

小田原市街づくりルール形成促進条例

平成18年3月30日
条例第3号

小田原市街づくりルール形成促進条例

目次

- 第1章 総則（第1条～第5条）
- 第2章 街づくりルール改革計画（第6条～第8条）
- 第3章 地域における街づくりルールの形成の促進（第9条～第15条）
- 第4章 都市計画法に基づく都市計画の決定又は変更の提案等
 - 第1節 都市計画の決定又は変更の提案に係る手続等（第16条～第18条）
 - 第2節 地区計画等の案の作成に係る手続（第19条～第21条）
- 第5章 支援及び表彰（第22条・第23条）
- 第6章 雑則（第24条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、街づくりルールの基本理念その他適切な街づくりルールの形成に関する基本的な事項を定め、及び街づくりルール改革計画の策定、地域における街づくりルールの形成の促進その他の施策を講ずることにより、適切な街づくりルールの形成を図り、もって良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「街づくりルール」とは、良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全を図るための建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）、工作物（建築物を除く。以下同じ。）等に係る土地利用に関する制限その他の基準をいう。

（基本理念）

第3条 良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全を図り、あわせて土地利用に関する紛争を未然に防止し、及びその円滑な解決を図るためには、適切な街づくりルールが不可欠であることにかんがみ、まちの空間は公共のものであるとの基本的な認識の下に、その形成に向けて積極的な取組がなされなければならない。

2 適切な街づくりルールは、社会経済情勢の変化、土地利用の動向等に的確に対応したものであることが重要であることにかんがみ、これらを適切に把握し、及び総合的に評価した上で、その形成が図られなければならない。

3 適切な街づくりルールは、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和が保たれるものであることが重要であることにかんがみ、適正な制限の下にこれらの調和が保たれるよう、その形成が図られなければならない。

4 街づくりルールの実効性を確保するためには、幅広い市民の理解を得ることが重要であることにかんがみ、様々な市民の意見を踏まえて、その形成が図られなければならない。

5 それぞれの地域にふさわしい良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全を図るためには、地域における街づくりルールが重要であることにかんがみ、地域の住民の主体的な取組の下に、その形成が図られなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、適切な街づくりルールの形成に関する施策を積極的に推進するとともに、地域の住民による地域における街づくりルールの形成に向けた取組を促進するため、必要な支援を行わなければならない。

- 2 市は、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の街づくりに関する法令による制度を積極的に活用し、適切な街づくりルールの形成に関する施策の実効性を高めるように努めなければならない。
- 3 市は、適切な街づくりルールの形成に関する知識の普及及び意識の高揚を図るため、必要な施策を講じなければならない。

（市民の責務）

第5条 市民は、自らが地域における街づくりルールの形成の主体であることを認識し、及び土地利用に関する紛争の調整がその時点における街づくりルールに基づいて図られるものであることを踏まえ、自主的かつ積極的に地域における街づくりルールの形成に取り組むように努めなければならない。

第2章 街づくりルール改革計画

（街づくりルール改革計画の策定）

第6条 市長は、社会経済情勢の変化、土地利用の動向等に的確に対応した街づくりルールの形成を図るため、必要に応じて都市計画法第18条の2第1項に規定する基本方針の見直しを行いつつ、これに即した街づくりルールの改革に関する計画（以下「街づくりルール改革計画」という。）を定めるものとする。

2 街づくりルール改革計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

（1）街づくりルールの改革の基本方針

（2）前号に規定する基本方針に基づき見直し又はその検討が必要となる街づくりルールに関する事項

（3）前2号に掲げるもののほか、街づくりルールの改革に関し必要な事項

3 市長は、街づくりルール改革計画の案を作成しようとする場合においては、公聴会の開催等市民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

4 市長は、街づくりルール改革計画を定めようとするときは、あらかじめ、小田原市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴かななければならない。

5 市長は、街づくりルール改革計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（情勢の推移等への対応）

第7条 市長は、情勢の推移等により必要が生じたときは、街づくりルール改革計画を変更しなければならない。

2 前条第3項から第5項までの規定は、街づくりルール改革計画の変更について準用する。

3 市長は、毎年、街づくりルール改革計画の推進状況、土地利用の動向及び土地利用に関する紛争の状況を都市計画審議会に報告するとともに、その概要を公表しなければならない。

4 都市計画審議会は、前項の規定による報告を踏まえ、街づくりルール改革計画を変更する必要があると認めるときは、その旨を市長に建議することができる。

（街づくりルール改革計画の実施）

第8条 市長は、街づくりルール改革計画に基づき、街づくりルールの見直し又はその検討その他必要な措置を講ずるものとする。

第3章 地域における街づくりルールの形成の促進

（街づくりプロデューサー）

第9条 地域における街づくりルールの形成のために中心的な役割を担おうとする者で次の各号のいずれにも該当するものは、規則で定めるところにより、街づくりプロデューサーとして市長の登録を受けることができる。

（1）地域における街づくりに関する活動の指導者としての実績を有していること。

（2）地域における街づくりルールの形成のために中心的な役割を担う資質及び意欲を有していること。

（3）前2号に掲げるもののほか、街づくりプロデューサーの円滑な活動のために必要なものとして規則で定める要件を満たしていること。

2 市長は、街づくりプロデューサーが前項第2号又は第3号のいずれかに該当しないこととなったときは、その登録を取り消すことができる。

(地区街づくり基準形成協議会)

第10条 次条第1項の地区街づくり基準の策定により地域における街づくりルールの形成の促進を図ることを目的とする団体で次の各号のいずれにも該当するものは、規則で定めるところにより、地区街づくり基準形成協議会として市長の認定を受けることができる。

- (1) 当該団体の代表者が街づくりプロデューサーであること。
 - (2) 当該団体が地域における街づくりルールの形成を図ろうとする区域(以下「予定区域」という。)の面積が2,000平方メートル以上であること。
 - (3) 予定区域内の土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号及び第12条第1項第6号において同じ。)の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(以下「土地所有者等」という。)のおおむね2分の1以上が当該団体の構成員であること(当該構成員が所有するその区域内の土地の地積と当該構成員が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積との合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計のおおむね2分の1以上となる場合に限る。)。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、地区街づくり基準形成協議会の円滑な活動のために必要なものとして規則で定める要件を満たしていること。
- 2 市長は、前項の認定をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 地区街づくり基準形成協議会は、規則で定める事項に変更があったときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 市長は、地区街づくり基準形成協議会が第1項各号のいずれかに該当しないこととなったときは、その認定を取り消すことができる。
- 5 地区街づくり基準形成協議会は、特定の個人又は法人その他の団体の利害にかかわることなく、及び予定区域に係る街づくり活動に携わる者と協力してその活動を行わなければならない。
- 6 地区街づくり基準形成協議会は、その活動の内容について予定区域内の土地所有者等に適切な説明を行い、その理解を得るように努めなければならない。

(地区街づくり基準の策定)

第11条 地区街づくり基準形成協議会は、その代表者である街づくりプロデューサーの指導及び助言の下で地区街づくり基準を策定するものとする。

- 2 地区街づくり基準には、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 地区街づくり基準の名称
 - (2) 地区街づくり基準の区域(以下「基準区域」という。)
 - (3) 基準区域内における街づくりルールの形成に関する方針
 - (4) 基準区域内における街づくりルールに関する事項

3 地区街づくり基準の案は、基準区域内の土地所有者等の意見を求めて作成するものとする。

(地区街づくり基準の認定)

第12条 地区街づくり基準形成協議会は、その策定に係る地区街づくり基準が次の各号のいずれにも該当する場合には、規則で定めるところにより、当該地区街づくり基準が適当である旨の市長の認定を受けることができる。

- (1) 基準区域の面積が2,000平方メートル以上であること。
- (2) 市の土地利用に関する基本方針に適合していること。
- (3) その策定に当たり、基準区域内の土地所有者等に適切な説明がされていること。
- (4) 前条第2項第4号に掲げる事項が適正かつ明確に定められていること。
- (5) 基準区域の周辺環境等への影響に配慮されたものであること。
- (6) 基準区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積との合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)を得ていること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、地区街づくり基準の円滑な実施のために必要なものとして規則

で定める要件を満たしていること。

- 2 市長は、前項の認定をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第1項の認定をしたときは、速やかに、その認定を受けた地区街づくり基準（以下「認定地区街づくり基準」という。）を公表しなければならない。
- 4 前3項の規定は、認定地区街づくり基準の変更の認定について準用する。
- 5 認定地区街づくり基準に係る基準区域内の土地所有者等は、当該認定地区街づくり基準を遵守するものとする。

（地区街づくり基準の特別認定）

第13条 市長は、地区街づくり基準について、市の街づくりに関する政策の推進に資するところがあり、かつ、次に掲げる行為のうち当該地区街づくり基準の内容に応じて市長が定める行為に係る次条第1項の規定による届出の必要があると認めるときは、前条第1項の認定に代えて、同条の規定の例により、特別の認定をすることができる。

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、修繕若しくは模様替又は色彩の変更
- (3) 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- (4) 前3号に掲げるもののほか、地域における良好な都市環境及び居住環境の整備及び保全に影響のある行為として規則で定める行為

2 市長は、前項の認定（以下「特別認定」という。）をしたときは、速やかに、次に掲げる事項を告示しなければならない。

- (1) 特別認定を受けた地区街づくり基準（以下「特別認定地区街づくり基準」という。）の名称
- (2) 特別認定地区街づくり基準の区域
- (3) 前項の規定により市長が定める次条第1項の規定による届出の対象となる行為（以下「届出対象行為」という。）
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 前2項の規定は、特別認定地区街づくり基準の変更の認定について準用する。

（特別認定地区街づくり基準に係る行為の届出等）

第14条 前条第2項第2号に規定する区域内において、当該区域に係る届出対象行為をしようとする者は、当該行為に着手しようとする日の30日前までに、規則で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他規則で定める事項を市長に届け出なければならない。その届出に係る事項のうち規則で定める事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が当該行為をしようとする区域に係る特別認定地区街づくり基準に定められた街づくりルールに適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを指導し、又は勧告することができる。

3 市長は、前項の規定による勧告をしようとするときは、その旨を関係する地区街づくり基準形成協議会に通知するものとする。

4 第2項の規定による勧告は、第1項の規定による届出のあった日から30日以内にしなければならない。

5 市長は、正当な理由がなく第1項の規定による届出をしない者に対し、期限を定めて、その届出をするよう勧告することができる。

6 市長は、第2項又は前項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

7 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該公表に係る者に意見陳述の機会を与えた上で、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

（地区計画等への移行）

第15条 市長は、地区街づくり基準について、その策定後の基準区域内の土地所有者等の意向その他の事情を考慮して必要があると認めるときは、都市計画法第12条の4第1項第1号の地区計画その他の都市計画の決定、小田原市景観条例（平成17年小田原市条例第42号）第7条第2項の景観計画重点区域の設定その他の必要な措置を講ずるように努めなければならない。

第4章 都市計画法に基づく都市計画の決定又は変更の提案等

第1節 都市計画の決定又は変更の提案に係る手続等

(計画提案をすることができる団体)

第16条 都市計画法第21条の2第2項の条例で定める団体は、地区街づくり基準形成協議会とする。

(事前相談)

第17条 都市計画法第21条の2第1項又は第2項の規定による提案(以下「計画提案」という。)をしようとする者は、事前に当該計画提案について市に相談し、その指導又は助言を受けることができる。

(計画提案に係る資料提出)

第18条 市長は、都市計画法第21条の3の規定による判断をするため必要があると認めるときは、計画提案をした者に対し、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第13条の3各号に掲げる図書のほか、規則で定める資料の提出を求めることができる。

第2節 地区計画等の案の作成に係る手続

(地区計画等の原案の提示方法)

第19条 市長は、都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、その案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域

(2) 地区計画等の原案の縦覧場所

(説明会の開催等)

第20条 市長は、前条に定めるもののほか、必要があると認めるときは、地区計画等の原案について、説明会の開催、広報紙への掲載等の周知のための措置を講ずるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第21条 都市計画法第16条第2項に規定する者は、第19条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

第5章 支援及び表彰

(地域における街づくりルールの形成に関する活動に対する支援)

第22条 市長は、地域における街づくりルールの形成に関する活動を促進するため必要があると認めるときは、街づくりプロデューサー又は地区街づくり基準形成協議会に対し、街づくりルールの形成に関する技術的援助を行うことができる。

(表彰)

第23条 市長は、地域における街づくりルールの形成に係る市民の意識の高揚を図るとともに、他の模範とするため必要があると認めるときは、地域における街づくりルールの形成に関する活動に貢献した者又は団体を表彰することができる。

第6章 雑則

(委任)

第24条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(小田原市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

2 小田原市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和62年小田原市条例第2号)は、廃止する。

(検討)

3 市長は、この条例の施行後3年を経過した場合において、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。