

（仮称）流山市街づくり条例骨子案と解説

※第8回まちづくり条例検討委員会では、第5章、第6章について提案する。総則及び補足については、第9回まちづくり条例検討委員会で提案する。

第5章 土地取引の届出及び開発調整

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利用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る。

2、大規模な土地取引については、事前に届出ることとし、取引後公表することを義務づける。なお、事前の届出にあたっては、市長による情報の提供及び助言ができることとする。

3、開発事業等については、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、開発構想段階における届出、協議制度を創設する。

4、協議制度については、開発事業者と行政間の協議にとどまらず、近隣住民や開発事業者からの要請に基づいて街づくり委員会に設ける開発調整部会による調整が可能な仕組みを定める。

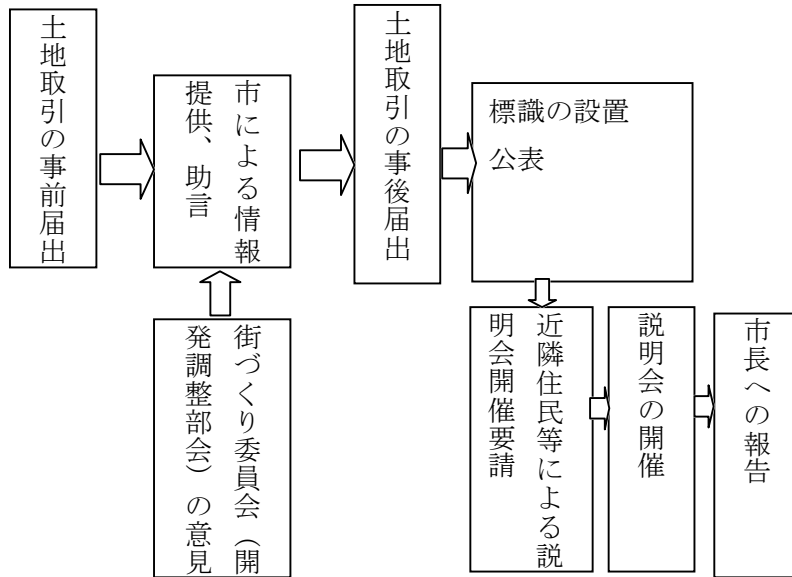
- 1、 土地取引の届出
- 1) 大規模土地取引の事前届出
- ① 大規模土地取引の事前届出
 - ② 市による情報提供及び助言
 - ③ 街づくり委員会（開発調整部会）の意見
- 2) 大規模土地取引の事後公表等
- ① 大規模土地取引の事後届出、看板設置、公表
 - ② 近隣住民の説明会開催要請
 - ③ （要請があった場合）説明会の開催
 - ④ 説明会開催結果の報告

1、一定規模以上の土地の取引の事前届出制度を規定する。

2、土地の面積 3,000 m²以上の土地取引にあたっては、地権者はあらかじめ契約前に市長に届け出るものとする。市長は、届出があったときは、街づくりに関する計画、市が定める条例等、当該土地の街づくりに関し必要な情報の提供を行い、また助言を行うことができる。

3、市長は、前項の助言にあたっては、街づくり委員会・開発調整部会（土地取引については学識経験者により構成）の意見を聴くことができる。

4、土地を取得した者は、当該土地の近隣住民から説明会の開催の要請があった場合は、当該土地の近隣住民を対象として説明会を開催し土地取得の目的等について説明しなければならない。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、地区街づくり組織も対象に加える。



2、 構想段階の届出と協議

1) 届出対象

- ① 対象（大規模開発、大規模建築物、その他）

2) 手続き

- ① 説明会
- ② 近隣住民等の意見
- ③ 街づくり・環境配慮（創出）書案の提出
- ④ 配慮書案の公表
- ⑤ 見解書
- ⑥ 市長の助言指導

3) 街づくり・環境配慮（創出）指針

- ① 指針は別に定める
- ② 街づくり・環境配慮（創出）事項
 - ア) 街づくりに係る指針
 - イ) 景観に係る指針
 - ウ) みどりに係る指針
 - エ) 低炭素配慮型建築物に係る指針
 - オ) 代替措置（公園緑地の確保又は協力金代替制度）
- ③ 認定制度

4) 管理運営努力義務

- ① 配慮建築物の維持管理努力義務
- ② 報告義務
- ③ 認定取消し

1、一定規模以上の開発事業等について、届出協議制度を定める。

届出対象

- ・ 開発条例に規定する開発行為等で次に定めるもの（検討事項）
建築物の敷地面積が 3,000 m²以上でかつ高さが 15m以上（商業地域、近隣商業地域においては 20m以上）、増築の場合は増築部分の高さが規定以上の高さの場合も含む、建築物の敷地面積の変更にあつては合計面積が 3,000 m²以上のもの、集合住宅の計画戸数が 50 以上（増築、住戸数の変更の場合は、増築又は変更後 50 以上のもの）、特定用途建築物で床面積が 1,000 m²以上のもの（増築にあつては増築後の合計面積、用途変更後の床面積以上の用途変更、複合用途の場合は当該用途に係る床面積）

開発条例の規定

（届出）

第6条 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規模の事前協議対象事業(以下「大規模開発事業」という。)を行おうとする事業者は、第10条第1項の規定による協議を行う30日前までに、当該大規模開発事業における土地利用計画等の内容を市長に届け出なければならない。

(※) 次に掲げる用途に供する建築物であって、その敷地面積が300平方メートル以上のものをいう。

ア ゲームセンター、カラオケボックス、ホテル又は旅館

イ 墓地、葬祭場又はペット霊園

ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第7号に規定する営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む店舗

エ 劇場又は映画館(ドライブインシアターを含む。)

・一定規模以上の資材置き場、路外駐車場(建築物、工作物の建築を伴わないもの)、その他工作物の建設を伴わない土地利用変更行為で規則に定めるもの(1,000㎡以上を想定)。

2、近隣説明及び協議

3、届出対象行為で構想案を作成したときは、行為者は、市開発条例に規定する届出前又は市開発条例の届出対象となっていない行為については着手前に市長にその構想案、規則に定める街づくり・環境配慮書案を添えて市長に届出なければならない。

4、行為者は、規則で定める近隣住民に対して説明会を開催しなければならない。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、地区街づくり組織は、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する。

5、市長は、届出書の概要、構想案の概要、街づくり・環境配慮書案の概要を公表しなければならない。

6、近隣住民は、行為者に対して前項に掲げる届出書等に意見がある場合は、公表後〇日以内に街づくり・環境配慮指針の観点から意見書を市に提出することができる。市長は、これを行為者にすみやかに送付する。

7、行為者は、前項の意見書について見解書を市長に提出するものとする。市長は、当該見解書を公表するものとする。

8、市長は、届出書について、近隣住民の意見を参考に行為者に街づくり・環境配慮指針に照らして必要な助言指導を行うことができる。

9、街づくり・環境配慮指針

① 市長は、別に街づくり・環境配慮指針を定める。

② 街づくり・環境配慮指針には次に掲げる事項を定める。

ア) 街づくりに係る指針(都市計画マスタープラン、地域特性への配慮)

- イ) 景観に係る指針（景観計画への配慮）
- ウ) みどりに係る指針（緑の基本計画及びグリーンチェーンの認定）
- エ) 低炭素配慮型建築物に係る指針（建築物については低炭素建築物の指針への配慮）
- オ) 代替措置（上記アからエ）については、一定の範囲で（敷地外の既存の）公園緑地の確保又は協力金等に代えることができる。

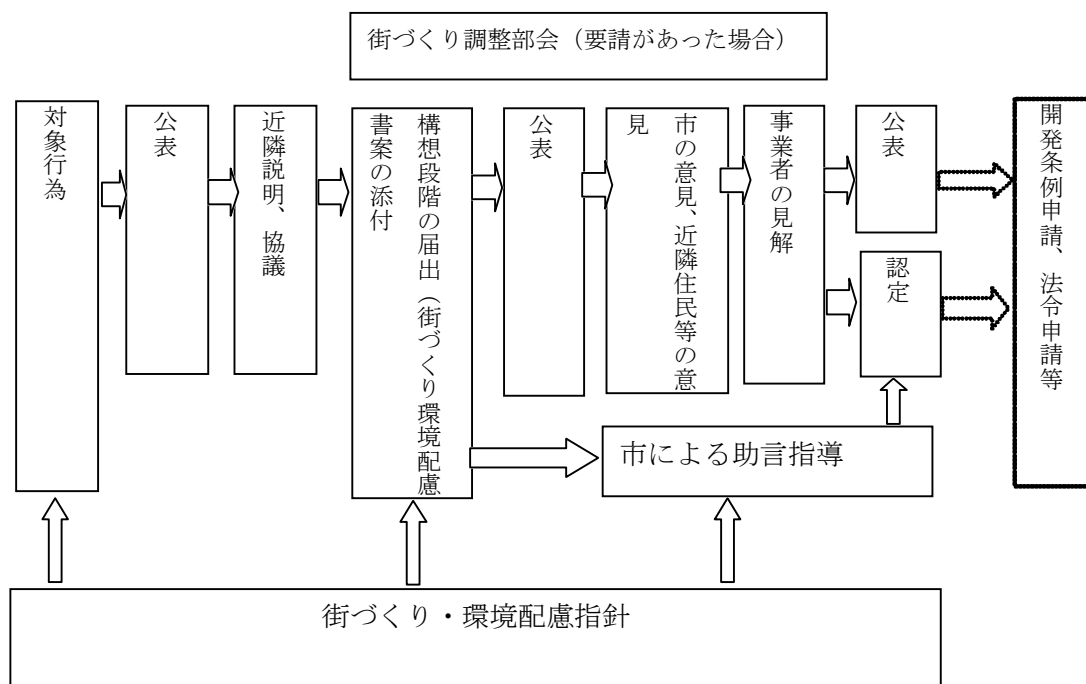
10、認定制度

市長は、建築物について、街づくり・環境配慮指針に基づいた建築物であると認めるときは、街づくり・環境配慮指針認定書を交付することができる。

11、管理運営努力義務

- ① 認定街づくり・環境配慮建築物を管理する者は、その建築物について街づくり・環境配慮の観点から適正な維持管理に努めなければならない
- ② 市長は、認定街づくり・環境配慮建築物を管理する者に対してその維持管理状態について報告を求めることができる。認定街づくり・環境配慮建築物を管理する者は、市長の求めがあったときは、維持管理報告書を提出するものとする。
- ③ 市長は、前項の維持管理運営報告書について街づくり・環境配慮指針に照らして適切に維持管理されていないと認めるとき、または報告書の提出がなかった場合は、認定を取り消すことができる。

なお、絶対高制限高度地区の導入に際しては、配慮基準を遵守した建築物について一定の範囲で高さを緩和できる仕組みを導入する（都市計画で定める）方策について今後検討する。



3、既存建築物等の努力義務

- ①既存建築物の努力義務
- ②既存建築物の適正な管理運営努力義務
- ③既存建築物の有効活用についての市長の支援措置

1、この条例の施行の際に、既に存していた建築物等について、その管理者は、街づくり・環境配慮指針に照らして必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2、建築物を所有し又は管理者は、その建築物について適正に管理し運営するよう努めなければならない。

3、市長は、建築物が有効に利用されるため、その所有者又は管理者に対して必要な支援を行なうよう努めるものとする。

4、建築物等の解体等の届出

- ①建築物等の解体予定の届出、標識の設置
- ②近隣住民等への説明
- ③解体工事にあたっての配慮

1、一定規模以上の建築物、工作物等で規則に定めるものを、解体しようとするときは、あらかじめ市長に規則で定める様式および工事工程、環境配慮報告書等規則で定める書類を付して届出るとともに、当該敷地に解体工事の概要等を記した標識を設置しなければならない。市長は、届出があったときは、周辺の環境保全の観点から必要な助言指導を行うことができる。

2、前項の解体しようとするときは、その所有者または管理者は、近隣住民等に対してあらかじめ説明をしなければならない。なお、一定規模以上の建築物については、近隣住民等から説明会の開催の要請があったときは、説明会を実施するものとする。

3、解体等にあたっての配慮事項

建築物等の所有者または管理者は、振動、粉塵、騒音等の公害の防止および周辺交通処理に配慮しなければならない。

5、街づくり調整

- ① 調整会開催請求
- ② 公開による街づくり委員会開発調整部会の開催
- ③ 助言、あつせん、勧告
- ④ 調整結果報告書

- 1、近隣住民、事業者は、この条例に定める開発事業等について近隣住民と開発事業者が協議し、合意を形成することを目的として、市長に街づくり委員会開発調整部会の開催を要請するよう求めることができることとする。街づくり委員会開発調整部会の求めは、土地取引の事後公表から60日以内又は開発構想の届出から60日以内とする。市長は、近隣住民又は事業者から調整会の開催請求があった場合、または必要と認めるときは、街づくり委員会開発調整部会を開催することができる。
- 2、開発調整部会は、関係者（または代理人）の出席を求めて、公開による口頭審理を行なう。なお、開発調整部会の委員は、街づくり委員会から選出する。
- 3、近隣住民、事業者は、街づくりに関する計画および街づくり環境配慮指針に照らして意見を述べ、事業者は街づくりに関する計画および街づくり環境配慮指針を実現するために必要な調整に応じるよう努力しなければならない。
- 4、開発調整部会は、近隣住民、事業者に対し、必要な助言、あっ旋又は勧告を行うことができる。
- 5、近隣住民、事業者及び市長は、開発調整部会の審理に協力するとともに、開発調整部会の勧告を尊重しなければならない。
- 6、開発調整部会は、終了後報告書を市に提出し、市はこれを公開するものとする。

参考

狛江市まちづくり条例における「調整会」の規定

（調整会の開催請求）

第41条 近隣住民は、開発等事業について事業者と協議し、合意を形成することを目的として、市長に対し、委員会に次条に規定する調整会の開催を要請するよう求めることができる。

2 前項の求めは、第29条第3項の公告の日の後、事業協定が締結される前に行わなければならない。

3 事業者は、第29条第1項の協議が整わないとき、又は近隣住民との合意が困難なときは、市長に対し、委員会に調整会の開催を要請するよう求めることができる。

4 市長は、第1項又は前項の求めを受けたときは、委員会に対し、調整会の開催を要請するものとする。

5 市長は、本条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、委員会に対し、調整会の開催を要請することができる。

（調整会）

第42条 委員会は、前条第4項又は第5項の要請を受けたときは、その委員の中から、調整会の委員3名以上を選出し、調整会を開催するものとする。

2 調整会は、近隣住民、事業者、市長その他の関係人又はこれらの者の代理人の出席を求めて、公開による口頭審理を行うものとする。

- 3 調整会は、市民及び有識者等に対し、調整会において、開発等事業について、意見を陳述し、又は情報を提供することを求めることができる。
- 4 調整会は、近隣住民、事業者及び市長に対し、必要な助言、あっ旋又は勧告を行うことができる。
- 5 近隣住民、事業者及び市長は、調整会の審理に協力するとともに、調整会の勧告を尊重しなければならない。
- 6 前各項に定めるもののほか、調整会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（調整会報告書）

第43条 調整会は、調整会の終了の後、調整会の議事の要旨、関係人の合意事項、調整会の意見又は勧告、その他必要な事項を記載した報告書（以下「調整会報告書」という。）を作成し、市長に提出するものとする。

2 市長は、調整会報告書が提出されたときは、その旨を公告し、規則で定めるところにより、調整会報告書を縦覧に供しなければならない。

第6章 街づくり支援

この章は、この条例の第3章および第4章の諸制度に基づいて市民による街づくりの取組みが効果的にかつ円滑に行なわれることを目的として、市民および地区街づくり組織等の団体に対して必要な支援について定める。

街づくり支援

- ① 街づくり条例の普及、活用に関する情報提供
- ② 専門家派遣制度
- ③ 街づくり助成金（地区街づくり組織に対して予算の範囲内で助成することができる）
- ④ 街づくり支援組織に対する支援

1、市長は、街づくり条例の周知、活用をはかるため必要な情報の提供に努力しなければならない（シンポジウム、講習会、パンフレット、ホームページ掲載等の施策が考えられる）。

2、第3章で定める都市計画提案者、街づくり提案者、第4章で定める地区街づくり組織、その他街づくりに関する団体に対して、当該団体等の要請に基づいて街づくり専門家を派遣することができる（規則に委任）。

3、市長は、地区街づくり組織に対して、期限を定めて予算の範囲内で助成することができる（規則に委任）。

4、市長は、この条例を市民に周知し又は普及ならびに第3章で定める都市計画提案者、街づくり提案者、第4章で定める地区街づくり組織、その他街づくりに関する団体に対して支援を行なうことを目的に設立された団体に対して支援をすることができる。

事例

世田谷区街づくり条例

第4章 街づくりの支援

（地区街づくり組織への助成）

第25条 区長は、地区街づくり組織の街づくり活動を支援するために必要があると認めるときは、その運営及び地区街づくり計画の原案の作成に要する経費の一部を助成することができる。

2 前項の規定による助成を受けようとする地区街づくり組織は、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

- (1) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
- (2) 構成員が地区住民等（街づくりに関して知識経験を有する者を含む。）であること。
- (3) 活動が地区住民等の多数の支持を得ていると認められること。

（街づくり支援団体等への助成等）

第26条 区長は、区民等の自主的な街づくり活動を支援するために必要があると認めるときは、当該活動を支援する団体（以下「街づくり支援団体」という。）に対し、当該支援活動に要する経費の一部を助成することができる。

2 区長は、区民等の自主的な街づくり活動を支援することを目的とする信託、基金等に対し、必要な助成、出資等を行うことができる。

第7章補則

1) 適用除外

土地取引、開発構想の届出等の適用除外を定める。

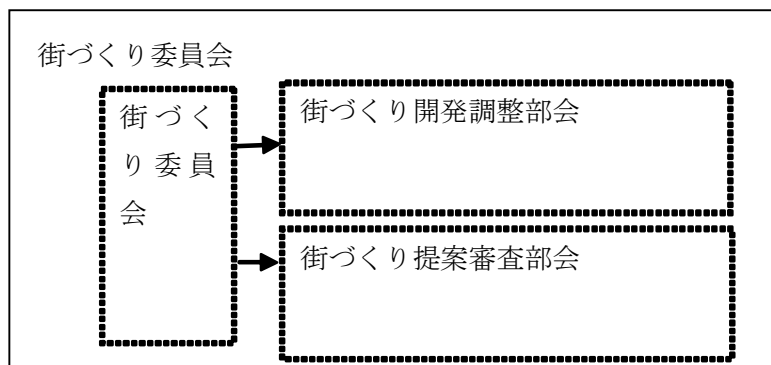
2) 組織

①街づくり委員会

②街づくり委員会には、街づくり開発調整部会、街づくり提案審査部会を設ける。

1、この条例の運用のため街づくり委員会の設置を定める。

- 2、街づくり委員会には、開発調整を担う街づくり開発調整部会、街づくり提案及び地区街づくり提案を審査する街づくり提案審査部会を設ける



3) 勧告、公表

土地取引、開発構想の届出等の手続きの実効性を確保するため、届出を行わない者、手続きに瑕疵があった者に対して勧告、公表、罰則を定める。

4) その他

- ①地位の承継
- ②立入検査
- ③是正命令
- 5) 見直し

1、その他、土地取引、開発構想の届出について届出者のその地位の承継、市職員による立入検査、是正命令等について定める。

2、市長は、街づくりに関する状況の変化への的確な対応及び街づくり計画に即した街づくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

事例

武蔵野市まちづくり条例

附則

(見直し)

8 市は、この条例の施行後おおむね5年以内を目途として、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及びまちづくり計画に即したまちづくりに関する施

策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。