

流山市街づくり条例

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条－第 4 条）
 - 第 2 章 計画（第 5 条・第 6 条）
 - 第 3 章 市民等による街づくり
 - 第 1 節 街づくり提案（第 7 条・第 8 条）
 - 第 2 節 地区街づくり計画（第 9 条－第 16 条）
 - 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（第 17 条－第 19 条）
 - 第 2 節 地区計画等の手続（第 20 条－第 23 条）
 - 第 3 節 建築協定（第 24 条・第 25 条）
 - 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（第 26 条・第 27 条）
 - 第 2 節 大規模土地開発行為の手続（第 28 条－第 34 条）
 - 第 6 章 流山市街づくり委員会（第 35 条－第 49 条）
 - 第 7 章 雑則（第 50 条－第 58 条）
- 附則

第 1 章 総則（第 1 条～第 4 条）

【解説】

総則では、この条例の全体に係る基本的な事項を定めます。

条例の目的、この条例で使う用語の定義、基本的理念、責務を規定します。

（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手続及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規定に基づく建築協定の手続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。

【解説】

条例の目的を定めています。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定める都市計画や街づくりに関する市独自の手続きを定めた条例です。

具体的には、第一に、都市計画や街づくりの分野における市民参加と協働の街づくりを推進するため市独自の制度を定めること、第二に、都市計画法の規定に基づいて都市計画の手続について定めるとともに建築基準法で規定されている建築協定の手続を定めることにより、良質で魅力的な街づくりを実現することとしています。

(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。

【解説】

この条例で使う用語について定義します。

自治基本条例では「まちづくり」と表記していますが、流山市街づくり条例は、都市計画及び土地利用等の分野に係る条例であり、自治基本条例や福祉等のまちづくりと区別するために「街づくり」と表記します。

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、建築を伴わない土地利用も、この条例の対象とすることから、「土地開発行為」と呼ぶことにし、用語の定義をしています。

この条例では、地区という市民にとって身近な範囲を対象とした街づくりを地区の住民により推進する制度を創設することから、「地区街づくり計画」という用語の定義を行っています。

「市民」及び「市民等」は、流山市自治基本条例に定義されています。

「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、市民並びに市内で働く者及び就学する者並びに市内の自治会、NPO及び事業者をいいます。

（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。

【解説】

街づくりの基本的理念は、この条例全体に係る共通した基本的理念を規定しています。第1項は、街づくりは相互の信頼、理解、協力により実現するものであること、第2項は、土地及び都市空間の持つ公共性を自覚し土地及び建物の利用し、さらに街づくりを推進するものであることの2点を定めています。

（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。

【解説】

ここでは、市、市民等と土地開発行為者の責務を記述しています。

第2章 計画 （第5条～第6条）

【解説】

この章では、本市において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ます。

（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

【解説】

良質で魅力的な街づくりを実現するため、市が定めている計画に基づいて街づくりが進められるように、条例で街づくりの計画を規定しています。（1）から（4）はそれぞれ、

- (1) 都市計画法第18条の2第1項の基本方針は、「流山市都市計画マスタープラン」(平成17年2月施行)
 - (2) 景観法(平成16年法第110号)第8条第1項の景観計画は、「流山市景観計画」(平成19年12月施行)
 - (3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第4条第1項の基本計画は、「流山市緑の基本計画」(平成18年3月施行)
 - (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項の環境基本計画は、「流山市環境基本計画」(平成17年7月施行)
 - (5) は、本条例で認定する「地区街づくり計画」
 - (6) は、都市計画法で規定する地区計画等
 - (7) は、建築基準法で規定する建築協定
- (5)～(7)は、それぞれの計画又は協定が定められた地区にのみで適用されます。

街づくりは、市長、市民等、土地所有者等及び土地開発行為者が協働で行い、育てていくものです。

良質で魅力的な街づくりを実現するためには、市長、市民等、土地所有者等及び土地開発行為者は、流山市の将来都市像を共有し、街づくりを進めていく必要があります。

そのためには、市長、市民等、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必要があります。

(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。

【解説】

街づくり計画の策定又は改定にあたっての市民参加の規定、策定後の公表の規定を定めています。

第3章 市民等による街づくり （第7条～第16条）

【解説】

第3章は、市長と市民等との協働、市民同士の協働により街づくりが進むようにするため、市民による「街づくり提案」制度及び「地区街づくり計画」制度を定めます。

第1節 街づくり提案 （第7条～第8条）

（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。

【解説】

第7条は、第5条で規定している街づくりの計画について、市民等であれば誰でも提案ができる制度を定めています。

1 「街づくり提案」は、街づくりの計画（ただし、地区計画、地区街づくり計画、建築協定は除きます。）、市長が行う街づくりに関する事項（例えば、道路等の公共施設整備等が考えられます。）、市長と提案者が協働して行う街づくりに関する事項（例えば、街づくりに関するイベント等を市が管理者となっている道路や公園等で行うもの、公園緑地等の保全や整備、バリアフリーの促進等が考えられます。）。

2 地区計画等、地区街づくり計画及び建築協定は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、その内容から住民や区域内の土地に権利を有する者が主体的に関与して定めることが望ましいと考えます。

したがって、地区計画等、地区街づくり計画及び建築協定は、他から提案されて作成するものではないと考え、提案できる計画から除いています。

（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。

【解説】

- 1 ここでは、街づくり提案の採否の審査の手続きについて規定をしています。
- 2 市長は、「街づくり提案」の採否を決定する際、必ず、街づくり委員会に意見を求めます。
- 3 「街づくり委員会」は、提案の妥当性、実現性、提案者が市と協働して、また市民同士が協働して提案の実現への努力を行なうこと等について提案内容を審議し、市長に意見します。
- 4 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。
- 5 なお、市長が採用した提案については、周知に努めること、市長は実現のための措置を講じることを定めています。

第2節 地区街づくり計画（第9条～第16条）

【解説】

この節では、地区街づくり計画について規定します。

「地区街づくり計画」とは、自治会、商店街等住民にとって身近な地区を単位として、地区住民により土地開発のルールや街づくりの計画を定め、これを市長が認定することによって公定化され、計画に基づいて街づくりを進めるものです。

（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

【解説】

第9条は、地区街づくり計画に定める事項及び地区街づくり整備計画に定める事項について規定しています。

- 1 地区街づくり計画には、
- ①地区街づくりの目標
 - ②整備、開発又は保全に関する方針
 - ③地区街づくり整備計画として、道路や公園等の地区街づくり施設の整備、土地の利用に関する計画（ルール）を定めます。具体的項目については、第2項で定めています。
 - ④土地利用や建築物等で特に配慮すべき点についてルール化することができます。配慮すべき事項には、たとえば、土地や建築物等についての環境上の配慮、管理についての配慮等が考えられます。地区計画等には定められない事項です。
- 2 「居住者等」とは、地区街づくり計画の地区内に住んでいる者及び地区内の施設を利用する者です。
- 3 地区街づくり計画の対象地区の範囲は、第10条に規定する地区街づくり組織の区域であり、良質で魅力的な地区街づくりを推進必要のある一団の土地になります。概ね3,000平方メートル以上の一団の地区を想定しています。

4 第1項第3号の「その他の公共空地」の例は、墓園、運動場です。

(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。

【解説】

第10条は、地区街づくり組織について規定しています。

地区街づくり組織とは、自治会、商店街等住民にとって身近な地区を単位として、地区住民により土地開発のルールや街づくりの計画を定め、計画に基づいて街づくりを進めるための組織です。

1 市民等は、地区街づくり計画の案を作成し地区街づくりを推進することを目的として、地区街づくり組織を設立することができ、市長は、申請があったときは、街づくり委員会の意見を聴いて、認定することができます。第1項では、認定するための要件をあらかじめ明示しています。

- 2 地区街づくり組織は、地区住民及び地元の土地所有者等を含む多様な住民によって構成され、地区住民等に開かれた組織である必要があります。また、規約や活動内容について定める必要があります。地区街づくり組織は、地区の街づくりを担う住民等で、概ね10人以上で組織できます。
- 3 ある一定の土地の利用を制限するための組織は、好ましくありません。また、「参加の機会が保障されている」とは、地区街づくり計画の策定に反対する者を排除するような行為をしてはいけません。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街づくりは実現します。
- 4 第3項は、市長は、地区街づくり組織に報告を求めることができること、第4項は、地区街づくり組織の認定を取り消すことが出来る旨の規定を定めています。

(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。

【解説】

- 第11条以降は、地区街づくり計画を策定するための手続きを規定しています。
- 1 地区街づくり組織は、地区の街づくりを推進するため、「地区街づくり計画」の原案を作成し市長に申請（提案）することができます。
 - 2 「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、合意形成を行いません。
 - 3 良質で魅力的な街をつくるための「地区街づくり計画」の原案の作成にあたっては、地区の風土と歴史を守り育ててきた地元の土地所有者等及び地区住民等の相互の協力が必要であり、良質な住環境を次世代へ引き継ぐことが重要です。
 - 4 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、土地所有者と建物所有者の数の総数の3分の2以

上でかつ、同意した者の土地所有面積と建築物所有者の土地面積地籍の合計が、土地所有者と建築物所有者の総地籍との合計の3分の2以上となる場合に限り
ます。これは、後で規定するように、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。

5 地区街づくり計画は、市民にとっての身近な単位の街づくりを市民等が主体となって地区レベルの計画を定めるものです。

同意率を3分の2にすることによって、地区の街づくりのルールを導入を図り易くしようとしたものです。また、同意率が上がって5分の4以上になれば地区計画に発展できるとしたものです。

(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。

【解説】

地区街づくり計画が申請された場合の、縦覧及び意見書の提出について規定しています。

(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。

【解説】

- 1 地区街づくり組織による提案認定要件について、あらかじめ条例で規定を定めています。
 - ① 区域が地形地物で明確に区分されていること。意図的な区域設定となっていないこと。
 - ② 「地区街づくり計画」の案が、街づくりの計画と整合していること。
 - ③ 第9条で規定している地区街づくり整備計画の内容に照らして適切な内容になっていること。
- 2 第2項以降は、申請後の手続について規定しています。
- 3 地区街づくり計画は、告示によって効力が生まれます。

(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。

【解説】

- 1 第14条は、地区街づくり計画の変更に関する規定です。

(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、土地開発行為を行おうとする者は、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 土地開発行為を行おうとする者は、前項の規定による届出を行おうとするときは、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おうとする者に対し、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おうとする者に対し、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、土地開発行為を行お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。

【解説】

15条は、地区街づくり計画が定められた地区に行われる土地開発行為については、地区街づくり計画に適合するよう指導する旨を規定しています。

- 1 土地開発行為者は、地区街づくり計画の区域内において当該計画で定められている土地開発のルールに係る土地開発（開発行為、建築行為、建築物の用途の変更、大規模修繕、建築物の形態意匠色彩の変更、看板等の設置、その他土地開発を改変する行為）を行おうとするときは、市長に土地開発計画（開発事業等の計画）を届出、市長は当該区域で行われる事業について、地区街づくり計画に照らし地権者又は開発事業者に対して必要な指導助言を行なうことができます。
- 2 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。市長による指導助言は、土地開発行為者と地区街づくり組織との協議内容に応じて指導し、要請することができます。
- 3 土地開発行為者が市長の要請を受け入れない場合は、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

【解説】

1 市長は、政策的に特に地区街づくりを重点的に推進する必要があると認める地区については、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。

2 要請できる地区は次ぎ掲げる地区です。

- (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、計画的に建築物等を誘導したり、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

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)

【解説】

第4章は、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きについて規定します。

第1節 都市計画提案制度 (第17条～第19条)

【解説】

第1節では、都市計画法に基づく都市計画提案制度の手続きについて規定します。

(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。

【解説】

第17条では、都市計画法第21条の2(「都市計画の決定等の提案」)の規定に関し同条第2項の条例への委任規定に基づいて提案できる者として本条例第10条第1項の規定による「地区街づくり組織」を追加指定しています。

都市計画法の規定により、下記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0.5ヘクタール以上の開発行為を行ったことがある開発事業者等です。

(6) 地方公共団体の条例で定める団体

本条例第10条第1項で「地区街づくり組織」を指定します。

(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。

【解説】

第18条は、都市計画の提案手続きについて規定しています。

(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) 計画提案の内容に関係する計画、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。

【解説】

第19条は、都市計画提案についての審査基準をあらかじめ明示しています。

第2節 地区計画等の手続 (第20条～第23条)

【解説】

第2節では、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規定します。

(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。

【解説】

第20条は、地区計画等の申出にあたっては、地区計画等の素案を添えることとしています。

申出にあたっては、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、土地所有者等の総数かつ総面積のうち5分の4以上の同意を得てい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ことによっています。

地区計画の申出制度と、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と考えています。

そのため、申出制度では同意率を5分の4以上とすることで、市長は、その必要性を認め、申出の内容に不備がない限り決定に向けて手続をす
るとしたものです。

「利害関係人」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、ひろく、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。

【解説】

第21条は、地区計画等申出がなされた場合は、条例及び都市計画法に基づく手続を行うための案の作成をすることと規定しています。

（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、意見書を市長に提出しなければならない。

【解説】

第22条及び第23条は、都市計画法第16条第2項の規定による意見の提出方法その他政令で定める事項を条例化したものです。

条例で定める事項は、「地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法」です。

これは、現在の「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）」を、この条例に移行したものです。

第3節 建築協定 （第24条～第25条）

（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。

【解説】

第24条、第25条は、建築基準法第69条第1項（「建築協定」）の建築協定に関する委任に基づいてその手続等を規定します。建築基準法第69条第1項の規定による建築協定に関する委任に基づいてその手続き等を定めるもので、現在の「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ました。

「土地の所有者等」は、建築基準法第69条で使用されている用語です。

《建築基準法第69条》

土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。

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26条～第35条）

【解説】

- 1 この章は、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、緑の基本計画（グリーンチェーン）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事項を定めます。
- 2 大規模な土地取引については、取引後公表することを義務づけます。
- 3 大規模土地開発行為について、市の掲げる都市計画マスタープラン、景観計画、緑の基本計画（グリーンチェーン）、さらには低炭素社会の実現を図る観点から、土地開発構想段階における届出、協議制度を創設します。
- 4 協議制度については、土地開発行為者と行政間の協議にとどまらず、近隣住民等や土地開発行為者からの要請に基づいて街づくり委員会による調停が可能な仕組みを定めます。

第1節 大規模土地取引行為の届出（第26条・第27条）

【解説】

この節は、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ます。

（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。

【解説】

第26条は、3,000㎡以上の土地の取引後の届出制度を規定しています。

- 1 土地を取得した者は、土地売買等の契約後、14日以内に契約をした旨、市長に届け出ることとします。
- 2 市長は、土地を取得した者に対して、街づくりの計画に照らして助言を行うことができます。
- 3 なお、土地取引については、その概要を記載した台帳を整備し、市民等が閲覧できるようにします。

（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。

【解説】

土地を取得した者は、その土地の見やすい場所に標識を設置し、設置した旨を市長に届け出ます。

第2節 大規模土地開発行為の手続（第30条～第37条）

【解説】

この節は大規模な土地開発行為の手続きについて定めています。

（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11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。

【解説】

第28条から第33条は、大規模な土地開発行為の手続について規定しています。

1 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。

流山市の街づくりに影響がある大規模な土地開発行為を規定しています。

届出が必要な行為については第28条第1項の(1)から(3)のいずれかの行為です。

(1)の行為とは、事業区域の面積が3,000平方メートル以上、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平方メートル以上の事業です。

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。

- 2 大規模土地開発構想の届出にあたっては、街づくりの計画に照らして作成した街づくり計画書を添付しなければなりません。街づくり計画書は、大規模土地利用行為者が、街づくりの計画に基づいた様々な提案を具体的に記載したものです。
- 3 大規模土地開発構想の届出をした時は、現地に標識を設置し、その旨を市長に届出なければなりません。

(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。

【解説】

第29条は、前条の届出があった場合、市長は街づくりの計画に照らして、助言、指導できる事を規定しています。

(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。

【解説】

第30条は、大規模土地開発行為の手続と、既定の「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」の大規模開発事業の届出に係る関係性について規定しています。

(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。

【解説】

第31条は、大規模土地開発行為の公開、説明会の開催等の手続きについて規定しています。

1 市長は、大規模土地開発行為者からの届出のあった大規模土地開発構想の写し及び街づくり計画書の写しを縦覧します。

2 次に、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

ければなりません。なお、当該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、近隣住民に加えて地区街づくり組織に対しても説明会を行なうものとします。説明会の終了後、説明会の開催結果について、大規模土地開発行為者は、市長に報告しなければなりません。

3 市長は、説明会の開催結果について縦覧します。

(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。

【解説】

第32条は意見書の提出について規定しています。

1 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。

2 市長は、これを大規模土地開発行為者に速やかに、送付します。

(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。

【解説】

第33条は、意見書に対する見解書について規定しています。

- 1 大規模土地開発行為者は、前条の意見書についての見解書を市長に提出します。また、市長は、当該見解書を公表します。この時に、大規模土地開発構想、街づくり計画書に変更がある場合は、その書類を添付します。
- 2 市長は、大規模土地開発行為者が提出した見解書、大規模土地開発構想、街づくり計画書を縦覧します。

（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。

【解説】

第34条は、大規模土地開発構想に関する調停について規定しています。

- 1 大規模土地開発行為者、近隣住民等の一方は、意見書と見解書のやり取りの内容について不服がある場合は、市長に調停を申し出ることができます。
- 2 この調停は、街づくり委員会により行われます。

第6章 流山市街づくり委員会

【解説】

第6章は、この条例の適切な運用のための、流山市街づくり委員会の設置及び運営等について必要な事項について規定しています。

（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。

【解説】

第35条は、この条例の目的を達成するための機関として、街づくり委員会を設置について規定しています。

「流山市街づくり委員会」は、地方自治法第138条の4第3項に規定する付属機関として設置します。

(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。

【解説】

第36条は、委員会が所掌する事務について規定しています。

「流山市街づくり委員会」は、単に意見を述べるだけではありません。市長から意見を求められた事項について、調査審議し、意見を述べるものです。

市長が街づくり委員会に対し、意見を求めた場合はその意見を尊重し、採否の決定をします。

(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。

【解説】

第37条は、委員会の組織・構成について規定しています。

委員の選定にあたっては、学識経験を有する者は、街づくり、都市計画、建築、造園又は色彩に関して専門的知識又は経験を有する者を公募によらず任命します。

学識経験を有する者 大学教授、宅地建物取引主任者、建築士、都市プランナー等が想定されます。

公募による市民

市職員 都市計画部長、都市整備部長、土木部長

臨時委員又は専門委員 弁護士、不動産鑑定士等

(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。

【解説】

第38条は、委員会の任期について規定しています。

(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。

【解説】

第39条は、委員会の委員長・副委員長について規定しています。

(会議)

第40条 委員会は、委員長が招集し、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、委員長の決するところによる。

【解説】

第40条は、委員会の会議の方法について規定しています。

(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。

【解説】

第41条は、委員会の中に、部会（審査部会、調停部会）を設置できることを規定しています。

(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。

【解説】

第42条は、部会の会長・副会長について規定しています。

(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。

【解説】

第43条は部会の会議の方法について規定しています。

(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。

【解説】

第44条は、調停の際に、委員会又は調停部会は、当事者などを招集し意見を聴取することができる旨を規定しています。

基本的に、近隣住民等又は大規模土地開発行為者に対し、会議に出席を求めてその意見若しくは説明を聴く場合は、街づくり委員会として行います。調停を行う場合は、専門的で具体的で詳細な土地開発構想の変更に係る部分になるので、調停部会が行います。

(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。

【解説】

第45条は、委員会又は調停部会は、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る旨を規定しています。

(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。

【解説】

第46条は、調停会の打ち切りについて規定しています。

(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。

【解説】

第47条は、委員会は公開で行い、部会については非公開で行うことを規定しています。

委員会の会議は、原則公開します。ただし、審議の内容に個人情報等を保護しなければならない事項が含まれる場合は、非公開とするものです。

また、当初から委員会の非公開が望ましい場合は、部会として開催します。

(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。

【解説】

第48条は、委員長は、会議の議事及び運営について必要な事項を定めることができる旨を規定しています。

(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。

【解説】

第49条は、委員会・部会の庶務は、都市計画を主管する課（都市計画部都市計画課）が行う旨を規定しています。

第7章 雑則

【解説】

第7章は、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についての規則への委任について規定しています。

(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。

【解説】

第50条は、市長は、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、その経費を助成できる旨を規定しています。

(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。

【解説】

第51条は、市長は、街づくりに関する活動を行うものに対し、情報の提供等の技術的な支援を行う事ができる旨を規定しています。

技術的支援等には、「流山市まちづくり相談員派遣要綱」によるまちづくり相談員の派遣も含まれます。

(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。

【解説】

第52条は、第30条の説明会(大規模土地開発構想の説明会)の対象者の付加について規定しています。

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ない場合で、地区街づくり組織がある場合、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。これは、既に、市長の認定を受けている地区街づくり計画がある場合には、同計画に基づいて指導が行われているからです。

(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) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの

【解説】

第53条は、第5章の規定を適用しないものについて規定しています。

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きに基づいて決定されます。

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場合のみ適用除外とするものです。

(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。

【解説】

第54条は、この条例についての地位の継承について規定しています。

(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

【解説】

第55条は、市長は、この条例で決められた手続を行わない者に対して、必要な措置を講ずるように勧告することができる旨を規定しています。

(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。

【解説】

第56条は、市長は、第47条、第55条の勧告に従わない者の氏名又は名称と、勧告の内容等を公表することができる旨を規定しています。この公表は、勧告の事実を公表するものです。

(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。

【解説】

第57条は、市長は、第55条の勧告に従わない者に対して過料を科す旨を規定しています。

(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。

【解説】

第58条は、この条例の施行に必要な事項については、別途規則で定める旨を規定しています。

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、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。