

和泉市宅地開発地域の良好なまちなみ環境の保全に関する条例

平成 11 年 10 月 13 日

条例第 22 号

目次

- 第 1 章 総則(第 1 条 第 4 条)
- 第 2 章 まちなみ地区(第 5 条 第 9 条)
- 第 3 章 まちなみ地区内における行為(第 10 条 第 13 条)
- 第 4 章 地区住民等との協調(第 14 条 第 16 条)
- 第 5 章 補則(第 17 条 第 21 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、本市における多様な住宅地のうち、計画的に開発された住宅地域内の良好なまちなみ環境を保全育成するため、市、市民及び事業者が協調して、当該住宅地域における区画宅地の改変行為その他まちなみ環境を阻害する行為を規制するとともに、地域の良好なまちなみ環境の保全育成について必要な事項を定めることにより、秩序ある土地利用の増進を図り、もって豊かさを共有する人間都市和泉の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) まちなみ環境 一団の住宅が一定の秩序の下に整然と建ち並んでいる状況をいう。
- (2) まちなみ地区 計画的に開発された住宅地域の良好なまちなみ環境を保全育成するため、市長が指定した地区をいう。
- (3) 事業者 住宅の分譲又は住宅の建築を目的とする土地の分譲を行う者をいう。
- (4) 区画宅地 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)、新住宅市街地開発法(昭和 38 年法律第 134 号)、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)その他の法令の規定による許認可を受けて造成された区域内にある住宅の建築を目的として区画された土地をいう。
- (5) 宅地改変行為 区画宅地について、区画変更(再分割を含む。以下同じ。)又は形質変更をすることをいう。
- (6) 宅地の目的外利用行為 区画宅地を駐車場、資材置場その他建築物の敷地以外の目的に利用することという。
- (7) 基準区画面積 まちなみ地区の指定の都度、当該まちなみ地区における区画宅地の面積の平均値として、市長が公告した面積をいう。

(市の責務)

第 3 条 市は、計画的に開発された住宅地域の良好なまちなみ環境を保全育成するために、必要な施策(以下「まちなみ施策」という。)を実施しなければならない。

2 市は、まちなみ施策の実施に当たっては、市民及び事業者の意見が反映されるよう努めなければならない。

3 市は、まちなみ施策の実施に当たって、国、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体が出資する法人のうち規則で定めるものに対して必要な協力を要請できるものとする。

(市民及び事業者の責務)

第 4 条 市民及び事業者は、自らも良好なまちなみ環境を保全育成する主体であることを認識し、良好なまちなみ環境を保全育成するよう努めるとともに、市が行うまちなみ施策に協力しなければならない。

第2章 まちなみ地区

(まちなみ地区の指定)

第5条 市長は、計画的に開発された住宅地域において、既に形成され、又は形成されつつある良好なまちなみ環境を保全育成するため必要があると認めるときは、区域を定めて、まちなみ地区に指定することができる。

2 市民及び事業者は、市長に対して、まちなみ地区の指定を行うよう申し入れることができる。

(公聴会の開催等)

第6条 市長は、まちなみ地区を指定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、当該指定の案を公告の日の翌日から起算して20日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 市長は、前項の規定による縦覧期間の満了後、公聴会を開催し、当該まちなみ地区の指定に関係がある者の意見を聴かななければならない。

3 市長は、前項の公聴会を開催しようとする場合は、指定しようとするまちなみ地区の区域並びに公聴会を開催する期日及び場所を、期日の3日前までに公告しなければならない。

(まちなみ地区登録簿)

第7条 市長は、まちなみ地区を指定したときは、速やかにその旨を公告の上、まちなみ地区登録簿に記載し、保管するものとする。

(指定標識の設置)

第8条 市長は、まちなみ地区を指定したときは、当該指定地区内の見やすい場所に、当該地域がまちなみ地区であることを示す標識を設置しなければならない。

(指定の解除又は区域の変更)

第9条 市長は、まちなみ地区の住民、事業者又は区画宅地若しくは建築物の所有者(以下「地区住民等」という。)の要請を受けて、当該まちなみ地区の指定を解除し、又は区域を変更することができる。

2 前項の規定によりまちなみ地区の指定を解除し、又は区域を変更しようとするときは、第6条の手続を準用する。

第3章 まちなみ地区内における行為

(造成行為等を行う者の責務)

第10条 まちなみ地区内において、造成行為又は建築行為を行おうとする者は、積極的に当該地区の良好なまちなみ環境を保全育成するよう努めなければならない。

(宅地改変行為等の許可)

第11条 まちなみ地区内において、宅地改変行為又は宅地の目的外利用行為を行おうとする者は、あらかじめ市長に申請し、許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとする場合も同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる宅地改変行為については、前項の許可は要しないものとする。

(1) 公共事業による土地の収用に伴う区画変更行為

(2) 非常災害のために必要な応急措置として行う形質変更行為

(3) 区画宅地への進入のためのスロープ又は階段の設置に係る形質変更行為

(4) 前2号に掲げるもののほか、区画宅地の管理上において必要な規則で定める軽易な形質変更行為

(許可の基準)

第12条 市長は、前条の規定による許可の申請があった場合において、その申請の内容が次に掲げる基準に適合し、かつ、その申請の手続がこの条例及びこの条例に基づく規則の規定に違反していないと認めるときは、許可しなければならない。

- (1) 区画宅地の区画変更行為については、変更後の区画宅地の面積が、当該まちなみ地区における基準区画面積以上であること。ただし、地区住民等の相当数の同意を得ている計画であって、その規模が規則で定める規模以上であり、かつ、その内容がまちなみ環境の改善に資するものとして市長が認めたい団の開発については、この限りでない。
 - (2) 区画宅地の形質変更行為については、隣接する区画宅地に接する部分の地盤の高さを変更しないものであること。ただし、隣接する区画宅地の所有者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - (3) 宅地の目的外利用行為については、1年以内の期間を定めた仮設的利用又は近隣住民が利用するものであって、市長が公益上必要であると認めたものであること。
- 2 市長は、良好なまちなみ環境を保全するため必要があると認めるときは、前項の許可に条件を付すことができる。

(完了等の届出)

第13条 第11条の許可を受けた者は、当該行為を完了し、又は中止したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による完了の届出があったときは、遅滞なく許可した内容及び許可に付した条件に当該行為が適合しているかどうかを確認しなければならない。
- 3 第1項の規定による完了の届出をした者は、前項の規定による確認を受けた日以後でなければ、当該区画宅地を使用し、又は使用させてはならない。

第4章 地区住民等との協調

(まちなみ協議会の認定等)

第14条 市長は、まちなみ地区において、良好なまちなみ環境の保全育成を図ることを目的として活動する地区住民等で構成された団体を、まちなみ協議会として認定することができる。

- 2 市長は、前項の規定によりまちなみ協議会を認定したときは、その旨を公告するものとする。
- 3 市長は、第1項の規定により認定した団体が、まちなみ協議会として適当でないとき、その認定を取り消すものとする。
- 4 市長は、前項の規定によりまちなみ協議会の認定を取り消したときは、その旨を公告するものとする。

(まちなみ協議会の任務等)

第15条 まちなみ協議会は、当該地区の良好なまちなみ環境を保全育成するために、自ら遵守すべき基準を定めるほか、良好なまちなみ環境を保全育成するための事業を行うものとする。

(支援、助成及び表彰)

第16条 市長は、まちなみ環境の保全育成に寄与すると認められる事業を積極的に行うまちなみ協議会に対して、必要な技術的支援を行い、又はその事業に要する経費の一部について、予算の範囲内において助成することができる。

- 2 市長は、まちなみ協議会その他のまちなみ環境の保全育成に著しく貢献した者を表彰することができる。

第5章 補則

(報告又は資料の提出)

第17条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、良好なまちなみ環境の保全育成を阻害し、又は阻害するおそれがある者に対して、報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入調査)

第18条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に良好なまちなみ環境の保全育成を阻害し、又は阻害するおそれがある土地に立ち入り、

その状況を調査させ、又は関係者に質問させることができる。

2 前項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(指導、勧告及び命令)

第 19 条 市長は、第 11 条の許可を受けないで宅地改変行為若しくは宅地の目的外利用行為を行った者、第 12 条第 2 項の許可の条件に違反する行為を行った者若しくは第 13 条第 2 項の規定による確認を受けないで区画宅地を使用し、若しくは使用させた者又はこれらについて虚偽の申請若しくは届出をした者に対して、必要な措置を採ることを指導し、勧告し、又は命ずることができる。

(公表)

第 20 条 市長は、前条の規定による命令に従わなかった場合は、その者の氏名その他規則で定める事項を公表することができる。

(委任)

第 21 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

この条例は、規則で定める日から施行する。

(和泉市宅地開発地域の良好なまちなみ環境の保全に関する条例の施行規
日を定める規則(平成 11 年規則第 43 号)により、平成 11 年 12 月 22 日か
ら施行)