

資料3-3 まちづくり条例に係る「特定事業」に関する検討案

		対象	検討結果	備考	
1.中高層建築物		建築基準法第2条第1号に規定する建築物の新築又は、増築でその高さが10mを超えるものに係る事業	×	東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例があるが、重複して対象としている自治体（武蔵野市など）も多い。都条例と市条例で重複して対象とした場合、調整内容に齟齬が出る可能性がある。	
2.大規模開発事業		都市計画法第29条第1項の規定による開発許可が必要な開発行為のうち、その面積が3,000㎡以上の事業	○	大規模土地取引の届出が必要な面積や公園の設置が必要となる面積の3,000㎡以上とあわせる。	
3.特定施設	(1)大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第5条第1項に規定する大規模小売店舗の新設に係る事業	×	大型店は周辺の生活環境の保持について配慮しなければならず(大規模小売店舗法第10条)、また、説明会等を開催することが義務(同法第7条第1項)付けられているため、新たに条例に加える必要性は乏しい。	
	(2)墓地・埋葬関係	墓地、埋葬等に関する法律に規定する墓地、納骨堂又は火葬場の設置事業等	×	稲城市墓地等の経営の許可等に関する条例で構造設備と設置場所の基準、周辺住民への説明義務が規定されているため、まちづくり条例の対象から外すが、稲城市墓地等の経営許可等に関する条例の内容の見直しは必要となる。墓地等の経営の許可については、市長。なお、火葬場については、建築基準法第51条の制限有。	
	(3)葬祭場、遺体保管所	葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設の設置事業 ※エンバーミング施設とは、薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設	○	南多摩駅周辺で、問題となった事例あり。 設置自体を規制している自治体はない。協議調整の場を条例で制定している自治体(練馬区、大田区、世田谷区)は少ない。多くの自治体(川崎市、町田市など)では、要綱で制定している。国分寺市では、1,000㎡以上の大規模の遺体保管所等のみが条例の対象となっている(公聴会のみ開催)。	
	(4)廃棄物処理施設	一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の設置事業	×	設置の許可は、都知事(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項、第14条第1項)。 なお、ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設、ごみ処理施設等について、建築基準法第51条の制限有。 また、住民同意を必要とすることは法の趣旨に反すると国の通知がでているが、住民同意を要求している自治体もある。住民への説明を要求することは可。 処理能力等により、東京都環境影響評価条例(環境アセスメント)の対象。	
	(5)卸売市場	卸売市場法に規定する卸売市場の設置事業	×	中央卸売市場は農林水産大臣が、地方卸売市場は都知事が認定する。 近隣では、中央卸売市場は、多摩市(青果)、地方卸売市場は、日野市(花卉)や府中市(水産物)にある。 なお、建築基準法第51条の制限有。敷地面積10ha以上で東京都環境影響評価条例(環境アセスメント)の対象。	
	(6)動物関係	①と畜場	と畜場法第3条第2項に規定すると畜場の設置事業	×	と畜場については、都知事が許可。なお、建築基準法第51条の制限有。
		②食鳥処理施設	食鳥処理の事業の規制及び食鳥検査に関する法律に規定する食鳥処理場の設置事業	×	食鳥処理施設については、食鳥処理の事業の規制及び食鳥検査に関する法律により都知事が許可。 稲城市内にできる可能性が低いために対象外とする。
		③ペット霊園等	ペット火葬場、ペット霊園	○	ペット火葬場や霊園について、制限を加えるかどうかについて、要検討。規制を加える場合には、別条例で規制と併せて、手続き等も規定されるため対象外。日野市ではペット霊園等の条例により許可制としているが、まちづくり条例は対象外。 ※「獣畜」(牛、馬、豚、めん羊及び山羊)の火葬場、霊園は「死亡獣畜取扱場」(化製場等)になる。
		④ドッグラン	ドッグラン	○	ドッグラン(市営)について、住民の反対により設置を断念したことが、二度ある。(百村地区、向陽台地区)。南山地区に再度設置を検討している。
		⑤畜舎、繁殖場	動物の愛護及び管理に関する法律第10条第1項に規定する第1種動物取扱業及び同法第24条の2の2に規定する第2種動物取扱業の用に供する施設で、化製場等の構造設備の基準等に関する条例(東京都条例)第9条各号に掲げる動物を当該各号に定める数以上飼育、収容するものの設置に係る事業	○	畜舎、家禽舎等については、矢野口や東長沼で、繁殖施設などでトラブル有。 建築基準法の対象となる畜舎は、15㎡以上(建築基準法施行令第130条の7など) 化製場等の構造設備の基準等に関する条例第9条 犬10頭、豚1頭など、※猫は対象外。また、畜産動物については、動物愛護法の対象外。 畜舎については、稲城市の一部で許可(都知事)が不要な地域あり。許可不要地区:平尾4丁目、大丸、坂浜、百村、若葉台1丁目から4丁目。 ミニブタ、マイクロブタも、豚のため1匹から許可が必要。
⑥化製場等		化製場等に関する化製場、死亡獣畜取扱場及び貯蔵の施設の設置に係る事業	×	化製場とは、獣畜の肉、皮、骨、臓器等を原料として皮革、にかわ、飼料等を製造するために設けられた施設。死亡獣畜取扱場とは、死亡獣畜を解体し、埋却し、又は焼却するために設けられた施設。都知事の許可が必要。 化製場等の構造設備の基準等に関する条例(東京都)に構造基準、許可基準等あり。 稲城市内にできる可能性が低いために対象外とする。	
(7)興行場	興行場法に規定する興行場の設置事業	○	・興行場の経営許可については、都知事(興行場法第2条第1項)であるが、周辺への影響が大きいため対象とする。 ※ジャイアンツタウンの球場や水族館も対象になるが、条例施行前に開業する見込み。		
(8)ホテル	旅館業法に規定する旅館業の施設の設置事業	×	・旅館業の経営許可については、都知事(旅館業法第3条第1項)。ラブホテルは、性風俗関連特殊営業に関して、都公安委員会に届出(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第27条第1項)が必要。 ・全国的には、風営法上のラブホテルに該当しないが実質的にはラブホテルである「類似ラブホテル」などが問題となっている。		

		対象	検討結果	備考	
				<p>・「専ら異性を同伴する客の休憩用に供する施設」(ラブホテル、類似ラブホテルなど)については、商業地域のみ建築することが可能(建築基準法施行令第130条の9の5)。一般のホテルは、第一種住居地域は3,000㎡以下のみ建築可能。第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域で建設可能。</p> <p>・稲城市では、ラブホテルについては、若葉台駅周辺のみ商業地域であるが、地区計画で建物の用途制限があり、結局稲城市全域で建築不可となっている。類似ラブホテルについては、若葉台駅周辺のみ建築可能。現実的には、空いている用地はない。</p> <p>・稲城市では、ホテル、旅館等を要綱で規制していたが、条例施行に併せて廃止する。なお、商業地域に関しては対象外となっている。</p>	
	(9)公衆浴場	公衆浴場法に規定する公衆浴場の設置事業	×	<p>・公衆浴場の経営許可については、都知事(公衆浴場法第2条第1項)であるが、周辺への影響が少ないため対象外とする。</p> <p>なお、個室付浴場については、建築基準法上では、商業地域のみ建築可能であるが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例(都条例)で、吉原(台東区)以外の地域では、営業を認めていない。また、地区計画でも建物の用途制限があり、建築不可となっている。</p>	
	(10)特定工場・水質汚濁法関係	<p>・水質汚濁防止法施行令別表第1に掲げる施設を設置する工場又は、事業所の設置事業</p> <p>・特定工場における公害防止組織の整備に関する法律施行令第2条第2項各号に掲げる工場等</p>	×	公害については、公害紛争処理制度などがある。公害については、より専門的な知見による判断が必要となることから、まちづくり条例の対象としない。	
	(11)麻雀店・パチンコ店・ゲームセンター	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号に該当する営業を行う施設	○	<p>都公安委員会の許可 営業可能地域:近商、商業、準工、工業(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例(東京都) 第3条第1項第1号、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第4条第2項第2号)</p> <p>パチンコ店を規制する必要があるか要検討。 麻雀店やゲームセンターを規制している市もあるが、そこまでする必要があるか要検討。</p>	
	(12)その他		×	保全地域の伐採など、公園、宗教施設など	
4.福祉・文教・医療施設	(1)学校	学校教育法の学校(幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校)	×	これらの施設は地域にあるべき施設のため、条例の対象とはしない。	
	(2)病院	医療法に規定する病院(病院とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。(医療法第1条の5第1項))	×	障害者施設については、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律第6条第1項の規定に基づき策定された「障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本方針」(内閣府)では、「グループホーム等を含む、障害者関連施設の認可等に際して、周辺住民の同意を求めないことに留意しつつ、住民の理解を得るために積極的な啓発活動を行うことが望ましい。」との方針が示されている。そのため、それらの施設を設置する際には、事業者や市は、周辺住民に対して、丁寧な説明をしており、稲城市では現在は大きな問題となっていない。	
	(3)福祉施設	①障害者施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービスのうち施設入所支援、自立訓練、及び共同生活援助を行う施設並びに同条第28条に規定する福祉ホーム	×	平成29年ごろ 待機児童問題が大きな課題とされていた時期に合わせて、全国的に保育所の建設反対運動が頻発した。現在は、保育所の数も整ってきたので、問題は沈静化してきている。 また、令和元年 港区南青山で児童相談所(子ども家庭支援センター、母子生活支援施設)が街のブランドイメージに合わないとして一部の住民が反対する問題が起き、全国的に注目が集まった。しかし、反対している側の主張に対して、批判が多く集まったこともあり、福祉的な施設を地域から排除せず、共に暮らせる社会に向けて理解が進んできた。
		②高齢者福祉施設	<p>・介護保険法第8条第28条に規定する介護老人保健施設</p> <p>・老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同援助事業の用に供する施設</p> <p>・同法第5条の3に規定する老人福祉施設</p>	×	
③児童福祉施設		児童福祉法第7条第1項に規定する児童福祉施設	×		
		<p>対象施設</p> <p>助産施設・乳児院・母子生活支援施設・保育所・認定こども園・児童厚生施設・児童養護施設・障害児入所施設・児童発達支援センター・児童心理治療施設・児童自立支援施設・児童家庭支援センター</p>			