

厚木市住みよいまちづくり条例等の一部改正の骨子

1 条例改正の趣旨

厚木市住みよいまちづくり条例は、まちづくりにおける「市民参加の仕組み」と、良好な生活環境を保全し計画的なまちづくりを推進する「開発事業の手続」を二つの大きな柱として構成され、本市のまちづくりに大きな役割を果たしてきましたが、平成15年の制定から20年以上が経過し、この間に本市を取り巻く情勢は大きく変化しました。

少子化の進行に伴う人口減少や、頻発化・激甚化する風水害など、条例制定時には想定していなかった社会情勢や環境の変化が急速に進んでいます。

また、本市が令和3年2月に表明した「ゼロカーボンシティ」に代表されるように、SDGs推進のための様々な取組が実施されているほか、本市が推進し、地域包括ケア社会の実現にもつながるコンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりといった、条例制定時には存在しなかった新たな考え方に基づく取組も進められています。

こうした情勢の変化を受け、現代の状況に即した条例に見直すとともに、まちづくりへの市民参加を一層促進するため、各種制度の利用に係る要件を緩和し、より使いやすい制度となるよう見直しを図ります。

また、本市のまちづくりの施策に沿った土地利用がなされるよう、新たに大規模土地取引行為の届出制度を設け、市内の土地取引の動向を早期に把握し、届出者への助言を行うことで計画的かつ持続可能な都市の発展を目指します。

こうした見直しにより、時代の変化に柔軟に対応したまちづくりを推進するため、厚木市住みよいまちづくり条例及び同条例施行規則の一部を改正するものです。

2 条例の構成

上記のとおり、厚木市住みよいまちづくり条例は、「市民参加の仕組み」と「開発事業の手続」の二つを大きな柱として構成されています。こうした条例の構成は他の自治体でも多く見られることから、新設する第3章の大規模土地取引行為の届出（後述）を除き、条例のおおまかな章の構成は維持しつつ改正を行います。

<改正後の条例の構成>

目次

- 第1章 総則
- 第2章 市民参加のまちづくり
- 第3章 大規模土地取引行為の届出（新設）**
- 第4章 特定開発事業
- 第5章 雑則
- 第6章 罰則
- 附則

3 条例改正の概要

(1) 「第1章 総則」の主な改正内容

現行条例の制定当時には存在しなかったSDGsの考え方を加えるとともに、近年の自然災害の頻発化、激甚化に伴い、災害が発生することを前提として、その被害を最小限に抑える「減災」の考え方を反映させるほか、必要な規定の整理を行います。

ア 目的規定について

条例の目的として、「持続可能な住みよいまちづくりの実現に寄与すること」を加えるとともに、条文の整理を行います。

イ 基本原則について

「まちづくりは、厚木市環境基本条例の理念を踏まえ、環境への負荷の少ない持続的発展が可能なものとなるように行われなければならない」ことを新たに規定します。

また、まちづくりは、本市の恵まれた河川、里山等の自然環境と調和したまちなみや風景を守り育みつつ、「新たな魅力を創出し、これらが次世代に継承されていくように行われなければならない」こと、さらに、まちづくりは、「全ての市民が健康で文化的な生活を享受し、将来にわたり快適に暮らせるよう行われなければならない」ことを規定します。

ウ 防災及び減災のまちづくりの推進について

これまでの「防災」に加え、新たに「減災（災害による被害を可能な限り最小化すること。）」の考え方を示し、事業者は、特定開発事業を行うときは、防災及び減災の推進に積極的に取り組むとともに、本市が実施する防災及び減災に関する施策に積極的に協力しなければならない旨を規定します。

具体的内容

- ①ハザードマップ等を使用し、地域の特性に応じた防災及び減災対策を踏まえた事業計画を検討すること。
- ②集合住宅を建築する場合は、**備蓄倉庫等の設置**に努めること。
- ③開発区域が浸水想定区域内の場合には、**敷地のかさ上げ等の浸水対策**を講じ、**住民が避難できるスペース**を設けるよう努めること。
- ④上記のほか、大規模特定開発事業※に該当する場合には、**防災倉庫等を設置し、救助用具、災害用トイレ等**の備品を備えるよう努めること。

※ 大規模特定開発事業とは、市街化区域3,000㎡以上、市街化調整区域2,000㎡以上などの特定開発事業をいいます。

(2) 「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

都市計画マスタープランを始め、まちづくりに当たってよりどころとすべき計画等について整理します。

また、地域の皆様により構成されるまちづくりに係る組織について、より使いやすい制度となるよう見直しを行うほか、都市計画法の規定による都市計画提案制度及び地区計画等の案の申出制度について、制度を補完するための所要の規定整備を行うとともに、必要な規定の整理を行います。

なお、これらの改正に併せ、本市に置かれる「まちづくり審議会」と「都市計画審議会」について、それぞれの役割を整理します。

ア 都市計画マスタープランとまちづくりの計画等の整理について

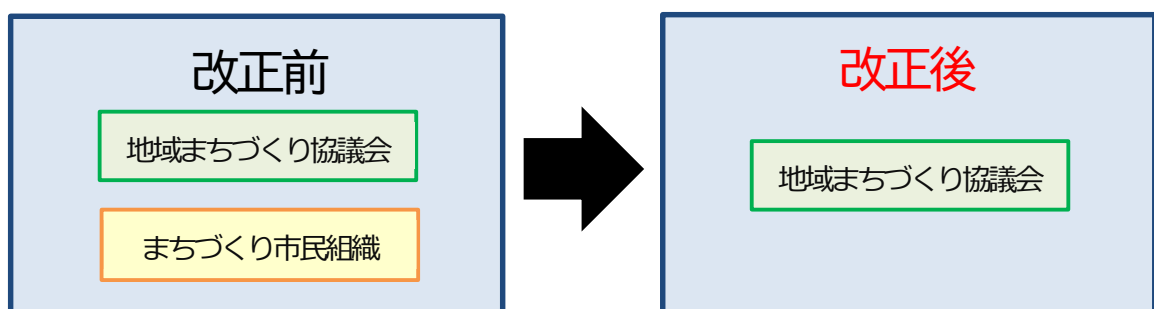
都市計画法第18条の2に規定する基本方針として策定するものとされている「まちづくり基本計画」について、都市計画マスタープランがこれに相当するものとして運用していることから、これに合わせ、名称を「都市計画マスタープラン」に改めます。

また、都市計画マスタープランのほか、まちづくりに当たってよりどころとすべき計画等について整理します。

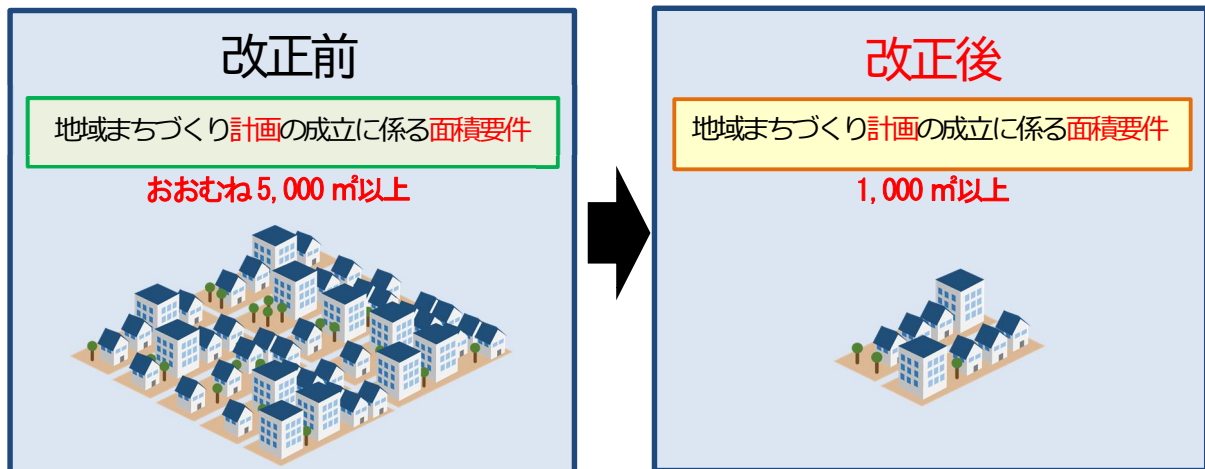
イ まちづくりに係る住民組織の整理と制度利用の活性化のための措置について

(ア) まちづくりに係る住民組織について、これまでは、一定の地域を対象として、当該地域を対象としたまちづくりの計画の策定を目指す「地域まちづくり協議会」と、まちづくり基本計画（都市計画マスタープラン）に内容を反映するための提案を行う「まちづくり市民組織」の二つを定めていましたが、より分かりやすく、市民の皆様が使いやすい制度とするため、「地域まちづくり協議会」のみとし、制度の簡素化を図ります。

また、地域の住民等が自発的に団体の活動に参加する機会が保障されていること等、地域まちづくり協議会認定の要件については、条例施行規則で定めます。



- (イ) 地域まちづくり協議会が策定する「地域まちづくり計画」について、その成立に係る面積要件を、これまでの「おおむね5,000㎡以上」から「1,000㎡以上」に緩和します。

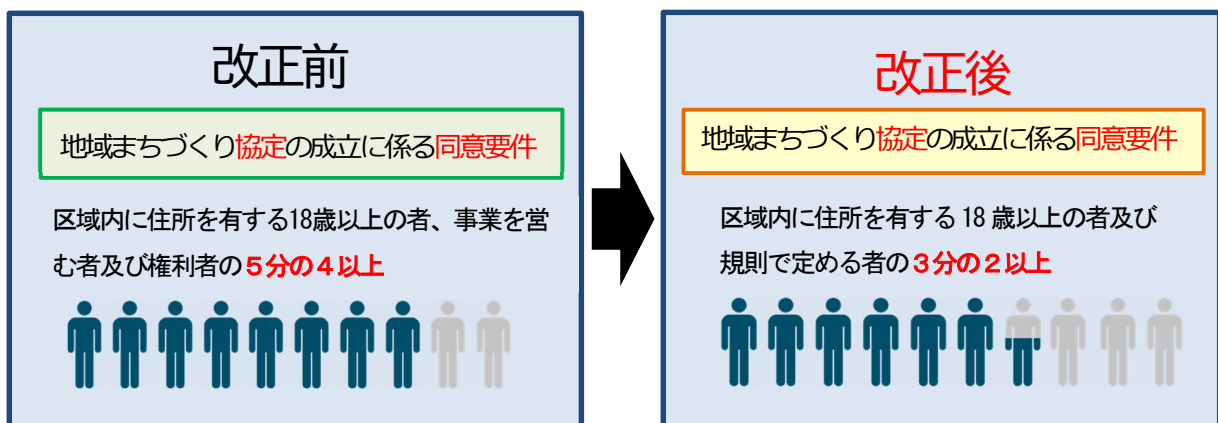


- (ウ) 地域まちづくり協議会が、地域まちづくり計画を内容として、市長と締結する「地域まちづくり協定」について、次のとおり申出の要件を緩和します。

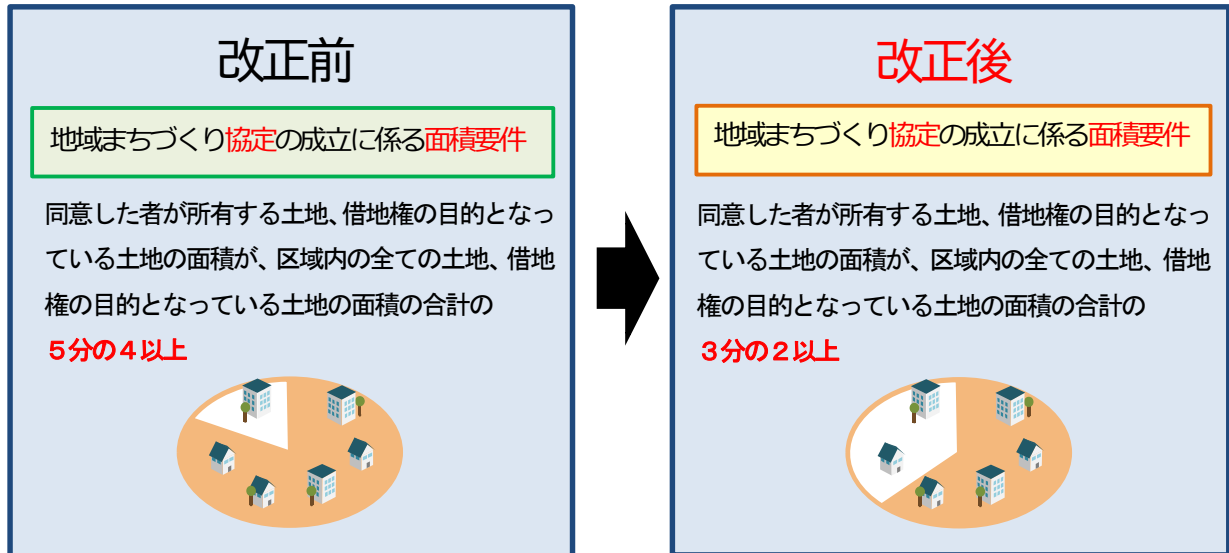
- a 同意を必要とする対象者について、地域まちづくり計画区域内に住所を有する18歳以上の者その他規則で定める者とし、同意率を「5分の4以上」から「3分の2以上」に緩和します。

規則で定める者

- ・当該地域まちづくり計画区域内において事業を営む者
- ・当該地域まちづくり計画区域内の権利者（土地の所有者又は借地権者）



- b aで同意をした者等が所有し、又は借地権の目的となっている土地の面積について、地域まちづくり計画区域内の全ての土地と借地権の目的となっている土地の面積の合計に占める割合を、「5分の4以上」から「**3分の2以上**」に緩和します。



- (エ) 地域まちづくり協議会及び地域まちづくり計画に係る認定申請並びに地域まちづくり協定の申出に係る提出書類等については、条例施行規則で定めます。

ウ 都市計画提案制度を利用する際の最低面積の緩和について

都市計画法の規定による都市計画提案制度[※]について、現在は法令の原則どおり「5,000㎡以上」の面積が条件となっていますが、同法施行令の規定により、条例でこの特例を設け、「居住誘導区域における地区計画等の提案」に限り、必要面積を条例で定めることができる面積の下限である「1,000㎡以上」に緩和します。

また、提案の対象となる土地の図面等、提案に当たり提出が必要な書類については、条例施行規則で定めます。

※ 都市計画法第21条の2～第21条の5

エ 地区計画等の案の申出制度に係る見直しについて

都市計画法の規定による地区計画等の案の申出制度[※]について、都市計画提案制度と同様に申出が可能な最低面積を「1,000㎡以上」とするほか、同制度に倣い、申出に当たって満たすべき要件について定めます。

また、申出の対象となる土地の図面等、申出に当たり提出が必要な書類については、条例施行規則で定めます。

※ 都市計画法第16条第3項

オ 審議会の役割分担の整理について

この度の条例改正に合わせ、本市に置かれる「まちづくり審議会」と「都市計画審議会」について、次のとおり役割を整理します。

審議会	役割
まちづくり審議会	地域まちづくり協定の締結についての意見
	大規模土地取引行為に対する助言についての意見
都市計画審議会	都市計画マスタープランの策定に対する意見
	地区計画等の案の申出に対する回答についての意見

(3) 「第3章 大規模土地取引行為の届出」について（新設）

市内において大規模な土地取引が行われる場合に、土地の譲渡人に対し、事前に市長に届け出る努力義務の規定を新たに設けます。

これにより、市が早期に市内の土地取引の動向を把握し、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを始めとする本市の施策に沿った土地利用を促進するため、バスベイや歩道の設置に関する道路の設計等についての助言を届出者に提供することで、計画的かつ持続可能な都市の発展を目指します。

具体的には、市内において、「5,000㎡以上」の広さの土地に係る所有権、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。）を行う契約を締結し、土地に関する権利を移転しようとする者は、当該取引行為の日の「6箇月前までに、規則で定めるところにより市長に届け出るよう努める」こととし、提出が必要な書類は、条例施行規則で定めます。

(4) 「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

開発事業を行う土地の区域の面積が500 m²以上の場合などについては、特定開発事業に該当し、条例等で規定する手続に則って実施していただくこととなります。この第4章について、次のとおり改正を予定しています。

ア 脱炭素の取組

市が実施する「脱炭素社会に向けた施策への協力」を、事業者の努力義務として新たに規定し、環境と共生する持続可能なまちづくりを目指します。

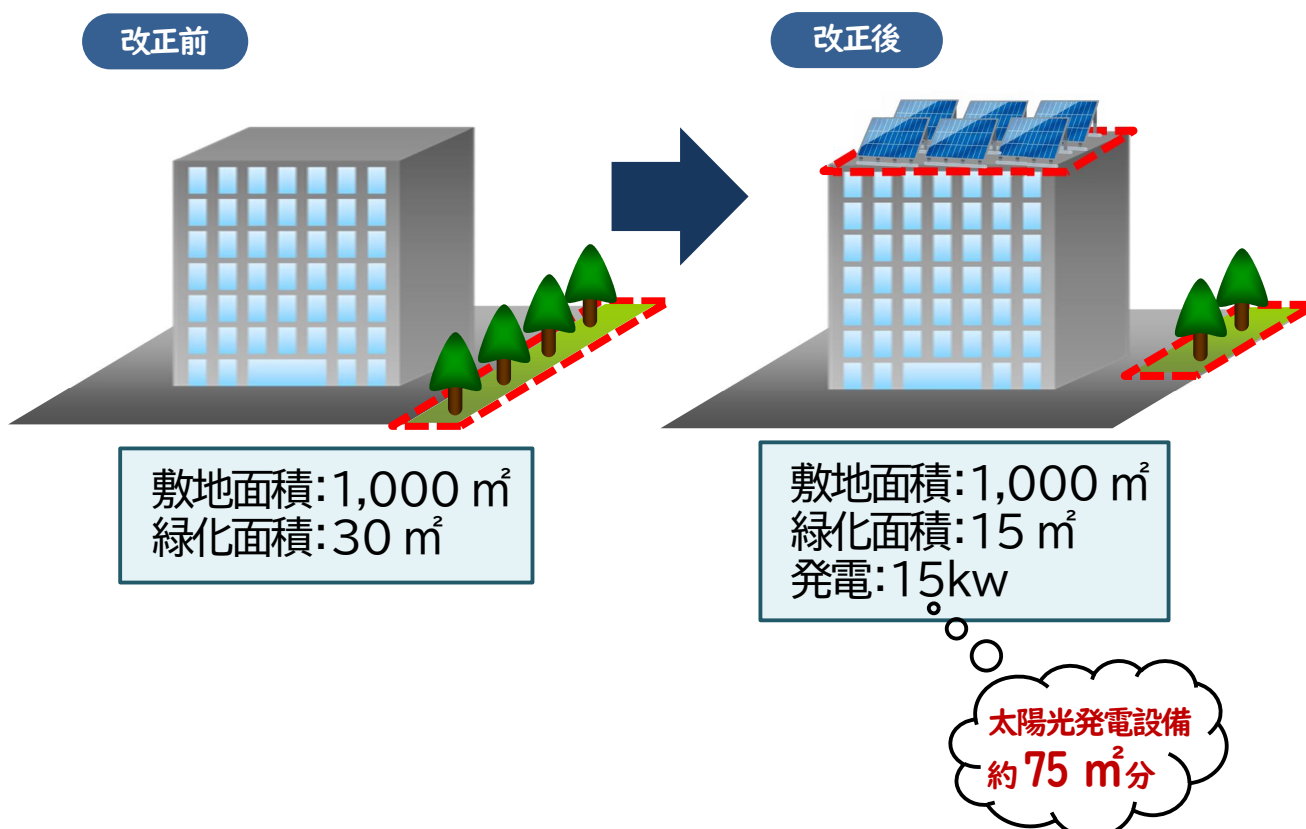
具体的内容

再生可能エネルギー導入基準（仮称）を制定し、事業者が太陽光発電設備を設置した場合、緑化面積を緩和できる制度を導入します。

※ 市街化区域に限り、発電出力1キロワット当たり1平方メートルを、緑化面積の1/2を超えない範囲で、緑化面積に算入することができるものとします。

例 近隣商業地域及び商業地域（緑化率3%）の場合

1,000 m²の敷地に建築する場合、近隣商業地域及び商業地域における緑化率は3%であるため、30 m²の緑化面積を設ける必要がありますが、改正後には、事業者が15kw分の太陽光発電設備を設置した場合、必要な緑化面積は15 m²に緩和されます。



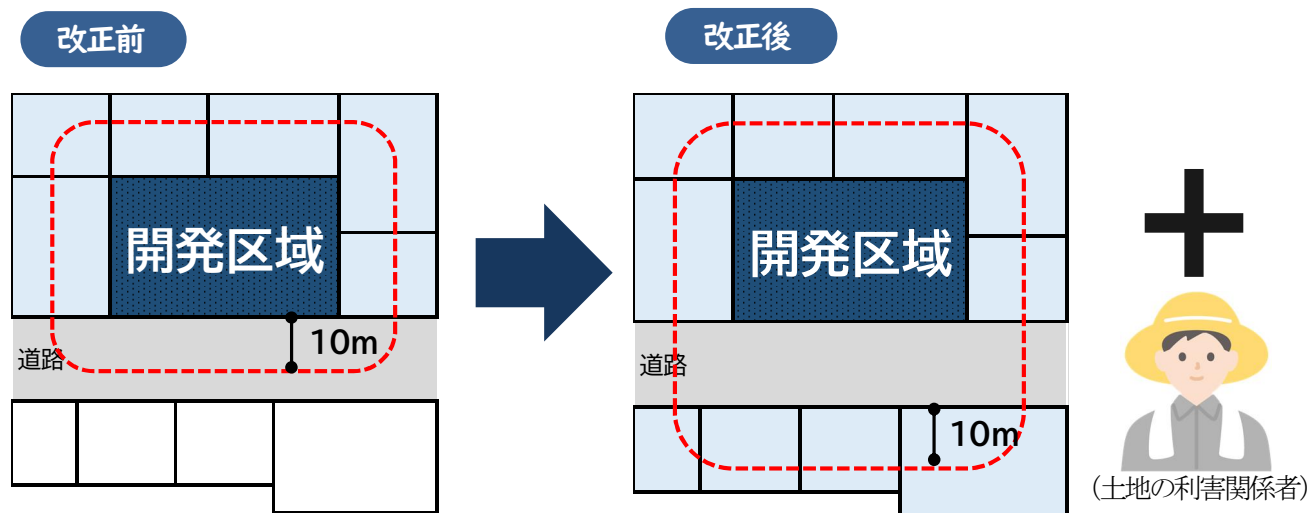
イ 住民説明範囲の拡大

条例では、事業者は開発計画について近隣住民の方々等に説明しなければならないことが規定されていますが、住民説明の範囲をこれまでよりも拡大し、地域全体の理解と住民参加の促進を図ります。

具体的内容

- (7) 区域を「**道路**（幅員 20m 未満）を除いた**水平距離**」などに拡大します。
- (4) **土地の利害関係者**（土地の管理者、農地の耕作者、水利組合及び農業委員など）を**説明範囲に含める**ことにより、排水・污水处理や生活環境など周辺地域に与える影響について十分に説明します。

例 現状は開発区域から周囲 10 メートル（下の図の赤い点線の範囲）が住民説明範囲の対象としていますが、改正後には、道路を除く 10 メートルを説明範囲に拡大するとともに、土地の利害関係者なども説明範囲に加えます。



ウ 駐車場設置の見直し

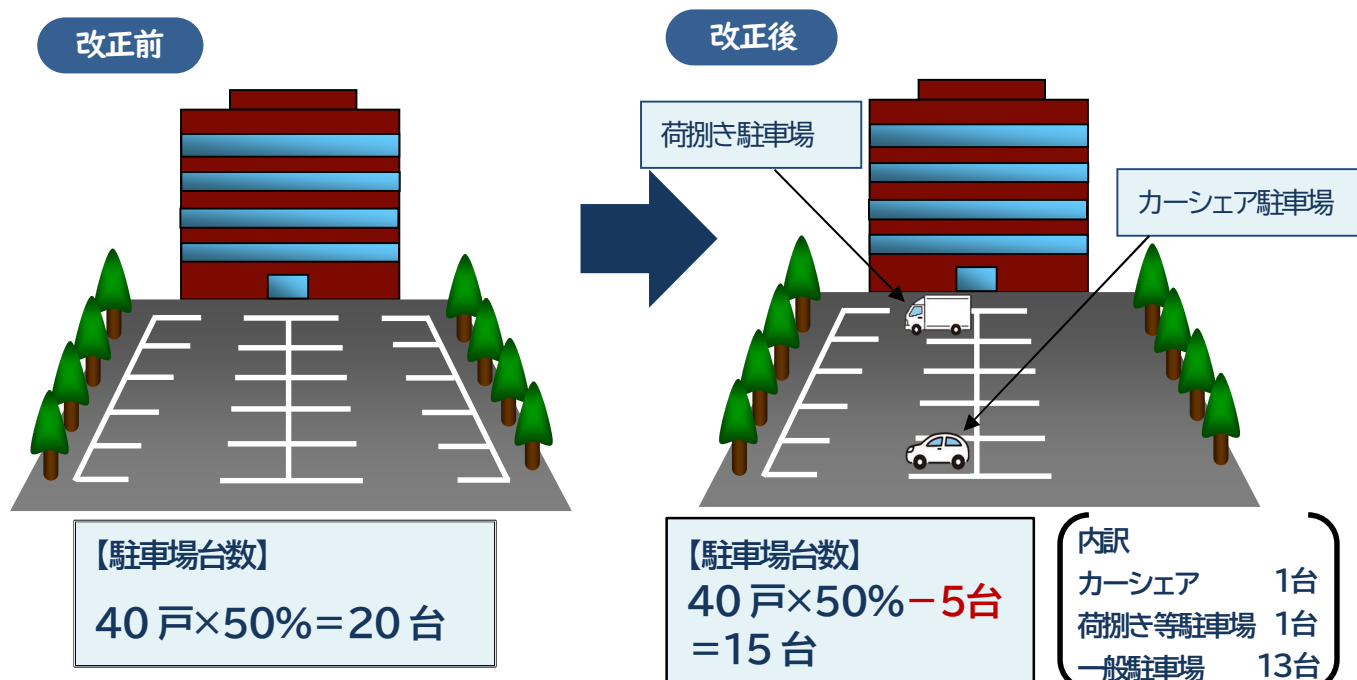
住宅の建築を目的とする特定開発事業の駐車場設置に関する規定について、社会の変化に対応するため、新たに「厚木市自動車駐車場及び自転車駐車場設置基準」を策定し、駐車場設置の規定を見直すことで、環境負荷の軽減と交通の円滑化を図ります。

具体的内容

- (ア) **荷捌き兼通所介護車両**（規格は3m×6mを基本）の駐車場設置義務化を規定
 - ※ 最低基準台数のうち1台を荷捌き兼通所介護車両とすること。
- (イ) **電気自動車用充電器及び専用駐車場設置**の努力義務化を規定
- (ロ) **カーシェアリング制度**の導入
 - ※ カーシェアリング制度を導入した場合、最低基準台数から**最大5台減じる**ことができるものとし、カーシェアリング制度の促進を図ります。
- (ハ) **駐車場設置台数の緩和**
 - ①ファミリータイプ
 - ・近隣商業地域及び商業地域以外の地域 「戸数×70%」を「戸数×60%」へ緩和
 - ②ワンルームタイプ
 - ・近隣商業地域及び商業地域 「戸数×40%」を「戸数×30%」へ緩和
 - ・上記以外の地域 「戸数×50%」を「戸数×40%」へ緩和

例) カーシェアリング制度を導入した場合（近隣商業地域及び商業地域）

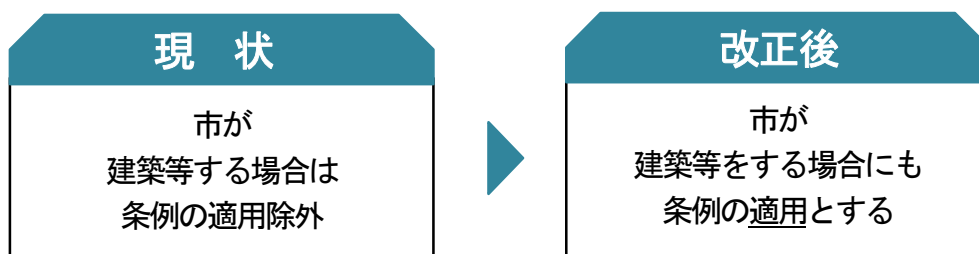
次の図のとおり、40戸の共同住宅を建築する場合、戸数の50%に相当する駐車場台数を設置する必要があります。そのため、改正前では20台の一般駐車場を設置することになりますが、改正後はカーシェアリング制度を導入することで最大5台を減じることができ、合計で15台の駐車場を設置することになります。このうち1台は「荷捌き兼通所介護車両」として設ける必要があるため、駐車場の内訳は、荷捌き兼通所介護車両が1台、カーシェアリング用駐車場が1台、一般駐車場が13台となります。



エ その他

(7) 公共施設の適用除外

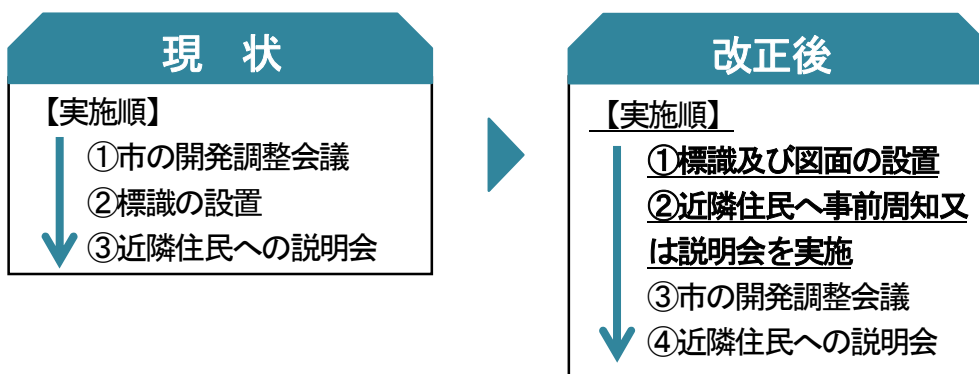
現状では、市が建築等する場合は条例の適用除外となっていました。市が建築等する場合も条例の適用とするよう改めます。



(4) 大規模特定開発事業の事前周知

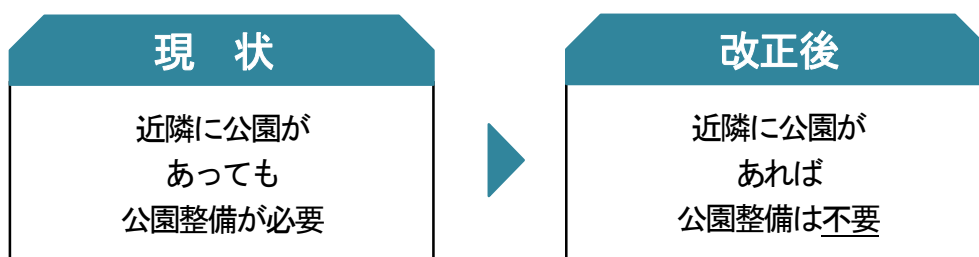
大規模特定開発事業※の場合、現状では①市の開発調整会議を実施、②標識の設置、③近隣住民への説明会の順に実施しておりますが、開発計画がまだ完全に定まっていない早い段階で近隣住民の皆様にお知らせし、御意見を伺った上で、住民の方々の御意見を可能な限り開発計画に反映させやすくするため、今後は、まず初めに現地に標識及び図面を設置し、近隣住民等への事前周知又は説明会を実施するよう改めます。

※ 大規模特定開発事業とは、市街化区域3,000㎡以上、市街化調整区域2,000㎡以上などの特定開発事業をいいます。



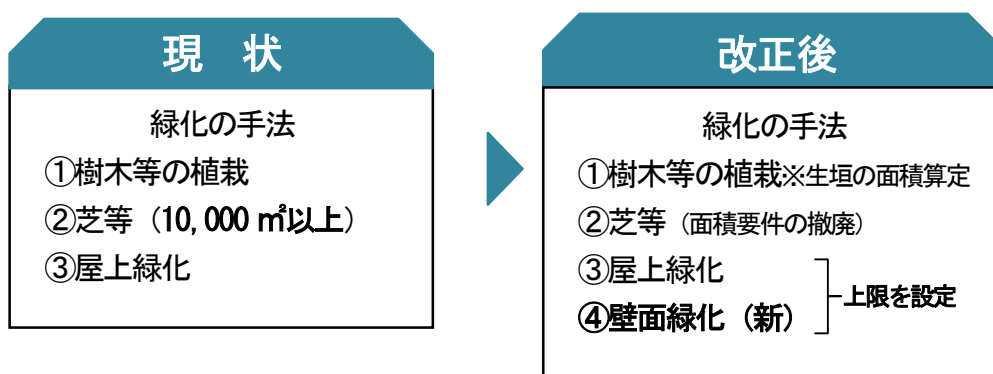
(5) 公園整備の規定

現状では、開発区域の近隣に公園がある場合においても公園整備が必要でしたが、改正後は、都市計画法の開発許可と同様、3,000㎡以上の特定開発事業について、近隣に公園があれば公園整備を不要とするよう改めます。



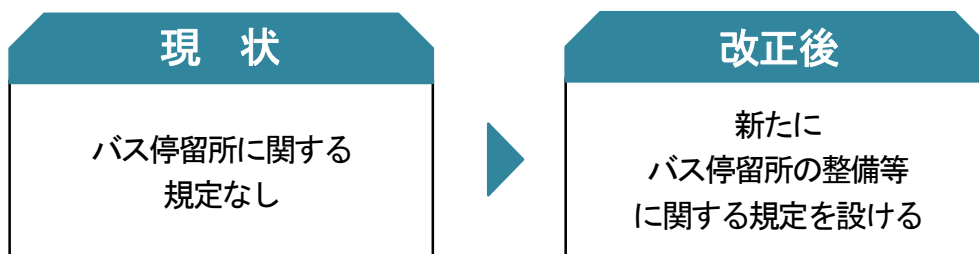
(エ) 緑化整備基準の策定

現状では、「緑化に関する基準」は厚木市住みよいまちづくり条例施行規則に規定していますが、新たに「厚木市緑化整備基準」を策定し、それに伴い規定の一部見直しを行います。主な見直し内容は以下のとおりです。①樹木等の植栽のうち、生垣の面積算定について延長1mあたり1.5㎡を1㎡に変更、②芝等の地被類の面積要件の撤廃、③屋上緑化や壁面緑化等に関して面積上限の設定、④壁面緑化を近隣商業地域及び商業地域のみ採用、以上の①～④の項目及びその他軽微な変更を行います。



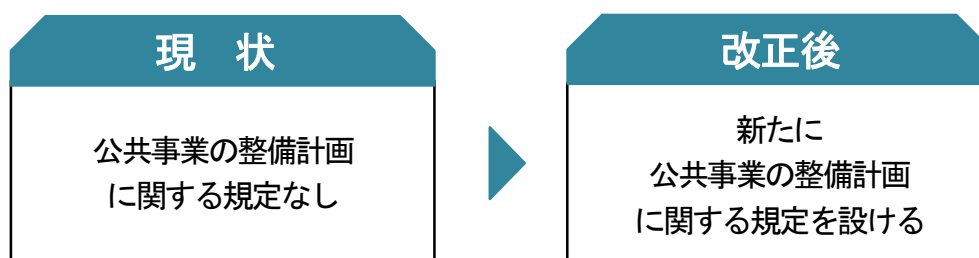
(オ) バス停留所の規定

現状では、開発区域周辺にバス停留所がある場合の規定はありませんが、改正後は、事業者がバス停留所の移設先の確保や環境整備等に努めることとする規定を新たに設けます。



(カ) 公共事業の整備計画

現状では、開発区域内に道路拡幅などの公共事業の整備計画がある場合の規定はありませんが、改正後は、事業者が公共事業の整備計画に適合させるよう努めることとする規定を新たに設けます。



(キ) ごみ及び資源集積所の設置等に関する基準

現状では、「厚木市ごみ集積所の設置等に関する基準」としていましたが、条例の改正により文言を統一するため、「厚木市ごみ及び資源集積所の設置等に関する基準」に名称を変更するとともに、文言等の整理及び規定の一部見直しを行います。

- ① 基準が無かったコンクリートブロックの厚さの基準を新たに規定します。
- ② 屋根を設ける場合の入口部分の高さを、標準的な高さである有効2メートルに緩和します。
- ③ 市に引き継ぐ場合は、有効面積3㎡以上と施行規則に記載していますが、基準にも、有効面積3㎡未満の集積所は、事業者管理となることを明記します。
- ④ 収集開始に当たっての看板の設置や適正利用の周知・啓発をすることを新たに規定します。

現 状	改正後
(基準) ①コンクリートブロック厚さ 基準なし ②屋根を設ける場合の入口部分 の高さ2.5m以上 ③市に引き継ぐ場合は有効面積 3㎡以上（施行規則で規定） ④看板の設置、適正利用の周知 ・啓発の規定なし	(基準) ①コンクリートブロック厚さ 150mm以上 ②屋根を設ける場合の入口部分 の高さ有効2m以上 ③有効面積3㎡未満は事業者管 理を明記 ④看板の設置、適正利用の周知 ・啓発を規定

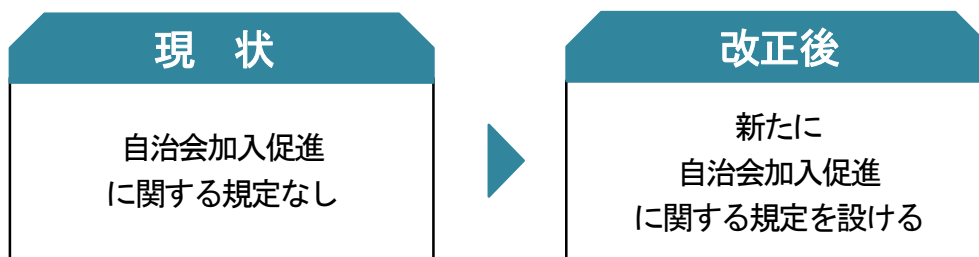
(ク) 文教施設の整備等に関する事項の削除

現状では、施行規則において、開発規模が20ヘクタール以上の住宅の建築を目的とする特定開発事業を行うときは、公民館、小学校及び中学校の用地を確保することと規定していますが、人口減少などの社会情勢下において、今後市内の市街化調整区域で20ヘクタール以上の住宅開発が実施されることは想定できないため、当該規定は削除します。

現 状	改正後
20ヘクタール以上の住宅開発の場合、公民館、小学校及び中学校の用地を確保する規定あり	20ヘクタール以上の住宅開発の場合、公民館、小学校及び中学校の用地を確保する規定を削除

(ケ) 自治会加入促進の協力に関する規定

地域コミュニティの活動が防災及び減災において非常に重要であることから、事業者は、住宅の建築を目的とする特定開発事業を行うときは、自治会への加入促進に努めることとする規定を新たに設けます。



(コ) その他「施行規則」の軽微な変更

- ① 特定開発事業承認申請書に添付する開発区域の現況を撮影した写真について、撮影日が1箇月以内のものとする規定を設けます。
- ② 特定開発事業の計画を変更する場合、変更承認が不要となる軽微な変更については、承認書又は変更承認書の内容に変更が生じないものとする規定を設けます。
- ③ 施行規則の別表に掲げられている添付図書について、図面ごとに指定している縮尺の規定を削除するとともに、区域図の添付を不要とする改正をします。
- ④ 近隣住民等の方々が分かりやすい表示とするため、特定開発事業の計画を示す標識に「事業計画の問合せ先」の欄を追加する改正をします。

※ 上記のほか、条例及び規則の文言整理を行います。

4 条例改正のスケジュール

令和7年 11月	意見交換会の開催 都市計画審議会（報告） まちづくり審議会（諮問）
12月	緑を豊かにする審議会（報告）
令和8年 4月	パブリックコメントの実施
9月	厚木市議会議案提案
10月	条例公布（施行までに6か月の周知期間）
令和9年 4月	条例施行