

流山市街づくり条例の運用

街づくり条例 の ガイド



流山市

条例の構成

第1章 総則	目的(§1)	定義(§2)	街づくりの基本的理念(§3)	責務(§4)
第2章 計画	街づくりの計画(§5)	街づくりの計画の手続(§6)		
第3章 市民等による街づくり	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>第1節 街づくり提案</p> <pre> graph LR A[街づくり提案 §7] --> B[街づくり提案の審査 §8] </pre> </div> <div> <p>第2節 地区街づくり計画</p> <pre> graph TD C[地区街づくり組織 §10] --> D[地区街づくり計画の認定申請 §11] D --> E[地区街づくり計画 §9] E --> F[地区街づくり計画の認定 §13] F --> G[土地開発行為の届出 §15] H[地区街づくり組織の設立の要請 §16] --> C D --> I[地区街づくり計画の原案の縦覧 §12] F --> J[地区街づくり計画の変更 §14] </pre> </div> </div>			
第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>第1節 都市計画提案制度</p> <pre> graph LR K[都市計画提案団体の指定等 §17] --> L[都市計画の決定の提案手続等 §18] L --> M[審査基準 §19] </pre> </div> <div> <p>第2節 地区計画等の手続</p> <pre> graph LR N[地区計画等の申出 §20] --> O[地区計画等申出に対する市の判断等 §21] O --> P[地区計画等の原案の提示方法 §22] P --> Q[地区計画等の原案に対する意見の提出方法 §23] </pre> </div> <div> <p>第3節 建築協定</p> <pre> graph LR R[協定区域 §24] S[協定事項 §25] </pre> </div> </div>			
第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手続	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> <p>第1節 大規模土地取引行為の届出</p> <pre> graph LR T[土地取引行為の権利取得者の届出 §26] --> U[土地取引行為に係る標識の設置 §27] </pre> </div> <div> <p>第2節 大規模土地開発行為の手続</p> <pre> graph LR V[土地開発構想の届出等 §28] --> W[土地開発構想に関する助言又は指導 §29] W --> X[土地開発行為の手続 §30] X --> Y[土地開発構想の公開等 §31] Y --> Z[土地開発構想に関する意見書に対する見解書の提出 §33] AA[土地開発行為に関する意見書の提出 §32] --> X AA --> AB[土地開発構想に係る調停 §34] </pre> </div> </div>			
第6章 流山市街づくり委員会	流山市街づくり委員会(§35)	委員会の所掌事務(§36)	委員会の組織(§37)	委員の任期(§38)
	委員長及び副委員長(§39)	会議(§40)	部会(§41)	部会長(§42)
	部会の会議(§43)	意見の聴取(§44)	調停案受諾の勧告(§45)	
	調停の打ち切り(§46)	公開(§47)	会議の運営等(§48)	庶務(§49)
第7章 雑則	地区街づくり組織への助成(§50)	技術的支援等(§51)		
	説明会対象の付加(§52)	適用除外(§53)	地位の承継(§54)	
	勧告(§55)	公表(§56)	過料(§57)	委任(§58)

第1章 総則(第1条～第4条)



総則では、この条例の全体に係る基本的な事項を定めています。

☆条例の目的 (第1条)

この条例は、流山市自治基本条例で定めている基本理念にのっとり、都市計画や街づくりにおける市民参加及び協働の街づくりを推進するために、市独自の手続きと、都市計画法及び建築基準法に基づく手続きを定めた条例です。

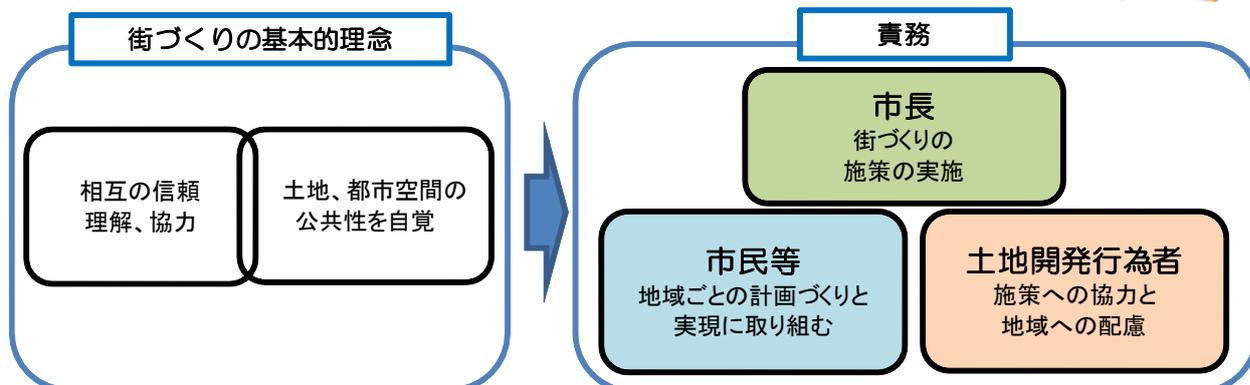
☆用語の定義 (第2条)

条例で使われる用語の定義です。街づくり条例だけではなく、都市計画法や建築基準法といった国の法令や、流山市自治基本条例や流山市開発事業の許可基準等に関する条例（開発条例）に書かれているものがあります。

用語	用語の意義
街づくり	道路、公園、緑地、河川、水路その他の公共施設の整備や土地開発行為の規制・誘導です。 自治基本条例や他の分野で使われる「まちづくり」とは区別されます。
土地所有者等	土地を所有する者、建築物を所有する者、借地権を設定している者です。
土地開発行為	都市計画法で規定されている開発行為、建築基準法で規定されている建築のほか、青空駐車場など建築を伴わない土地利用も含みます。
土地開発区域	土地開発行為を行う土地の区域（敷地）です。
土地開発行為者	土地開発行為を行う土地所有者等です。建築工事や開発工事を行う事業者は、土地開発行為者の代理人となります。
地区街づくり計画	自治会・商店街など、市民にとって身近な概ね 3,000 m ² 以上の地区を単位として、この地区に居住や営業をする市民等が、主体となって街づくりを進めるための計画（ルール）です。
市民及び市民等	「市民」とは、本市の住民基本台帳に記録されている者をいいます。 「市民等」とは市民に加え、市内で働く者や就学するもの、また、市内の自治会、NPOや事業者をいいます。 流山市自治基本条例第3条に定義されています。
その他の用語	都市計画法、建築基準法、流山市自治基本条例や開発条例で定義されている用語の定義を用います。



● 街づくりの基本的理念と責務



☆基本理念 (第3条)

- ・市民等・土地所有者等・土地開発行為者・市の相互の信頼・理解・協力により街づくりは実現されるもの
- ・土地及び都市空間の持つ公共性を自覚し土地利用をすることにより街づくりは推進するもの

☆責務 (第4条)

市長	総合計画に基づき、街づくりに関する施策を実施すること
市民等	地域の将来像を共有し、地域の配慮すべき事項を規定して計画を定めるなど、自らその実現に積極的に取り組むこと
土地開発行為者	土地開発行為を行う際に市が実施する施策に協力するとともに、その行為が地域に与える影響に配慮すること



第2章 計画(第5条～第6条)



街づくりを推進するための基本的な計画について規定しています。

☆街づくりの計画 (第5条)

市長、市民等、土地所有者等、土地開発行為者は街づくりの計画を遵守しなくてはなりません。

この条例に基づく指導・助言は、街づくりの計画に基づき行われます。

街づくりの計画	都市計画マスタープラン	都市計画法第18条の2第1項の基本方針
	景観計画	景観法第8条第1項の景観計画
	緑の基本計画	都市緑地法第4条第1項の基本計画
	環境基本計画	流山市環境基本条例第8条第1項の環境基本計画
	地区街づくり計画	流山市街づくり条例第9条の地区街づくり計画
	地区計画等	都市計画法第4条第9項の地区計画等
	建築協定	建築基準法第69条の建築協定
	その他(規則で定める計画、指針等)	災害対策基本法第42条第1項の地域防災計画

☆街づくりの計画の手続き (第6条)

○意見の反映

市長が街づくりの計画を策定し、又は改定するときは、市民等の意見を求め、これを反映するよう努めなければなりません。(地区街づくり計画、地区計画等、建築協定は、地区住民等の提案により策定されるものであり、除いています。)

○公表

街づくりの計画を策定・改定した時は、速やかに公表しなければなりません。



第3章 市民等による街づくり(第7条～第16条)

街づくり条例では、市独自の制度として「街づくり提案」・「地区街づくり計画」という制度を定めています。

第1節 街づくり提案



☆街づくり提案とは (第7条)

市民等は、「街づくりの計画」について提案ができます。市長が行う街づくりに関する事項や、市長と提案者が協働して行う街づくりに関する事項などを提案することができます。

提案にあたっては、規則の定めにより、第1号様式「街づくり提案書」のほか、

- (1) 提案の実現方法に関する図書
- (2) 提案の理由、経緯及び内容に関する図書
- (3) その他市長が必要と認める図書

が必要になります。

☆審査の流れ (第8条)

①提案の受理

②街づくり委員会への諮問

市長は、「街づくり提案」の採否の決定にあたり、必ず、学識経験者や市民により構成される「街づくり委員会」に意見を求めます。

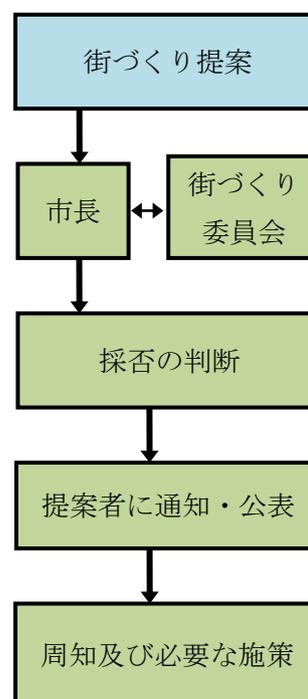
「街づくり委員会」は、提案の妥当性、実現性について提案内容を審議し、市長に意見します。

③採否の判断及び通知・公表

市長は、「街づくり委員会」の意見を尊重し、採否の判断をします。検討結果及び採否の理由を提案した者に通知するとともに公表します。

④周知及び必要な施策の実施

市長が採用した提案については、周知に努めるとともに、「街づくりの計画」を改定する際には、提案された内容を反映させるなど、実現のための措置を講じます。



第2節 地区街づくり計画



☆地区街づくり計画とは（第9条）

地区街づくり計画とは、自治会の範囲（又はその一部の区域）、住宅団地、商店街など住民にとって身近な単位を地区として設定し、その地区でのきめ細かい街づくりのルールを定める制度です。

都市計画で定められている用途地域や建築基準法などの法律を運用するだけでは良質な街づくりができない場合などに、住民がルールを作成して市長に申請し、市長が認定することによって条例に基づいたルール「地区街づくり計画」になります。

●地区街づくり計画の効果

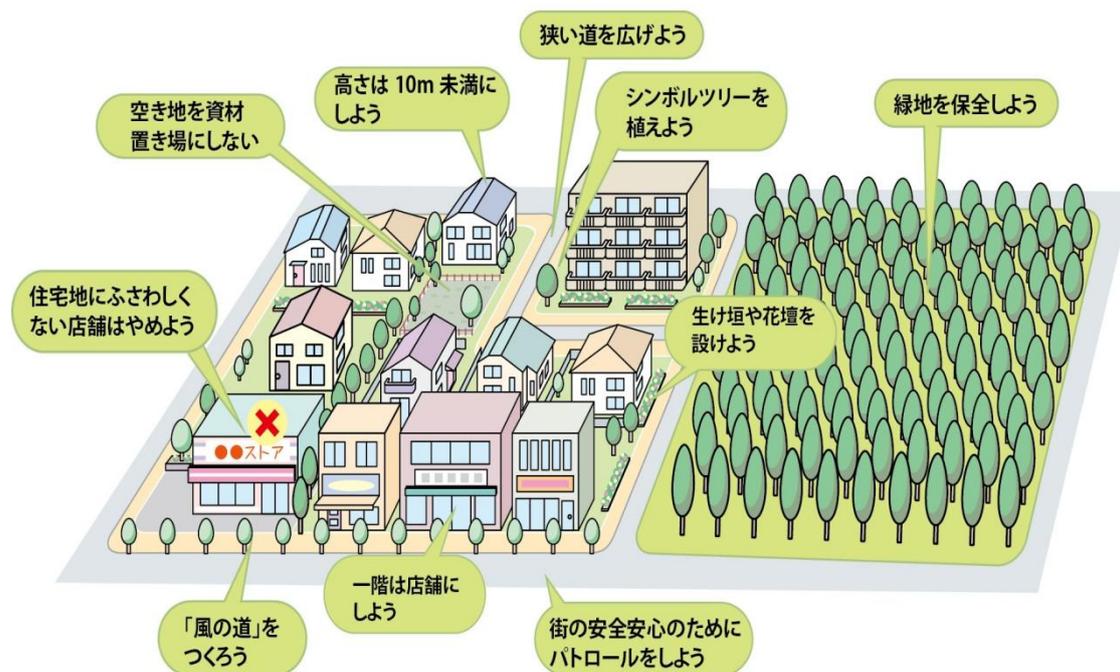
地区街づくり計画が定められた地区で土地開発行為を行う場合には、

- (1) 地区街づくり組織との協議
- (2) 市長への届出

が必要になります。

市長は地区街づくり計画に照らし助言、指導を行うことができます。

●地区街づくり計画の一例



●地区街づくり計画の手続の流れ



①地区街づくり組織の設立

②地区街づくり計画の作成

地区街づくりの目標や方針など、それを
実現するためのルール等を書いた地区街づ
くり計画の案を作成します。

ルール等について、計画の区域の対象と
なる地区住民等を対象に地区街づくり組織
が説明会などを行い、周知をはかります。

③地区街づくり計画認定の申請

計画の認定申請にあたっては、土地所有
者等の3分の2以上の同意が必要になり
ます。

④市の手続

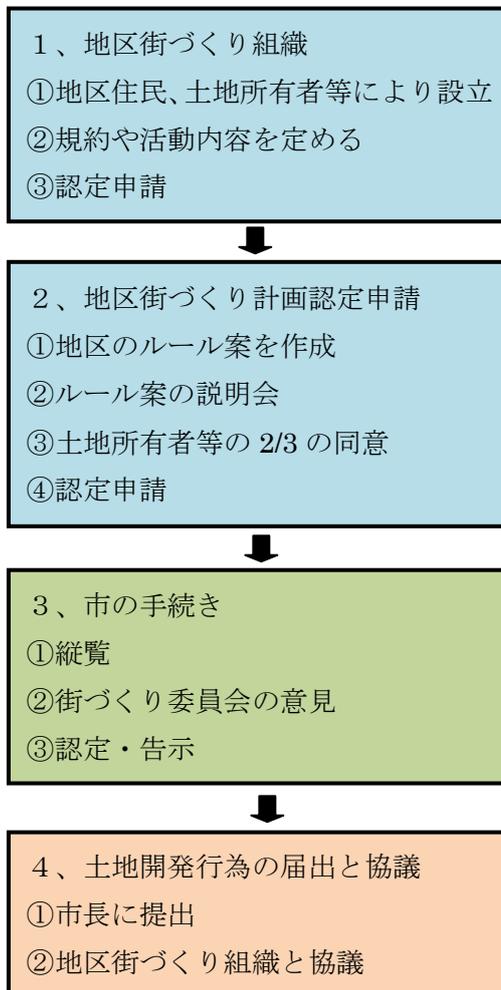
申請のあった計画の縦覧を行い、地区住
民はこの計画に対して意見書を提出するこ
とができます。

縦覧後は、街づくり委員会に意見を求め
ます。

その意見を尊重し、計画の認定・不認定
を決定します。

⑤運用

認定された計画の区域においては、土地
開発行為の際に市への届出と地区街づくり
組織との協議が必要になります。



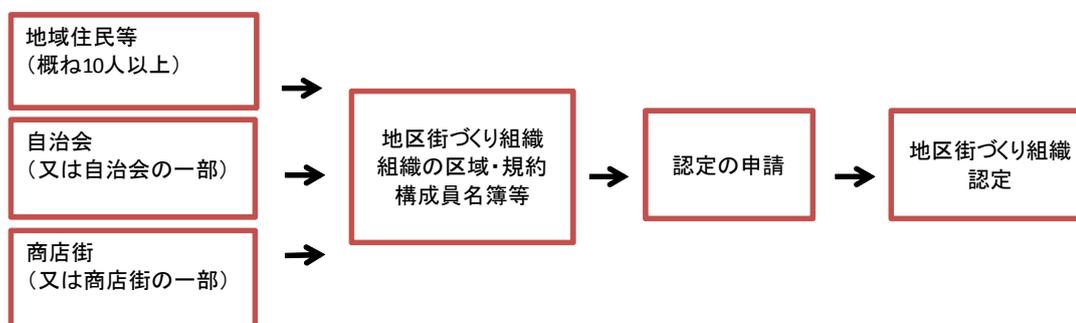
☆地区街づくり組織の設立（第10条）

地区街づくり計画の原案の作成にあたり、計画の対象となる区域の住民又は土地所有者等により構成される団体を組織し、「地区街づくり組織」として市長の認定を受けなくてはなりません。

地区街づくり組織の認定の申請には、規則の定めにより、第3号様式「地区街づくり組織認定申請書」の他、

- (1) 構成員の名簿
- (2) 地区街づくり計画の対象（予定）となる区域を示す図面
- (3) 団体の規約（33ページを参考にしてください。）
- (4) その他市長が必要と認める図書

が必要になります。



●地区街づくり組織の要件

地区街づくり組織は、地区の街づくりを担う住民等で組織される街づくり団体で、地区住民及び土地所有者等を含む、概ね10人以上をもって組織することができます。

地区街づくりは、地区住民等、土地所有者等、土地開発行為者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに実現されるものですので、地区街づくり組織は開かれた組織である必要があり、一部の住民を故意に排除するようなことは認められません。



●地区街づくり計画の作成

地区街づくり計画では、幅広くルールを定めることができます。

地区の現状を把握し、その地区に必要な事項を取捨選択し作成します。

●地区街づくり計画で定めることができる内容

地区街づくり計画の内容		解説
(1) 当該地区街づくり計画の目標		自分達の地区を将来どのような街につくりあげていきたいのか、その目標を定めます。
(2) 当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		街づくりの方針を、施設の整備、開発の誘導、住環境の保全等について、定めます。
(3) 地区街づくり 整備計画	①地区街づくり施設の配置及び規模	主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地に関する計画を定めることができます。
	建築物等の用途の制限	建築物の用途（種類）の制限を定めることができます。
	建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度	容積率について定めることができます。
	建築物の建ぺい率の最高限度	建ぺい率について定めることができます。
	建築物の敷地面積若しくは建築面積の最低限度	敷地面積の規模について定めることができます。
	壁面の位置の制限	隣地境界、道路境界からの建築物の外壁の位置について定めることができます。
	壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。)における工作物の設置の制限	上記の後退した部分に設置する工作物（擁壁、塀、広告板等）の設置の制限について定めることができます。
	建築物等の高さの最高限度若しくは最低限度	建築物や煙突等の工作物の高さについて定めることができます。高さの制限には、絶対高さ制限と斜線制限があります。
建築物の階数の最高限度若しくは最低限度	建築物の階数について定めることができます。	

地区街づくり計画の内容		解説
建築物等の形態若しくは色彩 その他の意匠の制限	建築物や工作物のデザインについて定めます。屋根の形、外壁の色彩、建築物の材料など主にデザインについて定めることができます。	
建築物の緑化率(都市緑地法第34条第2項の緑化率をいう。)の最低限度	敷地内の緑化の割合を定めることができます。	
垣若しくはさくの構造	生垣、フェンス、ブロック塀などの制限、位置の制限、高さの制限等を定めることができます。	
現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全又は活用に関する事項	既に存在する樹林地などの保全や活用について定めることができます。	
その他	駐車場や資材置場など建築を伴わない土地利用や、建築物やその敷地の利用、管理などが定めることができます。	

○地区の面積

地区街づくり計画の範囲については、自治会の範囲（その一部でも良い）、住宅団地、商店街などの範囲で、概ね 3,000 m²以上を目安にしています。

○地区内と地区外の境界

地区内外の境界があいまいになること避けるために、道路や河川、崖などといった地形地物で明確に地区内外の境界が分かることが望ましいと考えます。

○市の支援

市は、「地区街づくり計画」、地区計画等の申出、都市計画提案を試みようとする市民等や地区街づくり組織を支援しています。これらの制度の活用には、一定の知識やデータが欠かせません。そこで、「地区街づくり計画」を策定しようとするときには、あらかじめ、都市計画部都市計画課にご相談下さい。

○自治会ルールのある区域

規約で街づくりのルールを定めている自治会があります。そのルールの実効性を確保するために「地区街づくり計画」として定めることができます。

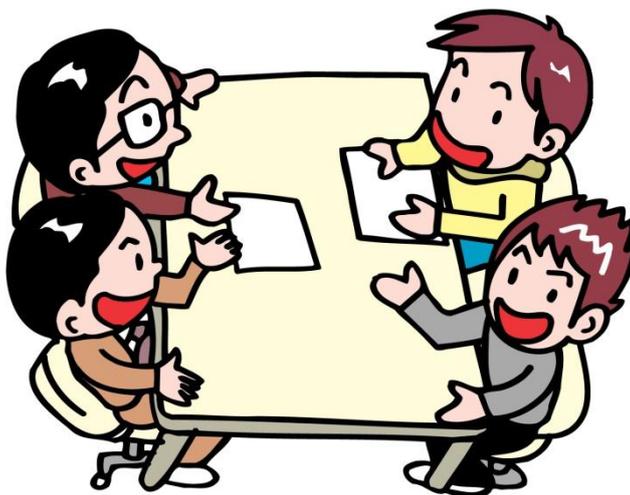
☆地区街づくり計画認定申請の手続（第11条）

○周知（説明会等）

「地区街づくり計画」の原案の提案にあたっては、地区の市民及びその区域内の地権者（土地所有者、建築物の所有者などの借地権者）に対して説明会を開催し、その原案を説明するとともに、合意形成を行ないます。

○合意形成（3分の2以上の同意）

合意形成では、当該地区内の地権者数の3分の2以上の同意を条件とします。地権者数の3分の2以上とは、土地所有者と借地権者の数の総数の3分の2以上で、かつ、同意した者の土地所有面積及び借地面積の合計が、全体の3分の2以上となる場合に限ります。これは、地区街づくり計画に基づいて建築等について指導を行うことから、土地に関する権利を持つ者の多くの合意を得ていることが必要であると考えからです。



※同意率の計算方法

$$\begin{aligned} \text{三分の二以上} > & (\text{同意した土地所有者数} + \text{同意した借地権者数}) \\ & \div (\text{土地所有者総数} + \text{借地権者総数}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{三分の二以上} > & (\text{同意した土地所有者の土地面積} + \text{同意した借地権者の土地面積}) \\ & \div (\text{土地所有者総面積} + \text{借地権者総面積}) \end{aligned}$$

※共有の場合は、持分に応じた面積で計算します



○認定の申請

地区街づくり計画の認定の申請には、規則の定めにより、第7号様式「地区街づくり計画認定申請書」、計画の内容を記載した第8号様式「地区街づくり計画書」のほか、次の書類が必要です。

- (1) 対象区域の位地図及び計画図
- (2) 対象区域内のすべての登記事項証明書及び公図の写し
- (3) 土地所有者等一覧表（第9号様式）
- (4) 同意を確認できる書類（同意書）※参考様式があります。
- (5) 地区住民等への説明経緯や意見聴取の経緯がわかる図書
- (6) その他市長が認める図書

☆地区街づくり計画の原案の縦覧（第12条）

公告した後、その原案を14日間縦覧します。申請された地区街づくり計画の区域内の住民、土地所有者、建物所有者等は、縦覧されている原案について、縦覧の期間中、市長に意見書を出すことができます。

☆地区街づくり計画の認定（第13条）

○認定の条件

市長は、申請があった地区街づくり計画について、街づくり委員会の意見を聞いた上で、認定します。認定の条件は次のとおりです。

- (1) 計画区域が適切であること
※区域が道路や河川などの地形地物で明確に区分されていること。地区街づくり計画に反対する地権者の土地を「穴抜け」にするなど意図的な区域設定は好ましくありません。
- (2) 計画案が、条例第5条に規定する街づくりの計画と整合していること。
- (3) 地区街づくり整備計画の内容が適切であること。

○計画の告示

市長は、地区街づくり計画の認定（又は認定しない判断）について、地区街づくり組織の代表者に通知します。

市長は、地区街づくり計画を認定したときは、その旨を告示します。告示により地区街づくり計画は効力が生じます。

☆地区街づくり計画の変更（第14条）

告示がなされた地区街づくり計画の内容を変更する場合は、認定申請と同じ手続が必要となります。

☆地区街づくり計画区域内の土地開発行為（第15条）

○届出

地区街づくり計画が定められた地区で、土地開発行為を行う場合には、土地開発行使者は市長に届出を行う必要があります。

届出は、規則の定めにより、第11号様式「土地開発行為届出書」の他、

- (1) 位置図
- (2) 土地開発行為が地区街づくり計画に適合していることを確認できる書類
- (3) 第12号様式「協議結果報告書」
- (4) その他市長が認める書類

が必要です。

○地区街づくり組織との協議

土地開発行為者は、市長への届出にあたっては、あらかじめ地区街づくり組織と協議しなければなりません。協議した内容については、第12号様式の地区街づくり組織との「協議結果報告書」に記載をし、その内容に誤りがないことを証するため、地区街づくり組織の代表者印を押印していただきます。



○指導助言・勧告

市長は当該区域で行われる事業については、土地開発行為者に対して地区街づくり計画に照らし指導・助言又は要請を行います。

土地開発行為者が市長の指導・助言又は要請を受け入れない場合、市長は、土地開発行為者に対し、勧告することができます。

☆地区街づくり組織の設立の要請（第16条）

○市長の要請

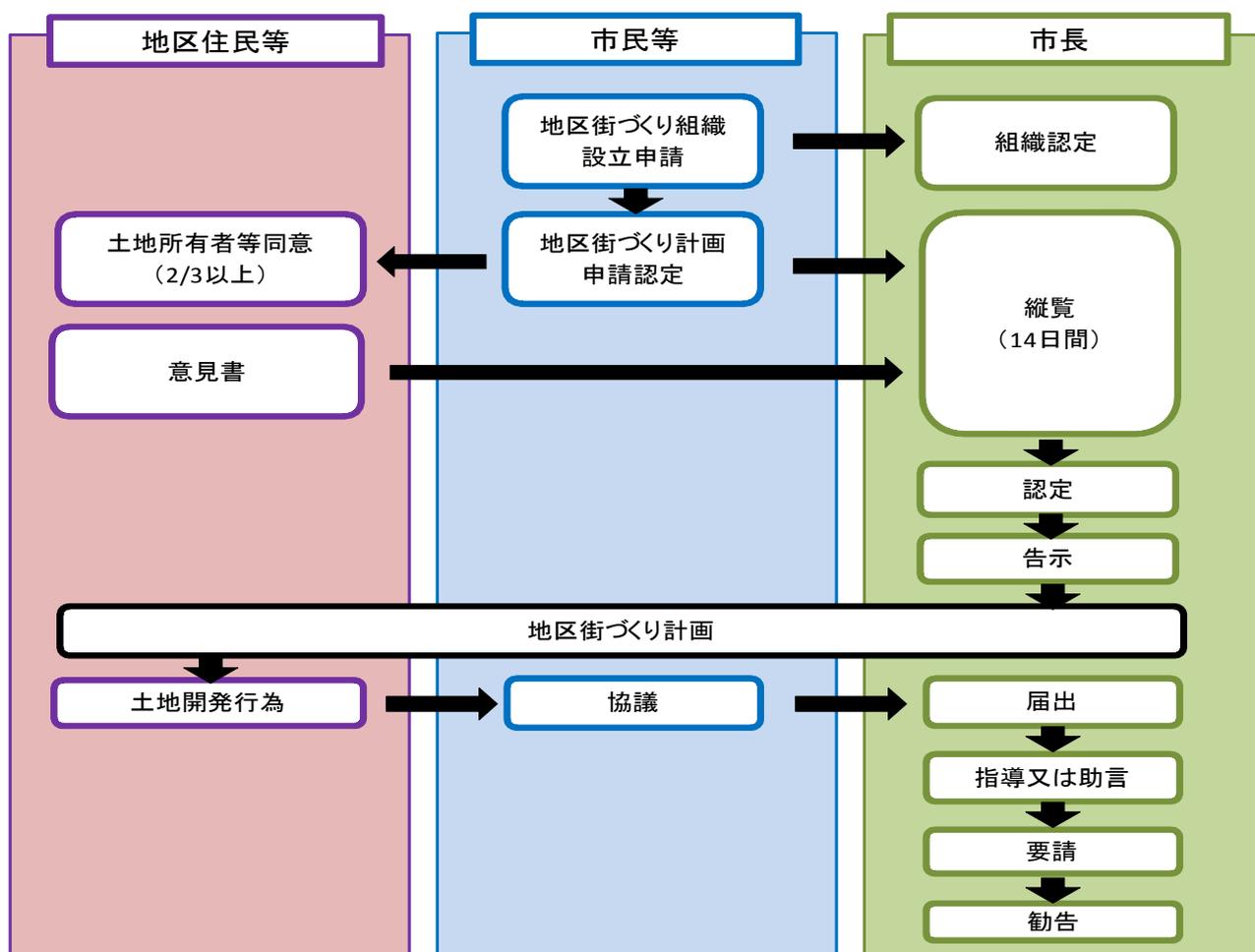
市長は、街づくりが遅れている地区や、無秩序な建築が進む可能性がある地区で、地区街づくりを積極的に進める必要があると考える地区については、当該地区の市民等に対して、地区街づくり組織を設立し、地区街づくりを推進するように要請することができます。

○対象地区

要請できる地区は、次に掲げる地区です。

- (1) 既に建築が進み市街地として形成された地区で、建築物等の誘導や、街区道路等の公共施設の整備が必要であると認める地区
- (2) 宅地化があまり進んでいない地区で、今後、計画的な建築物等の誘導や街区道路等の公共施設の整備が必要であると認める地区
- (3) その他市長が特に建築物等を誘導し、街区道路等の公共施設の整備が必要であると認める地区

●地区街づくり計画手続フロー



第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続（第17条～第25条）

都市計画法に基づく都市計画提案制度、地区計画等の手続及び建築基準法に基づく建築協定の手続について、法律の委任に基づいて規定します。

第1節 都市計画提案制度



☆都市計画提案をできる者（第17条）

○都市計画法に規定される提案者

都市計画法では、次の者が都市計画提案できます。

- (1) 土地所有者等
- (2) まちづくりNPO等まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
(その他の営利を目的としない法人には、「商工会議所」、「農業協同組合」、「社会福祉協議会」、「商店街振興組合」等が含まれます。)
- (3) 独立行政法人都市再生機構
- (4) 地方住宅供給公社
- (5) 国土交通省令で定める団体
(まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして、過去10年間に0.5ha以上の開発行為を行ったことがある開発事業者等)

○条例で新たに規定される提案者

街づくり条例では、地区街づくり組織を提案者として追加しています。

☆都市計画提案の手続等（第18条）

○提案手続

都市計画提案の内容は、都市計画法第21条の2第3項各号に規定する事項及び「街づくりの計画」に適合しなければなりません。

都市計画の決定の提案には、規則の定めにより、第13号様式「都市計画提案書」の他、

- (1) 位置図及び計画図（対象区域を図示したもの）
- (2) 対象区域内のすべての登記事項証明書及び公図の写し
- (3) 土地所有者等一覧表（第9号様式）
- (4) 同意を確認できる書類（同意書）※参考様式があります。
- (5) 地区住民等への説明経緯や意見聴取の経緯がわかる図書

(6) その他市長が認める図書
が必要になります。

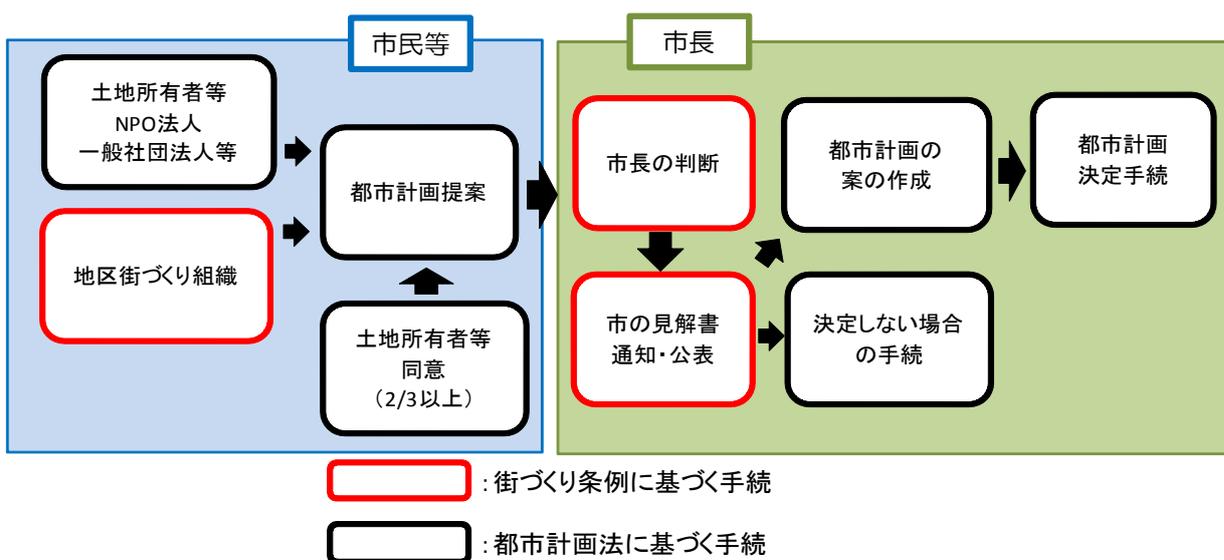
○市の審査・判断

市長は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときには、市の見解を公表するとともに、第14号様式により、提案者に通知をしなければなりません

都市計画提案についての審査基準は、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、以下のようにあらかじめ定めています。

- (1) 街づくりの計画に則していること。
- (2) 計画提案の内容について、合理的な根拠があること。
- (3) 計画提案に係る区域について、合理的な根拠があること。
- (4) 計画提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。
- (5) 計画提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- (6) 計画提案の内容が関係する条例、規則等に則していること（千葉県が定めるものを含む。）。
- (7) 計画提案の内容に關係する計画、方針等に則していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める基準に則していること。

●都市計画提案手続フロー



第2節 地区計画等の手続



☆地区計画等の申出制度 (第20条)

都市計画法第16条(「公聴会の開催等」)第2項及び第3項の規定に基づいて地区計画案の手続き及び住民等による地区計画等の案の申出制度について法の委任を受けており、街づくり条例でこれを定めています。

○地区計画等の申出の条件

申出にあたっては、

- (1) 地区計画等の素案が都市計画法に基づいた基準に適合していること
- (2) 土地所有者等の総数の5分の4以上の同意を得ていること
- (3) 同意した者の所有する土地の面積の合計が地区計画の対象となる土地の面積の合計の5分の4以上であること

を条件としています。

同意率を規定している理由は、地区計画等により、土地所有者等が、土地利用の制限を受けるためです。

同意率の要件を都市計画提案制度より厳しくしていることについては、申出がなされた場合、原則決定に向けて手続をするとしたためです。

○申出手続

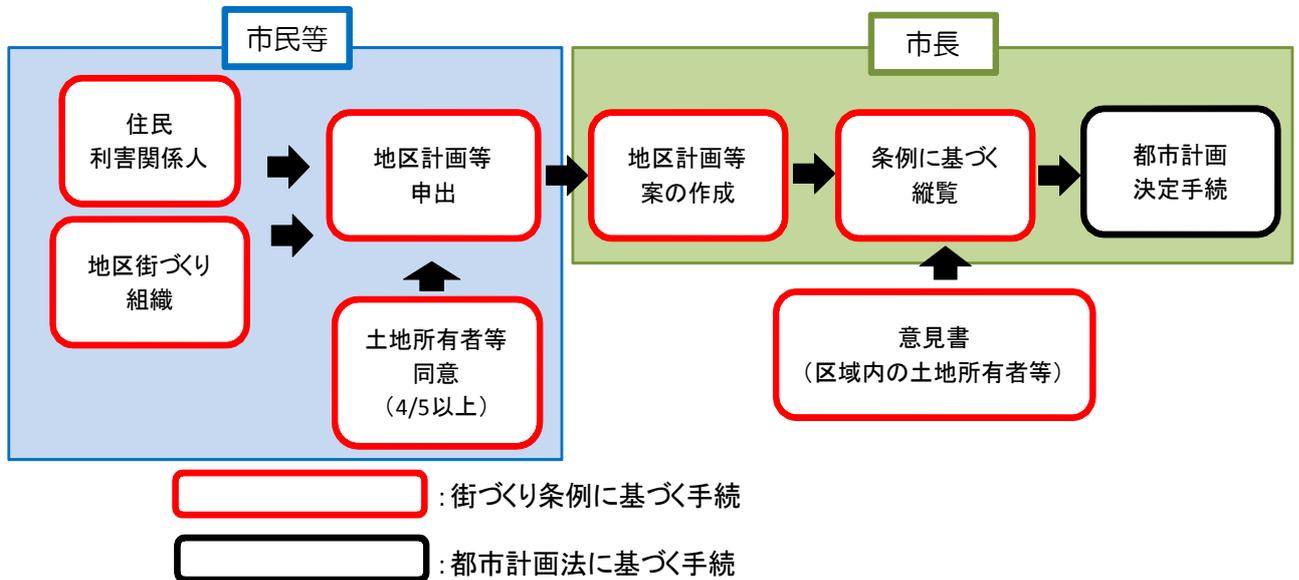
地区計画等の申出には、規則の定めにより、第15号様式「地区計画申出書」のほか、以下の書類が必要です。

- (1) 対象区域内のすべての登記事項証明書及び公図の写し
- (2) 土地所有者等一覧表(第9号様式)
- (3) 同意を確認できる書類(同意書)※参考様式があります。
- (4) 地区住民等への説明経緯や意見聴取の経緯がわかる図書
- (5) 周辺の環境についての検討に関する図書
- (6) 申出ができる者(※利害関係人)であることを確認できる書類
- (6) その他市長が認める図書

※利害関係人とは

「利害関係人」とは、区域内の土地所有者、区域内の土地について地上権、賃借権、先取特権、質権、抵当権(対抗力を有している者に限る)を有する者及びその土地、これらの権利に関する仮登記、差押えの登記又は土地に関する買戻し特約の登記の登記名義人等の利害関係を有する者のほか、広く、その土地の周辺の住民、決定される施設を利用しようとする者も含まれます。

●地区計画等手続フロー



☆申出に対する市の判断 (第21条)

地区計画等の申出制度と、都市計画提案制度は、制度の趣旨が異なるものです。

都市計画提案制度を活用して地区計画等の提案を行う場合、都市計画法では、同意率3分の2以上であれば、都市計画法第21条の2（都市計画の決定等の提案）の規定により地区計画等の提案が可能です。その場合は、**採用するか否かの判断は市長に委ねられています。**

しかし、地区計画等は住民等の意見を反映しつつ地区レベルできめ細かな街づくりを進める必要があるため、申出制度による申出がなされた場合については、市長は、その必要性を認め、申出の手続きに瑕疵がある場合、一部の地権者に過度な制限となっている場合、あるいは法律に照らして不適切な内容となっている場合等、内容について特に問題がない限り、**決定に向けて手続をする**としたものです。

☆地区計画案の縦覧・意見書の提出 (第22条・第23条)

地区計画等の申出を受けて、市は申出された原案をもとに、地区計画の案を作成します。作成された案は14日間の縦覧に供されます。

この地区計画等について意見書を提出したい場合は、縦覧期間満了の翌日から7日間以内に、市長に意見書を提出することができます。

第3節 建築協定（第24条～第25条）



☆建築協定制度（第24条・第25条）

建築協定については、建築基準法（建築基準法第69条第1項）からの委任に基づいて規定したもので、「流山市建築協定条例（昭和48年流山市条例第46号）」をこの条例に移行しており、建築協定を制定できる区域や協定事項について定めています。

建築協定を制定することができる区域は、住宅地の環境を保護し、又は商店街の利便を維持増進するため必要と認める区域で市長が告示して定める区域としています。

また、協定事項については、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を定めることができます。





●3つの制度の比較

項目		地区街づくり計画	地区計画	建築協定	
定められる ルールの種類	建物・敷地	用途	○	○	○
		容積率・建ぺい率	○	○	○
		敷地面積	○	○	○
		敷地分割の禁止	○	×	○
		壁面の位置	○	○	○
		高さ	○	○	○
		階数	○	×	○
		形態・意匠	○	○	○
		緑化率	○	○	○
		垣・さくの構造	○	○	○
	工作物	○	○	×	
	緑地のルール	○	○	×	
	土地利用のルール	○	×	×	
	生活環境のルール	○	×	×	
道路、公園などの配置付け		○	○	×	
根拠法令		流山市街づくり条例	都市計画法	建築基準法	
認定又は決定		市長の認定	市長の都市計画決定	特定行政庁（千葉県）の認可	
策定・締結主体		地区街づくり組織	土地所有者等 流山市	土地所有者等	
必要な同意		土地所有者等の 2/3 以上	土地所有者等の 4/5 以上	全員	
効力の及ぶ範囲		地区全体	地区全体	同意した敷地のみ	
運営主体		地区街づくり組織 流山市	流山市 自治会等	協定運営委員会	
ルールに従わない場合の措置		市長が 指導・助言 勧告・公表	市長が勧告 建築確認事項の場合 建築不可	地域で要請・訴訟	
有効期間		なし	なし	定める (一般に5～10年)	

第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手続 (第26条～第35条)

流山市の街づくりに影響する大規模な開発等の土地開発行為に関して必要な手続を定めることにより、良質な街づくりの推進と、持続可能な美しい環境づくりに資する開発を誘導することを目的として必要な手続を定めています。

第1節 大規模土地取引の届出



☆制度の概要 (第26条)

○届出の対象となる行為

大規模土地取引における事後の届出と公表等の手続を定めています。この場合の土地の取引とは、土地所有権、地上権又は賃借権の移転又は設定の契約で、「対価を得て行われる移転又は設定に限る」としていただきますので、相続の場合は、届出の必要ありません。なお、予約契約は届出の対象となります。

○届出の時期・期限

土地を取得した者は、土地売買等の契約後14日以内での届出が必要です。

届出には、規則の定めにより第16号様式「大規模土地取引行為届出書」を使用します。

○市長の助言

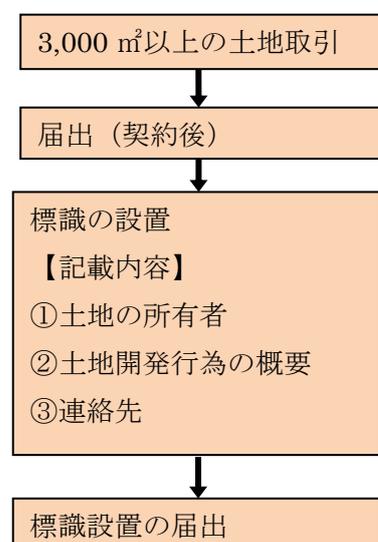
市長は、土地を取得した者に対して、第5条の「街づくりの計画」に照らして助言を行うことができます。なお、土地所有者等及び土地開発行為者は、「街づくりの計画」を遵守するものとする規定されています。

○閲覧

土地取引については、その概要を記載した台帳を整備することとなっており、市民等は、都市計画部都市計画課で閲覧することができます。

☆標識の設置 (第27条)

土地を取得した者は、土地取引の届出を行った日から起算して7日以内に、その土地の見やすい場所に標識を設置し、設置した旨を設置した日から起算して



5日以内に市長に届け出ます。

届出には、規則の定めにより第18号様式「大規模土地取引行為標識設置届出書」を使用します。

第2節 大規模土地開発行為の手続



☆大規模土地開発構想とは (第28条)

「大規模土地開発構想」の段階とは、土地造成図や建築設計図のように、計画図として作成された段階ではなく、計画づくりに着手する前、できるだけ早い時期で、「いつ、どのような開発を考えているか」「どの程度の規模の駐車場か、あるいは一戸建て住宅地開発か、マンション開発か」という段階です。

●届出の対象となる行為

一定規模以上の大規模な土地開発行為について、大規模土地開発構想の届出が必要です。届出が必要な行為については次のいずれかの行為です。

種別	対象行為	備考
1号行為	流山市開発事業の許可基準等に関する条例第6条第1項で規定する届出が必要な行為 ○事業区域の面積が3,000㎡以上 ○集合住宅の計画戸数が50以上又は特定用途建築物で床面積が1,000㎡以上の事業(開発行為、建築及び指定工作物の建設)	特定用途建築物とは、ゲームセンター、カラオケボックス、ホテル、旅館、墓地、葬祭場、ペット霊園、風俗営業を営む店舗、劇場又は映画館をいいます。(流山市開発事業の許可基準等に関する条例第2条第1項第6項に掲げる建築物)。 指定工作物とは、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動又はレジャー施設である工作物(学校教育法第1条に規定する学校(大学を除く)の施設を除く。)をいいます。(流山市開発事業の許可基準等に関する条例第2条第1項第3項に掲げる建築物)。
2号行為	土地開発区域面積が1,000㎡以上の資材置場の設置	
3号行為	土地開発区域面積が、,000㎡以上又は高さ10m以上の路外駐車場の設置	路外駐車場とは、駐車場法第2条第2号で規定する路外駐車場をいいます。

● 手続の流れ

① 構想の届出

「大規模土地開発構想届出書」に「街づくり計画書」の他、必要な書類を添付して届出を行います。

② 標識の設置・届出

届出後、7日以内に土地開発区域内の見やすい場所に、標識を設置し、設置した旨を5日以内に「大規模土地開発構想標識設置届出書」により、市長に届け出ます。

③ 構想の縦覧(21日間)

構想の届出を縦覧に供します。

④ 近隣住民説明会・開催報告

住民説明会を開催します。

開催結果については、「大規模土地開発構想説明会実施報告書」により、市長に報告をします。

⑤ 説明会結果縦覧・意見書提出(14日間)

説明会実施報告書を縦覧に供します。

近隣住民等は、縦覧中に、意見書(任意様式)を提出することができます。

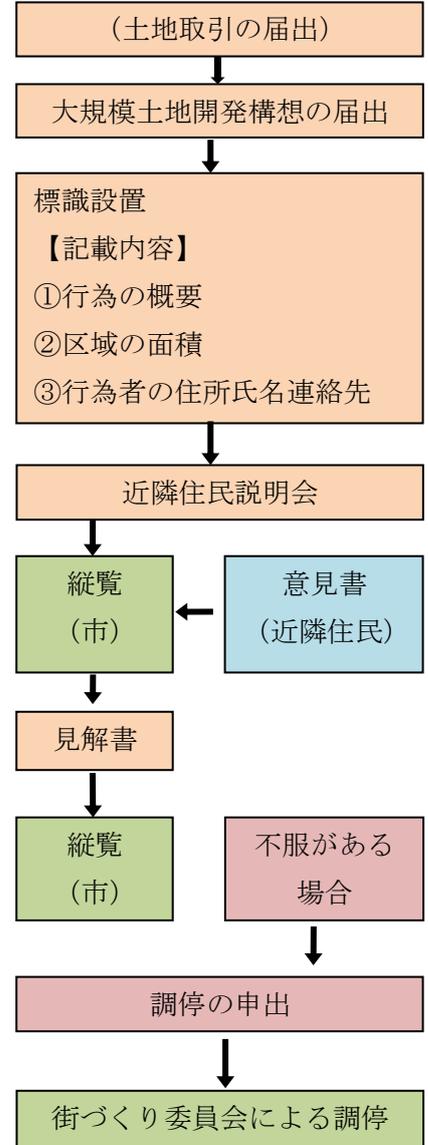
⑥ 見解書の提出・縦覧(14日間)※

市長は、意見書の提出があった場合は、意見書を大規模土地開発行為者に送付します。

大規模土地開発行為者は、14日以内に「見解書」(変更箇所がある場合は変更した書類も含む)を市長に提出し、14日間縦覧します。

⑦ 調停※

大規模土地開発行為者や近隣住民等は、以上の「見解書」や近隣住民等からの「意見書」等に不服があるときは、縦覧期間中に市長に調停の申出を「調停申出書」により行うことができ、市長は、第三者機関である「街づくり委員会」に調停を求めることができます。



※ ⑤で意見書の提出が無い場合は、⑥・⑦の手続は行われません。

○届出に必要な書類

大規模土地開発構想の届出にあたっては、規則の定めにより、第19号様式「大規模土地開発構想届出書」、第20号様式「街づくり計画書」のほか、

- (1) 土地開発区域の位置図
- (2) 土地開発区域及びその周辺の写真
- (3) その他市長が認める図書

が必要になります。



○標識の設置

大規模土地開発構想の届出の翌日から起算して7日以内に、届出者はこの届出の開発行為を行う土地に、規則第23条による標識を設置しなくてはなりません。

○街づくり計画書の作成

条例第5条では、「土地開発行為者は、当該計画等（街づくりの計画）を遵守するものとする」と定めており、また、第28条第2項では、大規模土地開発行為者は、第28条第1項に定める大規模土地開発構想の届出にあたっては、「第5条各号に掲げる街づくりの計画に照らして講ずる措置を記載した計画書を添付しなければならない」と規定しています。「街づくり計画書」の様式は第20号様式で定めています。提出された「街づくり計画書」は、公表の対象となります。

○街づくり・環境配慮指針

市では、「街づくりの計画」に基づいて別途『街づくり・環境配慮指針』を作成しています。「街づくり計画書」は、この『街づくり・環境配慮指針』を参考にして作成します。

『街づくり・環境配慮指針』は、特に流山市で事業活動を行うにあたり自主的に創造と対策等を講じていただきたい事項を記載していますので、具体的な措置については、周辺環境や敷地の条件等に基づいて土地利用行為者の判断で提案事項を記載していただきます。

☆市長の助言又は指導（第29条）

市長は、大規模土地開発構想の届出があった場合は、大規模土地開発行為者に対して、「街づくりの計画」（第5条）に照らして、助言、指導できることができます。

☆着手制限 (第30条)

大規模土地開発行為者は、この条例の手続が完了するまでの間（この条例で定める勧告又は調停の打切りの手続きを含みます。）は、開発条例第6条第1項の届出はできません。

☆近隣住民説明会 (第31条)

大規模土地開発行為者は、近隣住民等に対して説明会を開催しなければなりません。説明対象と近隣住民等の範囲は、次のとおりです。

種別	近隣住民等(※)	備考
建築を伴う行為	流山市開発事業の許可基準等に関する条例第2条第18号ア及びイに掲げる者	ア 事業区域に隣接する土地及び当該土地に存する建築物の所有者及び占有者 イ 事業区域の敷地境界線から、予定建築物(専用住宅を除く。)又は工作物の高さの2倍までの距離の場所に存する土地又は建築物の所有者又は居住者
建築を伴わない行為	ア 土地開発区域に隣接する土地又は当該土地に存する建築物等の所有者又は占有者 イ 土地開発区域の敷地境界から30メートルまでの距離の場所に存する土地又は建築物等の所有者又は居住者	

※なお、大規模土地開発行為を行う場合、その地区に市長の認定を受けている地区街づくり計画が策定されている、いないに関わらず、地区街づくり組織がある場合には、当該地区街づくり組織を説明会の対象に含む旨を定めています。(条例第52条)

○説明会開催通知の送付

大規模土地開発行為者は、説明会の開催にあたっては、説明会開催の日の7日前までに、近隣住民等と市長に開催通知を送付しなくてはなりません。

市長に対しては、説明会で使用する予定の資料の添付も必要です。

○説明会開催結果報告・縦覧

大規模土地利用行為者は、説明会の終了後7日以内に、説明会の開催結果について、第22号様式「大規模土地開発構想説明会実施報告書」により、市長に報告しなければなりません。説明会の開催結果は、14日間縦覧されます。

☆意見書の提出（第32条）

近隣住民等は、大規模土地開発行為者に対して大規模土地開発構想に意見がある場合は、説明会の開催結果の縦覧の期間満了日まで意見書を市に提出することができます。なお、当該大規模土地開発行為の土地の全部または一部が、地区街づくり計画が定められた地区に存する場合は、近隣住民等に加えて地区街づくり組織も意見書を提出することができます。

近隣住民等からの意見書は、「大規模土地利用構想」、「街づくり計画書」に対する意見書であり、この条例で定めている街づくりの観点から出すことができるものです。意見書が提出されたときは、市長は、これを大規模土地開発行為者に対して、速やかに、意見書の写しを送付します。

ここで意見書の提出がなかった場合については、大規模土地開発構想に関する手続は終了となり、開発条例第6条第1項の届出に着手することができます。

☆見解書の提出（第33条）

大規模土地開発行為者は、近隣住民等からの意見書に対する大規模土地開発行為者としての考えを第23号様式「意見書に対する見解書」として、意見書の送付を受けたときから、14日以内に市長に提出しなければなりません。この「見解書」には、「大規模土地開発構想」、「街づくり計画書」（記載事項に変更がない場合は不要）を添付しなければなりません。

市長は、「見解書」が提出されたときは速やかにその旨を公告するとともに、それを14日間縦覧します。

☆調停の申出（第34条）

この調停制度は、大規模土地開発行為者が、近隣住民等の意見書に対して不服がある場合、又は、近隣住民等が、「大規模土地開発構想」、「街づくり計画書」、「見解書」に不服がある場合で、相互の協議の中では解決できない場合に、それぞれが市長に調停を申し出ることができる制度です。

調停は、第三者組織である、「街づくり委員会」により行われます。

調停は、「見解書」の縦覧期間中に、市長に申し出ることができます。

ここで調停の申出がなされなかった場合については、大規模土地開発構想に関する手続は終了となり、開発条例第6条第1項の届出に着手することができます。

○意見の聴取

調停の際に委員会（部会含む。以下同じ。）は、当事者などを招集し意見を聴取することができます。基本的に、近隣住民等又は大規模土地開発行為者に対して会議に出席を求めます。

○調停案受諾の勧告

委員会は、近隣住民等又は大規模土地開発行為者のそれぞれの意見を聴取した上で、調停案を作成し、それを受諾するように勧告することができます。

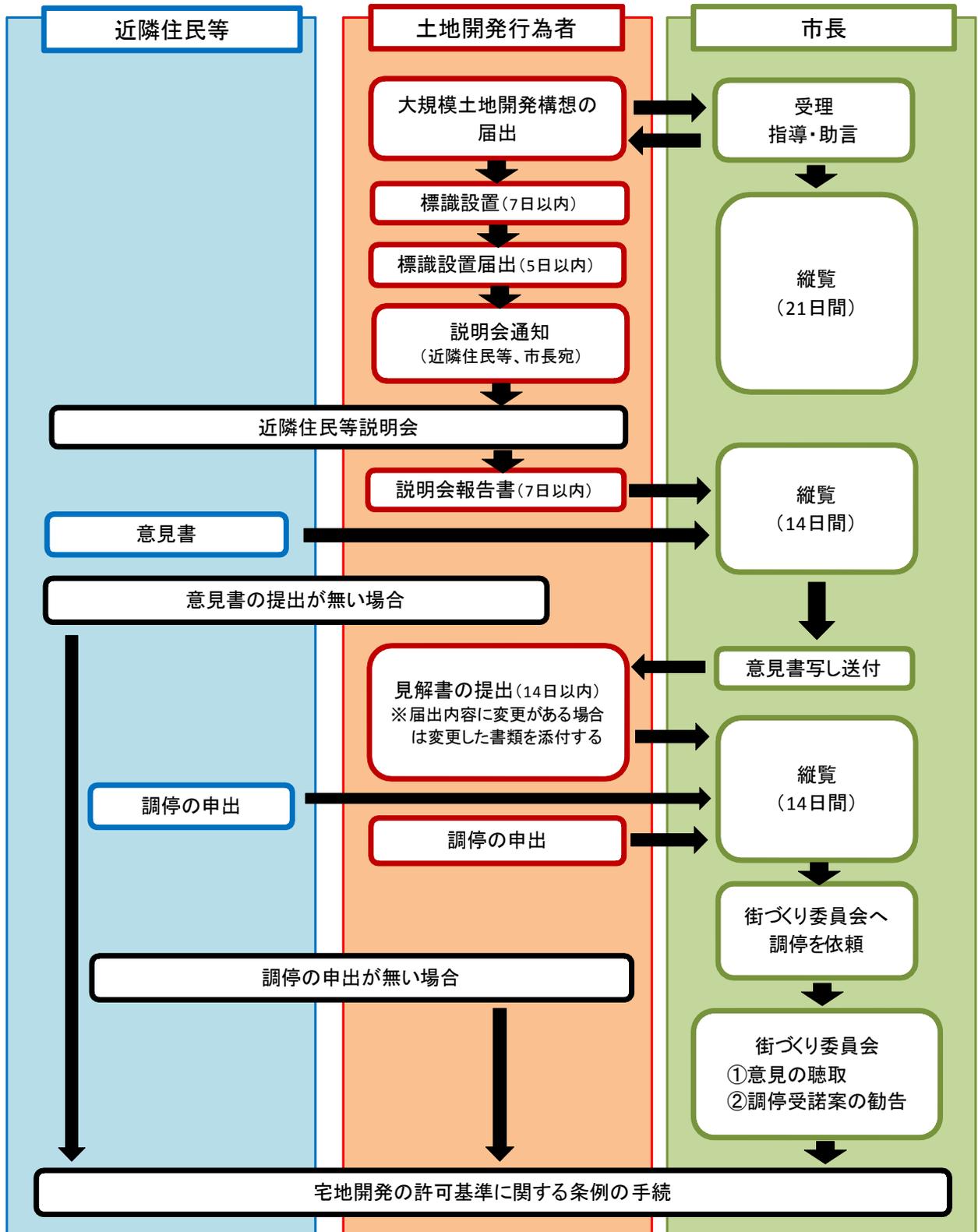
勧告した場合に、指定された期限内に近隣住民等又は大規模土地開発行為者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、調停は打ち切られたものとみなします。

○ 調停の打ち切り

委員会は、近隣住民等又は大規模土地開発行為者の間で合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができることができます。



●大規模土地開発構想手続フロー



第6章 流山市街づくり委員会（第26条～第35条）



「街づくり委員会」は、市民や学識経験者により組織する付属機関（地方自治法第138条の4第3項に規定する付属機関）で、市民等により提出される「街づくり提案」、「地区街づくり組織」の認定や認定の取消し、「地区街づくり計画」、「大規模土地取引行為」について、市長の求めに応じて意見を述べ、「大規模土地開発構想」について調停の申出があったときに、市長の求めに応じて「調停」を行うための組織です。

その他、「街づくり委員会」は、市長の求めに応じて、市の街づくりについて市長に意見を述べることができます。「意見を述べる」とは、単に委員がそれぞれ個人の意見を述べるのではなく、市長から意見を求められた事項について、慎重に調査審議し、「街づくり委員会」の総意として意見を述べるものです。市長は、「街づくり委員会」意見を尊重し、採否の決定をします。

●所掌事務

街づくり委員会は、次の事項を扱います。

- ① 街づくり提案に意見を述べること。
- ② 地区街づくり組織の認定及び認定の取消しに意見を述べること。
- ③ 地区街づくり計画に意見を述べること。
- ④ 大規模土地取引行為に意見を述べること。
- ⑤ 大規模土地開発構想に係る調停に関すること。
- ⑥ 市長の求めに応じ、市の街づくりに関して市長に意見を述べること。



第7章 雑則(第50条～第58条)



この条例による街づくりの実現のための市民等への支援や、条例の規定に従わない場合の勧告・過料等について規定しています。

また、この条例の施行に必要な事項の規則への委任を規定しています。

☆市民等への助成・技術的支援 (第50条・第51条)

○経費の助成

市長は、条例第10条で規定している「地区街づくり組織」が「地区街づくり計画」の原案を作成する場合、その経費を助成することができます。

助成の手続については、流山市地区街づくり組織活動費補助金交付要綱に定められており、それに順じて助成が行われます。

○技術的支援

市長は、街づくりに関する活動を行うものに対し、情報の提供や職員の派遣、まちづくり相談員の派遣等の技術的な支援を行います。

まちづくり相談員の派遣手続については、流山市まちづくり相談員派遣要綱に定められており、それに準じて行われます。

☆大規模土地開発構想に係る説明会の説明対象の付加 (第52条)

地区街づくり組織を、大規模土地開発構想説明会の対象とすることを規定しています。

※ 詳細は25ページを参照してください。

☆大規模土地開発構想届出の適用除外事項 (第53条)

次に掲げる土地開発行為については、大規模土地開発構想届出の規定は適用しません。

- ① 都市計画法に基づく都市計画事業
- ② 国又は地方公共団体が行う土地開発行為で、この条例に定める基準を尊重して行われると市長が認めるもの
- ③ 建築基準法第85条第5項の適用を受けた仮設建築物の建築
- ④ 災害のため必要な応急措置として行われる土地開発行為
- ⑤ 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

都市計画法に基づく都市計画事業は、都市計画法に定められている手続に基づいて決定される事業であるためです。

国又は地方公共団体が行う土地開発行為については、この条例に定める基準を尊重して行われると市長が認める場合のみ適用除外とするものです。

☆条例の手續における地位の承継 (第54条)

この条例についての地位の承継については、条例の規定に基づく届出行為について相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していたその地位を承継することとします。なお、その場合、土地開発行為者の地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければなりません。

届出は、第25号様式「土地開発行為地位承継届出書」を提出します。

土地開発行為者から土地開発区域の土地の所有権その他事業の施行に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けてその地位を承継することができます。

☆勧告 (第55条)

市長は、次のいずれかの手續を行わない場合に、土地利用行為者に対して、期限を定めて、必要な措置をとるように勧告することができます。

●勧告の対象となる行為

行為種別	条項
行為の届出	地区街づくり計画が定められた地区において土地開発行為の届出を行わないとき (第15条第1項違反)
	大規模土地取引行為を行ったにもかかわらず、定められた期間内に届出をださないとき (第26条第1項違反)
	大規模土地取引行為にかかる標識設置の届出を、定められた期間内に出さないとき (第27条第2項違反)
	大規模土地開発構想の届出を出さないとき (第28条第1項違反)
	大規模土地開発構想にかかる標識設置の届出を、定められた期間内に出さないとき (第28条第4項違反)
標識の設置	大規模土地取引行為に係る標識を、定められた期間内に設置しないとき (第27条第1項違反)
	大規模土地開発構想に係る標識を、定められた期間内に設置しないとき (第28条第3項違反)
その他	大規模土地開発構想に係る説明会を開催しない場合 (第31条第2項違反)
	大規模土地開発構想に係る説明会の開催結果を、定められた期間内に市長に報告しない場合 (第31条第4項違反)
	大規模土地開発構想に係る近隣住民等の意見書に対する見解書を、定められた期間内に提出しない場合 (第33条第1項違反)

☆公表（第56条）

市長は、下記のいずれかに該当する者について、土地開発行為者の氏名、名称、勧告の内容、その他必要な事項を公表することができます。

公表をしようとするときは、あらかじめ土地開発行為者にその理由を通知した上で、土地開発行為者に弁明する機会を与えなければなりません。

なお、この公表とは、勧告した事実を公表する措置です。

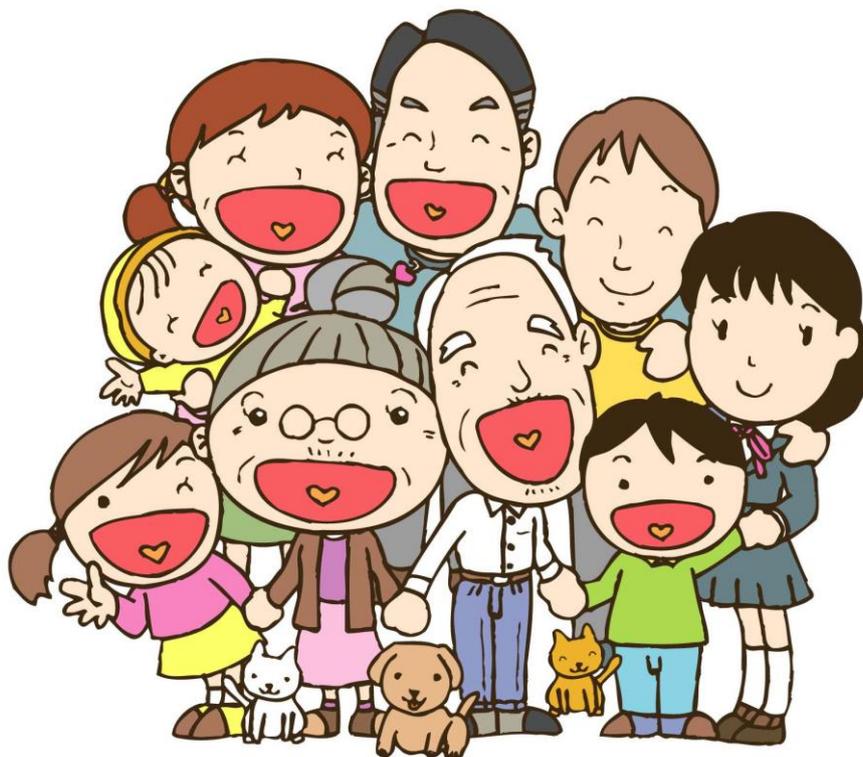
- ① 「地区街づくり計画」が定められた地区における土地開発行為で、勧告に従わないで土地開発行為を行おうとする者
- ② 大規模土地開発行為で、調停案受託の勧告に従わないで、土地開発行為を行おうとする者
- ③ 第45条の勧告に従わないで土地開発行為を行おうとする者

☆過料（第57条）

市長は、勧告に従わない者に対して5万円以下の過料を科すことができます。

☆施行規則への委任（第58条）

条例の様式や詳細な運用については、条例の委任により、別に施行規則が定められています。



●地区街づくり組織規約(例)

〇〇〇〇〇〇会 規約

制定 平成〇年〇月〇日

第1章 総則

(名称及び事務局)

第1条 本会は〇〇〇〇〇〇会（以下「会」という。）と称し、事務局を（流山市〇〇町〇〇番地に置く・会長の自宅に置く・〇〇自治会館に置く）。

(区域)

第2条 会の対象区域は、流山市〇〇区域とし、別に定める活動対象地域図に示す区域とする。

(目的)

第3条 会は、民主主義の精神に基づき会員相互に協力し、地区街づくりの主体として、創意工夫し、安全で快適な魅力あるまちづくりを推進することを目的とする。

(活動内容)

第4条 会は、前条の目的を達成するため、以下の活動を行うものとする。

- (1) 〇〇に関する検討活動
- (2) 〇〇に関する実施活動
- (3) 〇〇に関する地区住民の意向等の調査活動

第2章 会員及び役員

(会員)

第5条 会の会員は、第〇条に定める区域内において、居住する世帯主若しくはこれに準ずる者、店舗等の事業を営む者、土地、建物等を所有する者又は地区街づくりの活動を行う者を対象者とし、会への入会、脱会は妨げないものとする。

(役員を選任)

第6条 会に、会長及び副会長のほか次の役員を置く。

- (1) 理事 〇名
- (2) 会計 〇名
- (3) 監事 〇名

2 会長及び副会長は、理事の中から総会において選任する。

3 理事、会計及び監事は、総会において選任する。

(役員職務)

第7条 会長は、会を代表し、会務を統轄する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

3 理事は、各事業を分任し、かつその他会の運営に関することを審議決定する。

4 会計は、会の会計を担当する。

5 監事は、会の会計を監査する。

(役員任期)

第8条 役員の任期は、○年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠により就任した役員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員解任)

第9条 会は、会則に違反又は会の目的に反する行為があったと認めるときは、総会の決議により役員を解任することができる。

第3章 会の運営

(総会)

第10条 総会は、年一回会長が招集し、その総会において、出席した会員の中から議長を選出する。

2 総会は、次の事項を審議決定する。

(1) 予算、決算に関すること。

(2) 役員を選任に関すること。

(3) 会則に関すること。

(4) その他会務運営上必要な事項

3 会長は、必要があると判断した場合、又は会員の要求があった場合、臨時に総会を開催することができる。

4 総会は原則として公開とする。

5 総会の開催は、会員の2分の1以上の出席をもって成立する。ただし、止むを得ないときは、委任状をもって出席にかえることができる。

6 議事は、出席会員の過半数で決する。

(経費)

第11条 会の運営に要する経費は、会費、寄附金及びその他の収入をもって充てる。

(会費)

第12条 会費は、会員1人につき、年額○○○○円とする。

(会計年度)

第13条 会の会計年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日とする。

第4章 雑則

(細則の制定)

第14条 本会則施行のため必要な細則は、総会の議決を経て会長が定める。

(会則の改廃)

第15条 この規約の改廃については、総会において○分の○以上の同意を必要とする。

附則

1 この会則は、平成○年○月○日から施行する。

2 会の初年度の会計年度は、第13条の規定にかかわらず、会の設立した日から当該年度の3月31日までとする。

〇流山市街づくり条例

平成24年3月30日条例第9号

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、流山市自治基本条例(平成21年流山市条例第1号)の基本理念にのっとり、都市計画及び街づくりにおける市民参加及び協働の街づくりを推進するため必要な事項を定めるとともに、都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定に基づく都市計画の方法及び建築基準法(昭和25年法律第201号)の規定に基づく建築協定の方法を定めることにより、良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上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) 街づくり 道路、公園、緑地、河川、水路その他の公共施設の整備又は土地開発行為の規制若しくは誘導をいう。
 - (2) 土地所有者等 土地の所有権又は建築物等(都市計画法第5条の2の建築物等をいう。以下同じ。)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るものを除く。以下「借地権」という。)を有する者をいう。
 - (3) 土地開発行為 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)、建築基準法第2条第13号に規定する建築、土地の利用を変更する行為(開発行為を除く。)その他規則で定める行為をいう。
 - (4) 土地開発区域 土地開発行為を行う区域をいう。
 - (5) 土地開発行為者 土地開発行為を行う者をいう。
 - (6) 地区街づくり計画 土地利用、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境を整備し、開発し、及び保全するための計画として第13条の規定により市長の認定を受けたものをいう。
- 2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、都市計画法、建築基準法及び流山市自治基本条例の例による。

(街づくりの基本的理念)

第3条 街づくりは、市民等、土地所有者等、土地開発行為者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに実現するものとする。

2 市民等、土地所有者等、土地開発行為者は、土地及び都市空間の持つ公共性を自覚し土地又は建築物等を利用するとともに、街づくりを推進するものとする。

(責務)

第4条 市長は、この条例の目的を実現するため、市の総合計画に基づき街づくりに関する施策を実施しなければならない。

2 市民等は、この条例の目的を実現するため、街づくりに関し、地域の将来像を共有し、地域の配慮すべき事項を規定して計画を定める等自らその実現に積極的に取り組むものとする。

3 土地開発行為者は、土地開発行為を行うに当たり、市が実施する施策に協力するとともに、当該土地開発行為が地域に与える影響に配慮しなければならない。

第2章 計画

(街づくりの計画)

第5条 街づくりの計画は、次に掲げる計画等とし、市長、市民等、土地所有者等及び土地開発行為者は、当該計画等を遵守するものとする。

- (1) 都市計画法第18条の2第1項の基本方針
- (2) 景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項の景観計画
- (3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条第1項の基本計画
- (4) 流山市環境基本条例(平成13年流山市条例第22号)第8条第1項の環境基本計画
- (5) 地区街づくり計画
- (6) 都市計画法第4条第9項の地区計画等(以下「地区計画等」という。)
- (7) 建築基準法第69条の建築協定(以下「建築協定」という。)
- (8) 前各号に掲げるもののほか、街づくりに関する計画、指針等のうち規則で定めるもの

(街づくりの計画の手続)

第6条 市長は、前条各号に掲げる街づくりの計画(地区街づくり計画及び建築協定を除く。)を策定し、又は改定するときは、市民等の意見を求め、これを反映するよう努めなければならない。

2 市長は、前条各号に掲げる街づくりの計画を策定し、又は改定したときは、速やかに、これを公表しなければならない。

第3章 市民等による街づくり

第1節 街づくり提案

(街づくり提案)

第7条 市民等は、街づくりに関し、第5条各号に掲げる街づくりの計画(地区街づくり計画、地区計画等及び建築協定を除く。)について、規則で定めるところにより市長に提案することができる。

(街づくり提案の審査)

第8条 市長は、前条の規定による提案(以下「街づくり提案」という。)があったときは、その採否を決定するに当たって、あらかじめ第35条の流山市街づくり委員会の意見を聴かなければならない。

2 市長は、街づくり提案についての採否の判断をしたときは、当該街づくり提案をした者に、その検討結果及び採否の理由を通知するとともに、その内容を公表するものとする。

3 市長は、街づくり提案を採用したときは、提案内容の周知に努めるとともに、提案の実現に必要な施策を講じるものとする。

第2節 地区街づくり計画

(地区街づくり計画)

第9条 地区街づくり計画には、名称、位置、区域及び区域の面積を定めるほか、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 当該地区街づくり計画の目標
 - (2) 当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
 - (3) 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地(以下「地区街づくり施設」という。)及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(以下「地区街づくり整備計画」という。)
 - (4) 当該地区の土地利用又は建築物等で特に配慮すべき事項
- 2 地区街づくり整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区街づくり計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。
- (1) 地区街づくり施設の配置及び規模
 - (2) 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積若しくは建築面積の最低

限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の階数の最高限度若しくは最低限度、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項の緑化率をいう。）の最低限度又は垣若しくはさくの構造

(3) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全又は活用に関する事項
(地区街づくり組織)

第10条 市長は、良質で魅力的な地区街づくり（一体的な街づくりをする必要のある一団の土地における街づくりをいう。以下同じ。）を推進することを目的とする市民等の団体で、その設立の目的がこの条例の目的に則しており、次に掲げる要件を満たすものを地区街づくり組織として認定することができる。

(1) 当該団体が地区街づくり計画の対象となる区域の住民又は土地所有者等（以下「地区住民等」という。）により構成され、地区住民等の参加の機会が保障されていること。

(2) 当該団体の規約及び活動内容の定めがあること。

2 前項の規定による認定を受けようとするものは、市長に申請しなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときは、地区街づくり組織に対し、その活動の内容について報告又は説明を求めることができる。

4 市長は、地区街づくり組織が、第1項各号の要件を満たさないと認めるとき、地区街づくり組織がその規約に反していると認めるとき、又は前項の報告をせず、若しくは説明に応じないときは、当該地区街づくり組織の認定を取り消すことができる。

5 市長は、第1項の規定による認定及び前項の規定による認定の取消しを行う場合においては、第35条の流山市街づくり委員会の意見を聴くことができる。

(地区街づくり計画の認定申請)

第11条 地区街づくり組織は、その地区住民等を対象として説明会を開催し意見の聴取を行い、かつ、その地区街づくりの対象となる区域の土地所有者等の数の3分の2以上の同意（同意した者が所有する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当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区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。）を得た上で、規則に定めるところにより地区街づくり計画としての認定を市長に申請することができる。

(地区街づくり計画の原案の縦覧)

第12条 市長は、前条の規定により地区街づくり計画の認定の申請があったときは、その旨を公告し、当該地区街づくり計画の原案を、当該公告の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、地区街づくり計画の原案に係る地区住民等は、同項の縦覧の期間満了の日までに、縦覧に供された地区街づくり計画の原案について、市長に意見書を提出することができる。

(地区街づくり計画の認定)

第13条 市長は、第11条の規定による申請があった場合において、前条第1項の縦覧が終了したときは、あらかじめ第35条の流山市街づくり委員会の意見を聴いた上、次に掲げる事項に照らし地区街づくり計画として認定す

るかどうかを判断するものとする。

(1) 地区街づくり計画の原案の区域が適切であること。

(2) 地区街づくり計画の原案の対象とする区域に適用される第5条各号に掲げる街づくりの計画と整合していること。

(3) 地区街づくり整備計画で定めることができる事項に照らし、適切な内容となっていること。

2 市長は、前項の規定により第35条の流山市街づくり委員会に意見を聴くときは、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨を当該流山市街づくり委員会に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による判断をし、当該地区街づくり計画を認定したときは、その旨を当該地区街づくり組織の代表者に通知しなければならない。

4 市長は、第1項の規定による判断をし、当該地区街づくり計画を認定しないときは、その旨及び当該判断の内容を当該地区街づくり組織の代表者に通知しなければならない。

5 市長は、地区街づくり計画を認定したときは、その旨を告示しなければならない。

6 地区街づくり計画は、前項の規定による告示があった日から、その効力を生じる。

(地区街づくり計画の変更)

第14条 前3条の規定は、地区街づくり計画の変更について準用する。

(土地開発行為の届出)

第15条 地区街づくり計画が認定された区域において、土地開発行為を行うとする者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 土地開発行為を行うとする者は、前項の規定による届出を行うとするときは、あらかじめ当該地区街づくり計画に係る事項について、地区街づくり組織と協議しなければならない。

3 市長は、前項の規定による協議に関して必要と認めるときは、同項の土地開発行為を行うとする者に対し、当該地区街づくり計画に係る事項について、指導又は助言を行うことができる。

4 市長は、第2項の規定による協議の結果、当該土地開発行為が地区街づくり計画に適合しない場合で必要があると認めるときは、同項の土地開発行為を行うとする者に対し、当該土地開発行為を地区街づくり計画に適合させるための措置をとるよう要請することができる。

5 市長は、土地開発行為を行うとする者が前項の規定による要請を受け入れない場合において必要があると認めるときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

(地区街づくり組織の設立の要請)

第16条 市長は、次に掲げる地区について、当該地区に居住する地区住民等に対して地区街づくり組織を設立するよう理由を付して要請することができる。

(1) 既に市街地として形成された地区で、地区街づくりが必要であると認める地区

(2) 市街地が形成されつつある地区で、計画的な市街地として地区街づくりが必要であると認める地区

(3) その他市長が特に地区街づくりが必要であると認める地区

第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続

第1節 都市計画提案制度

(都市計画提案団体の指定等)

第17条 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条第1項の規定による認定を受けた地区街づくり組織とする。

(都市計画の決定の提案手続等)

第18条 都市計画法第21条の2第3項の計画提案(以下「計画提案」という。)をしようとする者は、規則で定めるところにより提案書を市長に提出しなければならない。

2 計画提案の内容は、都市計画法第21条の2第3項各号に規定する事項及び第5条各号に掲げる街づくりの計画に適合するものでなければならない。

3 市長は、都市計画法第21条の3の規定により、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨並びに当該計画提案及び当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断に係る市の見解書を公表するとともに、当該見解書を当該計画提案に係る提案等を提出した者に通知しなければならない。

(審査基準)

第19条 市長は、計画提案については、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

- (1) 第5条各号に掲げる街づくりの計画に則していること。
- (2) 計画提案の内容について、合理的な根拠があること。
- (3) 計画提案に係る区域について、合理的な根拠があること。
- (4) 計画提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。
- (5) 計画提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- (6) 計画提案の内容が関係する条例、規則等に則していること(千葉県が定めるものを含む。)
- (7) 計画提案の内容に關係する計画、方針等に則していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める基準に則していること。

第2節 地区計画等の手続

(地区計画等の申出)

第20条 住民又は利害関係人は、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。この場合においては、当該申出に係る地区計画等の素案を添えなければならない。

2 前項の規定による申出(以下「地区計画等申出」という。)は、次に掲げる基準を満たし、かつ、規則で定めるところにより行うものとする。

- (1) 地区計画等申出に係る都市計画の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- (2) 地区計画等申出に係る都市計画の素案の対象となる土地(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。以下この号において同じ。)の区域内の土地所有者等の5分の4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5分の4以上となる場合に限る。)を得ていること。

(地区計画等申出に対する市の判断等)

第21条 市長は、前条第2項各号の規定に適合すると認める地区計画等申出

があったときは、遅滞なく、その案を作成しなければならない。

(地区計画等の原案の提示方法)

第22条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して14日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うち、種類、名称、位置及び区域

(2) 縦覧場所

2 前項に規定するもののほか、市長は、地区計画等の案の作成について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講じるものとする。

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第23条 都市計画法第16条第2項に規定する者は、前条第1項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ときは、縦覧の期間満了の日の翌日から起算して7日を経過する日までに、意見を市長に提出しなければならない。

第3節 建築協定

(協定区域)

第24条 建築協定をすることができる区域は、住宅地の環境を保護し、又は商店街の利便を維持増進するため必要と認める区域内で、市長が告示して定める区域とする。

(協定事項)

第25条 前条の区域内において、建築基準法第69条の土地の所有者等は、当該権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を定めることができる。

第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手続

第1節 大規模土地取引行為の届出

(大規模土地取引行為の権利取得者の届出)

第26条 3,000平方メートル以上の一団の土地について、土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定(対価を得て行われる移転又は設定に限る。以下同じ。)をする契約(予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。)を行った場合で、当事者のうち当該大規模土地取引行為により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者(以下「権利取得者」という。)は、その契約を締結した日から起算して14日以内に、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合は、第5条各号に掲げる街づくりの計画に照らし、当該届出をした者に対して当該届出に係る事項について助言を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定による届出の概要を記載した台帳を整備し、閲覧に供するものとする。

(大規模土地取引行為に係る標識の設置)

第27条 権利取得者は、前条第1項の規定による届出を行った日から起算して7日以内に、当該届出に係る土地の区域内の見やすい場所に規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。ただし、大規模土地取引行為が土地開発行為を目的としないものである場合は、この限りでない。

2 権利取得者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該標識を設置した日から起算して5日以内に市長に届け出なければならない。

第2節 大規模土地開発行為の手続

(大規模土地開発構想の届出等)

第28条 次の各号に掲げる土地開発行為(以下「大規模土地開発行為」という。)を行おうとする者は、その着手前に当該大規模土地開発行為に係る構想(以下「大規模土地開発構想」という。)を規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(1) 流山市開発事業の許可基準等に関する条例(平成22年流山市条例第14号。以下「開発条例」という。)第6条第1項の大規模開発事業(開発条例第2条第1号クの規定により同項の大規模開発事業となるものを除く。)

(2) 土地開発区域の面積が1,000平方メートル以上の資材置場を設置する行為

(3) 土地開発区域の面積が1,000平方メートル以上又は高さ10メートル以上の路外駐車場(駐車場法(昭和32年法律第106号)第2条第2号の路外駐車場をいう。)を設置する行為

2 前項の規定による届出を行う場合にあっては、第5条各号に掲げる街づくりの計画に照らして講じる措置を記載した計画書(以下「街づくり計画書」という。)を添付しなければならない。

3 第1項の規定による届出を行った者(以下「大規模土地開発行為者」という。)は、当該届出の日の翌日から起算して7日以内に土地開発区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

4 大規模土地開発行為者は、前項の規定により標識を設置したときは、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

(大規模土地開発構想に関する助言又は指導)

第29条 市長は、前条第1項の規定により大規模土地開発構想の届出があった場合においては、当該大規模土地開発構想を届け出た大規模土地開発行為者に対し、第5条各号に掲げる街づくりの計画に照らし、必要な助言又は指導を行うことができる。

(大規模土地開発行為の手続)

第30条 大規模土地開発行為者は、大規模土地開発行為に着手するに当たっては、第33条に規定する手続(第34条の規定による申出がある場合にあっては第45条の規定による勧告又は第46条第1項若しくは第2項の規定による調停の打ち切りの手続)が完了するまでの間、開発条例第6条第1項の規定による届出をすることができない。

(大規模土地開発構想の公開等)

第31条 市長は、第28条第1項の規定により届け出られた大規模土地開発構想及び街づくり計画書を21日間公衆の縦覧に供するものとする。

2 大規模土地開発行為者は、前項の縦覧の終了後において、速やかに同項の大規模土地開発構想及び街づくり計画書について、次に掲げる者(以下「近隣住民等」という。)に対し、説明会を開催しなければならない。

(1) 建築を伴う大規模土地開発行為にあっては、開発条例第2条第18号ア及びイに掲げる者

(2) 建築を伴わない大規模土地開発行為にあっては、次のいずれかに該当する者をいう。

ア 土地開発区域に隣接する土地又は当該土地に存する建築物等の所有者又は占有者

イ 土地開発区域の敷地境界から30メートルまでの距離の場所に存する土地又は建築物等の所有者又は居住者

3 大規模土地開発行為者は、前項の説明会を開催するときは、当該説明会の開催の日の7日前までに、規則で定めるところにより、市長及び近隣住民等にその旨を通知しなければならない。

4 大規模土地開発行為者は、第2項の説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の開催結果を市長に報告しなければならない。

5 市長は、前項の規定による報告があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該報告の内容を当該公告の日から14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(大規模土地開発行為に関する意見書の提出)

第32条 前条第5項の規定による公告があったときは、近隣住民等(第52条の規定により前条第2項の説明会の対象となる地区街づくり組織を含む。第34条及び第44条から第46条までにおいて同じ。)は、前条第5項の縦覧の期間満了の日までに、当該縦覧に供された大規模土地開発構想について、市長に、意見書を提出することができる。

2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、同項に規定する期間満了後、速やかに、当該意見書の写しを大規模土地開発行為者に送付しなければならない。

(大規模土地開発構想に関する意見書に対する見解書の提出)

第33条 大規模土地開発行為者は、前条第2項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、その日から14日以内に当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。この場合において、大規模土地開発構想又は街づくり計画書に変更があるときは、当該変更に係る大規模土地開発構想又は街づくり計画書を添付しなければならない。

2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該見解書及び意見書並びに大規模土地開発構想又は街づくり計画書(変更があるときは、当該変更に係る大規模土地開発構想又は街づくり計画書を含む。)を当該公告の日から14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(大規模土地開発構想に係る調停)

第34条 大規模土地開発行為者及び近隣住民等は、前2条の規定により提出された意見書又は見解書に不服があるときは、前条第2項の縦覧の期間満了の日までに、市長に調停を申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出を受けたときは、次条の流山市街づくり委員会に調停を求めることができる。

第6章 流山市街づくり委員会

(流山市街づくり委員会)

第35条 この条例の目的を達成するため、流山市街づくり委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(委員会の所掌事務)

第36条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

(1) 街づくり提案に意見を述べること。

(2) 地区街づくり組織の認定及び認定の取消しに意見を述べること。

(3) 地区街づくり計画に意見を述べること。

(4) 大規模土地取引行為に意見を述べること。

(5) 大規模土地開発構想に係る調停に関すること。

(6) 市長の求めに応じ、市の街づくりに関して市長に意見を述べること。

(委員会の組織)

第37条 委員会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命し、その人数は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 学識経験を有する者 4人以内
- (2) 公募による市民 3人以内
- (3) 市長が職員のうちから選出する者 3人以内

2 特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、委員会に臨時委員を置くことができる。

3 専門の事項を調査させるため必要があるときは、委員会に専門委員を置くことができる。

4 臨時委員及び専門委員は、学識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が任命する。

(委員の任期)

第38条 委員会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 臨時委員及び専門委員の任期は、当該専門の事項に関する調査審議期間とする。

(委員長及び副委員長)

第39条 委員会に、委員長及び副委員長各1人を置く。

2 委員長及び副委員長は、第37条第1項第1号に規定する委員のうちからそれぞれ委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第40条 委員会は、委員長が召集し、委員長がその議長となる。

2 委員会は、委員（議事に関係のある臨時委員を含む。）の2分の1以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員（議事に関係のある臨時委員を含む。）の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決すところによる。

(部会)

第41条 委員会に審査部会及び調停部会を置く。

2 委員会に求められた事項は、必要に応じて部会において処理させることができる。

3 部会の委員は、委員会の委員、臨時委員及び専門委員のうちから3人以上をもって組織する。

4 部会は、部会が終了したときは、速やかにその結果を委員長に報告するものとする。

5 審査部会の所掌事務は、第36条第4号に掲げる事項とする。

6 調停部会の所掌事務は、第36条第5号に掲げる事項とする。

(部会長)

第42条 部会に部会長及び副部会長各1人を置く。

2 部会長及び副部会長は、部会の委員（臨時委員及び専門委員を除く。）のうちからそれぞれ部会の委員の互選により定める。

3 部会長は、部会を代表し、会務を総理する。

4 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(部会の会議)

第43条 第40条の規定は、部会の会議について準用する。この場合において、同条中「委員会」とあるのは「部会」と、「委員長」とあるのは「部会長」と、「委員」とあるのは「部会の委員」と読み替えるものとする。

(意見の聴取)

第44条 委員会又は第41条第2項の規定により処理を委任された調停部会は、第34条第2項の規定により市長から求められた調停のため必要があると認めるときは、近隣住民等又は大規模土地開発行為者に対し、会議に出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(調停案受諾の勧告)

第45条 委員会又は第41条第2項の規定により処理を委任された調停部会は、必要に応じ、第34条第2項の規定により市長から求められた調停に係る調停案を作成し、近隣住民等又は大規模土地開発行為者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第46条 委員会又は第41条第2項の規定により処理を委任された調停部会は、近隣住民等又は大規模土地開発行為者に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2 前条の規定による勧告がされた場合において、指定された期限内に近隣住民等又は大規模土地開発行為者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、調停は打ち切られたものとみなす。

(公開)

第47条 委員会の会議は、公開とする。ただし、委員会の議決があったときはこれを非公開とすることができる。

2 部会の会議は、非公開とする。

(会議の運営等)

第48条 委員長は、この条例で定めるもののほか、委員会の会議の議事及び運営等に関し必要な事項を定めることができる。

2 部会長は、この条例で定めるもののほか、部会の会議の議事及び運営等に関し必要な事項を定めることができる。

(庶務)

第49条 委員会及び部会の庶務は、都市計画を主管する課において処理する。

第7章 雑則

(地区街づくり組織への助成)

第50条 市長は、地区街づくり組織が地区街づくり計画の原案を作成するための経費を助成することができる。

(技術的支援等)

第51条 市長は、市民等の自主的な街づくりに関する活動を支援する必要があると認めるときは、地区街づくり組織その他街づくりに関して自主的な活動を行うものに対し、街づくりに関する情報の提供、技術的な支援等を行うものとする。

(説明会対象の付加)

第52条 第10条第1項の地区街づくり組織（第13条の規定により地区街づくり計画の認定を受けていないものに限る。）の当該地区街づくり計画の対象となる区域の全部又は一部において、大規模土地開発行為を行おうとする者は、第31条第2項の説明会を開催するに当たり地区街づくり組織を説明会の対象に加えなければならない。

(適用除外)

第53条 次に掲げる土地開発行為については、第5章の規定は、適用しない。

- (1) 都市計画法に基づく都市計画事業
- (2) 国又は地方公共団体が行う土地開発行為で、この条例に定める基準を尊重して行われると市長が認めるもの
- (3) 建築基準法第85条第5項の適用を受けた仮設建築物の建築
- (4) 災害のため必要な応急措置として行われる土地開発行為
- (5) 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
(地位の承継)

第54条 この条例の規定に基づく届出行為について相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していたその地位を承継する。

2 土地開発行為者から土地開発区域の土地の所有権その他事業の施行に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けてその地位を承継することができる。

3 第1項の規定により土地開発行為者の地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(勧告)

第55条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められる者に対し、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- (1) 第15条第1項、第26条第1項、第27条第2項又は第28条第1項若しくは第4項の規定に反してこれらの規定による届出を行わない者
- (2) 第27条第1項又は第28条第3項の規定に反してこれらの規定による標識の設置を行わない者
- (3) 第31条第2項の規定に反して同項の説明会を開催しない者
- (4) 第31条第4項の規定に反して同項の規定による報告をしない者
- (5) 第33条第1項の規定に反して同項の規定による見解書を提出しない者

(公表)

第56条 市長は、次の各号のいずれかに該当する土地開発行為者の氏名又は名称、勧告の内容その他必要な事項を規則で定めるところにより、公表することができる。

- (1) 第15条第5項の規定による勧告に従わないで土地開発行為を行おうとする者
- (2) 第45条の規定による勧告に従わない大規模土地開発行為者
- (3) 前条の規定による勧告に従わない土地開発行為者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該土地開発行為者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(過料)

第57条 市長は、第55条の規定による勧告に従わない者に対して5万円以下の過料を科する。

(委任)

第58条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成24年10月1日から施行する。

(条例の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 流山市建築協定条例(昭和48年流山市条例第46号)
- (2) 流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成2年流山市条例第

14号)

(流山市建築協定条例の廃止に伴う経過措置)

3 前項第1号の規定による廃止前の流山市建築協定条例の規定に基づき締結された建築協定及び建築協定をすることができる区域の告示は、この条例の相当規定により締結された建築協定及び告示とみなす。

(流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止に伴う経過措置)

4 附則第2項第2号の規定による廃止前の流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例の規定によりなされた公告及び提出された意見書は、この条例の相当規定によりなされた公告及び意見書とみなす。

(適用区分)

5 第5章第1節の規定は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後に契約される大規模土地取引行為について適用し、同日前に契約された大規模土地取引行為については、なお従前の例による。

6 第5章第2節の規定は、施行日以後に着手する大規模土地開発行為(この条例の施行の際、開発条例第6条第1項の規定による届出に係る届出書又は開発条例第10条第1項の規定による協議に係る協議書が提出されている大規模土地開発行為(以下「手続済大規模土地開発行為」という。)を除く。)について適用し、同日前に着手する大規模土地開発行為及び手続済大規模土地開発行為については、なお従前の例による。

