

**令和7年度
第1回**

厚木市まちづくり審議会

令和7年11月17日

諮問第1号



厚木市住みよいまちづくり条例 の一部改正について

都市計画課
開発指導課



厚木市マスコットキャラクター

あゆころちゃん

本日の御説明の流れ

1 改正の背景と目的

2 条例の構成

3 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

「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」の主な改正内容

4 今後のスケジュール

1 改正の背景と目的

厚木市住みよいまちづくり条例の施行(H15)から20年以上が経過

本市を取り巻く情勢の大きな変化



少子高齢化の
進展による
人口減少

条例制定時には
想定していなかった
社会経済情勢や
環境の変化



条例制定時には
存在しなかった
新たな考え方



SDGs推進の
ための取組



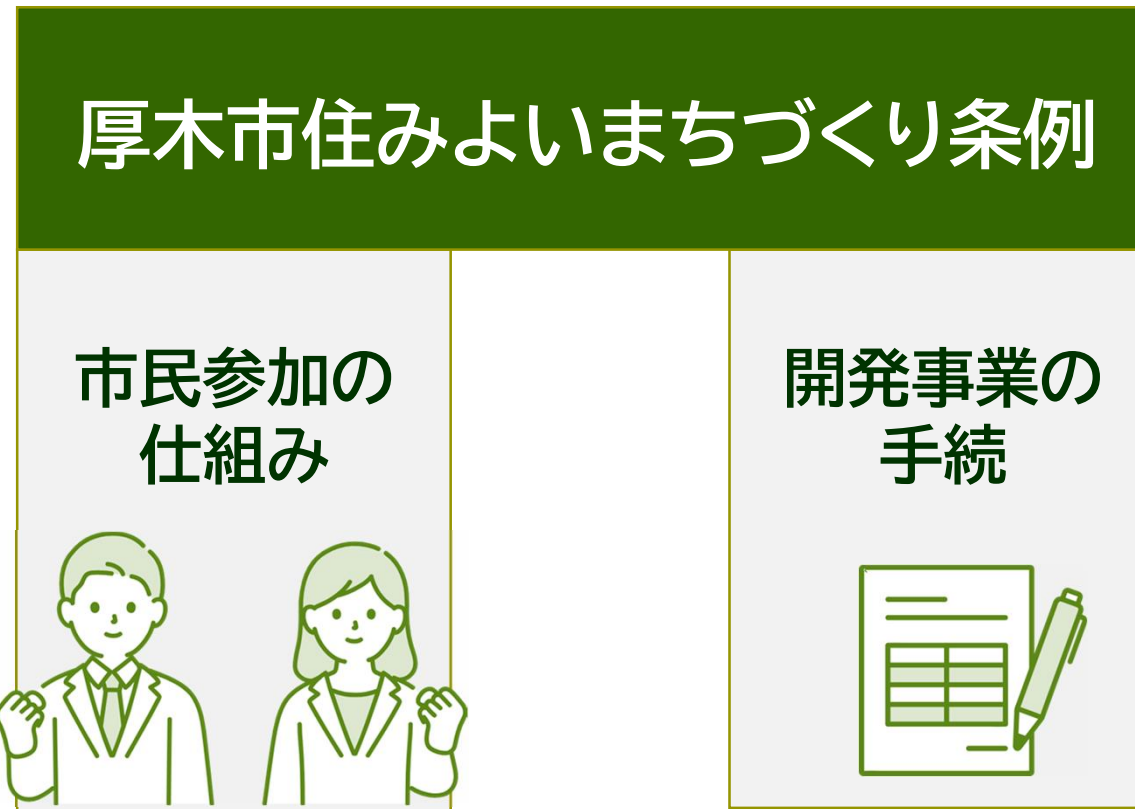
頻発・激甚化
する風水害



コンパクト・
プラス・ネット
ワーク型の
まちづくり

時代に即し、
時代の変化により柔軟に対応できる条例に改めるため、
改正を行います

2 条例の構成



こうした構成は、他の自治体においてもおおむね同様であることから、
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

2 条例の構成

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 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容



3 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容

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、

条文自体もより分かりやすい表現に改めます。

3 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容

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。

3 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容

イ 基本原則について



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も、

「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に行われなければならないこと」を規定します。

3 各章における主な改正内容

「第1章 総則」の主な改正内容

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。



3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の 主な改正内容



3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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について、これまでの「まちづくり基本計画」という名称から、より一般的に用いられている「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によりどころとすべき計画類についても、規定の仕方を工夫します。

3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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

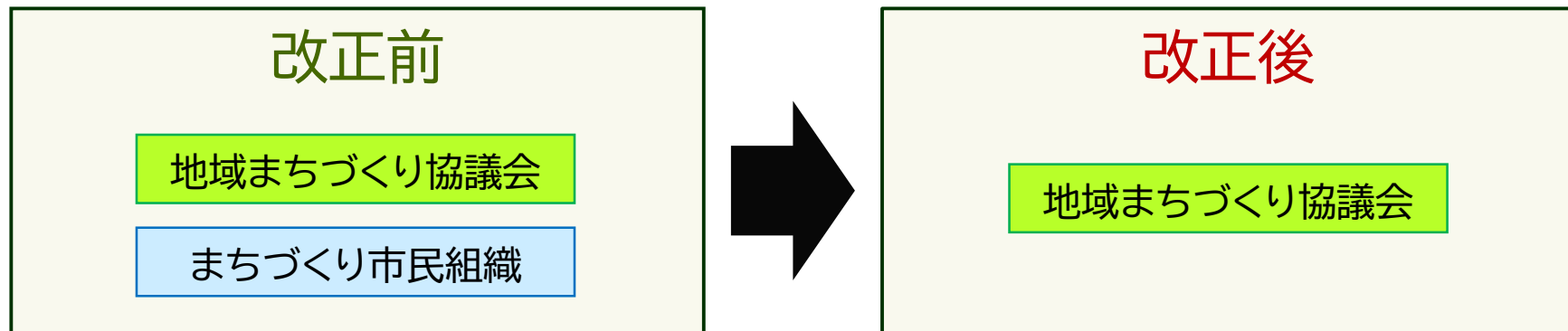
地域の皆様により構成され、当該地域を対象としたまちづくりの計画を策定しようとする組織について、より使いやすい制度となるよう見直しを行います。

3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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

これまで「まちづくり市民組織」と「地域まちづくり協議会」の二つが存在した制度について、「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。

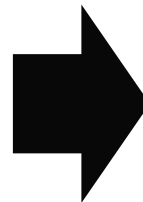


3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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

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
「おおむね1,000㎡以上」に緩和します。

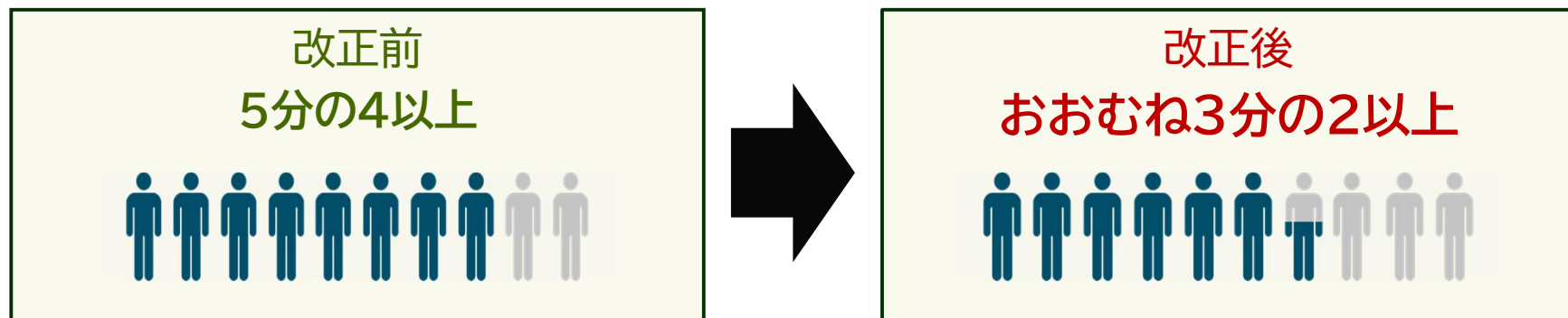


3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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

地域まちづくり協議会が市長と締結する「地域まちづくり協定」の
申出要件について、
地域まちづくり計画区域内に住所を有する18歳以上の者等の同意要件
を、「5分の4以上」から「おおむね3分の2以上」に緩和し、

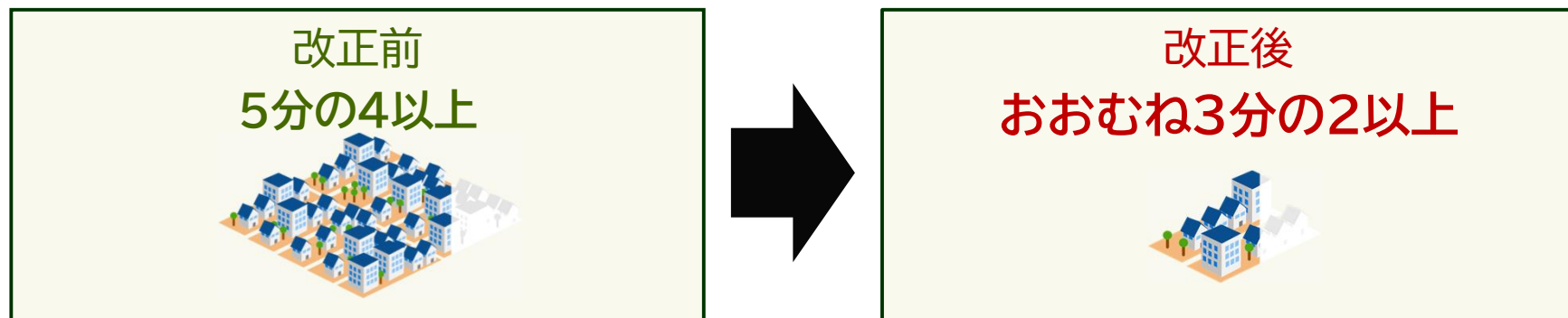


3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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

同意した者が所有する土地、借地権の目的となっている土地の面積が、当該まちづくり計画区域内の全ての土地、借地権の目的となっている土地の面積の合計の「5分の4以上」から「おおむね3分の2以上」に緩和します。



3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容 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、条例で特例を設け、「**居住誘導区域又は都市機能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。

*都市計画提案制度 都市計画法第21条の2～第21条の5



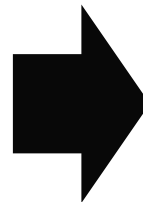
3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容

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、申出に当たって満たすべき要件について整理します。

*地区計画等の案の申出制度 都市計画法第16条第3項



3 各章における主な改正内容

「第2章 市民参加のまちづくり」の主な改正内容 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 各章における主な改正内容

【新設】

「第3章 大規模土地取引行為の届出」について

3 各章における主な改正内容

「第3章 大規模土地取引行為の届出」について

市内において、大規模な土地取引が行われる場合に、
保育所や小・中学校の不足、交通渋滞の発生や
周辺に立地する産業への影響が生じることがないように、
土地の譲渡人に対し、**事前に届け出る努力義務**の規定を
新たに設けます。



3 各章における主な改正内容

「第3章 大規模土地取引行為の届出」について

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に対し、
当該取引行為の日の「6箇月前までに、市長に届け出るよう努める」とことと
します。



3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

ア 脱炭素の取組

イ 住民説明範囲の拡大

ウ 駐車場設置の見直し

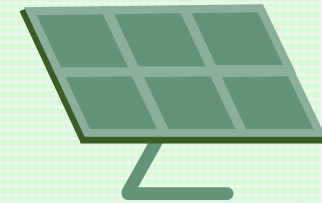
エ その他の改正

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

ア 脱炭素の取組

☞ 事業者が**太陽光発電設備**を設置した場合、**緑地面積を緩和**できる制度を導入



※ **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、**緑化地の面積の1/2**
を超えない範囲で、**緑化地の面積に算入**する
ことができる。

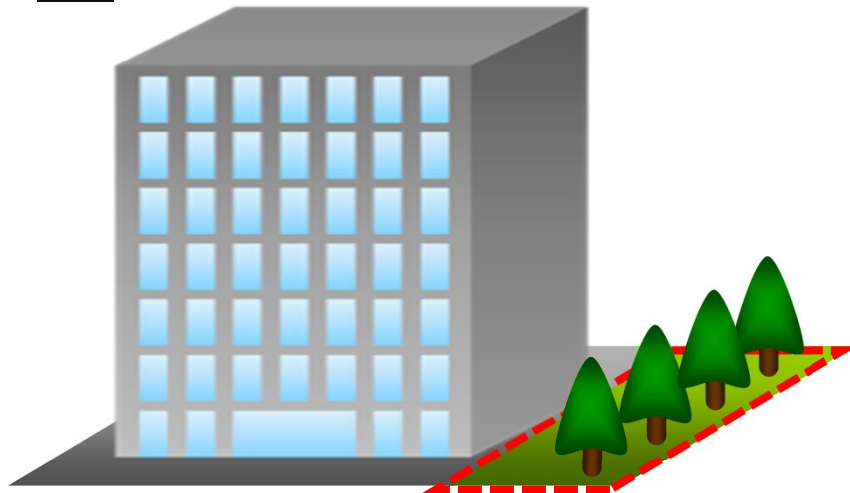
3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

ア 脱炭素の取組

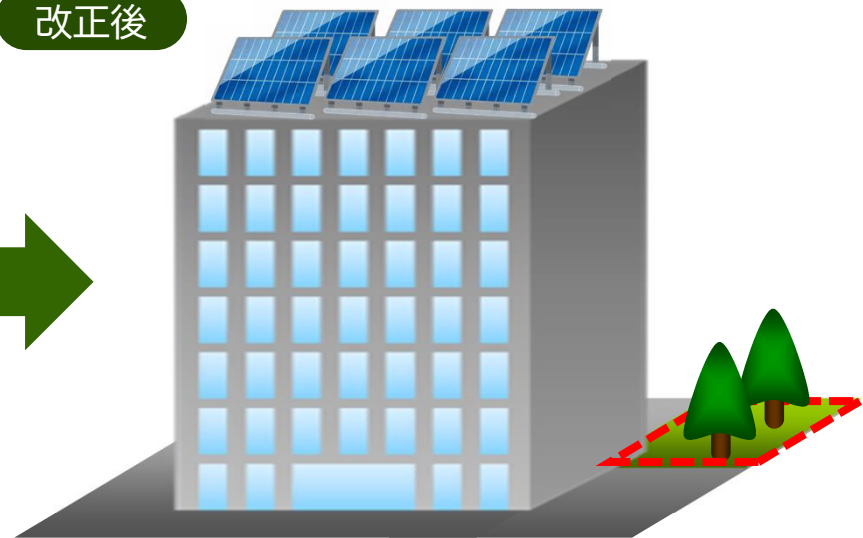
例

改正前



敷地: 3,000m²
緑地: 300m²

改正後



敷地: 3,000m²
緑地: 150m²
発電: 150KW

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

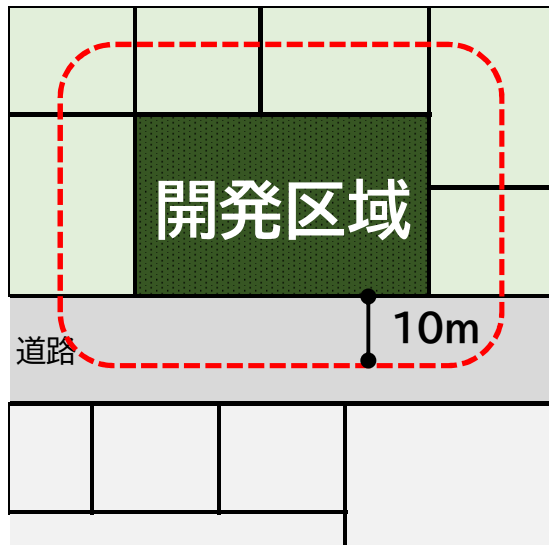
イ 住民説明範囲の拡大

- 「**道路**(幅員20m未満)を除いた**水平距離**」に拡大
- 土地の管理者、農地の耕作者、水利組合及び農業委員など、**土地の利害関係者**を含める。

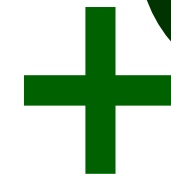
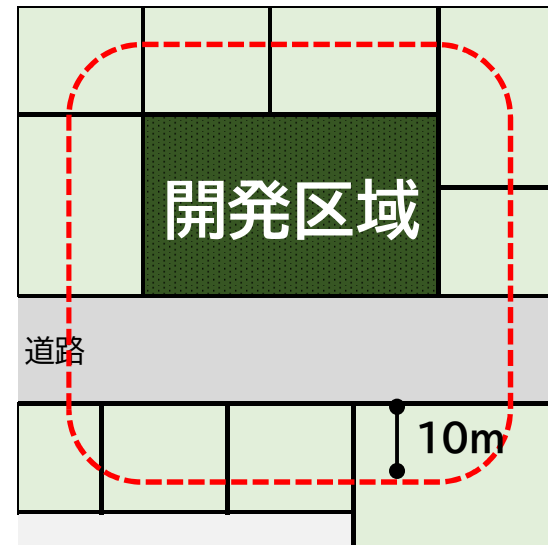


例

改正前



改正後



土地
利害
関係者



3 各章における主な改正内容

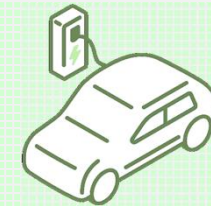
「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

ウ 駐車場設置の見直し

👉 **荷捌き兼通所介護車両**の駐車場
設置義務化



👉 **電気自動車用充電器**及び専用駐車場の設置を努力義務化



👉 **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、
最低基準台数を最大5台減じることができる

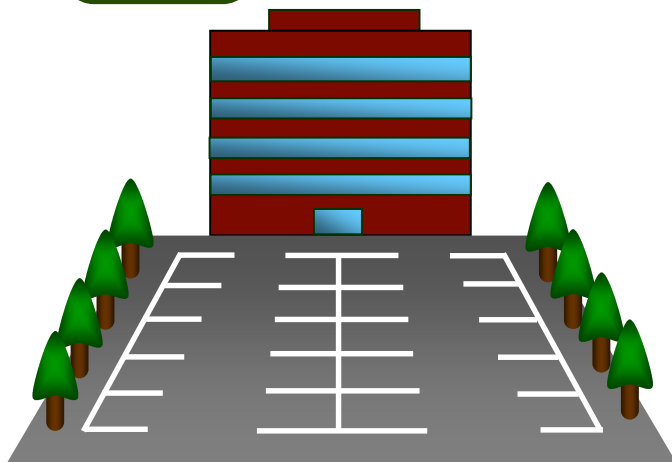
3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

ウ 駐車場設置の見直し

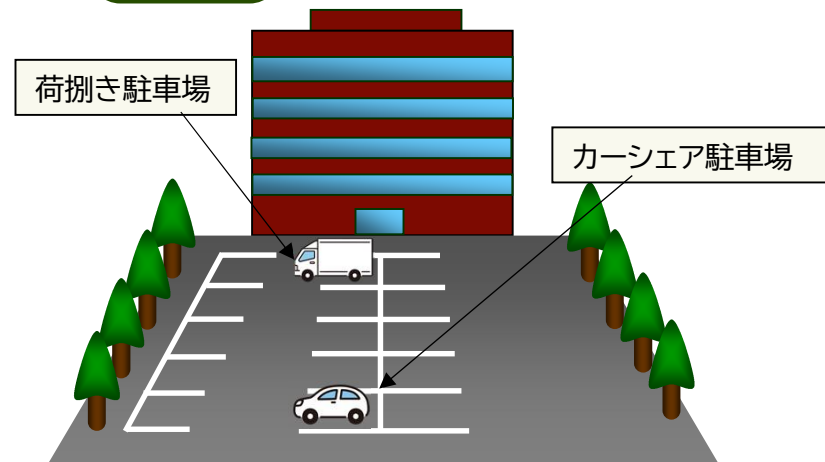
例 (カーシェアリング制度を導入した場合)

改正前



【駐車場台数】
 $40戸 \times 50\% = 20台$

改正後



【駐車場台数】
 $40戸 \times 50\% - 5台$
 $= 15台$

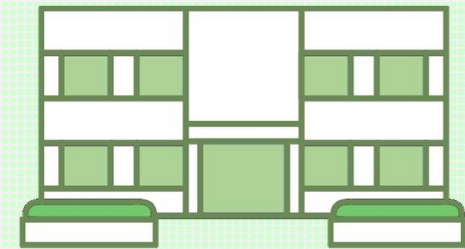
内訳
カーシェア 1台
荷捌き等駐車場 1台
一般駐車場 13台

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

エ その他の改正

①公共施設の適用除外



改正前
市が
建築等する場合は
条例の適用除外



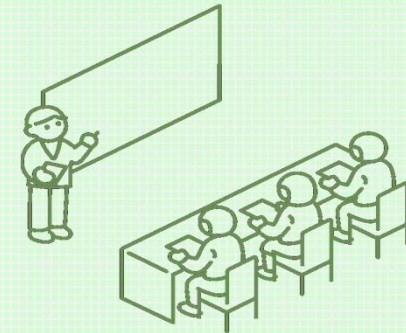
改正後
市が
建築等する場合にも
条例の適用とする

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

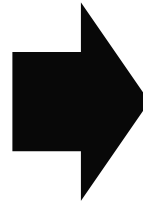
エ その他の改正

②大規模特定開発事業の 事前周知



改正前

- ①開発調整会議
- ②標識の設置
- ③近隣住民への説明会



改正後

- ①まずは近隣住民へ事前周知又は説明会を実施
- ②開発調整会議
- ③標識を設置する
- ④近隣住民への説明会

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

エ その他の改正

③公園整備



改正前
近隣に公園が
あっても
公園整備が**必要**

※3,000㎡以上の開発の場合



改正後
近隣に公園が
あれば
公園整備は**不要**

※都市計画法の開発許可と同じ

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

エ その他の改正

④緑化整備基準を作成



改正前

緑化に関する基準は
規則で規定



改正後

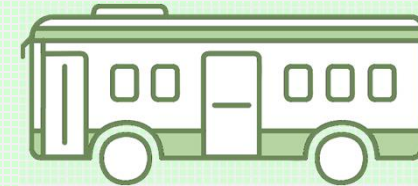
新たに
「緑化整備基準」を
作成し、見直しを図る

3 各章における主な改正内容

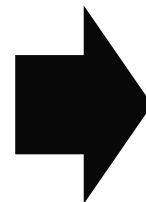
「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

エ その他の改正

⑤バス停留所の規定



改正前
バス停留所
に関する
規定なし



改正後
新たに
バス停留所に関する
規定を設ける

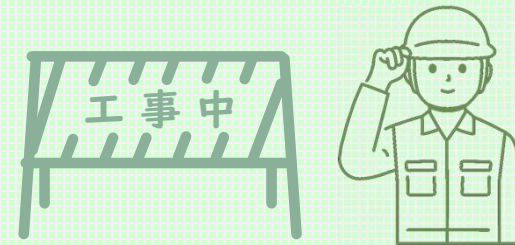
事業者は、開発区域周辺にバス停留所があるときは、バス停留所の移設先の確保や環境整備等に努めなくてはならない。

3 各章における主な改正内容

「第4章 特定開発事業」の主な改正内容

エ その他の改正

⑥公共事業の整備計画



改正前

公共事業の整備計画
に関する規定なし



改正後

新たに
公共事業の整備計画
に関する規定を設ける

事業者は、開発区域内に公共の用に供する施設を整備する計画があるときは、特定開発事業の内容をその計画に適合させるよう努めなければならない。

4 今後のスケジュール

条例改正に向け、次のとおり市民参加手続等を実施します。

令和7年11月17日	まちづくり審議会諮問
令和8年4月1日～30日	パブリックコメント
令和8年9月	市議会提案・審議
令和9年4月1日	改正条例の施行

【使用素材:ソコスト】

