

# 「海老名市住みよいまちづくり条例」 市民協働のまちづくりに関する手引き



平成30年 4月 1日施行  
令和 4年 4月 1日更新

海 老 名 市

《 目 次 》

項	目	ページ
1	条例制定の背景	3
2	条例（市民協働のまちづくり部分）の主な特徴	3
3	市民によるまちづくり	5 ～ 11
4	市の発意によるまちづくり	11
5	地域へ配慮するまちづくり	11 ～ 12

## 1 条例制定の背景

海老名市は、平成22年の圏央道・海老名ICの開通、平成27年の海老名駅西口のまち開きなど、都市の発展とともに民間による様々な開発計画が立案され、そのことによる市のまちづくりへの影響が懸念されています。

また、社会環境の変化とともに、既存の居住環境にも変化が現れており、良好なまちづくりのためには、市民の方々の積極的な参加により、まちづくりを進めることが重要となっています。これからのまちづくりは、人口減少を控えた、まちの持続的な発展が課題であり、拠点となる区域の再整備や多様な課題への対応には、新たな制度をもって取り組む必要があります。

そこで、このたび開発指導に関する要綱を条例化することによって法的な拘束性を高め、本市での開発事業における手続や基準等を定めるとともに、市民、事業者及び行政の責務を明確にし、三者が協力や相互理解をしながら、本市の特性に応じた開発事業の誘導を図っていき、良好で健全な居住環境の確保、市民の福祉向上と活力あるまちの持続的な発展に寄与することを本条例の目的とし、「住みたい住み続けたいまち海老名」を推進していきます。

## 2 条例（市民協働のまちづくり部分）の主な特徴

市民及び事業者が主体となって地域のまちづくりに取り組めるよう土地利用の方針、公園、緑地などの施設の利用・管理、良好な景観の形成などを行える仕組みを設けました。

### （1）市民協働のまちづくり

市民等と市が協働で進めるためのまちづくり制度を定めました。

#### ○まちづくり重点計画（条例第8条～第12条）

- ・市民主体のまちづくり重点計画
- ・行政主体のまちづくり重点計画

#### ○まちづくり市民活動計画（条例第13条～第17条）

- ・ルール型市民活動計画
- ・保全型市民活動計画
- ・施設管理型市民活動計画

### （2）市民提案のまちづくり

都市計画法では、市町村条例を制定することにより、地区計画、都市計画の決定及び変更を市民等から提案できるとしています。

市民等の自発的かつ自主的なまちづくりを推進するため、都市計画の制度活用のための制度を定めました。

#### ○提案型地区計画制度（条例第18条～第21条）

#### ○都市計画の決定又は変更の提案制度（条例第22条・第23条）

### (3) 地域へ配慮するまちづくり

開発事業による周辺地域への影響を軽減するため、大規模な土地取引を行う場合の事前届出制度を定めました。

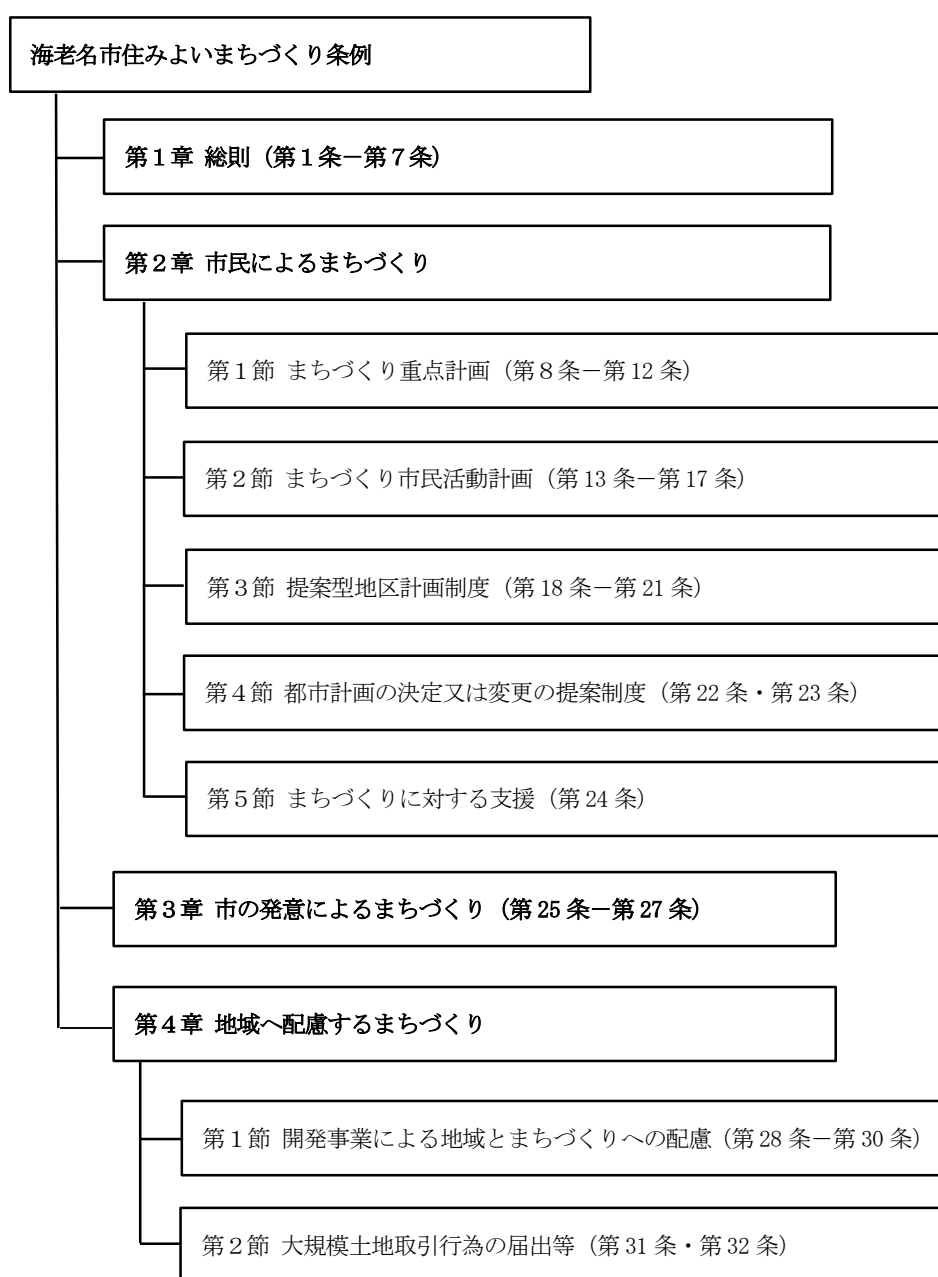
#### ○開発事業に伴う地区計画及び建築協定（条例第30条）

- ・住宅地の良好な住環境を維持、保全するために、5,000 m<sup>2</sup>以上の住宅地開発において、地区計画又は建築協定を提案することを定めています。

#### ○大規模土地取引行為の届出（条例第31条・第32条）

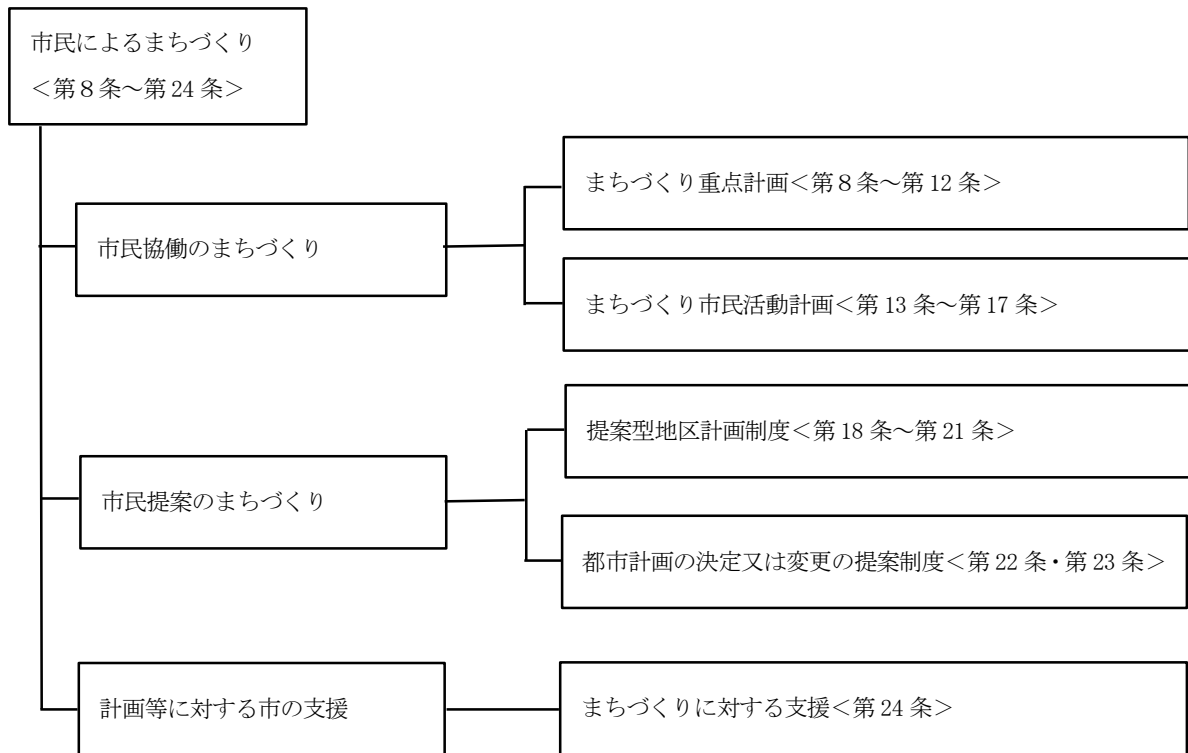
- ・大規模な土地取引（5,000 m<sup>2</sup>以上）を予定するときは、市へ届け出ることを定めています。

図 海老名市住みよいまちづくり条例の構成



### 3 市民によるまちづくり

図：市民によるまちづくりの構成



#### (1) 市民協働のまちづくり

まちづくりに向けた新たな市民参加の制度として、主にハード面を目的とした「まちづくり重点計画」と、主にソフト面を目的とした「まちづくり市民活動計画」の2制度を定めます。

##### ○まちづくり重点計画 <第2章第1節 第8条～第12条、第25条>

- ・ まちづくり重点計画の制度は、市民が主体となってまちづくりに取り組むものです。また、概ね5年以内に計画が実行できない場合は、見直しを行うものとしています。<第8条～第12条>
- ・ まちづくり重点計画は、行政が主体となって取り組むものもあります。  
この場合は、市が策定するまちづくり重点計画を広く市民に周知するとともに、十分な意見聴取を行うこととしています。<第25条>

##### ○まちづくり市民活動計画 <第2章第2節 第13条～第17条>

- ・ まちづくり市民活動計画の制度は、あらかじめ定めた地区及び施設を対象に、市民及び関係者が団体をつくり、まちづくり等に関する自主的活動を支援、推進するための制度です。
- ・ 制度の内容は、土地利用などのルールを目的とした「ルール型」、居住環境や自然環境などの維持保全を目的とした「保全型」、公共施設等を目的とした「施設管理型」の3つとしています。

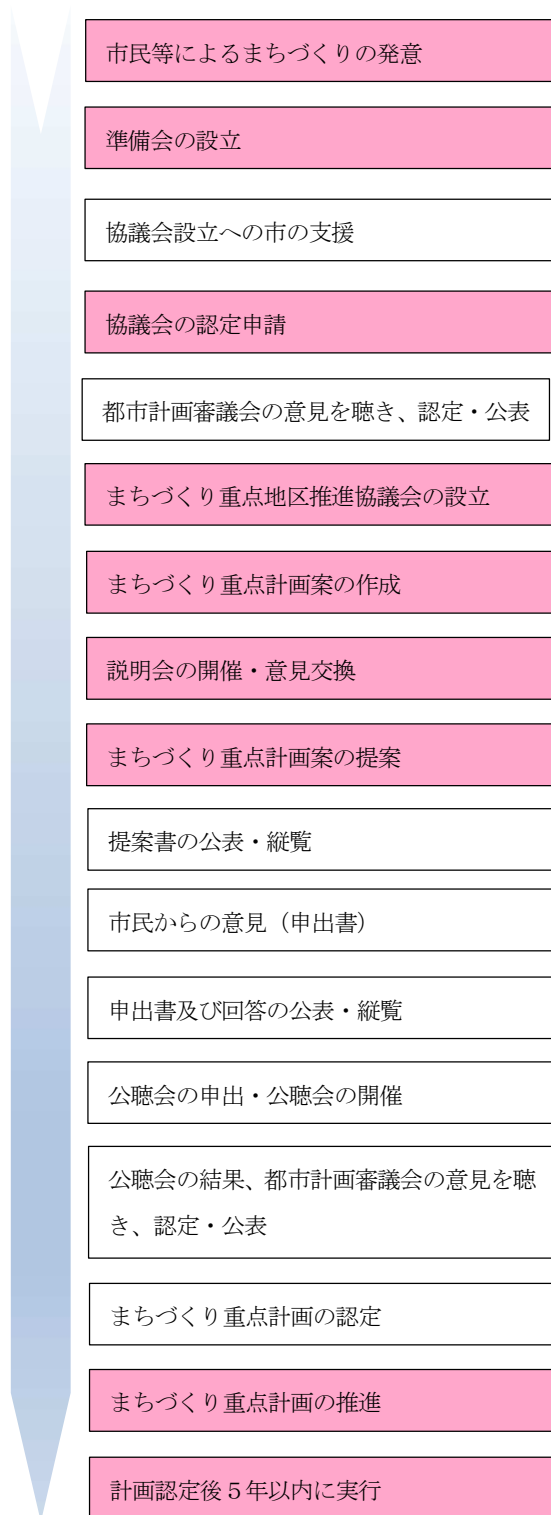
表：まちづくり重点計画

	市民が主体（市民発意）	行政が主体（市発意）
認定団体	まちづくり重点地区推進協議会 ＜第8条＞	
団体要件	・対象区域内の市民及び事業者10名以上により構成されている。 ・区域が定まっている。 など ＜第8条, 規則第14条＞	
地区の要件	・都市マスタープランに位置付けられた各拠点 ・再開発の方針が定められた地域 ・大規模な公共事業により広く影響を受ける地域 ・防災対策が必要な地域 ・面積は3,000㎡以上 ＜第8条＞	・都市マスタープランに位置付けられた各拠点 ・再開発の方針が定められた地域 ・大規模な公共事業により広く影響を受ける地域 ・防災対策が必要な地域 ・特にまちづくり重点計画を必要と認めた地域 ＜第25条＞
(認定) 計画	まちづくり重点計画 ＜第9条＞	市のまちづくり重点計画 ＜第27条＞
計画事項	・市街地整備に関する事 ・土地利用に関する事 ・建築物、工作物に関する事 ・景観、町並みの意匠など ・緑地等の保全などに関する事 ・防災、防犯に関する事 他 ＜第9条＞	・市街地整備に関する事 ・地区のまちづくりの推進に必要な事項 ＜第26条＞
計画の認定等要件	・地区内の住民等の1/2以上の同意 ・土地と建物にかかわる計画は、上記のほか土地、建物の所有者、権利者の2/3以上の同意 ・市の計画と整合している。 ・5年を目途に実行可能 ＜第9条, 規則第16条＞	
団体及び計画の認定等	・市長が計画を認定する。 ・協議会の設立、重点計画の認可は都市計画審議会から意見を聴く。 ＜第8条, 第10条＞	・市長が計画を策定する。 ・計画策定の判断は市民、都市計画審議会から意見を聴く。 ＜第27条＞

表：まちづくり市民活動計画

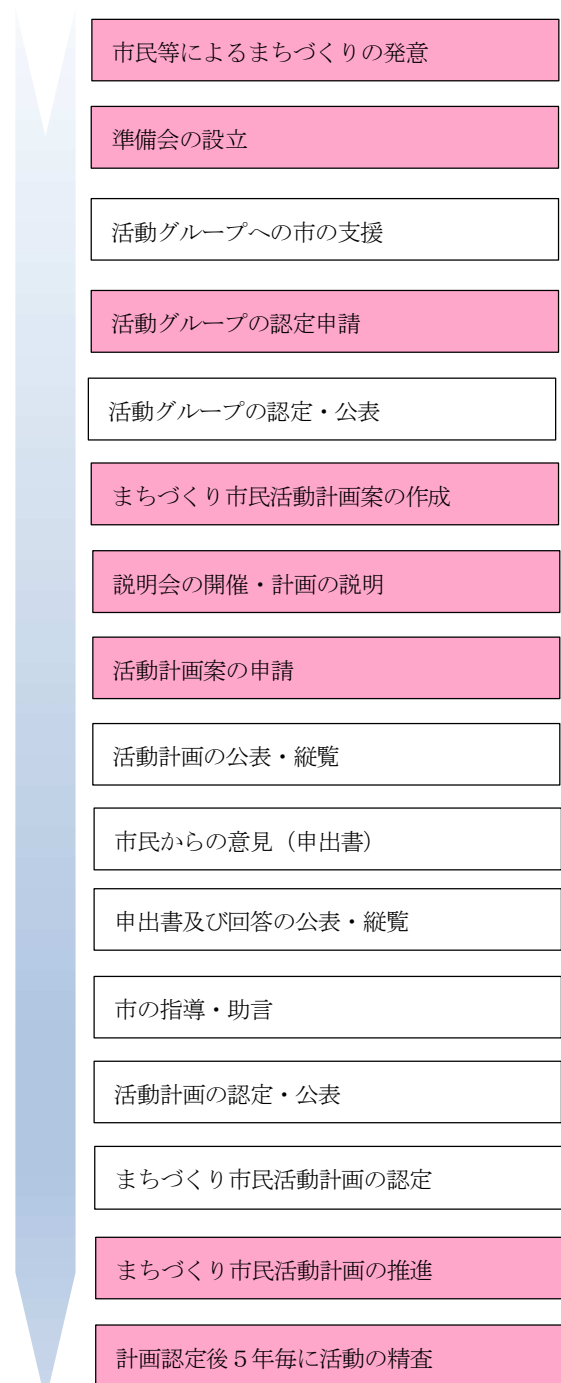
	ルール型	保全型	施設管理型
認定団体 ＜第 13 条＞	ルール型 市民活動グループ	保全型 市民活動グループ	施設管理型 市民活動グループ
面積要件 ＜第 13 条＞	面積：概ね 1,000 m <sup>2</sup> 以上		管理対象の施設規模
団体要件 ＜第 13 条、規則第 22 条＞	地区内の 5 人以上、16 歳以上の市民で構成		施設にかかる地区の 5 人以上、16 歳以上の市民及び周辺に通勤通学している者で構成
(認定) 計画 ＜第 14 条＞	ルール型市民活動計画	保全型市民活動計画	施設管理型市民活動計画
計画事項 ＜第 14 条＞	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物を含む土地利用など用途に関する事項</li> <li>・建物や垣、塀などを対象に景観に関する事項</li> <li>・その他土地利用の用途に必要な事項</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治活動に関する事項</li> <li>・防災、防犯に関する事項</li> <li>・緑化に関する事項</li> <li>・緑地保全に関する事項</li> <li>・居住や環境の保全に関する事項</li> </ul>	公共性の高い特定の施設における <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設管理に関する事項</li> <li>・施設活用に関する事項</li> <li>・施設保全に関する事項</li> </ul>
計画の認定等要件 ＜第 15 条、規則第 25 条＞	<ul style="list-style-type: none"> <li>・18 歳以上の市民の 1/2 以上の同意</li> <li>・土地と建物にかかわる計画は、上記のほか土地、建物の所有者、権利者の 2/3 以上の同意</li> <li>・市の計画との整合</li> <li>・十分な計画の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・16 歳以上の市民の 1/2 以上の同意</li> <li>・市の計画との整合</li> <li>・十分な計画の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設管理者の承認</li> <li>・施設利用者からの理解</li> </ul>
計画の認定 ＜第 15 条＞	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市長が認定する。</li> <li>・認定の判断及び認定したまちづくり市民活動計画を公表する。</li> </ul>		

図：まちづくり重点計画の流れ



- ※ 着色部はまちづくり重点地区協議会が主体で行います。
- ※ 市はまちづくり重点地区推進協議会及び準備会に技術的指導、情報の提供、職員の派遣、活動費の助成その他の必要な支援を行うことが出来ます。

図：まちづくり市民活動計画の流れ



- ※ 着色部はまちづくり市民活動グループが主体で行います。
- ※ 市はまちづくり市民活動グループ及び準備会に技術的指導、情報の提供、職員の派遣、その他の必要な支援を行うことが出来ます。



## (2) 市民提案のまちづくり

地区計画及び都市計画決定等に関し、市民等から提案できる制度を定めました。

また、開発事業により整備された良好な住環境を維持保全するため、一定の規模以上の宅地開発事業では、原則として建築協定又は地区計画を定めることとしました。

### ○提案型地区計画制度 <第2章第3節 第18条～第21条>

- ・ 都市計画法第16条第3項では、地区計画等の案については、住民又は利害関係人から申し出る方法を市町村が定めることができることが規定されています。
- ・ 本条例を制定するにあたり、市民等から地区計画案を申出できる方法を定めるものです。

地区計画とは：地区・街区のレベルで、まちづくりの方針や目標、道路・公園などの公共施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めるものです。

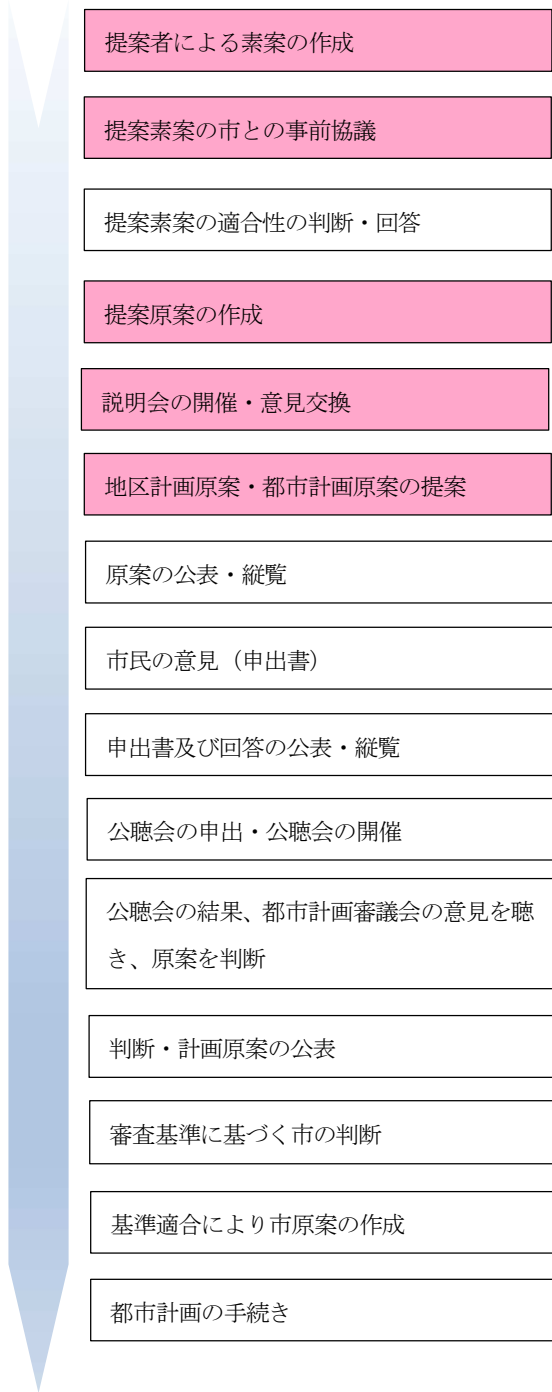
### ○都市計画の決定又は変更の提案制度 <第2章第4節 第22条・第23条>

- ・ 都市計画法第21条の2から第21条の5では、都市計画の決定等の提案について、提案できる要件とその基本的な手続きが規定されています。
- ・ 本条例を制定するにあたり、市民等から都市計画の決定及び変更の提案を申出できる方法を定めるものです。

表：地区計画・都市計画の決定及び変更に関する提案制度

	提案型地区計画制度	都市計画の決定又は変更の提案
都市計画法	法第16条第3項	法第21条の2から第21条の5
提案先	市長<第18条, 第22条>	
提案者 <規則第32条>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案地区内の不動産等の権利者</li> <li>・ まちづくり重点地区協議会及びまちづくり市民活動グループ</li> <li>・ まちづくりを推進する市内のNPO法人、一般社団法人及び一般財団法人</li> <li>・ 都市計画法第29条の開発許可を得た事業者</li> </ul>	
提案要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積3,000㎡以上の一団の土地で、原則として道路、河川、水路及び鉄道などの地形地物で囲まれている。</li> <li>・ 都市計画法などで定められている内容に適合している。</li> </ul> <第18条>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積3,000㎡以上の一団の土地で、原則として道路、河川、水路及び鉄道などの地形地物で囲まれている。</li> <li>・ まちづくり重点計画及び市民活動計画による場合は、地区の過半がかかっている。</li> <li>・ 地区内への周知と意見交換が十分に行われている。</li> <li>・ 不動産の権利を有している者の2/3以上＋土地面積の2/3以上の同意</li> </ul> <第22条>
提案後	都市計画審議会の意見を聴き、提案内容が妥当と判断されるときは、都市計画の手続きに入る。	

図：地区計画・都市計画の提案制度の流れ



- ※ 着色部は計画の提案者が主体で行います。
- ※ 市は計画の提案者に技術的指導、情報の提供その他の必要な支援を行うものとします。

○まちづくりへの支援 <第2章第5節 第24条>

- ・ 市長は、まちづくり重点地区推進協議会及び準備会に対し、技術的指導、情報の提供、職員の派遣、活動費の助成その他必要な支援を行うことができるものとしています。
- ・ 市長は、まちづくり市民活動グループ及び準備会に対し、技術的指導、情報の提供、職員の派遣、その他必要な支援を行うことができるものとしています。
- ・ 市長は、地区計画等の提案者、都市計画の決定及び変更の提案者に対し、技術的指導、情報の提供、その他必要な支援を行うものとします。

4 市の発意によるまちづくり

市のまちづくり重点計画の制度は、市が主体となって地区の課題に緊急的かつ重点的に取り組むことを目的に、まちづくり重点地区とまちづくり重点計画を定めることができるものです。

○まちづくり重点地区 <第3章第25条>

- ・ まちづくり重点地区の対象は、市民協働のまちづくりと同様とし、重点地区を定めるときは、当該地区の市民に指定の目的、経過を十分に周知しなければならないとしています。

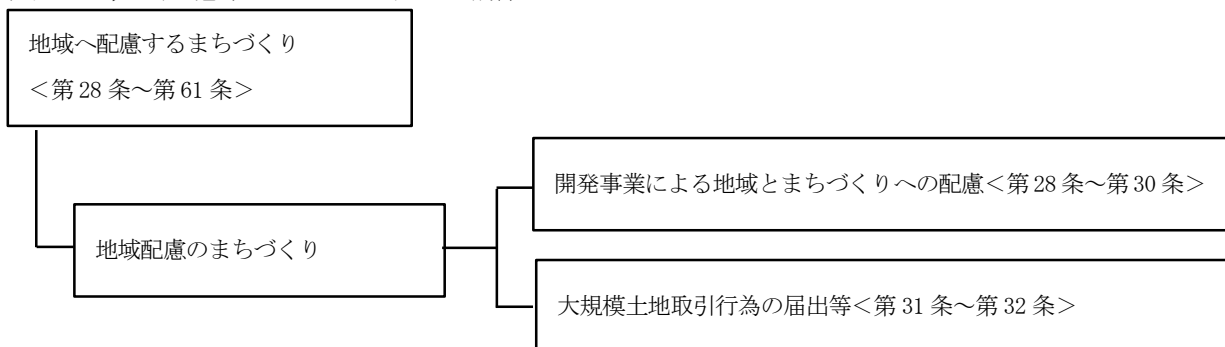
○市のまちづくり重点計画 <第3章第26条・第27条>

- ・ 市のまちづくり重点計画は、まちづくり重点地区の計画概要を策定し、市民に説明会を開催して十分な意見交換を行い、市民の意見と計画に反映するように努め、計画概要を基にしてまちづくり重点計画を策定しなければならないとしています。

5 地域へ配慮するまちづくり

大規模な土地利用等による周辺地区への影響を軽減することを目的に、大規模な土地取引を行う場合の事前届出制度と、大規模な開発事業を実施するときの周知や手続きについて定めます。

図：地域へ配慮するまちづくりの構成



(1) 開発事業による地域とまちづくりへの配慮 <第4章第1節 第28・第29条>

- ・ 地域への配慮として、開発事業を行う事業者は、既存の良好な住環境、景観及び自然環境の保全及び形成に努めなければならないこととしています。
- ・ まちづくりへの配慮として、開発事業を行う事業者は、都市計画法に定められた用途区域、用途の特性に応じた土地利用に努めなければならないこととしています。

○ 開発事業に伴う地区計画及び建築協定 <第30条>

- ・ 開発事業等により新たに整備される住宅地の良好な住環境を維持、保全するために、一定規模以上の開発事業では、原則として都市計画法で規定された地区計画又は建築基準法で規定された建築協定の提案に努めるよう定めています。
- ・ 地区計画又は建築協定を定める規模は、区域面積5,000㎡以上の住宅地を目的とした開発事業となります。
- ・ ただし、市長が認めた地区計画又は建築協定と同等の取り決めが開発事業により執り行われると認められるときは、この限りではありません。

(2) 大規模土地取引行為の届出 <第4章第2節 第31・第32条>

- ・ 大規模な土地取引を行う場合、「国土利用計画法」及び「公有地の拡大の推進に関する法律」により届出することが定められています。  
しかし、これらの届出時には既に土地利用計画が決まっているため、市のまちづくりへの影響を考慮した行政指導を行うことが難しい状況になっています。
- ・ そのため、大規模な土地取引により、市のまちづくりへ影響がでることを抑えるため、大規模土地取引を行う予定の3ヶ月前までに届出するものとししました。
- ・ また、その取引により地域への影響が懸念される場合は、市は必要に応じた助言、指導等を行うものとしています。

表：大規模土地取引行為の届出制度

項目	まちづくり条例 <第31条>	参考	
		国土利用計画法	公有地の拡大の推進に関する法律
届出 対象規模	5,000㎡以上	市街化区域 2,000㎡以上 調整区域 5,000㎡以上	市街化区域 5,000㎡以上
届出時期	契約予定日の 3ヶ月前まで	契約締結日から 2週間以内	契約予定日の 3週間前まで
届出 提出者	売主又は購入予定者	権利取得者	土地を譲渡しようとする者
届出後 の対応	市のまちづくりに影響が 出る恐れがある場合は、 必要な助言、指導を行う。	利用目的が土地の利用に 関する計画に適合しない 場合、利用目的修正等の 指導を行う。	買取希望のある地方公共 団体等を買取協議団体と して決定し買取協議を行 う。

＝本条例（市民協働のまちづくりに関する事項）に対するお問い合わせ先＝

海老名市役所 まちづくり部 住宅まちづくり課 まちづくり支援係  
046-235-9392（直通）