会の開催要請）	第65条関係（調整会の開催要請）
2 調整会委員は、調整会を開催しなければならない。	2 調整会委員は、 前項により選任を受けた日から原則60日以内 に調整会を開催しなければならない。

(ア) 都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する都の審査基準改定に伴う改正

【背景】

下記の3項目について、東京都の都市計画法実務マニュアル改定が行われたため

- ◆「質の変更」のみに係る開発許可面積の引き下げ
- ◆土地所有者の同一性に係る規定の廃止
- ◆隣接する土地の開発事業者等の関連性に係る規定を新設

【変更内容】

「開発行為」について、面積要件（開発事業区域の面積500平方メートル以上のもの）を削除する。

「一団の定義」について**明確化**し、条例の3年縛りを都の基準に合わせて1年縛りとする。

【効果】

都計法29条の開発許可の案件については、都と連携し、まちづくり条例の手続きを進めており、都の運用規定に合わせて、まちづくり条例の運用を行うことで、都の連携を強化し、スムーズな行政指導を実践することが可能となる。

都の改定内容

②生産緑地「2022年問題」への対応

◆「質の変更」のみに係る開発許可面積の引き下げ

	市街化区域	市街化調整区域
現行	3,000㎡以上	500㎡以上
改定	500㎡以上	すべて

開発区域の一部分に農地等が存する場合の取扱いについて

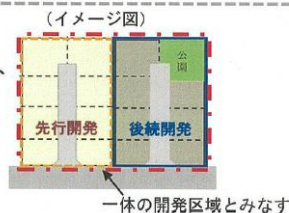


③開発区域の取り方に係る規定の見直し

- ◆土地所有者の同一性に係る規定を廃止
- ◆隣接する土地の開発事業者等の関連性に係る規定を新設

（イメージ図）
先行開発区域に隣接して行われる後続の開発行為の申請が、先行開発の事業中または完了公告後1年以内の場合で、以下のいずれかにあたるものは一体の開発区域とみなす。

- ・申請者（法人においては、役員）が同じまたは一部重複
- ・設計者または設計会社が同じ
- ・工事施行者が同じ
- ・土地所有者が同じまたは一部重複



日野市まちづくり条例の改定内容

市街化調整区域の面積500平方メートル以上の要件を削除

連たんする土地における、同一事業の縛りを3年以内から1年以内に変更

旧	新
第57条関係（開発事業）	第57条関係（開発事業）
第57条 次に定める行為を開発事業といい、次節から第6節（第90条第2項及び第5項を除く。）までの規定は、これらの行為に適用する。	第57条 次に定める行為を開発事業といい、次節から第6節（第90条第2項及び第5項を除く。）までの規定は、これらの行為に適用する。
(1) 法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの	(1) 法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）のもの。ただし、市街化区域内については、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの
2 一団の土地において、同時に又は第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後3年以内に行う開発事業等（開発事業並びにそれ以外の開発行為及び建築行為をいう。以下同じ。）は、一の開発事業等とみなす。この場合において、開発事業等には予定されているものを含み、市長が必要と認めるときは、土地の所有権等を証する書類の提出を求めることができる。	2 開発事業に連たんして申請等される後続の開発事業が、同時に又は第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後3 1年以内に行う開発事業等（開発事業並びにそれ以外の開発行為及び建築行為をいう。以下同じ。）は、一の開発事業等とみなす。この場合において、開発事業等には予定されているものを含み、市長が必要と認めるときは、土地の所有権等を証する書類の提出を求めることができる。
第96条関係（開発事業の手続等の適用除外）	第96条関係（開発事業の手続等の適用除外）
(4) 建築基準法第85条第4項の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除却が見込まれるもの	(4) 建築基準法第85条第4 5項の規定による仮設建築物の建築であって、1年以内にその除却が見込まれるもの


 その他、関係課との調整を行い、
 日野市まちづくり条例指導基準の
 更新を検討