厚木市住みよいまちづくり条例の改正概要

都市計画課
開発指導課

1　改正の背景

平成15年に厚木市住みよいまちづくり条例が施行されてから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。

少子高齢化の進展による人口減少、頻発・激甚化する風水害など、条例施行時には想定していなかった社会経済情勢や環境の変化に加え、その変化も私たちの予測を上回るスピードで進展しています。

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るようになっているほか、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、条例施行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ることから、これらを踏まえ、条例に規定する必要があります。

こうした情勢の変化を受け、時代に即した条例の内容に改めるとともに、時代の変化により柔軟に対応できる条例に改めるため、改正を行うものです。

2　条例の構成

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。

＜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点

(1)　「第１章　総則」の主な改正点

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、条文自体もより分かりやすい表現に改めます。

【参考】他自治体のまちづくり条例に見られる同様の表現
・秦 野 市：本市の優れた自然環境を生かした持続可能なまちづくりを進めることにより…。
・海老名市：…活力あるまちの持続的な発展に寄与することを目的とする。

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。

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。

【運用方法】
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事業者に検討してもらいます。具体例としては次のとおりです。
①集合住宅の場合は備蓄倉庫等の設置に努める。
②浸水想定区域内で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。
③大規模特定開発事業の場合は、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。

【参考】他自治体における同様の取組
（海老名市）：中高層建築物については、防災備蓄倉庫の設置に努めること。
（大 和 市）：計画戸数が５０戸以上の共同住宅等の開発事業にあっては、防災備蓄倉庫の設置について、市長と協議しなければならない。
（座 間 市）：地上１０階以上かつ３０戸以上の住宅建設を目的とする中高層建築物を建築する事業者は、地震等の災害に対応するため技術基準第１７条の規定により防災備蓄倉庫を設置する。

⑵ 「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類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の組織について、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います。

さらに、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、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。

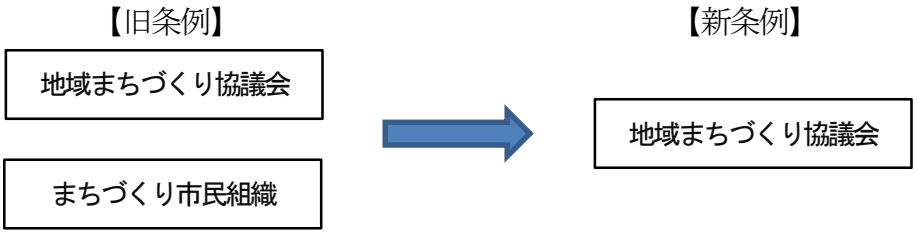
また、都市計画マスタープランのほかによりどころとすべき計画類についても、規定の仕方を工夫します。

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) 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。

具体的には、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。**

また、地域まちづくり協議会が策定する「地域まちづくり計画」や、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」について、要件を緩和することで、より使いやすい制度に改めます（(ｲ)参照）。



(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「**おおむね1,000㎡以上**」に緩和します。

さらに、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」についても、その申出要件を緩和します。

具体的には、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と面積要件について、それぞれ、「５分の４以上」から「おおむね３分の２以上」に緩和し、制度利用の活性化を図ります。

（改正前） 地域まちづくり計画の成立に係る**面積要件**

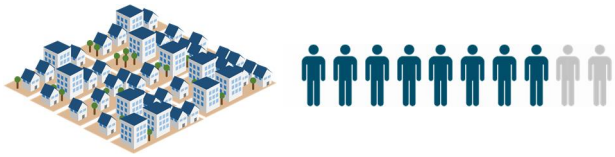
おおむね5,000㎡以上

地域まちづくり協定の**同意要件・面積要件**

区域内に住所を有する18歳以上の者、事業を営む者及び権利者の**５分の４以上、**

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、

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**



（改正後） 地域まちづくり計画の成立に係る**面積要件**

おおむね1,000㎡以上

地域まちづくり協定の**同意要件・面積要件**

区域内に住所を有する18歳以上の者及び規則で定める者の**おおむね３分の２以上、**

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、

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**おおむね３分の２以上**

【参考】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（土地の所有権者又は借地権者）

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**」に緩和します。

※　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、申出に当たって満たすべき要件について整理します。

※　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

⑶　「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、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、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。

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**」こととします。

(4) 「第４章　特定開発事業」の主な改正内容

ア　脱炭素の取組

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

インセンティブ

環境政策課で「再生可能エネルギー導入基準（仮称）」を作成し、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し、脱炭素社会に向けた取組を促進します。

※　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ものとします。

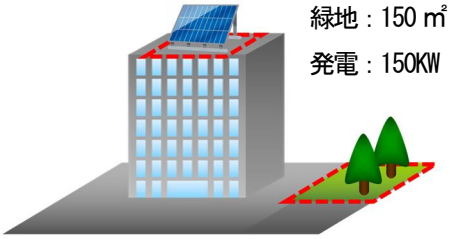
例

（改正前）

敷地：3,000 ㎡
緑地：300 ㎡

（改正後）

敷地：3,000 ㎡
緑地：150 ㎡
発電：150KW



【参考】他自治体における同様の取組

（海老名市）：地表での緑化が困難な場合に限り、特殊緑化（太陽光発電施設）を認めることとする。【太陽電池モジュールの面積の50％まで】

イ　住民説明範囲の拡大

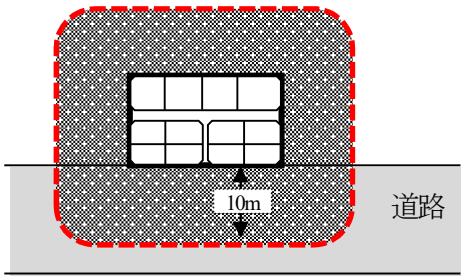
住民説明範囲を次のとおり拡大し、地域全体の理解と住民参加の促進を図ります。

(ｱ) 区域を「道路（幅員 20m 未満）を除いた水平距離」に拡大します。

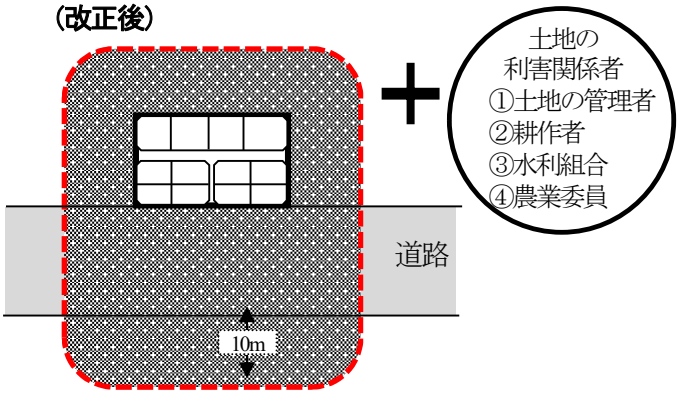
(ｲ) 土地の利害関係者（土地の管理者、農地の耕作者、水利組合及び農業委員など）を説明範囲に含めることにより、排水・汚水処理や生活環境など周辺地域に与える影響について十分に説明します。

例

（改正前）



（改正後）



【参考】他自治体における同様の取組
（座間市）：道路の対面の土地及び建物の所有者・居住者
（秦野市）（伊勢原市）（海老名市）（座間市）（愛川町）：自治会長及び農業関係者を含む。

ウ　駐車場の設置見直し

社会経済状況の変化に伴い、次の駐車場設置について「厚木市自動車駐車場及び自転車駐車場設置基準」により見直しを行い、環境負荷の軽減や交通の円滑化を図ります。

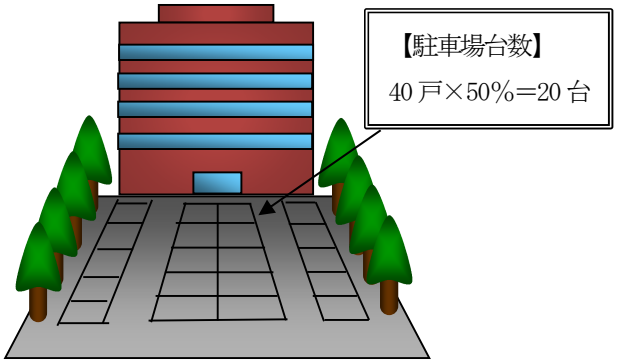
（ｱ）荷捌き兼通所介護車両の駐車場設置義務化
（ｲ）電気自動車用充電器及び専用駐車場の設置を努力義務化
（ｳ）カーシェアリング制度の導入

インセンティブ

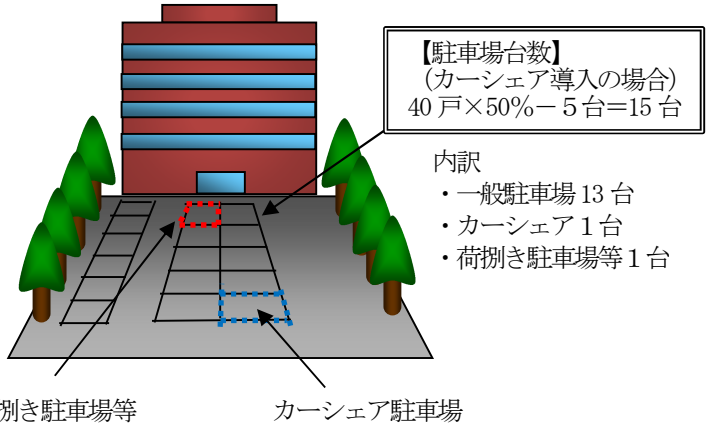
※　カーシェアリング制度を導入した場合、最低基準台数を最大５台減じることができるものとし、カーシェアリング制度の促進を図ります。

例

（改正前）



（改正後）



【参考】他自治体における同様の取組
（大和市）：計画戸数が５０戸以上の共同住宅等の開発事業にあっては、開発事業区域内に規則で定めるところにより、サービス用自動車駐車スペース（宅配用若しくは引越し用車両又は社会福祉施設等送迎用車両の一時駐車を目的とするものをいう。）を確保するよう努めなければならない。

エ　その他

（ｱ）公共施設の適用除外

現　行　市が公共施設を建築等する場合は特定開発事業の適用除外としています。

改正後　市が建築等をする場合にも条例の適用とします。

(ｲ) 大規模開発事業の事前周知

現　行　特定開発事業を実施する場合、特定開発事業の概要を記載した標識を設置した後、近隣住民等へ計画の説明を行っています。

改正後　（大規模開発事業のみ）まずは近隣住民等へ計画内容を事前に周知した上で、標識の設置及び計画の説明を実施します。

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

【参考】他自治体における同様の取組

（大和市）：大規模開発事業者は、周辺住民等に対し、土地利用構想の説明会を開催しなければならない。また、説明会から７日以内に市長に報告書を提出しなければならない。

(ｳ) 公園整備

現　行　近隣に公園があっても公園整備が必要であると規定しています。

改正後　都市計画法の開発許可と同様、3,000㎡以上の特定開発事業は、近隣に公園があれば公園整備は不要とします。

(ｴ) 緑化整備基準

現　行　厚木市住みよいまちづくり条例施行規則に「緑化に関する基準」を規定しています。

改正後　規則に規定している「緑化に関する基準」を削除し、公園緑地課で新たに「厚木市緑化整備基準」を作成し、基準の見直しを行います。

(ｵ) バス停留所

現　行　開発区域周辺にバス停留所がある場合の規定がありません。

改正後　事業者は、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設けます。

(ｶ) 公共事業の整備計画

現　行　開発区域内に公共事業の整備計画があるときの規定がありません。

改正後　事業者は、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設けます。

(ｷ) その他必要な文言整理を行います。

4　施行日

改正条例の施行日を令和９年４月１日とします。

参　考

＜新旧変更点の全容＞

【 新条例 】		【 旧条例 】
第１章　総則		第１章　総則
第１条（目的）	改正	第１条（目的）
第２条（基本原則）	改正・追加	第２条（基本原則）
第３条（定義）	改正	第３条（定義）
第４条（市の責務）	改正なし	第４条（市の責務）
第５条（市民の責務）	改正なし	第５条（市民の責務）
第６条（事業者等の責務）	改正・追加	第６条（事業者等の責務）
第７条（防災及び減災のまちづくりの推進）	改正	第７条（防災のまちづくりの推進）
	削除	第８条~~（緑地の保全と創出）~~
	削除	第９条~~（都市景観の形成）~~
第２章　市民参加のまちづくり		第２章　市民参加のまちづくり
第１節　都市計画マスタープラン	改正	第１節　まちづくり基本計画
第８条（都市計画マスタープランの策定）	改正	第10条（まちづくり基本計画の策定）
第９条（まちづくりの計画等）	新設	
第２節　住民等によるまちづくり	改正なし	第２節　住民等によるまちづくり
第10条（地域まちづくり協議会）	改正	第11条（地域まちづくり協議会）
第11条（地域まちづくり協議会に対する支援）	新設	
第12条（地域まちづくり計画の策定）	改正・追加	第12条（地域まちづくり計画の策定）
第13条（地域まちづくり協定の締結）	改正	第13条（地域まちづくり協定の締結）
第14条（地域まちづくり協定の遵守）	改正	第14条（地域まちづくり協定の遵守）
第15条（建築協定・地区計画等の活用）	改正	第15条（建築協定・地区計画等の活用）
	削除	第16条~~（まちづくり市民組織）~~
	削除	第17条~~（まちづくり推進計画の提案）~~
第16条（審議会の設置）	改正	第18条（審議会の設置）
第３節　都市計画決定等における住民参加	改正	第３節　都市計画の案の作成手続
第17条（住民説明会の開催等）	改正	第19条（住民説明会の開催等）
第18条（都市計画提案面積の最低規模等）	新設	
第19条（都市計画を提案することができる団体）	改正	第20条（都市計画の案の提案）
第20条（提案することができる都市計画）	新設	
第21条（計画提案に係る資料提出）	新設	
第22条（都市計画の原案の作成手続）	新設	
第23条（地区計画等の原案の提示方法等）	改正	第21条（地区計画等の案の作成手続）
第24条（地区計画等の原案の申出要件等）	改正	第22条（地区計画等の案の申出）
第25条（地区計画等の原案の申出手続等）	新設	
第３章　大規模土地取引行為の届出		
第26条　※　見出しなし	新設	
第４章　特定開発事業		第３章　特定開発事業
第１節　特定開発事業の手続等	改正なし	第１節　特定開発事業の手続等
第27条（特定開発事業承認申請）	改正	第23条（特定開発事業承認申請）
第28条（大規模特定開発事業の事前協議）	改正	第24条（大規模特定開発事業の事前協議）
第29条（標識の設置）	改正	第25条（標識の設置）
第30条（計画の説明）	改正	第26条（計画の説明）
第31条（特定開発事業の承認等）	改正	第27条（特定開発事業の承認）
第32条（工事着手の制限）	改正	第28条（工事着手の制限）
第33条（工事着手の届出）	改正	第29条（工事着手の届出）

第34条（特定開発事業の変更）	改正	第30条（特定開発事業の変更）
第35条（地位の承継）	改正	第31条（地位の承継）
第36条（工事の完了及び検査）	改正	第32条（工事の完了及び検査）
第37条（建築物等の使用開始の制限）	条の移動	第33条（建築物等の使用開始の制限）
第38条（特定開発事業の取りやめ等）	改正	第34条（特定開発事業の取りやめ等）
第２節　特定開発事業の基準等	改正なし	第２節　特定開発事業の基準等
第39条（特定開発事業の基準）	改正	第35条（特定開発事業の基準）
第40条（公共公益施設の整備等）	改正	第36条（公共公益施設の整備等）
第41条（公共公益施設の引継ぎ）	改正	第37条（公共公益施設の引継ぎ）
第42条（脱炭素の取組）	新設	
第43条（バス停留所の協議）	新設	
第44条（公共の用に供する施設の整備計画との適合）	新設	
第45条（犯罪の予防措置に関する配慮）	条の移動	第38条（犯罪の予防措置に関する配慮）
第46条（防犯灯の設置等）	改正	第39条（防犯灯の設置）
第47条（電波障害対策）	条の移動	第40条（電波障害対策）
第48条（自然環境及び生活環境の保全）	条の移動	第41条（自然環境及び生活環境の保全）
第49条（工事中の措置）	条の移動	第42条（工事中の措置）
第３節　紛争の調整	改正なし	第３節　紛争の調整
第50条（紛争の解決）	条の移動	第43条（紛争の解決）
第51条（あっせん）	条の移動	第44条（あっせん）
第52条（あっせんの打切り）	条の移動	第45条（あっせんの打切り）
第53条（調停）	条の移動	第46条（調停）
第54条（調停の打切り）	条の移動	第47条（調停の打切り）
第55条（調停委員会の設置）	改正	第48条（調停委員会の設置）
第56条（出頭等）	条の移動	第49条（出頭等）
第57条（工事着手の延期等の要請）	条の移動	第50条（工事着手の延期等の要請）
第５章　雑則		第４章　雑則
第58条（適用除外）	改正	第51条（適用除外）
第59条（勧告）	改正	第52条（命令）
第60条（命令）	改正	第53条（勧告）
第61条（立入検査等）	改正	第54条（立入検査等）
第62条（公表）	改正	第55条（公表）
第63条（委任）	条の移動	第56条（委任）
第６章　罰則		第５章　罰則
第64条（罰則）	改正	第57条（罰則）
第65条（両罰規定）	条の移動	第58条（両罰規定）