

（仮称）流山市街づくり条例の解説（案）

注：この資料は、流山市まちづくり条例検討委員会のこれまでの議論に基づいて条例案（骨子）として条例の形式に近い形で整理し解説を加えたものです。実際の条例案とする際には、法規審査等を受けて条例の形式に整えます。

1、前提

1) 街づくり条例の法的性格

この条例は、憲法及び地方自治法（「自治立法権」）に基づき定める自主的条例であり、都市計画法により地方公共団体の条例に委任をされている事項も含み制定するものです。

また、市では市の自治に関する基本的な条令として自治基本条例が制定されており、この条例は流山市自治基本条例に基づき定めるものです。

なお、この条例は、都市計画、土地利用等の分野に係る条例であり、福祉等のまちづくりと区別するために「街づくり」と表記することとします。

2) 条例制定の背景

①流山市は、都心に近い都市であり宅地化の圧力が高い街である一方、緑地、市街化調整区域の農地、良好な住宅地として形成されてきている、という特性を持っています。

②これまで市は、「グリーンチェーン」の推進、北部の良好な住宅地の誘導、都市基盤整備、新しい拠点づくり、企業立地に取組んできた。また、市民によるみどりの保全活動、住宅地の環境保全の活動も活発に取り組みされてきました。

③市街地形成上の課題としては、ア）低層な住宅地における高層建築物等の大規模建築物の立地による周辺環境との不整合、イ）良好な戸建て住宅団地の居住環境の維持保全、ウ）宅地化等による緑地の減少、エ）中心市街地の活性化、生活基盤施設未整備地区の整備等が挙げられます。

④今後、「都心から一番近い森のまち」を目指して、また民間の活力を有効に活用し魅力あるブランド力を発揮した持続可能な“誇り”ある都市づくりが必要であり、その際に、ア）「グリーンチェーン」の推進、イ）環境に配慮した良質な低炭素型建築物の誘導、ウ）中心市街地や未整備地区の生活基盤整備、エ）住民による身近な地区街づくり、オ）市民との協働による街づくりが求められています。

2、条例解説

第1章 総則

【解説】

総則は、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、責務、基本的理念等を規定します。

（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續及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築協定の手續を定めることにより、市民の福祉の向上と良質で魅力的な街づくりの実現に寄与することを目的とする。

【解説】

この条例は、市民の福祉の向上と良質で魅力的な街づくりを推進するため、流山市自治基本条例に基づいて、街づくりの分野について、市民参加と市長と市民の協働、市民同士の協働による街づくりを推進するため必要な規定を定めるとともに、都市計画法や建築基準法で地方公共団体に委任されている手続き規定等について定めます。

（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、自治基本条例の例によるもののほか、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、水路等都市基盤施設の整備若しくは利用又は土地利用の規制あるいは誘導に係る事項をいう

（2）土地所有者等 土地を所有する者、建築物を所有する者その他規則で定める土地に関する権利を有する者をいう

（3）土地利用行為 開発行為（都市計画法）、建築（建築基準法）又はその他の土地の利用を変更する行為をいう

（4）土地利用行為者 土地利用行為を行なう者をいう

（5）近隣住民等 土地利用行為の区域の境界から土地利用行為の種類、規模に応じてこの条例で定める距離の範囲内の区域に存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をいう

（6）区住民 一定の地区で居住に又は営業を行なう者

（7）その他

【解説】

1、定義では、この条例で使う用語について定義します。

2、この条例では、流山市自治基本条例で定めている用語の定義によるほか、この条例で独自に使う用語について定義します。

3、街づくりについて

「まちづくり」とは広く自治、福祉、教育等の分野全般にわたって使われている用語であることから、本条例では都市計画、土地利用等の分野に係る条例であるので、「街づくり」と表記することとすることとします。

（その他の用語については、条例の全体像を作成する段階で追記します。）

（基本的理念）

第3条 未定

（責務）

第4条 未定

第2章 計画

【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。

（計画）

第5条 市における街づくりの計画は、法第18条の2第1項の規定に基づき市の都市計画に関する基本的な方針として定められた流山市都市計画マスタープランのほか、つぎに掲げる計画等とする。

（1）景観法（平成16年法第110号）第8条の規定に基づき定められた景観計画

（2）都市緑地法第4条第1項の規定に基づき定められた緑の基本計画

（3）流山市環境基本条例第8号で規定する環境基本計画及び環境行動基本計画

（4）法第12条の4第1項各号に基づき定められた地区計画等（以下「地区計画等」という。）

（5）条例第〇条に規定に基づき定められた地区街づくり計画

（6）建築基準法第69条に規定に基づき定められた建築協定

（7）前各号に掲げるもののほか、市の街づくりに関する計画、指針等のうち規則で定めるもの。

2 市長、市民等及び土地所有者等は、前項の街づくりの計画を遵守するよう努めなければならない。

【解説】

1、第1項では、街づくりの分野に関する計画やこの条例で定める計画を列挙します。市民等による街づくりに関する提案の対象となる計画や市民等による提案等を審査する根拠となるともに、土地利用にあたって街づくりの計画に配慮するよう土地利用行為者に求めることから、この条例で計画を位置づける必要があります。

（1）から（4）は、市が法律の規定に基づいて策定している計

画、（５）この条例で創設する計画、（６）は建築基準法に基づいて地権者により締結される建築協定、（７）はその他の計画で、規則で定めることとします。

２、第２項では、市長、市民等、土地所有者等がそれぞれ第１項の街づくりの計画の遵守するよう努力義務を課しています。

（都市計画マスタープランの手続き）

第６条 市長は、都市計画マスタープランを策定又は改定するに当たっては、市民等の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。

２ 市長は、都市計画マスタープランを策定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】

１、都市計画マスタープラン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。なお、都市計画法では、以下の規定が定められていますが、市民等にとってわかりやすい条例とすることから、この条例でも規定することとしています。

参考

都市計画法

（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

第十八条の二

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

２ 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

３ 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

４ 市町村が定める都市計画は基本方針に即したものでなければならない。

第3章 協働による街づくり

【解説】

1、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」制度を定めます。

2、「街づくり提案」制度は、都市計画提案制度（法定事項）、地区計画申し出制度（法定事項）、建築協定（法定事項）については、提案事項が限定されるとともに提案にあたっての合意形成等のハードルが高いことから、市長が、街づくりの分野について広く市民等からの提案が受けられるように、また市長が市民との協働若しくは市民同士の協働により街づくりが推進されるように定めるものです。

なお、都市計画提案制度は、市長が権限を有している都市計画に限られること等から、県知事が権限を有する都市計画についても市民等が市長に提案できることとし、それを受けて市長が県知事と協議するなど必要な措置を講じるように特に提案できる都市計画の分野について限定していません。

3、「地区街づくり」制度は、住宅地、商店街等市民にとって身近な単位の街づくりを市民等が主体となって、市長あるいは地区住民と協働して街づくりを推進するため必要な規定を定めています。

4、「地区街づくり」とは、地区住民が地区街づくり組織を設立し、地区住民が主体となって土地利用のルールや地区レベルの施設に関する計画を地区街づくり計画として定め、市長と市民又は地区住民同士が協働して地区街づくりを推進する仕組みです。

5、なお、生活基盤施設が未整備な地区や駅前あるいは本町地区等の既存市街地のように市が政策的重点的に地区街づくりを進めるべき地区について、市長と市民等又は地区住民同士が協働して地区街づくりを推進する、市長による「要請型地区街づくり」制度を設けます。

第1節 街づくり提案

（街づくり提案団体）

第7条 市民等は、次に掲げる事項について、街づくりに関する活動を行う団体を結成し、規則で定めるところにより、当該団体を街づくり提案団体として市に登録することができる。

（1）第5条に規定する街づくりの計画（ただし、第4項、第5項、第6項は除く）の策定又は変更

（2）市長が行なう街づくりに関する事項

（3）市長と街づくり提案団体が協働して行なう街づくりに関する事項

（4）市の区域に係る街づくりに関し県又は国が定める計画で、市長が県又は国に申し出るべき事項

2 市長は、前項に基づき登録した街づくり提案団体の概要を公表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、街づくり提案団体に対し、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。

【解説】

1、「街づくり提案」を行う市民等は、「街づくり提案団体」を組織し、市長はこの団体を登録します。なお、街づくり提案団体は、市民等により構成される団体（もっぱら市民等により構成される団体で、市民等以外の者の参加を拒むものではありません）で、10人以上の市民等が参加していることを必要要件としたいと考えています。

2、「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、市長が権限を有している都市計画、道路等の公共施設整備等が考えられます）、市長と街づくり提案団体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）、街

づくりに関して県や国が定める計画で、市長が県又は国に申し出るべき事項（例えば、県知事が権限を有する都市計画等が考えられます）について提案ができます。

3、第2項では、登録した街づくり提案団体の概要を市長は公表する旨定めています。公表は、ホームページ等による方法が考えられます。

4、第3項では、街づくり提案団体の活動、提案内容等について、市長は報告を求め又は説明を求めることができることとしています。

（街づくり提案）

第8条 前条第1項第1号で規定する街づくり提案団体は、街づくりに関し前条第1項第1号で規定する事項について市長に提案があるときは、提案書を付して規則で定めるところにより市長に提出することができる。

2 街づくり提案団体は、第1項に定める街づくり提案をしようとするときは、あらかじめ、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。

3 市長は、前項の規定による届出があったときは、街づくり提案団体に対して提案に必要な情報の提供等を行なうものとする。

4 街づくり提案団体は、第1項の提案にあたってはあらかじめ、街づくりに関係する土地所有者等、施行中の市街地開発事業があるときはその施行者及び市民等を対象として説明会を開催し、街づくり提案の内容について説明するとともに、その意見を十分に聴衆しなければならない。

【解説】

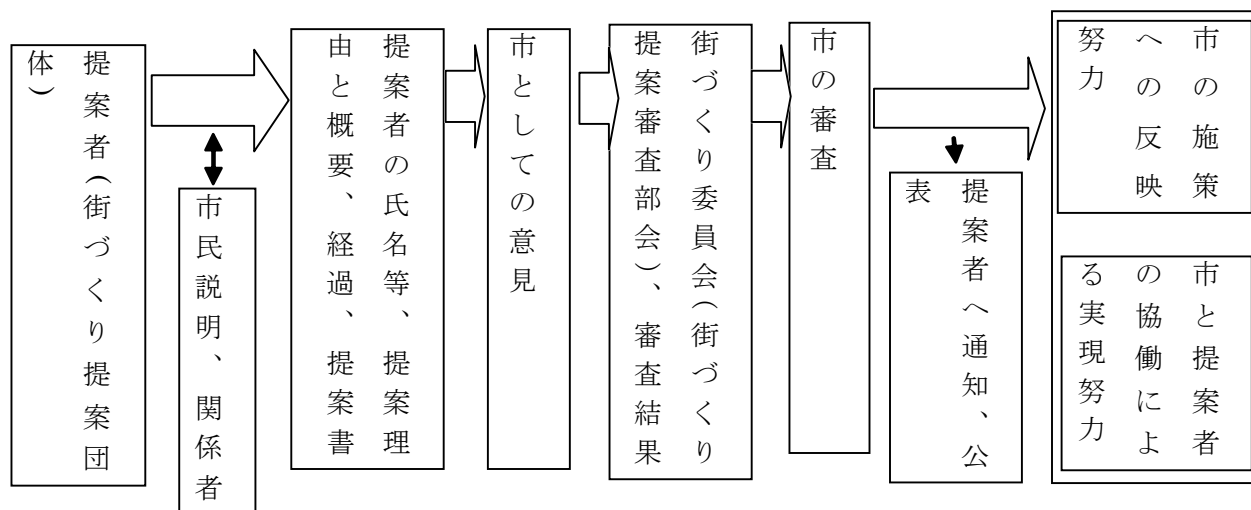
1、ここでは、街づくり提案団体による街づくり提案の手続きについて規定しています。

2、街づくり提案団体は、規則で定める様式により市長に街づくり提案を行います。規則による様式とは、団体名が明確であること、どのような街づくり提案であるのかその概要、具体的な提案

内容、提案の実現のための方策、協働による実現の方法、第4項で規定する説明会の報告等が想定されます。

3、なお、第2項ではあらかじめ提案の素案（概略のレベル）の段階での届出を規定しています。これは、市として提案団体に対して市の取組みや法令等による基準がある場合は、事前に情報提供をしておきたいこと、又同じような提案団体がある場合や既に同じ分野で異なる提案が出されている場合等があるので、これらの情報をあらかじめ提供しておきたいことから定めています。

4、第4項は、提案にあたっては、提案団体による提案について、あらかじめ説明会により市民等の意見を聴取することを義務づけています。これは、市が提案を受ける場合、他の市民等の提案に対する意見を把握したいこと、特に、提案が実現されるようにするためには、提案に関わる地権者や土地区画整理事業等の施行者が存在する場合は、これらの者の考えとの調整が必要でありためです。提案のたたき台の段階で広く市民等の意見を聴くことにより提案内容が充実化され、また実現性が高くなることが考えられます。



（街づくり提案の審査）

- 第9条 市長は、前条の提案があったときは、その採否を決定するにあたって、あらかじめ第〇条で規定する街づくり委員会街づくり審査部会（以下「審査部会」という。）の意見を聴かなければならない。
- 2 審査部会は、街づくり提案の採否の案を検討するにあたっては、必要に応じて当該街づくり提案に係る街づくりグループの意見を聴取するとともに、関係者の意見を聴くことができる。
- 3 市長は、当該街づくり提案についての採否の判断をしたときは、当該街づくり提案者に見解書を付して採否について通知するとともにこれを公表しなければならない。
- 4 市長は、当該街づくり提案を採用したときは、必要な施策を講じるよう努めるとともに、当該街づくり提案者は、市長及び市民等と協働して街づくり提案の実現に努力しなければならない。

【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、「街づくり提案」は、街づくり委員会に設置する街づくり提案審査部会が採否の案を審査します。審査部会は、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査することとなります。なお、審査にあたっては、審査部会は提案者や関係者の意見を聴くことができることとします。提案内容を深く理解するためです。
- 3、次に、市長は、街づくり提案審査部会の意見に基づいて提案の採否や実現方策について検討し、検討結果を提案者に通知するとともに公表します。その際に、単に採否の結論だけではなく、採否の理由が明らかになるように、市長としての見解を付すこととします。
- 4、なお、市長が採用した提案については、市長は実現のための措置を講じるとともに、提案者も又、市長や市民等と協働して実現のため努力する旨の規定も定めています。

想定される街づくり提案

テーマ	具体例	考えられる対応
街づくりの計画への提案	都市計画マスタープランの一部を修正する提案	提案情報をストックし、見直しの際に活用する
緑地等の保全や管理等の提案	特定の緑地の保全と協働した管理運営の提案	提案の際に地権者等と話し合い可能な方策を検討する。提案者、地権者、市民等、行政と協働して、緑地の保全と活用の活動を行う。
県が都市計画決定権者となっている都市計画（例：用途地域）の提案	一定の地区の用途地域を見直したいとする提案	提案者と地権者が話し合い合意が取れた場合、市は県に見直しの要請を行なう。
街づくりイベント等の提案	市等が管理する道路、公園等で街づくりに関するイベントを行う提案	提案者と公園又は道路管理者の市が提案に基づいて協議し、関係機関との調整を行い提案者と市民等、行政との協働によりイベントを行う。
バリアフリー促進の提案	駅前や行政施設が集まった地区のバリアフリーを促進する提案	提案者と施設管理者、関係機関と協議し提案に基づいてバリアフリー計画を策定。暫時整備を行なう。

参考

自治基本条例の規定
（提案制度）

第14条 市民等は、公益的な観点から行政の運営に関する提案を市に提出することができます。

2 市は、前項の規定による提案の提出があったときは、公開による審査を実施し、有用と認められた提案については、その実現に向けて必要な措置を講じなければなりません。

仮称市民参加条例の検討事項

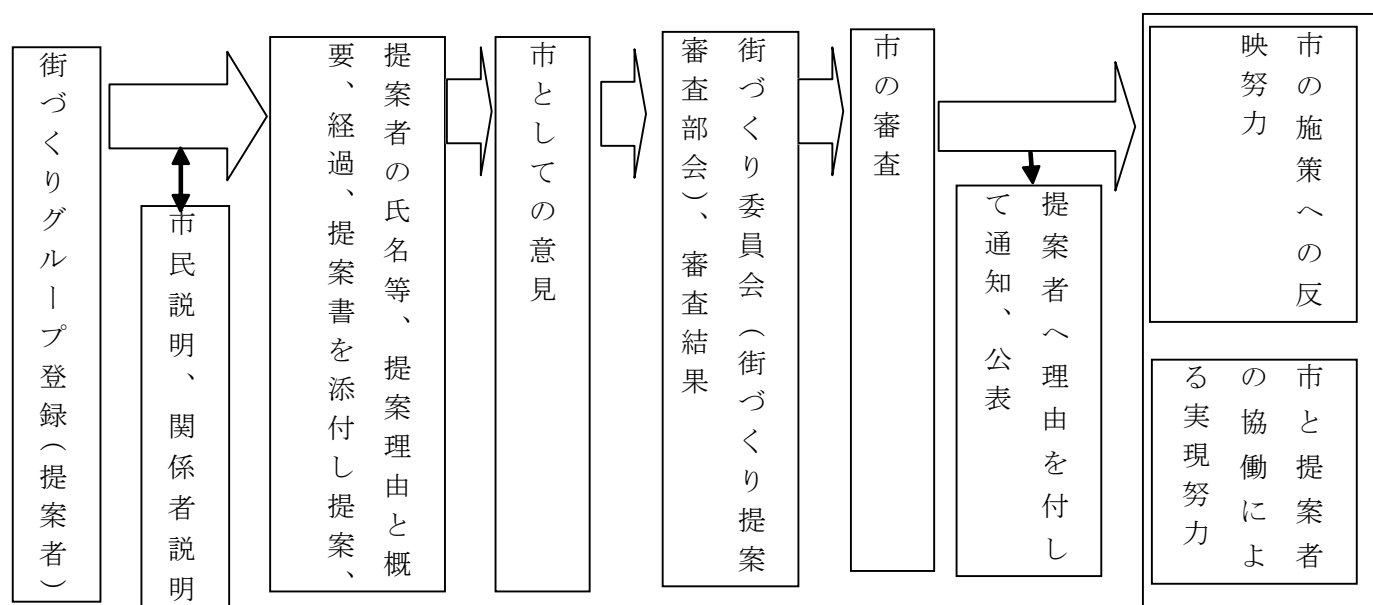
別紙

第2節 地区街づくり

【解説】

この章では、地区街づくりについて規定します。

地区街づくりとは、自治会、商店街等住民にとって身近かな地区を単位として、地区住民により土地利用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が進めることを言います。



（地区まちづくりグループ）

第10条 市民等は、地区街づくりに関する活動を行う団体を結成し、規則で定めるところにより、当該団体を地区街づくりグループとして市に登録することができる。

2 地区街づくりグループは、特定のものの利害を図ることなく、その活動の対象となる他の地区の街づくりにかかわる者と協力し、当該地区における地区街づくりの推進に努めなければならない。

3 市長は、地区街づくりグループの求めがあったときは、当該地区街づくりグループに対して必要な情報の提供等の技術的な支援を行なうことができる。

4 市長は、必要があると認めるときは、地区街づくりグループに対し、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。

【解説】

1、市民等は、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グループを組織したときは、市にその登録を申請できます（同一地区における住民が10人以上いることを目安とする）。市長は、当該申請に基づいて登録し、地区街づくりグループに対して、情報の提供、技術的な支援等を行なうことができます。

2、登録する効果は、第3項のように、市長が当該地区街づくりグループに対して情報の提供等技術的支援ができるようになることです。なお、市長は、当該地区街づくりグループに対して、その活動内容について報告や説明を求めることができます。

（地区街づくり組織）

第11条 市長は、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即しており、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）おおむね3,000平方メートル以上の一団の地区を対象としていること。

- (2) 地区街づくり組織が地区街づくりの対象となる区域の住民により構成され、当該地区の住民の参加の機会が保障されていること。
- (3) 地区街づくり組織の規約及び活動内容について、地区街づくりの対象となる区域の住民の過半の賛同を得ていること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、既に自治会又は商店街において土地利用に関する事項が定められ一定の運用がされているなど、市長が必要と認める要件を満たすものであること。
- 2 市長は、前項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ、審査部会の意見を聴くものとする。
- 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又は地区街づくり組織がその会則、規約等に反していると認めるときは、当該地区街づくり組織の認定を取り消すことができる。

【解説】

- 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、既に自治会又は商店街において土地利用に関する事項が定められ一定の運用がされているなど、市長が必要と認める要件を満たす団体については、市長は、当該団体の申請に基づいて地区街づくり組織として認定できることとしています。
- 3、なお、市長は認定に際しては、第2項のように、あらかじめ街づくり委員会街づくり審査部会の意見を聴くものとします
- 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できる旨の規定を定めています。

(地区街づくり計画)

第12条 地区街づくり組織は、当該地区内の住民等を対象として説明会を開催し意見の聴取を行い、かつ当該地区内の地権者数の3分の2以上の同意（同意した者が所有する土地の地籍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籍の合計が、当該地区内の土地の総地籍と借地権の目的となっている土地の総地籍との合計の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の原案を市長に提案することができる。

2 市長は、前条の提案がなされたときは、当該提案が次に掲げる事項に照らして適切であると認める場合は、当該提案を踏まえて地区街づくり計画の案を作成するものとする。

(1) 地区街づくり計画の区域が適切であること。

(2) 地区街づくり計画が第5条街づくりの計画（ただし、第4号から第6号は除く）に整合していること。

(3) その他市長が定める要件を満たしていること。

【解説】

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、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理を得ていることが必要であると考えからです。

4、市長は、地区街づくり協議会による提案が、第1項で規定す

る合意形成の要件のほか第2項で規定する要件を満たしている場合、市の案として作成します。認定要件として、以下の事項を規則で定めます。

- 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 地区内の地権者に対して必要な情報の提供、説明会の開催等を実施していること。
- ③ 「地区街づくり計画」の案が、街づくりに関する計画、その他関係法令及び市が定める条例等に整合していること。
- ④ 「地区街づくり計画」の案が合理的な内容（当該区域内の地権者の土地利用等について過度な不利益を与える内容となっていないこと等）となっていること。

なお、詳細については、ガイドラインとして別に定めることとします。

（縦覧）

第13条 市長は、地区街づくり計画の案を作成したときは、その旨を公告し、地区街づくり計画の案を、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 地区街づくり計画の案に係る区域の市民等は、前項の公告の翌日から起算して14日以内に、市長に対し、当該地区街づくり計画の案に関する意見書を提出することができる。

【解説】

1、市長は、地区街づくり計画の案を14日間縦覧します。縦覧の期間中、地区街づくり計画の案の区域の市民等は、市長に意見書を提出することができます。

（認定）

- 第14条 市長は、あらかじめ審査部会の意見を聴いたうえ、第12条第2項に規定す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。
- 2 市長は、前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、又は認定しないことを決定したときは、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。
- 3 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。
- 4 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、以上の手続きを経た上で、市長は、地区街づくり計画を認定するかどうか判断します。なお、この判断にあたっては、あらかじめ、街づくり委員会審査部会の意見を聴くものとします。
- 2、市長は、地区街づくり計画の認定についての判断結果を提案者に通知します。なお、判断の内容についても通知します。
- 3、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。地区街づくり計画の効力は告示の日から発生します。

（変更）

- 第15条 第12条から前条までの規定は、地区街づくり計画の変更について準用する。

【解説】

- 1、第15条は、地区街づくり計画の変更に関する規定です。

（土地利用の届出）

- 第16条 地区街づくり計画が認定された区域において、当該地区街づくり計画に係る土地利用行為者は、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 土地利用行為者は、前項の届出を行なおうとするときは、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、前項の協議に関して必要と認めるときは、土地利用行為者に対し、当該地区街づくり計画に係る事項について、指導及び助言を行うことができる。
- 4 市長は、第2項の協議の結果、当該土地利用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、当該土地利用行為者に対し、当該建土地利用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、土地利用行為者が前項の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】

- 1、第16条は、建築等を行う者に対して、地区街づくり計画の区域内で行われる建築等について、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。
- 2、土地利用行為者は、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利用のルールに係る土地利用（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、その他土地利用を改変する行為）を行おうとするときは、市長に開発計画（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。
- 3、土地利用行為者は、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、土地利用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、さらに土地利用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。

（地区街づくり計画の実施）

第17条 市長は、地区街づくり計画に基づいて必要な措置を講じるよう務めなければならない。

2 地区街づくり組織は、地区街づくり計画に基づいて市長及び市民等と協働して必要な措置を講じるよう務めなければならない。

【解説】

1、第16条が地区街づくり計画に基づいた土地利用の指導等に関する規定ですが、第17条は、地区街づくり計画に基づいて積極的に街づくりを行う取組みについて規定しています。地区街づくり計画を認定した市長はもとより地区街づくり組織も、市長や市民等と協働して街づくりの事業を行います。具体的には、地区街づくり計画で敷地の緑化等が定められている場合は、地権者と協働して敷地内の緑化を進める等の事業です。

（地区街づくり計画の要請）

第18条 市長は、次に掲げる地区について、当該地区の区域に係る市民に対して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よう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、建築物等の誘導又は公共施設の整備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建築物等の誘導又は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の誘導又は公共施設の整備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）建築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の手続き等

第4章は、都市計画法に基づく都市計画提案制度、地区計画等の手続き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を追加するとともに、同提案制度の円滑な運用を図るために提案にあたっての手続き及び審査要件について規定します。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し出制度について法の委任を受けて規定します。

第3節では、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き等を規定します。

第1節 都市計画提案制度

（都市計画提案団体の指定等）

第18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、つぎに掲げる団体とする。

（1）第11条の規定により認定された地区街づくり組織

（2）商工会議所法（昭和28年法律第143号）の規定に基づき設立された流山商工会議所

（3）農業協同組合法（昭和22年法律第132号）の規定に基づき設立された農業協同組合

（4）商店街振興組合法（昭和37年法律第141号）の規定に基づき設立された市内に存する商店街振興組合

2 前項第1号から第4号までに掲げる団体が提案することができる都市計画の区域および内容は、規則で定める。

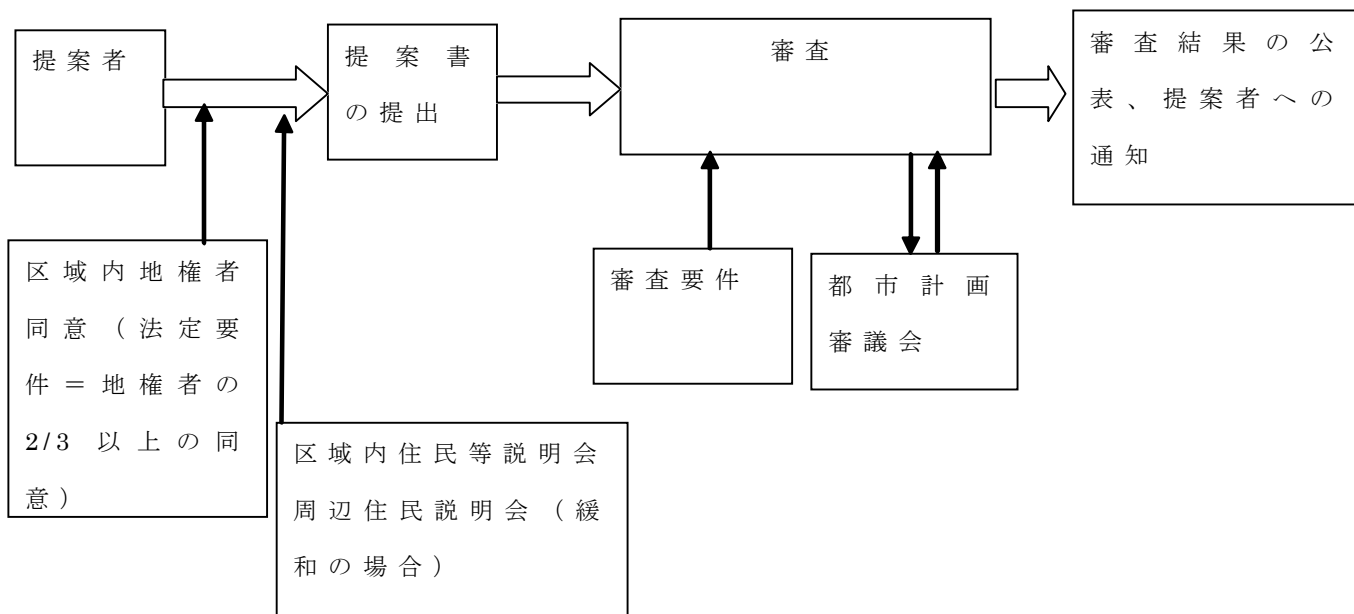
【解説】

1、提案者は、法定委任事項で、都市計画法第21条の2で規定

されている者（第1項）、団体（第2項）のほか、同条第2項の委任に基づいてこの条例で定める「地区街づくり組織」等も提案できる団体として追加します。

2、提案手続は、当該提案制度の円滑な運用を図るため都市計画提案にあたって提案する区域に係る地権者等への説明、提案にあたっての必要資料の添付等（説明会議事録、関係地権者等の意見の概要）の手続きについて定めます。

3、審査要件に関しては、都市計画法第21条の3（「市町村の判断」）について、あらかじめ審査要件をこの条例で規定します。具体的には、提案区域及び提案理由の合理性、提案手続の遵守、この条例に定める「計画」との整合、市の条例、規則等との整合、提案区域の周辺環境への配慮等です。



都市計画法

(定義)

第四条

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第八条第一項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第十条の二第一項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第十二条第一項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第十二条の二第一項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第十二条の四第一項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（都市施設）

第十一条

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- 一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 四 河川、運河その他の水路
- 五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 七 市場、と畜場又は火葬場
- 八 一団地の住宅施設（一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 九 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- 十 流通業務団地
- 十一 その他政令で定める施設

2、市の都市計画

市の都市計画は、地区計画、特別用途地区、高度地区、防火地域又は準防火地域、景観地区、10ha未満の風致地区、3ha以下の市街地再開発事業、50ha以下の土地区画整理事業、4車線未満の都市計画道路、10ha未満の公園等であり、用途地域等他は県の都市計画である。

3、都市計画提案制度

（都市計画の決定等の提案）

第二十一条の二

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団地の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物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

（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくは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国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げることに従って、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三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。

二 当該計画提案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三分の二以上の同意（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つ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つている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得ていること。

（計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等）

第二十一条の三

都道府県又は市町村は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

（計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付

議）

第二十一条の四

都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変更をしようとする場合において、第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの規定を第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとするときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。

（計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしないうちの場合にとるべき措置）

第二十一条の五

都道府県又は市町村は、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ないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない。

2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かななければならない。

（都市計画提案面積の規模）

第19条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第15条の2の規定により条例で定める都市計画の提案に係る面積の規模は、3,000平方メートルとする。

【解説】

1、第19条は、都市計画提案できる規模要件について規定します。

（都市計画の決定等の提案手続等）

第20条 法第21条の2の規定により都市計画の決定または変更の提案をしようとする者（以下「都市計画提案者」という。）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 前項の規定による提案（以下「都市計画提案」という。）の内容は、法第21条の2第3項に規定する事項および第4条第1項に規定するま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、都市計画提案があったときは、第14条に規定する基準に基づき、当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案（第21条第5項に規定する地区計画等の区原案を含む。以下この節および次節において同じ。）を作成するものとする。

4 市長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、審査部会の意見を聴かななければならない。

5 市長は、第3項の規定により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定また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、当該都市計画提案および当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知しなければならない。

6 市長は、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要がないと判断し、前項の規定による通知をしようとするときは、同項に規定する見解書に当該都市計画提案に係る部会の意見を付して審査会の意見を聴かななければならない。

【解説】

第20条は、都市計画の提案手続きについて規定しています。

（都市計画提案に係る再審査の手續）

第21条 都市計画提案者は、前条第3項の規定による判断に不服があるときは、同条第6項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対して当該都市計画提案の再審査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により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定また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、当該都市計画提案および当該都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知しなければならない。

3 市長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、部会の意見を付して審査会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、第2項の規定に基づき、都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。

【解説】

1、第21条は、都市計画提案が採用されない場合に、再審査を請求できる旨を規定しています。

（審査基準）

第22条 都市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、つぎに掲げる基準に基づき審査するものとする。

- （1）第5条第1項に規定する街づくりの計画に即していること。
- （2）提案の内容について、合理的な根拠があること。
- （3）提案に係る区域について、合理的な根拠があること。
- （4）提案に係る区域およ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）提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- （6）提案の内容が関係する条例、規則等に即していること（千葉県が定めるものを含む。）。
- （7）提案の内容に関係する計画、方針等に即していること。
- （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即していること。

【解説】

1、第22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。

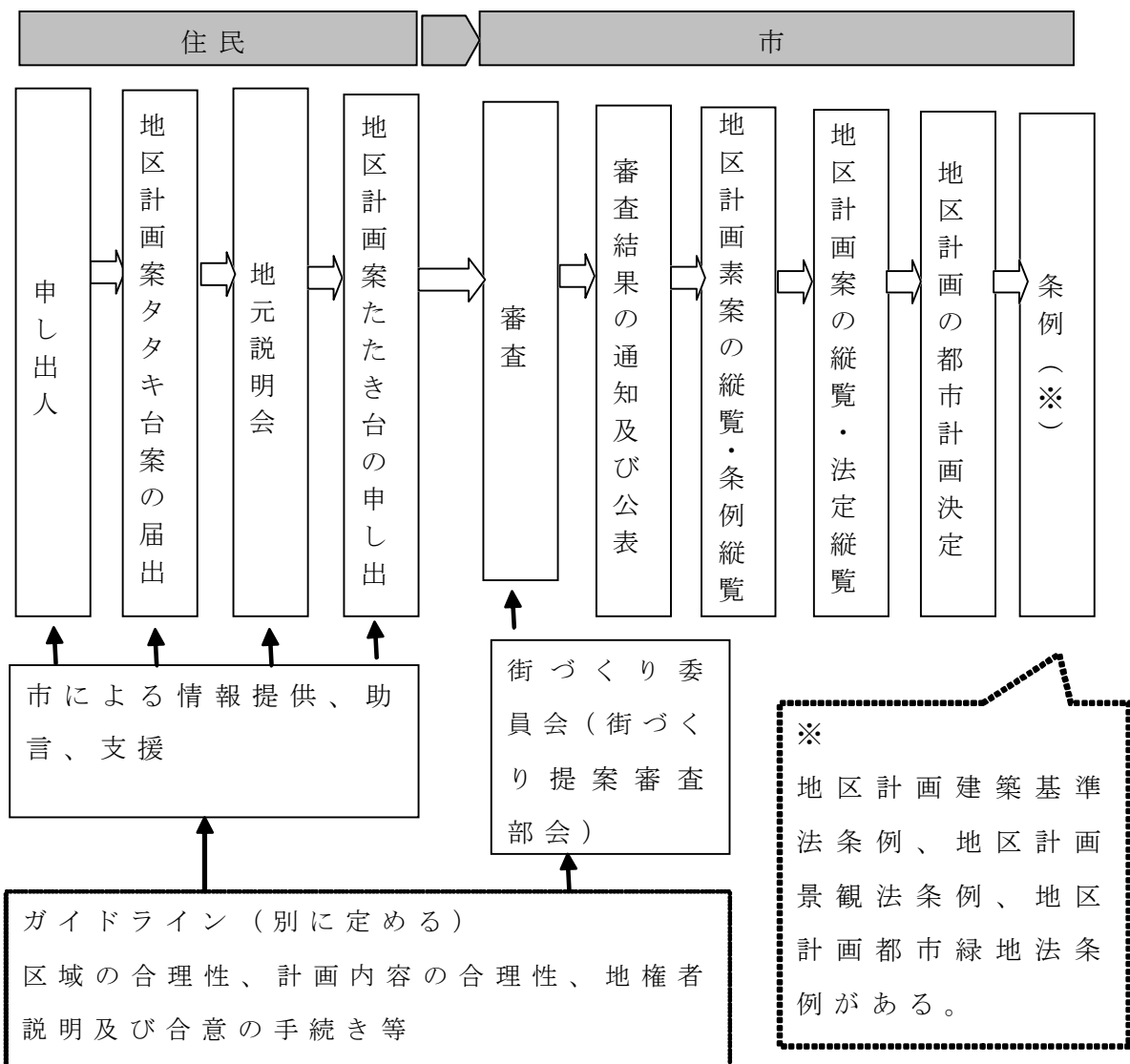
第2節 地区計画等の案の作成手続

（地区計画等の案の作成手続等）

第23条 法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の作成手続および法第16条第3項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の住民原案」という。）の申出方法については、この節に定めるところによる。

【解説】

1、地区計画については、市では手続き条例を制定していますが、申し出制度（法定）については条例を制定していませんでした。このことから、申し出制度について条例で手続き等を加え、地区計画の手続きを街づくり条例で定めることとします。



参考

（公聴会の開催等）

第十六条

都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から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方法を定めることができる。

流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第16条第2項の規定により、地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法について必要な事項を定めるものとする。

（地区計画等の原案の提示方法）

第2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2週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

（地区計画等の原案に対する意見の提出方法）

第3条 法第16条第2項に規定する者は、前条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、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間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。

（委任）

第4条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

（地区計画等の住民原案の申出人）

第24条 地区計画等の住民原案の申出ができる者は、つぎに掲げる者とする。

（1）地区計画等の住民原案に係る区域内の土地所有者等

（2）街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促進法第2条第2項の特定非営利活動法人、一般社団法人または一般財団法人その他の営利を目的としない法人

（3）第18条に掲げる団体

2 前項第2号および第3号に掲げる団体が地区計画等の住民原案を申し出るための条件は、規則で定める。

【解説】

1、地区計画案の申し出人を、地権者のほか地区街づくり協議会、NPO等（都市計画法第21条の2 第2項で規定する団体）とします。

（地区計画等の住民原案の申出手続等）

第25条 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者

（以下「住民原案申出人」という。）は、規則で定めるところにより地区計画等の住民原案を市長に提出しなければならない。

2 住民原案申出人は、前項の規定により地区計画等の住民原案の申出をしようとするときは、あらかじめ、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。

3 市長は、前項の規定による届出があったときは、住民原案申出人に対して申出に必要な情報の提供等を行うものとする。

4 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案に係る区域内の地区住民及び土地所有者等を対象として説明会を開催し、当該地区住民及び土地所有者等の意見を十分に聴取するとともに、当該地区計画等の住民原案が土地利用の規制の緩和に関する事項を含むときは、当該地区計画等の住民原案に係る区域内の地区住民及び土地所有者等に加え、当該地区計画等の住民原案に係る区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、その意見を十分に聴取しなければならない。

5 市長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、第22条に規定する基準に基づき、当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の市原案（市長が作成する地区計画等の案の内容となるべき事項をいう。以下同じ。）を作成するものとする。

6 市長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、街づくり委員会街づくり審査部会の意見を聴かなければならない。

7 市長は、第5項の規定により、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定また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、当該地区計画等の住民原案および当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知しなければならない。

【解説】

1、区域内の住民等及び周辺地区の住民等への説明会の開催を定めます。また、申し出に対する審査の手続き及び結果の公表等を定めます。

2、地区計画の審査基準としては、提案区域及び提案理由の合理性、地権者の賛同の状況、提案手続の遵守、市の条例、規則等との整合、提案区域の周辺環境への配慮等を定めます。なお、詳細は地区計画のガイドライン（地区計画の案の内容に応じて当該区域の地権者の9割の賛同を得ていること、9割の算定方法等のガイドライン）で定めることを検討します。

（地区計画等の住民原案に係る再審査の手続）

第26条 住民原案申出人は、前条第5項の規定による判断に不服があるときは、同条第7項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、市長に対して当該地区計画等の住民原案の再審査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により、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定また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、当該地区計画等の住民原案および当該地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかの判断に係る区の見解書を公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知しなければならない。

3 市長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ、審査部会の意見を付して審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、第2項の規定に基づき、地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の区原案を作成するものとする。

【解説】

1、地区計画の申し出について、採用されなかった場合、申出人は再審査の請求ができることとします。

（地区計画等の原案の提示方法）

第27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2週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28条 法第16条第2項に規定する者は、前条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、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間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】

1、現在の地区計画の手続き条例を、この条例に移行しています。

第3節 建築協定

（建築協定）

第29条 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）

第69条の規定に基づき、建築協定の実施について必要な事項をこの節に定めるところによる。

（協定事項）

第30条 本市の都市計画区域内において、土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者は、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協定することができる。

（協定区域）

第31条 建築基準法第69条の規定による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。

【解説】

1、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き等を定めます。

2、現在の建築協定に関する条例をこの条例に移行しました。