

# 三浦市まちづくり条例

市民との協働によるまちづくりを推進するための基本的な事項、特定開発事業に関する  
手続・基準を定め、総合的かつ計画的なまちづくりを推進します。

平成21年4月1日施行

# まちづくり条例の概要

## ○条例の目的

三浦市のまちづくりにおける市、市民、事業者の責務を明らかにし、市民がまちづくりに積極的に参加できる仕組みや開発事業の手続きなどを定め、三浦市の基本構想や都市計画マスタープランに示す三浦市の将来像の実現に寄与することを目的として制定しました。

## ○条例の基本理念

三浦市のまちづくりは、次のことを基本理念として進めます。

三浦市は、三方を海に囲まれ、穏やかな気候と、台地と谷戸が織りなす変化に富んだ地形を有している。豊かなみどりと農業の営みが一体となった田園風景、美しい海岸線と漁業の営みが一体となった海辺の風景、そして港を臨む緩傾斜地や尾根筋に展開する市街地の風景、これらはいずれも、三浦市の気候と地形を巧みに活かし、形づくられる独特の風景であり、環境である。

三浦市のまちづくりを担う者は、この風景と環境を守り、育て、子供たちに伝えていくと同時に、公共の福祉の優先を念頭に置きながら、活力と魅力を兼ね備えたまちづくりを進めていかなければならず、そのために、市、市民及び事業者の三者は、自らの責務を自覚した上で自主性を発揮し、互いに理解し、協働しながら、三浦市の基本構想や都市計画マスタープランに示された三浦市の将来像の実現を目指していかなければならない。

## ○市・市民・事業者の責務

### ◆市の責務

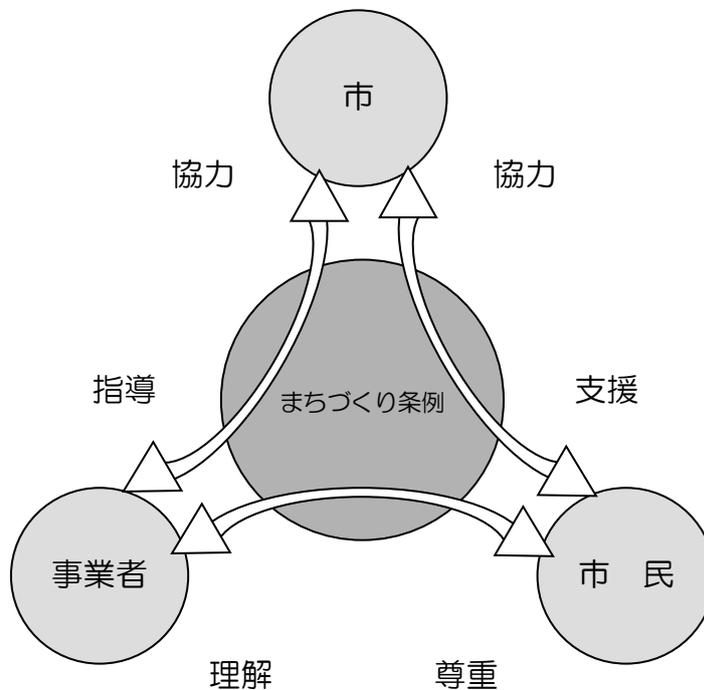
- まちづくりに関する基本的かつ総合的な施策の策定、計画的な実施
- 市民のまちづくり活動への支援
- 事業者に対する助言、指導
- 紛争の未然防止、適切な調整

### ◆市民の責務

- まちづくりへの主体的な取り組み
- 市が実施する施策への積極的な協力
- 紛争の自主的解決

### ◆事業者の責務

- 周辺環境等に配慮したまちづくりの推進
- 市が実施する施策への積極的な協力
- 紛争の自主的解決



## ○市民、市、事業者の3つの主体によるまちづくりの推進

市民、市、事業者それぞれが、主体となってまちづくりを推進するために必要な仕組みを定めました。

### ◆市民が主体的に取り組むまちづくり

- ・地区まちづくり計画
- ・テーマ型まちづくり計画

### ◆市民とともに進めるまちづくり（市が主体となる計画）

- ・単体型施設整備計画
- ・一体整備型まちづくり計画

### ◆事業者による優良なまちづくり

- ・優良開発事業計画

## ○特定開発事業の手続と基準

これまで、特定開発事業の手続きや基準については、三浦市開発指導要綱により進めてきましたが、新たに、特定開発事業の内容を示す図書の公表や特定開発事業に近隣（周辺）住民等の意見を反映させるための手続きなどを加え、より適切に事業者を誘導できるようにしました。

# まちづくり条例の構成

## 前文

三浦市独特の風景、環境を明らかにするとともに、これらを守り、育て、活力と魅力のあるまちづくりを進めていくため、市・市民・事業者が協働し、基本構想や都市計画マスタープランに示す将来像の実現を目指すことをまちづくりの基本理念とします。

## 総則 第1章（第1条～第5条）

### 目的

まちづくりにおける市・市民・事業者の責務を明らかにするとともに、市民がまちづくりに積極的に参画できる仕組みや開発事業の手続等を定め、基本構想や都市計画マスタープランに示す三浦市の将来像の実現に寄与することを目的とします。

### 定義

条例における用語の意義を定めています。

### 責務

市、市民、事業者の責務を定めています。

## 市民協働による計画的なまちづくり 第2章（第6条～第13条）

### 市民が主体的に取り組むまちづくり

（第6条～第11条）

市民が主体となるまちづくりを推進するために必要な仕組みを定めています。

地区まちづくり計画

テーマ型まちづくり計画

### 市民とともに進めるまちづくり

（第12条・第13条）

市が主体となる計画に市民の意見を反映させることができるよう、必要な仕組みを定めています。

単体型施設整備計画

一体整備型まちづくり計画

## 開発事業の手続等 第3章（第14条～第38条）

事業者と市の間における事前相談や事前協議の手続を定めるとともに、開発事業の内容を示す図書の公表、住民説明会、意見書・見解書のやり取り、公聴会等、住民の意見を開発事業に反映させるための手続を定め、基本構想や都市計画マスタープラン等に沿った良好な開発事業、地域と調和のとれた開発事業を誘導できるようにします。

## 開発事業の基準等 第4章（第39条～第41条）

### 開発事業の基準等の遵守

（第39条）

事業者に対し、道路、公園、緑地、排水、防災・防犯、文化財の保護、周辺環境への配慮、住宅敷地等、安全で快適な生活環境を確保するための基準に従うことを義務づけます。

### 都市計画法に基づく基準

（第40条）

一定の居住環境を維持するための一方策として、都市計画法に準拠し、住宅を予定建築物とする開発行為において、住宅の敷地面積の最低限度を定めています。

### 建築基準法に基づく基準

（第41条）

斜面地マンション問題に対応するための一方策として、建築基準法に準拠し、容積率に算入しない住宅地下室を判定する際の地盤面の位置について定めています。

## 開発事業に係る紛争調整 第5章（第42条～第44条）

開発事業に係る紛争の調整として、あっせん調停について定めています。

## 事業者による優良なまちづくり 第6章（第45条・第46条）

良好なまちづくりに著しく貢献する開発事業の計画を優良開発事業計画として認定し、その促進を図るための措置をとることを定めています。

## 雑則・罰則 第7章・第8章（第47条～第56条）

計画と著しく異なる工事を是正するための命令、立入検査、是正命令を受けた事業者の公表、良好なまちづくりに著しく貢献した者の表彰、是正命令に違反した者への罰則、その他条例の実効性を高めるための事項を定めています。

## ○市民が主体的に取り組むまちづくり

### 地区まちづくり計画

地区まちづくり協議会の  
届出

◆区域住民等とは、道路、鉄道、河川等の地形地物により区分された3,000㎡以上の区域（以下「地区まちづくり区域」といいます。）において、住所を有する者、事業を営む者、土地・建物を所有する者をいいます。

地区まちづくり協議会の  
登録・公告

◆区域住民等は、次の要件を満たす場合に届出を行い、地区まちづくり協議会の登録を受けることができます。

- ①5人以上の区域住民等により構成されている。
- ②規約等を有し、代表者が存在する。
- ③区域住民等の参加の機会が保証されている。

地区まちづくり計画の  
策定・届出

◆地区まちづくり協議会は、自らその区域にふさわしい建物、道路、公園、土地利用などの基準を定めた計画を策定し届出を行うことで、地区まちづくり計画の認定を受けることができます。

地区まちづくり計画の  
認定・公告

◆地区まちづくり計画として認定を受けることができる計画は、地区まちづくり区域内に住所を有する20歳以上の者、同区域内に土地を所有する者の3分の2以上の賛同を得たもので、賛同者が同区域内に所有する土地の面積の合計が、当該区域内の土地の3分の2以上である場合です。

まちづくりの施策への反映

◆地区まちづくり計画により、特定開発事業の基準と異なる基準が定められた場合には、その基準を特定開発事業の基準とみなします。

地区計画、建築協定等の活用

## テーマ型まちづくり計画

テーマ型まちづくり協議会の  
届出

◆市民により構成される団体で、一定のテーマに基づくまちづくりの促進を目的とするものが対象となります。

テーマ型まちづくり協議会の  
登録・公告

◆上記の団体は、次の要件を満たす場合に届出を行い、テーマ型まちづくり協議会の登録を受けることができます。

- ①5人以上の市民により構成されている。
- ②規約等を有し、代表者が存在する。
- ③市民の参加の機会が保証されている。

テーマ型まちづくり計画の  
策定・届出

◆テーマ型まちづくり協議会は、防災、交通、歴史、文化、福祉など、一定のテーマに基づいた計画を策定し届出を行うことで、テーマ型まちづくり計画の認定を受けることができます。

テーマ型まちづくり計画の  
認定・公告

◆テーマ型まちづくり計画として認定を受けることができる計画は、市内に住所を有する20歳以上の者の50分の1以上の賛同を得た場合です。

まちづくりの施策への反映

市は、地区まちづくり協議会やテーマ型まちづくり協議会の組織の設立、まちづくりの計画の策定その他の活動に対し、必要となる支援を行います。

- ①まちづくりに関する情報の提供
- ②まちづくりに関する専門的知見を有する者又は市職員の派遣

## ○市民とともに進めるまちづくり

市が主体となる公共施設の整備などの土地利用に関する計画を、単体型施設整備計画や一体整備型まちづくり計画に指定して、市民の意見を反映した計画づくりを行います。

### 単体型施設整備計画

公共施設の整備などの土地利用に関する計画で特に重要と認めるもの（一体整備型まちづくり計画を除く。）をいいます。

### 一体整備型まちづくり計画

居住環境の向上、防災、観光振興等の特定の目的に基づき、公共施設の整備などの土地利用に関する一体的かつ総合的な計画をいいます。

市は、単体型施設整備計画や一体整備型まちづくり計画の策定及び実施に関し、市民の意見を反映させるため、必要となる措置を講じます。

- ①市民に対する当該計画に係る情報の提供
- ②市民の意向調査
- ③市民との意見交換

## ○特定開発事業の手続

特定開発事業を行う場合、事業者は事前に近隣（周辺）住民等に対し、開発事業の内容の説明などを行います。また、事業者は、市と特定開発事業に関する事前協議を行う必要があります。

### ◆手続の対象となる特定開発事業（施行規則第3条）

- 1 開発行為のうち開発区域の面積が500平方メートル以上のもの
- 2 建築のうち建築物が次のいずれかに該当するもの
  - (1) 高さが12メートルを超える建築物
  - (2) 延べ面積が700平方メートルを超える建築物
  - (3) 計画戸数が12戸以上の住宅
- 3 開発行為又は建築以外の開発事業については、開発事業区域の面積が1,000平方メートル以上のもの

### ◆手続の対象となる大規模開発事業（施行規則第4条）

- 1 開発事業区域の面積が5,000平方メートル以上のもの
- 2 建築のうち建築物が次のいずれかに該当するもの
  - (1) 高さが20メートルを超える建築物
  - (2) 延べ面積が3,000平方メートルを超える建築物
  - (3) 計画戸数が50戸以上の住宅

### ◆手続が不要となる開発事業（条例第48条）

- 1 都市計画事業の施行として行うもの
- 2 予定される建築物が、自己の居住の用のみに供する住宅のみであるもの
- 3 災害のために必要な応急措置として行われるもの
- 4 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

### ◆開発行為又は建築以外の開発事業とは・・・

- 1 駐車場、資機材置場、ゴルフコース及び都市計画法施行令第1条第2項各号に掲げる工作物の建設
- 2 1,000平方メートル以上の区域にわたって行う切土若しくは盛土又はそれらを伴う行為で、当該切土により生じる最大の高低差が2メートルを超え、又は盛土により生じる最大の高低差が1メートルを超えるもの  
(国、神奈川県若しくは三浦市が行うもの又は土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業その他のほ場整備に係るものを除く。)

## ◆まちづくり条例の手続の流れ

まちづくり条例では、事業者と市との間における事前相談や事前協議の手続を定めるとともに、住民の意見を開発事業に反映させるための手続を定めています。

具体的には、以下のようなステップを踏んで、手続が進んでいきます。

### STEP1 事前相談

- ・ 条例の適用の有無をあらかじめ確認するとともに、条例の整備基準について事業者に伝えます。
- ・ 事前相談書提出後も、引き続き、基本的な事項の審査をすすめていきます。

### STEP2 住民説明

- ・ 開発事業区域の境界から水平距離 15m 以内の住民等が説明対象範囲となります。  
(大規模開発事業の場合は、30m 以内となります。また、中高層建築物（高さが12mを超える建築物）の場合、日影の範囲内の住民等にも説明が必要です。)
- ・ 住民説明会では、事業者は事業の概要を説明し、それに対して住民は意見を述べることができます。
- ・ また、住民は、説明会開催後 14 日以内に再度の説明会の開催を求めることができます。
- ・ 説明会への欠席者がいた場合、事業者は欠席者に対して個別に説明に回ります。  
(個別説明においても住民は事業の概要の説明を受け、それに対して意見を述べるすることができます。)

### STEP3 事前協議

- ・ 市の各課と道路や下水道、ごみ置場など公共公益施設の整備の詳細などについて協議を行います。
- ・ また、住民は、開発事業の内容に対して意見書を提出することができます。
- ・ 大規模開発事業では事業者又は住民いずれかの申出により、公聴会の開催を求めることができます。

### STEP4 計画書の確認・協定の締結

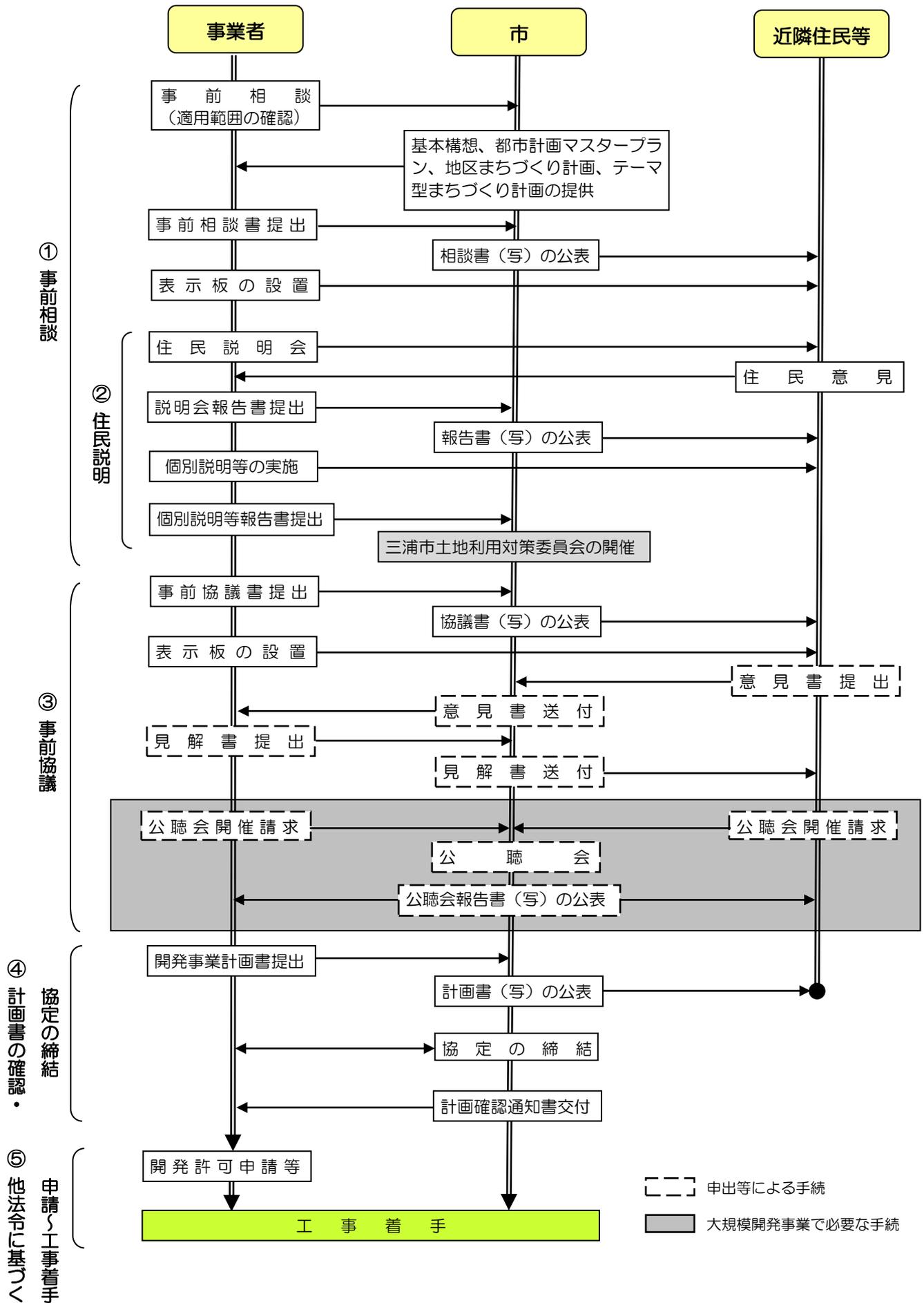
- ・ 以上の STEP1～3 までの手続を経て、開発事業計画書を提出します。
- ・ 市は、計画書の内容を確認するとともに、事前協議の結果をまとめて、事業者と協定を締結し、開発事業計画確認通知書を交付します。

### STEP5 他法令に基づく申請～工事着手

- ・ 通知書の交付、他法令に基づく許可を受けた後に、事業に着手することができます。

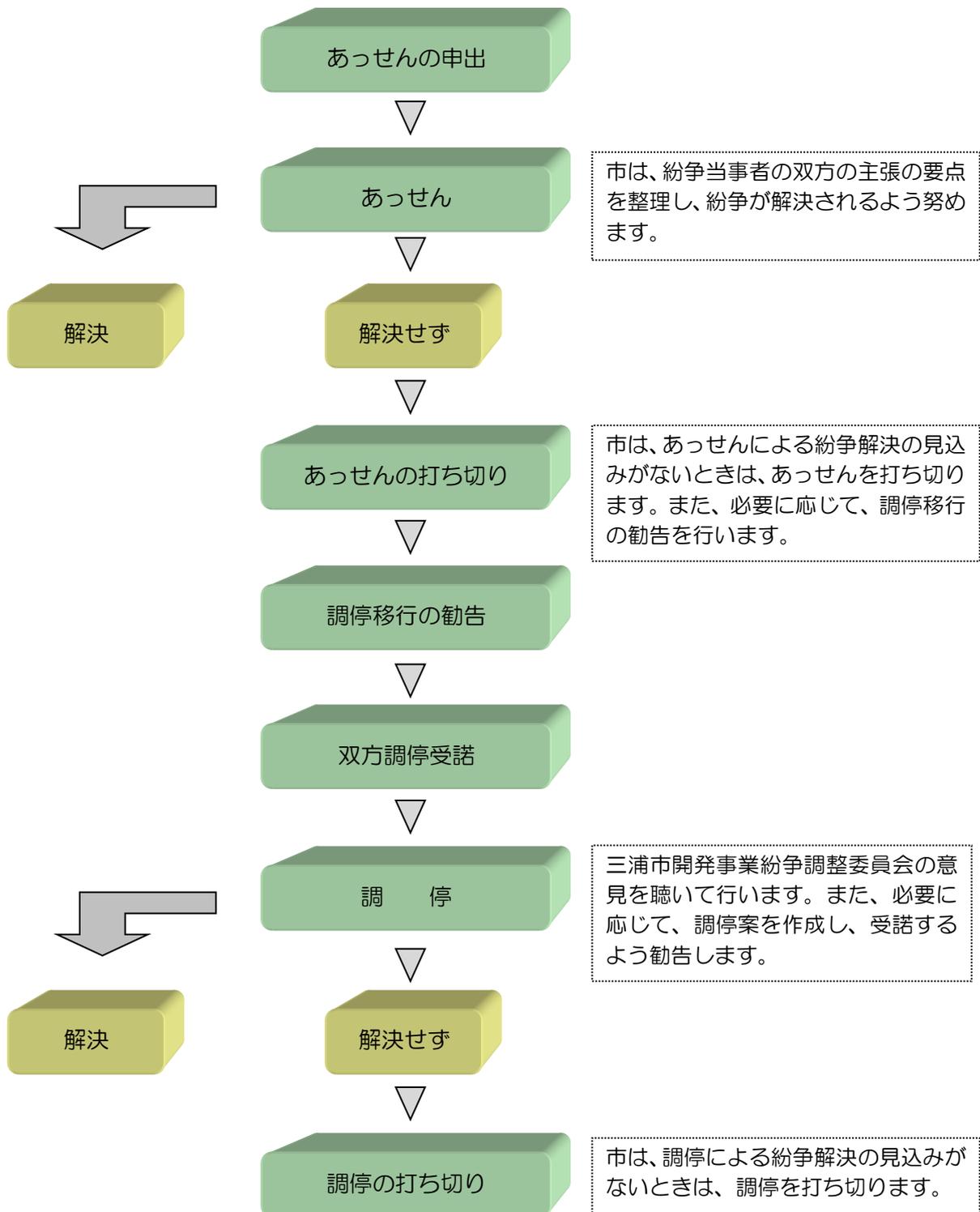
#### ※開発事業の内容の公表について

- ・ 事業者から事前相談書など書類が提出されたときは、市はその旨の公告を市役所、初声出張所、南下浦出張所の 3 か所に掲示します。また、市ホームページでも公表します。  
URL は<[http://www.city.miura.kanagawa.jp/keikaku/machidukuri\\_jyourei.html](http://www.city.miura.kanagawa.jp/keikaku/machidukuri_jyourei.html)>です。
- ・ 公表の日から 30 日間を縦覧期間としており、都市計画課窓口で提出された書類一式の閲覧や、写しを取るための貸出が可能です。
- ・ 公表する図書は、事前相談書、説明会報告書、事前協議書、開発事業計画書の 4 つです。
- ・ また、事業者は、事前相談書と事前協議書の提出の日から 7 日以内に、現地に事業の概要を記した表示板を設置（又は表示）することとなっています。



## ○紛争の調整

特定開発事業をめぐる紛争が起きた場合、原則として近隣（周辺）住民の皆さんと事業者との間で解決するよう努めていただく必要があります。条例には、紛争の調整を行う手法のひとつとして、市が行うあっせん、調停の手続きを定めています。



## ○事業者による優良なまちづくり

### 優良開発事業計画

市は、三浦市のまちづくりの基本理念等を十分尊重し、本市の良好なまちづくりに著しく貢献すると認める開発事業の計画について、優良開発事業計画として認定することができます。

市は、優良開発事業計画を認定したときは、事前協議等を促進するため、市職員で構成する優良開発事業計画の検討会議を設置することができます。

**【問い合わせ先】**

三浦市都市環境部都市計画課

〒238-0298 神奈川県三浦市城山町1番1号

電話 046-882-1111（代表）

**【発行】**平成21年3月 初版

平成24年5月 改訂版

平成25年4月 改訂2版