





多摩市 街づくり条例



～みんなで街づくりのルールを作ろう～

多 摩 市

目次

	多摩市街づくり条例とは	1
	◆ 条例の目的・理念	
	◆ 市民・事業者・市の役割について	
	街づくりの手法	2
	◆ 魅力ある街づくりを推進する仕組み	
	(1) 協働の街づくり	
	(2) 秩序ある街づくり	3
	(3) 協調協議の街づくり	
	(1) 協働の街づくり	4
	街づくり準備会	
	地域街づくり協議会	5
	テーマ型街づくり協議会	
	(2) 秩序ある街づくり	6
	(3) 協調協議の街づくり	
	① 大規模土地取引行為の届出	
	② 大規模開発事業における手続き	7
	③ 開発事業における手続き	8
	多摩市街づくり指導基準	



多摩市街づくり条例とは・・・

多摩市では、市民・事業者・市との協働により、誰もが快適で安心して住み続け、魅力ある街づくりを実現するための制度として、平成18年12月に「多摩市街づくり条例」を制定し、平成19年6月1日より施行しました。

今回、より効果的な条例の運用につなげるため、平成24年3月に条例の一部を改正し、平成24年7月1日より施行しました。

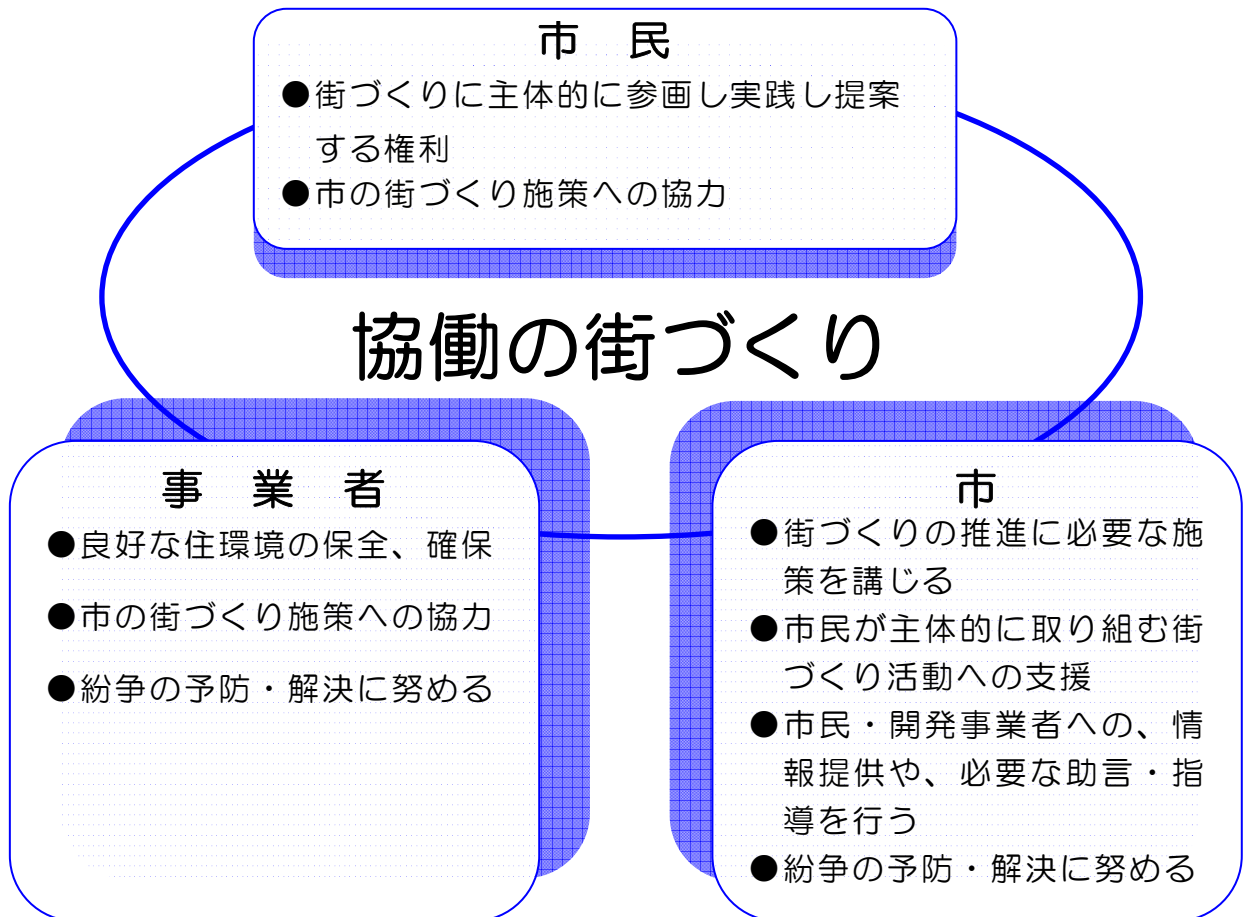
◆ 条例の目的・理念

街づくりは、充実した都市基盤や豊かな緑を大切に、地域の特性を生かしながら、調和した街並みや景観などの恵まれた環境を守り育てていくと共に、市民・事業者・市がそれぞれの責任と役割を自覚し、協働の取り組みによって実践していかなければなりません。

この条例は、長期的な街づくりの目標や地域の街づくりイメージなど、大きな方向性を示した「多摩市都市計画に関する基本的な方針」の実現に向け、市民が主体となり街づくり活動に取り組む仕組みや良好な開発事業へ誘導する手続きなどを盛り込んだ街づくりのルールです。

◆ 市民・事業者・市の役割について

市民・事業者・市が、信頼と協調を基本原則とし、相互に協力し適切な役割を果たして、協働による街づくりに取り組むための役割と責務を定めています。



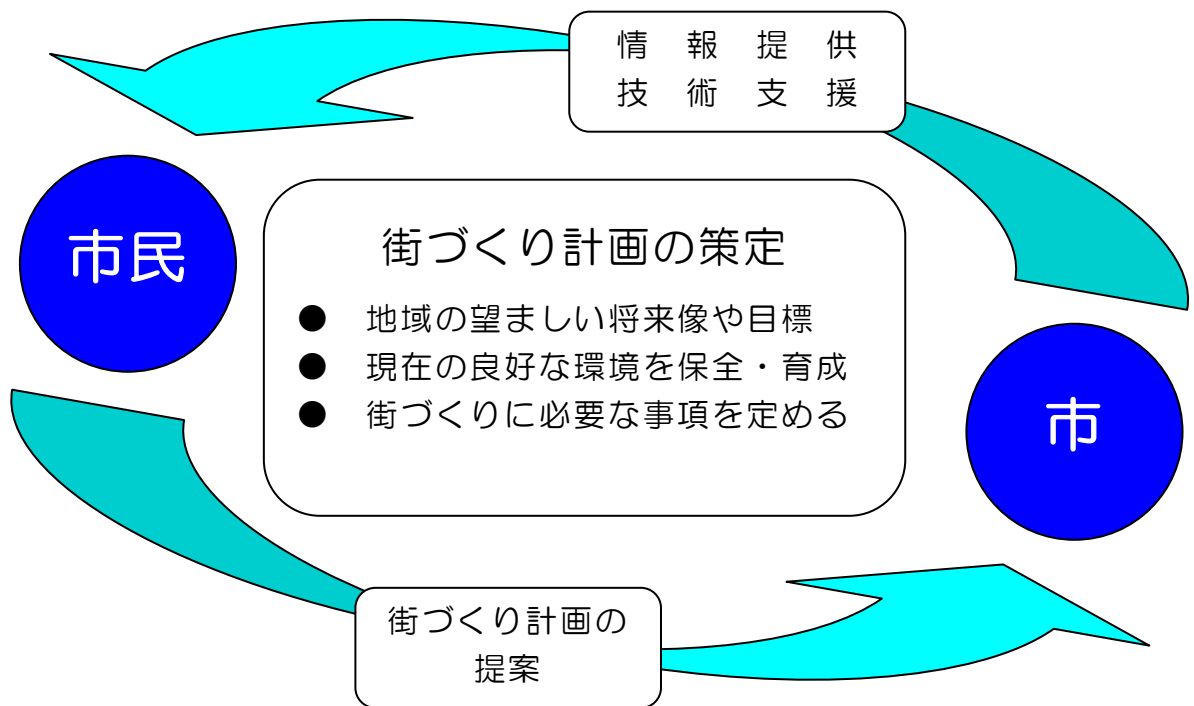


街づくりの手法

◆ 魅力ある街づくりを推進する仕組み

(1) 協働の街づくり

街づくりにおいては、現在の各地域における街の課題を認識するとともに、街の優れた部分を保全・育成するため、市民と市が協働しながら、街づくりを実行するため「街づくり計画」を策定します。

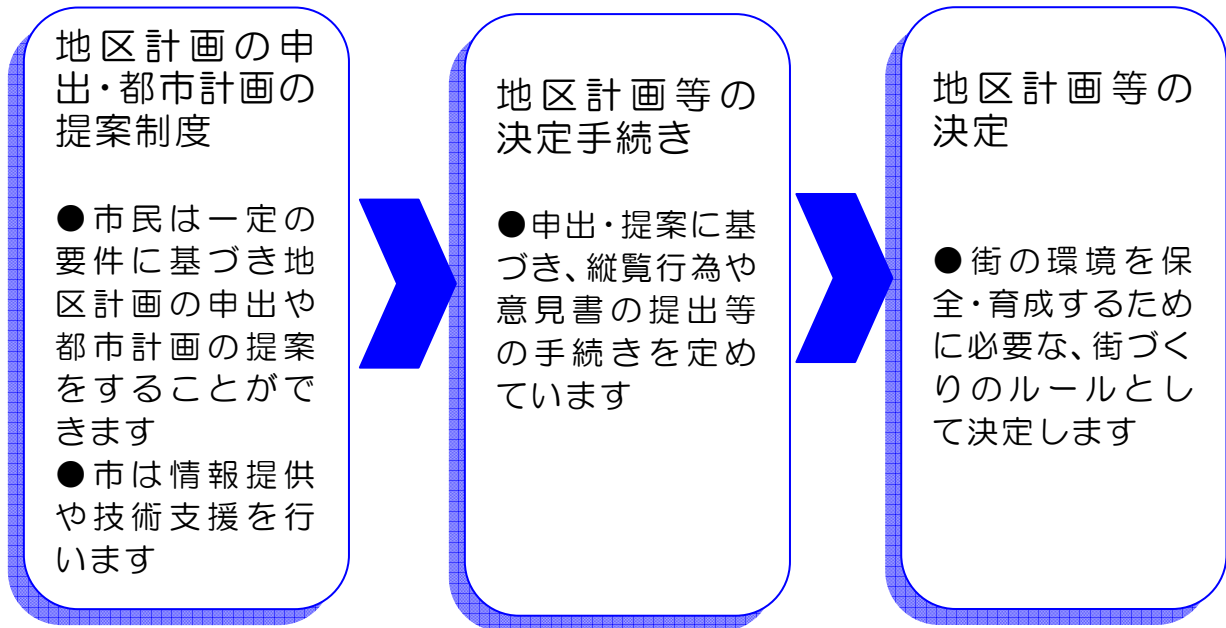


どんな街が
良いかな~???

街づくりについて考えてみましょう

(2) 秩序ある街づくり

魅力ある街づくりを促進するため、地区計画の申出や都市計画を提案できる仕組みや手続きを定めています。

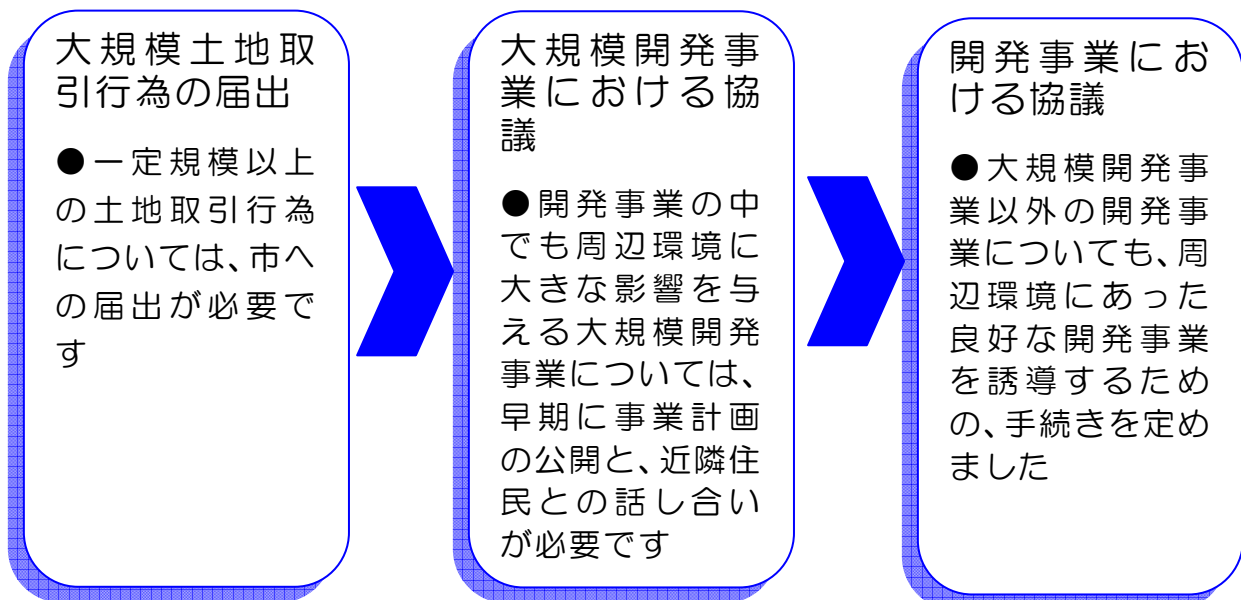


(3) 協調協議の街づくり

市内では、大規模な土地が、経済状況の変化や相続に伴い、所有権が移転され、土地利用の転換が行われる場合があります。

条例では、土地利用転換につながる事が多い大規模土地取引行為を早期に把握し、快適で住み良い街づくりの実現に向け誘導を図る仕組みを定めております。

また、街の環境に影響を与える開発事業について、周辺環境に配慮した良好な開発事業を誘導し、あらかじめ地域の街づくり計画が策定されていれば、地域の計画にあった良好な開発事業となるよう指導・誘導することができます。





(1) 協働の街づくり

・・・各地域における街づくりの計画を策定しませんか・・・

近年、法定の範囲内による、大型の建築行為や土地利用転換の際に、紛争に繋がるケースが増えています。

そのような事が予想される地域においては、地域特性を踏まえた土地利用となるよう、事前に「街づくり計画」が必要となります。

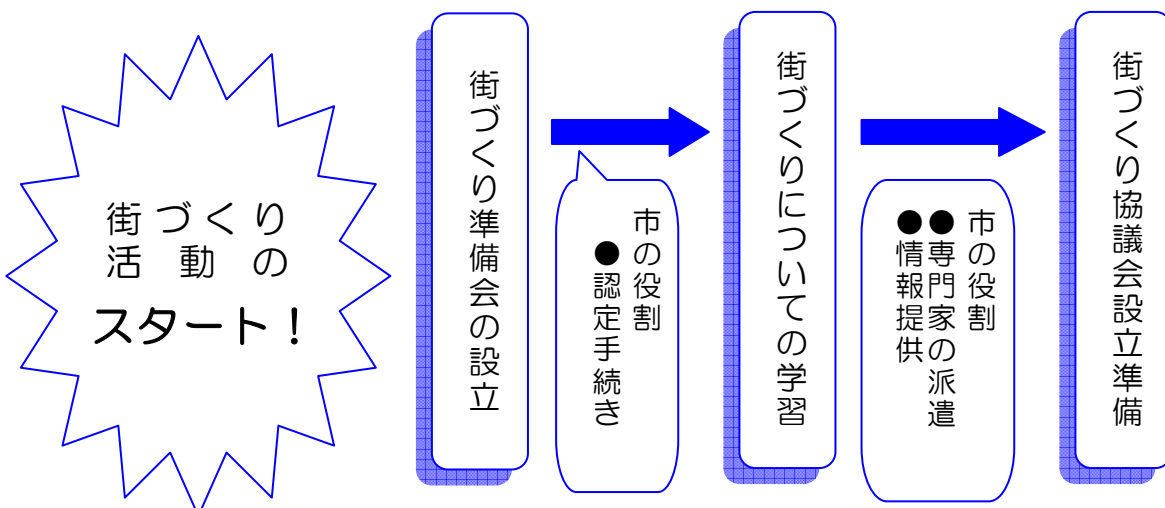
「街づくり計画」は、地域住民が主体となり、市と協働し策定します。



街づくり活動を始めましょう

街づくり準備会

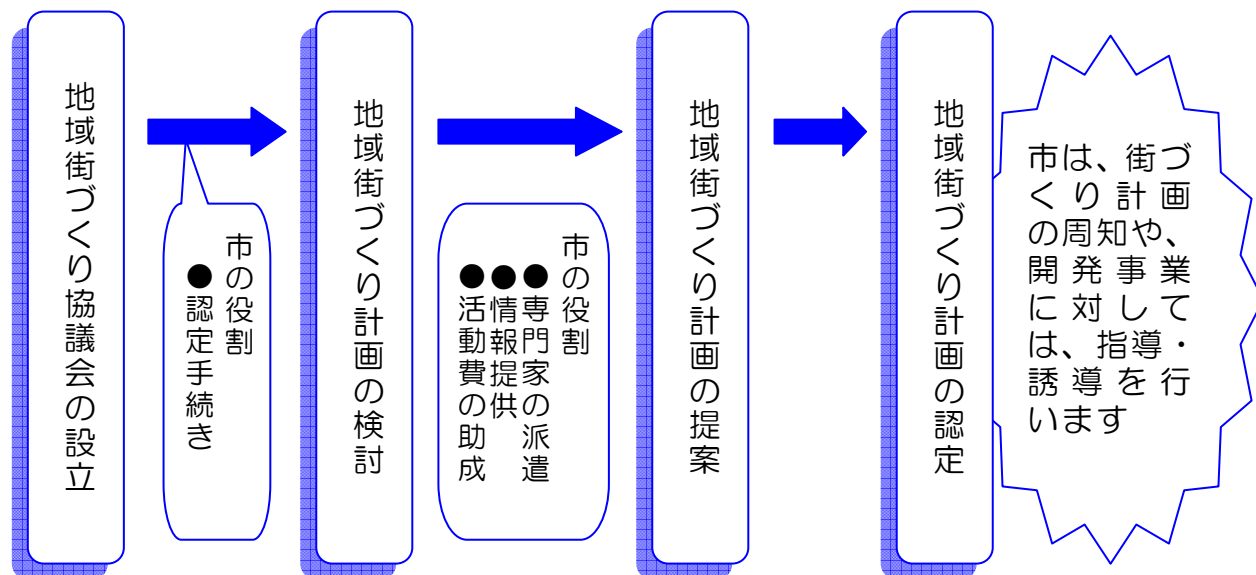
あらゆる街づくりにおいて、調査検討を開始するために必要な準備段階での組織を市が認定し、情報提供や専門家の派遣などの支援を受けながら、街づくり活動を始めます。



地域街づくり協議会

地域における街の課題の改善や、将来において良好な街づくりのイメージを実現するために、「地域まちづくり計画」を策定し、市に提案することができます。

また、認定後においては、地域の街づくりのルールとなりますが、地区計画制度を活用することで、より実効性の高い街づくり計画とすることができます。

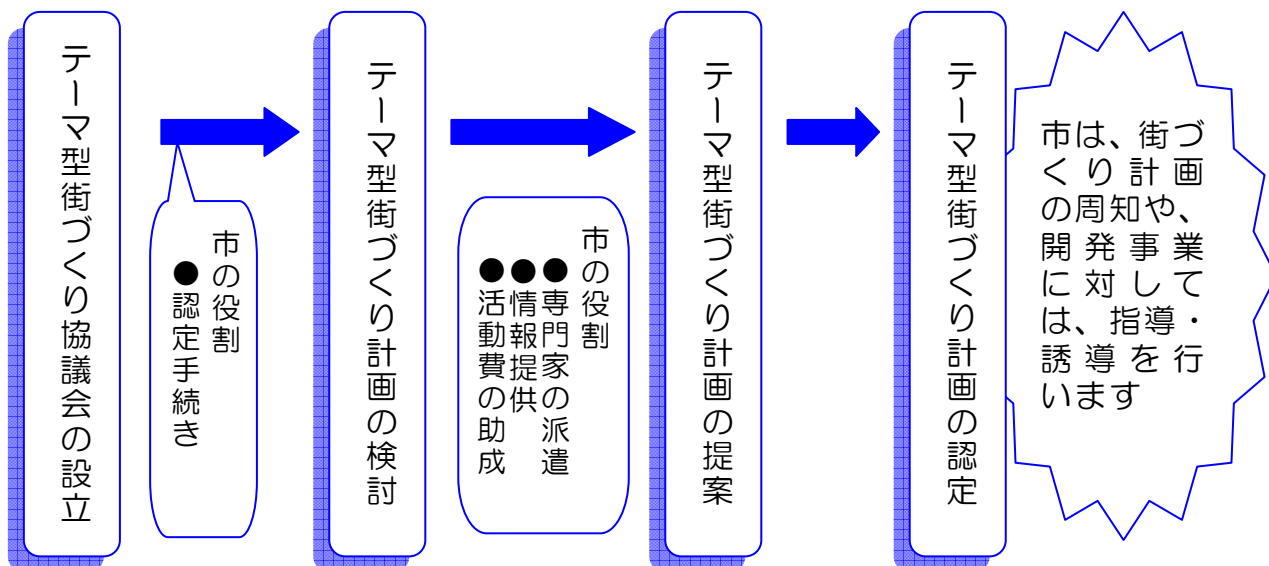


テーマ型街づくり協議会

魅力ある街づくりには、都市基盤をはじめ、緑や景観など、様々な要素が必要となります。

都市として成熟期を迎え、新たな街づくりが求められており、多種多様である街づくりにおいて、ある特定のテーマによる街づくりを実行するため、「テーマ型街づくり計画」を策定し、市に提案することができます。

また、認定後においては、街づくりのルールとなり、市民と市が協働し、市民の財産となるよう、保全・育成に努めます。





(2) 秩序ある街づくり

・・・良好な街の環境をまもり育てよう・・・

市では「地区計画」の推進に努めてきましたが、地区計画区域外では、従来思いもよらなかった建物の建設が増えています。

地域独自のルールである、街づくり計画の策定や、地区計画の決定をより推進することにより、良好な街の環境をまもり育てていくことができます。

また、市民からも地区計画等の都市計画案を提案することができますので、条例で必要な手続きを定めています。

地区計画制度とは

- 都市計画として定めます。
- 一定の地域ごとに、街づくりの計画（ルール）を定められます。
- 土地と建物について、一体的に計画を定めます。
- 市民の意向を踏まえ計画を定めます。

地区計画で定められる制限等

- 建築物等の用途
- 高さ
- 建ぺい率
- 容積率
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置
- 垣・さくの構造
- 意匠等



(3) 協調協議の街づくり

① 大規模土地取引行為の届出

一定規模以上の土地取引行為を行う場合は、事前の届出が必要です。

届出対象

- 5,000㎡以上、新住宅市街地開発事業により整備された地域内においては2,000㎡以上の土地に関する取引行為

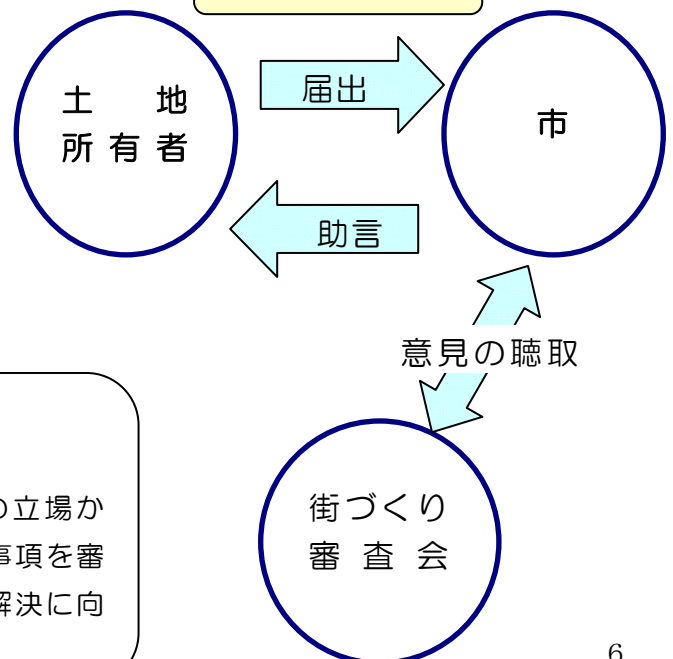
届出時期

- 土地取引行為の3ヶ月前

街づくり審査会

市の附属機関として、審査会を設置します。
市民及び学識経験者で構成され、公平性の立場から、街づくり計画や大規模開発事業に係る事項を審議し、意見を述べる機関です。また、紛争解決に向け、調整会を開催します。

手続きの流れ



② 大規模開発事業における手続き

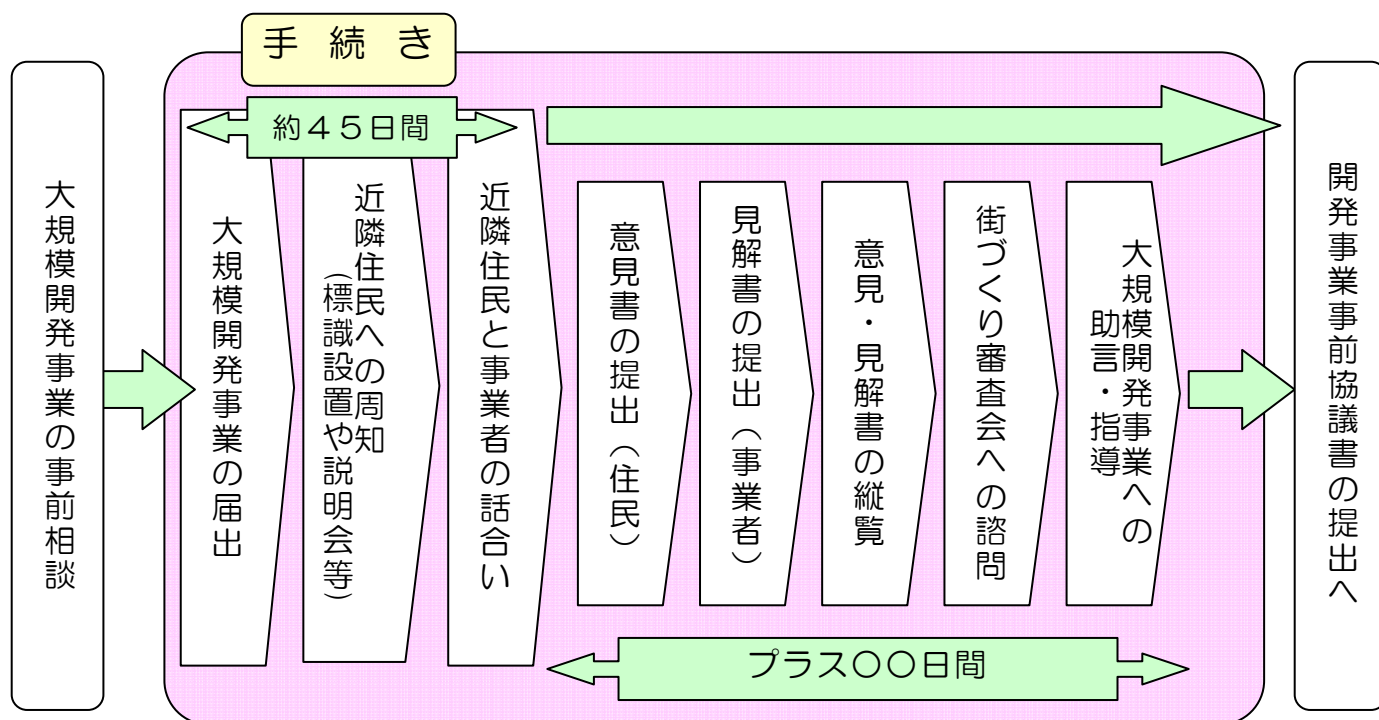
大規模開発事業の構想段階から、より早く地域に説明が必要です

対 象

- 都市計画法第29条の許可申請が必要な事業で、事業区域が3000㎡以上の事業
- 共同住宅等の建築で、計画戸数が100戸以上の事業
- 共同住宅等の建築で、事業区域が2500㎡以上の事業
- 延べ面積が10000㎡以上の建築物を建築する事業
- 高度地区で絶対高さ制限の指定する区域内で、指定する高さを超える建築物を建築する事業
- 高度地区で絶対高さ制限の指定がない区域内で、高さが29mを超える建築物を建築する事業
- 第1種高度地区以外の高度地区内で、第1種高度地区から10mの範囲内に高さが20mを超える建築物を建築する事業

時 期

- 事業計画の変更可能な時期

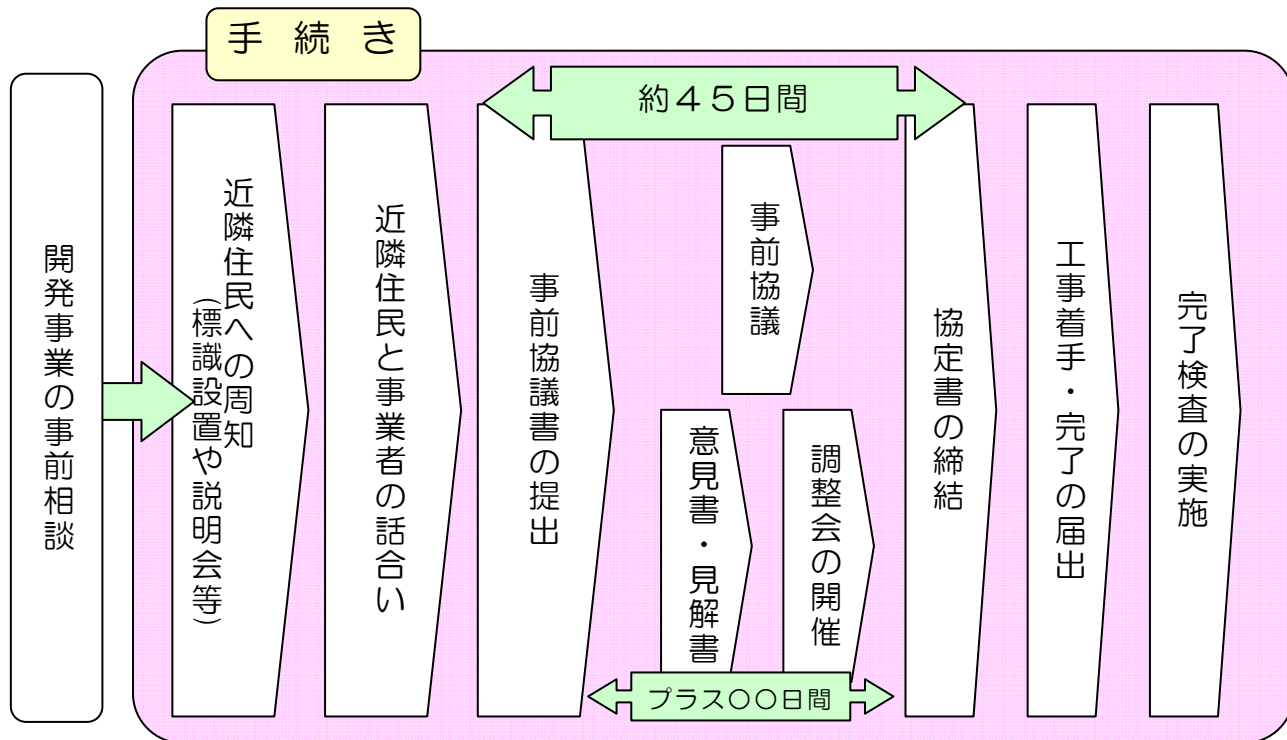


③ 開発事業における手続き

開発事業の内容をより早く地域に示すことが必要です。

対 象

- 都市計画法第29条の許可申請が必要な事業
- 建築物の建築で、10戸以上の共同住宅等を建築する事業
- 建築物の建築で、高さが10mを超える建築物を建築する事業（戸建住宅を除く）
- 建築物の建築で、延べ床面積が1000㎡以上の建築物を建築する事業
- 建築基準法第42条1項5号（道路位置指定）の許可申請が必要な事業
- 宅地造成等規正法の許可申請が必要な事業のうち、区域面積が500㎡以上の事業
- ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等の建築を目的とした建築物を建築する事業
- 現にある建築物の用途を、ぱちんこ屋、葬祭場又は納骨堂等へ新たに用途変更する事業



多摩市街づくり指導基準

開発事業における、公共・公益施設の整備については、街づくり指導基準で整備基準を定めています。

- | | | |
|-----------|-----------|------------|
| ① 街づくりの整備 | ② 公共施設の整備 | ③ 公益的施設の整備 |
| 宅地の区画割 | 道路 | 交通施設 |
| 公害防止等 | 公園 | (駐車・駐輪場) |
| | 緑化 | ごみ集積施設 |
| | 下水道 | 集会施設等 |
| | 消防水利等 | |



いきいきTAMA

- 発行 平成24年7月
- 問合せ 多摩市都市環境部都市計画課
〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁目12番地1
TEL : 042-338-6856
FAX : 042-339-7754

改正日
平成24年3月30日改正