

流山市まちづくり条例に係る検討委員会最終報告

(仮称) 流山市街づくり条例骨子案と解説

平成 23 年 7 月
流山市まちづくり条例に係る検討委員会

(仮称) 流山街づくり条例骨子案解説

1、 まちづくり条例の法的性格

この条例は、憲法第94条及び地方自治法第14条で規定されている自治立法権に基づき定めるもので、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。

市では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

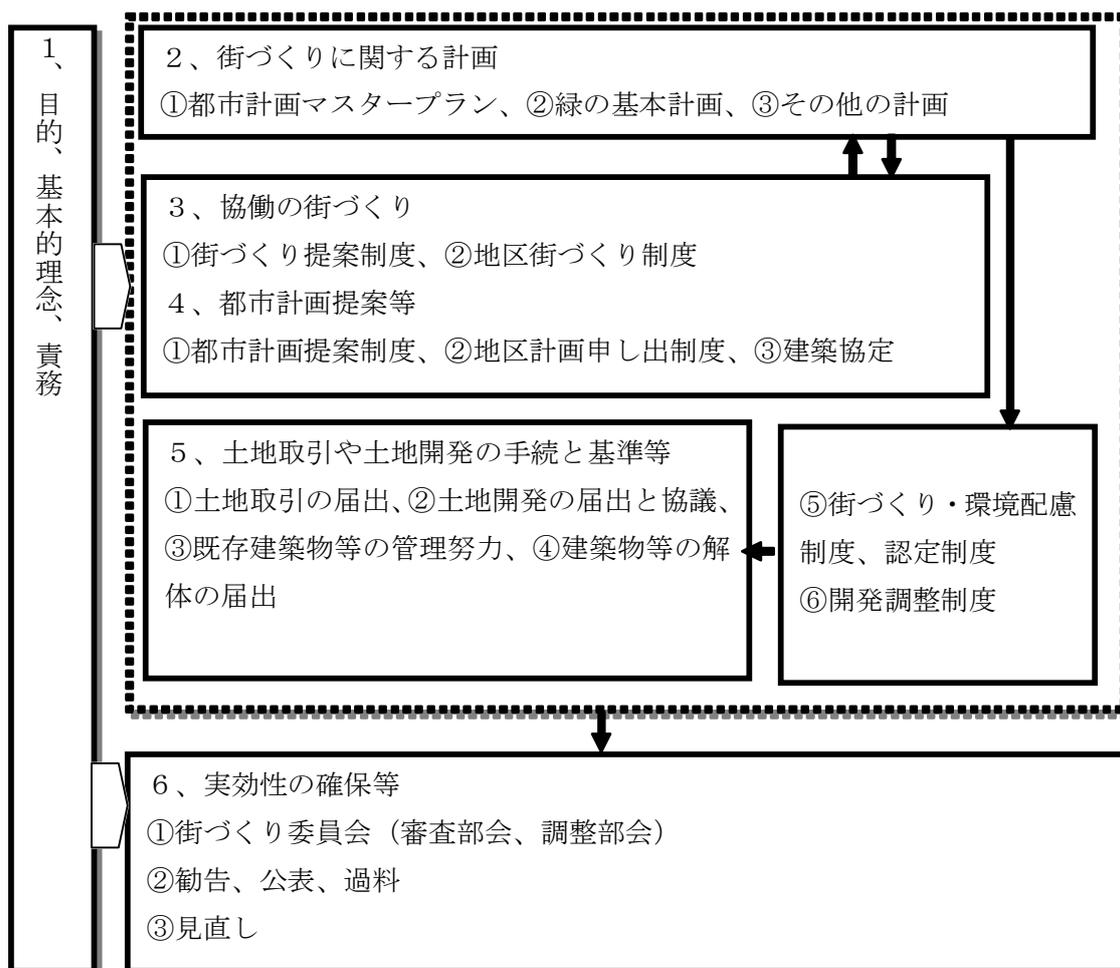
- 1、流山市は、都心に近い都市であり宅地化の圧力が高い街である一方、農地、緑地等も広がる、良好な住宅地として形成されてきている、という特性を持っています。
- 2、これまで市は、グリーンチェーンの推進、良好な住宅地の誘導、都市基盤整備、新しい拠点づくり、企業立地に取り組んできました。また、市民によるみどりの保全活動、住宅地の環境保全の活動も活発に取り組まれてきました。
- 3、市街地形成上の課題としては、ア) 低層な住宅地における高層建築物等の大規模建築物の立地による周辺環境との不整合、イ) 良好な戸建て住宅団地の居住環境の維持保全、ウ) 宅地化等による緑地の減少、エ) 中心市街地の活性化、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良質な街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。

3、 条例骨子案の解説

この条例は、都市計画や土地利用等の街づくりの分野について、市と市民、市民同士の協働による取組をさらに活発にするための仕組みを、憲法及び地方自治法で定められている自治立法権に基づいて制度化するものです。

この条例では、市による街づくりに関する取組に、市民のアイデアが反映されるように様々な市民等による提案制度を創設するとともに、市民等による主体的で自立的な街づく

りの取組が促進されるように、街づくりの制度を設けます。また、新たな開発等が、市民等の関与のもと、市の様々な街づくりに関する計画や基準に基づいて良質なものに誘導をするための開発等（土地利用行為）の手續や基準（街づくり・環境配慮制度）、建築物や土地の管理運営、建築物等の解体の手續等について定めます。



前文

流山市は、かつては、河川、森や斜面林などの自然に恵まれ、また豊かな農地が広がっていました。また、良質な米を原料とした白みりんの醸造業や水運の拠点として栄え、江戸川沿いの街道筋には古い街並みが形成されていました。

一方、4つの鉄道路線に加え近年は、つくばエクスプレスの開通により都心からの利便性の向上に伴い、宅地開発が進み、かつての森や斜面林などの自然や農地が次第に失われてきています。

このため、市は、「都心から一番近い森のまち」を掲げ自然の保全と環境づくりに取組み、自然の喪失に危機感を抱いた市民は、緑を守る活動を進めてきました。

私たちは、これまでに先人が営々と築きしてきたかけがえのない歴史と文化を継承するとともに、貴重な自然を維持・活用し、街づくりに係わる者の協力と協働により、将来にわたり自然と都市の調和のとれた街をめざし、ここに流山市街づくり条例を制定するものです。

【解説】

この条例では、前文を掲げます。

前文には、この条例を制定した趣旨がわかるように、この条例を制定する経緯などを記述します。

第1章 総則

【解説】

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。

1) 目的

この条例は、流山市自治基本条例の基本理念にのっとり、都市計画や土地利用等の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、都市計画法の規定に基づく都市計画の手続及び建築基準法の規定に基づく建築協定の手続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します。

【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（※1）に基づいて、街づくりの分野について、市民参加にとどまらず、市行政と市民の協働、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規定等について定めます。

「良質で魅力的な街づくり」とは、都市計画マスタープランや緑の基本計画、景観計画等の市民参加により策定された街づくりに関する基本的な計画に基づいて、景観、環境、安全性に配慮して、流山市の魅力を一層向上させる取組を言います。

（※1）流山市自治基本条例の第4条（基本理念）では、次のように規定されています。

（基本理念）

第4条 この条例の目的を達成するため、次に掲げることを基本理念とします。

- （1） 市民は、自治の主体であり、主権は市民にあります。
- （2） 市民等、市及び議会は、基本的人権を最大限に尊重しなければなりません。
- （3） 市及び議会は、市民の信託に誠実に応じなければなりません。
- （4） 市及び議会は、市民等の知る権利を保障し、積極的に情報提供を行うとともに、十分な説明責任を果たさなければなりません。
- （5） 市及び議会は、市民等が市政に参加できるよう、参加の制度を整備し、その機会を多様に保障しなければなりません。
- （6） 市民等、市及び議会は、協働による街づくりを推進していくものとします。

2) 定義

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、以下のとおりです。

- 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、宅地や緑地等の土地の利用、土地開発の規制や誘導等を言います。
- ②土地所有者等 市内で、土地を所有する者、建築物を所有する者等を言います。
- ③土地開発行為 市内において、開発行為（都市計画法）、建築（建築基準法）、駐車場や資材置き場等の設置等の土地の利用を変更する行為を言います。
- ④土地開発行為者 土地開発行為を行なう者を言います。
- ⑤近隣住民等 土地開発行為等が行われる敷地の周辺の住民等を言います。
- ⑥住民 市内の一定の地区で居住に又は営業を行なう者を言います。
- 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、土地開発等の分野に係る条例であるので、「街づくり」と表記することとします。
- 4、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。

3) 街づくりの基本的理念

- ①街づくりは、市民等、土地所有者等、土地開発行為者及び市長の相互の信頼、理解及び協力のもと協働により実現されるものである。
- ②良質で魅力的な街は、市民等、土地所有者等、土地開発行為者が、それぞれ土地及び都市空間の持つ公共性を自覚して土地又は建築物を利用し、街づくりに積極的に参加することにより創造されるものである。
- ③市民等、土地所有者等、土地開発行為者及び市は、土地及び建築物を管理し又は利用にあたっては、「都心から一番近い森のまち」としての魅力を一層向上させ、良質な環境を創造するため必要な取組を行わなければならない。

【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ます。第1項は、街づくりは協働により実現されること、第2項は、街づくりにかかわる主体がそれぞれ、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、さらに街づくりへの参加を促す必要があることを定め、第3項では、それぞれが「都心から一番近い森のまち」としての魅力を一層向上させるため努力をする必要があることを定めます。

5) 責務

- ①市は、この条例の目的を実現するため、市の街づくりに関し、基本的かつ総合的な計画を策定し、必要な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、市の街づくりに関し、地域の将来像を共有し自らその実現に積極的に取り組むとともに、街づくりに参加する責務を有する。
- ③土地開発行為者は、土地開発を行うに当たり、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、良質で魅力的な街づくりの実現に努めなければならない。

【解説】

ここでは、市、市民等と土地開発行為者の責務を規定します。

第2章 計画

1) 街づくりに関する計画

- ① 都市計画マスタープラン
- ② 景観計画
- ③ 緑の基本計画
- ④ 環境基本計画
- ⑤ 地区街づくり計画
- ⑥ その他規則で定めるもの

2) 街づくりに関する計画の実現責務

- ① 市長は、良質で魅力的な街づくりを推進するため、街づくりに関する計画を実現するよう努めなければならない。
- ② 土地所有者等及び土地開発行為者は、土地利用に当たっては街づくりに関する計画を遵守するよう努めなければならない。
- ③ 市民は、街づくりに関する計画を尊重し協力をするよう努めなければならない。

【解説】

- 1、1) は、街づくりの分野に関する基本的な計画、本条例で定める計画を列挙します。
- 2、1) の①から④については、市で定めている街づくり分野における基本的な計画、⑤については、本条例で創設する地区レベルの街づくり計画、⑥については、その他列挙する必要がある計画を規則に位置づけます。
- 3、2) については、市長、土地所有者等、土地開発行為者は、それぞれ街づくりに関する計画等を実現するよう努力することを定めます。
- 4、なお、街づくりに関する計画等を実現するためには、この条例で定める様々な制度の実効性を高める必要があり、市長は、都市計画法で規定されている高度地区の積極的な活用を図ることが必要です。

3) 街づくりに関する計画の手続

- ① 市長は、街づくりに関する計画の策定（改定も含む）にあたっては、あらかじめ市民の意見を聴き又は反映するため必要な措置を講じなければならない。
- ② 市長は、街づくりに関する計画を策定又は改定したときは、これを公開しなければならない。

【解説】

- 1、街づくりに関する計画の基本的な手続等を定めます。

第3章 協働による街づくり

【解説】

- 1、第3章は、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、市民等が市全域にかかわる街づくりに関する計画に対する提案、緑地の保全や活用、バリアフリー等の分野ごとの提案ができる制度で、「地区街づくり」制度は、地区住民が地区街づくり組織を設立し、地区のルールづくり等を提案するもので、それぞれ提案した市民の組織が、市と協働して、又は市民同士が協働して、提案を実現するための制度です。

1) 街づくり提案制度

【解説】

「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合意形成のハードルが高いことから、街づくりの分野について広く市民からの提案が受けられるとともに、市行政が市民との協働また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。

1) 街づくり提案

- ① 提案団体登録
- ② 提案者
- ③ 提案要件
- ④ 提案手続
- ⑤ 提案の採否の判断と通知
- ⑥ 市民街づくり事業

【解説】

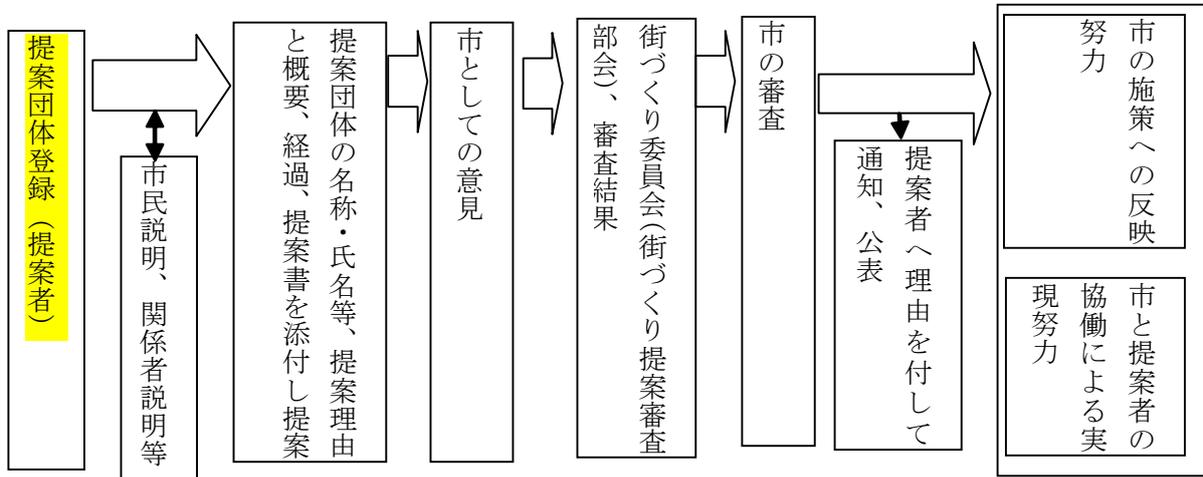
- 1、「街づくり提案」とは、市民が主体となっ行なう街づくりに関する提案で、都市計画及び街づくりに関する計画（地区街づくり計画は除く）についての提案を言います。
- 2、提案団体は、市民により構成された街づくり団体（登録制度）とします。
- 3、提案者は、上記の登録された団体のほか、NPO等（都市計画法第21条の2 第2項で規定する団体）、地区街づくり組織とします。
- 4、提案者は、市長に「街づくり提案」を提出することができます。その際、市民等が主体となっ行なう「街づくり提案」については、市民が担う街づくりの部分や内容についても明記することとします。また、提案にあたっては、市民への周知、説明会の開催、市民意見の聴取を義務づけます。
- 5、条例では、提案の書式、提出書類等を定めます。「街づくり提案」について、市長は提案に関する意見を付して公表します。

- 6、提出された「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において審査します。その際に、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についても審査し、その採否の案や市の施策への反映方法等について市に答申します。
- 7、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。
- 8、なお、流山市自治基本条例では、提案制度（※2）が定められており、この提案制度は自治基本条例に基づいて詳細な規定を定めるものです。また、市では、（仮称）市民参加条例を検討しており、この規定を定めるにあたっては、同条例との整合を図る必要があります。
- 9、市民等が主体となっを行なう街づくりに関する提案は、街づくりに関するイベントの開催、中心市街地活性化の取り組み、公共空間や市街地のバリアフリーの促進、緑地等の管理や緑化の促進等が想定され、これらの活動に関する支援として活動の発表交流会、助成措置等を別途検討します。

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、市と協働して、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。
市が都市計画決定権者となっている都市計画（例：高度地区）	一定の地区の高度地区を見直したいとする提案	提案者と地権者が話し合い、合意がとれた場合、市に見直しの要請を行う。
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	提案者と公園また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、市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	駅前や公共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。
-------------	------------------------------	--



※2 流山市自治基本条例における提案制度の規定

(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。

2) 地区街づくり

【解説】

- 1、「地区街づくり」制度は、住宅地や商店街等市民にとって身近な単位の街づくりを市民が主体となって、市と協働して街づくりを推進するための制度です。
- 2、「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、市と市民または市民同士が協働して地区街づくりを推進する仕組みです。
- 3、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、市行政と市民または市民同士が協働して地区街づくりを推進する「市の要請型地区街づくり」制度を設けます。

2) 地区街づくり組織

- ① 地区街づくりグループ (登録制度)

- ② 地区街づくり組織（設立案件、認定の申請、認定）
- ③ 認定要件（多数の参加、公開性、住民の参加を妨げない、規約、なお規約についてはモデルを提示）

【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、市民等は、「地区街づくり計画」を策定し、地区の街づくりを推進することを目的として組織を結成し、市長に地区街づくり組織として認定するよう申請ができます。市長は、規則で定めるところによりこれを地区街づくり組織として認定することができます。なお、地区街づくり組織が（仮称）市民参加条例で規定する「地域まちづくり協議会」が設立された区域に含まれる場合は、当該「地域まちづくり協議会」に通知することとします。
- 3、認定要件として、以下の事項を規則で定めます。
 - ① 概ね3,000㎡以上の一団の土地（地形地物で区分されている土地）
 - ② 地区街づくり組織の範囲の合理性
 - ③ 当該区域の市民の過半が参加していると認められること
 - ④ 当該地区の市民に対して公開されていること
 - ⑤ 規約が定められていること
- 4、自治会や商店街組織等については、当該組織が地区街づくり組織と同等またはそれ以上の定めがある場合は、当該組織を団体からの申請に基づいて地区街づくり組織として認定することができます。
- 5、なお、地区街づくり組織の運営にあたって、市長は、認定要件に照らして適合してないと認めた場合、または地区街づくり組織から解散の届出が出された場合は、あらかじめ街づくり委員会の意見を聴いて認定を取り消すことができます。

3) 地区街づくり計画

- ① 地区街づくり計画案の提案（地区街づくりルール、地区街づくりプラン）
- ② 地区街づくり計画案の提案手続
- ③ 地区街づくり計画の認定（認定しない場合は、理由を付して通知）
- ④ 認定要件（説明会の開催、3分の2以上の合意、市の街づくり計画への整合）

【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」の案の提案にあたっては、地区の市民及びその区域内の土地所有

者等に対して説明会を開催し、その案を説明するとともに、合意形成を行ないます。

3、市長は、地区街づくり組織から「地区街づくり計画」の案が提案されたときは、規則で定めるところにより「地区街づくり計画」として認定することができます。認定できない場合は、その理由を付して提案者に通知します。なお、「地区街づくり計画」が（仮称）市民参加条例で規定する「地域まちづくり協議会」が設立された区域に含まれる場合は、当該「地域まちづくり協議会」に通知することとします。

4、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 地区内の地権者（地権者数及びその面積の合計）の2/3以上の合意を得ていること。
- ④ 「地区街づくり計画」の案が、街づくりに関する計画、その他関係法令および市が定める条例等に整合していること。
- ⑤ 「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。
- ⑥ その他
- ⑦ 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。

地区計画、建築協定、地区街づくり計画の比較

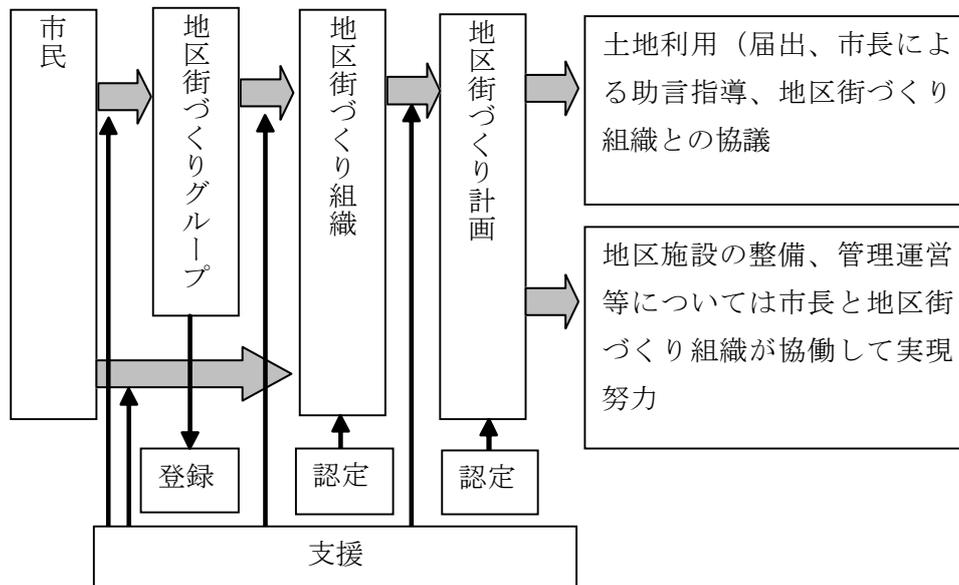
ルール内容	地区街づくり計画	地区計画	建築協定
1) 施設			
生活道路	○	○※	
公園・緑地	○	○※	
その他		※都市計画施設以外	
2) 土地利用、建築のルール			
①建築物の用途の制限	○	○	○
②建築物の容積率、建ぺい率の制限	○	○	○
③建築物の敷地面積の制限	○	○	○
④壁面の位置の制限	○	○	○
⑤壁面後退区域の工作物の制限	○	○	○
⑥建築物の高さの制限	○	○	○
⑥-1 建築物の階数の制限	○	×	○
⑦建築物の形態・色彩等の意匠の制限	○	○	○
⑧建築物の緑化率の最低限度	○	○	△
⑨かき・さくの制限	○	○	○
⑩現に存する樹林地等の制限	○	○	
⑪土地の利用	○	○	
⑫その他（例、資材置き場、建築を伴わない駐車場、墓地、その他の土地の利用等）	○ （ペットの糞、振動、騒音、光害その他生活上のルール等が考えられます）		
根拠法令	街づくり条例	都市計画法 （12条の5）	建築基準法 （69条～77条）
実効性	任意の協定で、土地開発行為者との協議によって実現します。	地区計画建築条例、地区計画景観条例、地区計画都市緑地条例として定めることもできます。	地権者の全員同意に基づく協定であり、建築確認の審査基準とはなりません。

4) 地区街づくり計画の推進

- ① 建築、土地利用の変更等の届出義務
- ② 地区街づくり計画に照らし、地権者又は土地開発行為者に対する市長の指導助言
- ③ 事業者の建築等にあたって、地区街づくり組織との協議
地区街づくり計画の実施（協力、実現努力）

【解説】

- 1、土地所有者等または土地開発行為者は、「地区街づくり計画」の区域内で土地開発行為等（土地開発行為、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（土地開発行為の計画）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土地所有者等または土地開発行為者に対して必要な指導助言を行なうことができます。
- 2、土地所有者等または土地開発行為者は、地区街づくり計画の区域内で土地開発行為を行おうとするときは、地区街づくり組織と協議しなければなりません。
- 3、市長と地区街づくり組織は、協働して地区街づくり計画の実現に努めなければなりません。



5) 地区街づくりの要請

- ① 市長は、特に地区街づくりを推進する必要があると認める地区について、当該地区住民に対して地区街づくり組織を設置し、地区街づくりを推進するよう要請することができる。

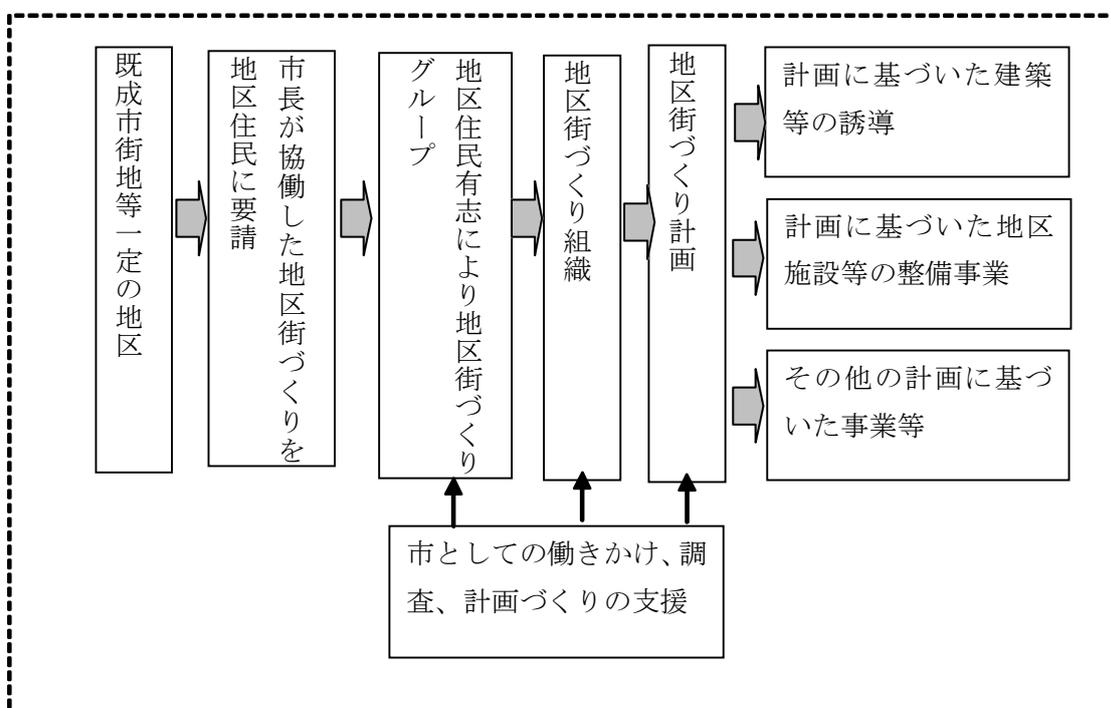
【解説】

- 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た地区については、当該地区の市民に対して、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。なお、市長が要請する区域が（仮称）市民参加条例で規定する「地域まちづくり協議会」が設立された区域に含まれる場合は、当該「地域まちづくり協議会」に通知することとします。

2、要件は、以下の事項を規則で定めます。

- ア) 既成市街地で、計画的に地区街づくりを推進する必要があると認める地区
- イ) 駅前等で、市民の利便性の向上と魅力ある街づくりを推進する必要があると認めた地区
- ウ) 中心市街地等で魅力ある街づくりを推進する必要があると認めた地区
- エ) その他、街づくりに関する計画で、特に重点的な整備または土地利用の誘導が必要であると認めた地区



第4章 都市計画提案及び地区計画の手続等

【解説】

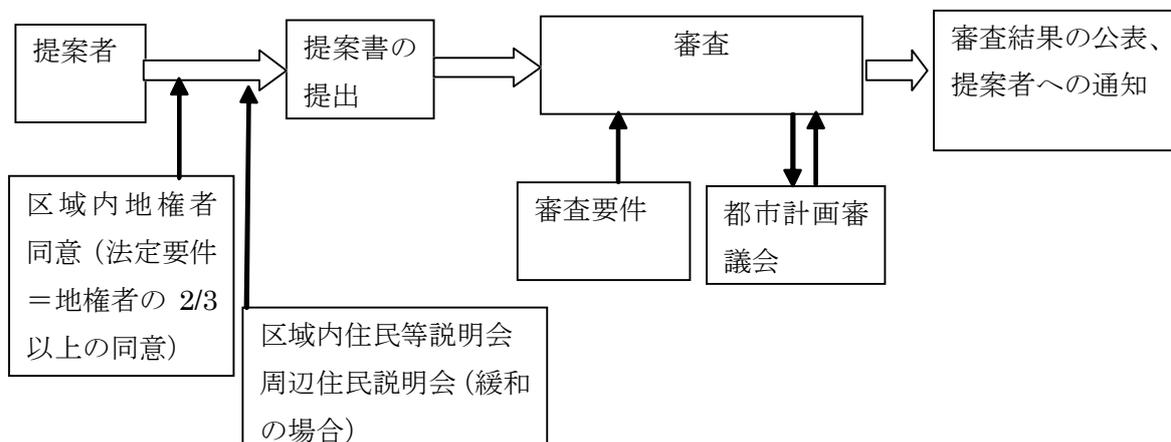
- 1、第4章は、都市計画法に基づく都市計画提案制度、地区計画等の手続および建築基準法に基づく建築協定の手続について定めます。
- 2、都市計画法第21条の2（「都市計画の決定等の提案」）の規定に関し同条第2項の条例への委任規定に基づいて提案できる者を追加するとともに、同提案制度の円滑な運用を図るために提案にあたっての手続および審査要件について定めます。
- 3、都市計画法第16条（「公聴会の開催等」）第2項及び第3項の規定に基づいて地区計画案の手続および住民等による地区計画等の案の申し出制度について法の委任を受けて定めます。
- 4、建築基準法第69条第1項（「建築協定」）の建築協定に関する委任に基づいてその手続等を定めます。

1) 都市計画提案

- ① 提案者（委任事項）
- ② 提案手続
- ③ 審査要件（地権者等への説明義務、市の街づくり計画との整合等）

【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「地区街づくり協議会」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）の手続について定めます。
- 3、審査要件は、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定めます。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が考えられます。

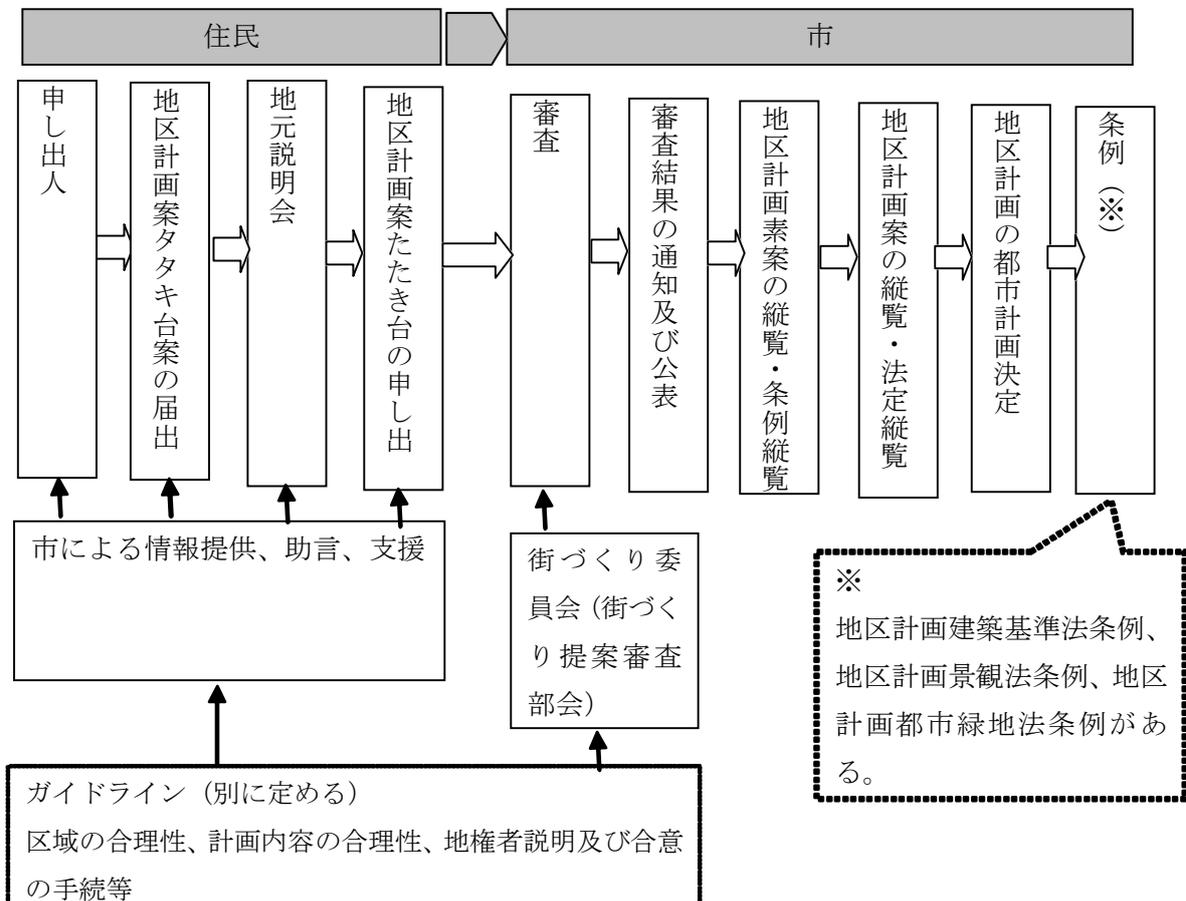


2) 地区計画決定手続

- ① 提案の申し出人 (委任事項)
- ② 申し出手続 (委任事項)
- ③ 提案にあたっての配慮事項 (合意、提案内容等→ガイド作成)
- ④ 決定手続 (委任事項)

【解説】

- 1、地区計画については、市では手続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。このことから、申し出制度について条例で手続等を加え、地区計画の手続を街づくり条例で定めます。
- 2、地区計画面案の申し出人を、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。
- 3、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および結果の公表等を定めます。
- 4、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) で定めます。
- 5、現行の地区計画の手続 (※3) は、街づくり条例に移行します。



(※3) 流山市地区計画等の案の作成手続に関する条例の規定

(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

この条例は、公布の日から施行する。

3) 建築協定の手続（委任事項）

①趣旨 ②協定事項 ③協定区域 ④委任

【解説】

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定めます。

(※4) 流山市建築協定条例の規定

(趣旨)

第1条 この条例は、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定めるものとする。

(協定事項)

第2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3条 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。

(委任)

第4条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。(昭和49年3月規則第1号で、同49年7月1日から施行)

資料

街づくりに関する提案制度等の一覧

制度	法的性格	概要	提案者
1、街づくり提案制度	独自制度	1、都市計画、緑地の保全や活用や再開発の促進等の土地利用及びバリアフリーの推進のあり方等の街づくりについて、市民の提案を受けて、市と市民または市民同士が協働して街づくりを行なう制度 2、地区街づくりは除外する。	NPO等、自治会、商店街、地区街づくり協議会、市民による街づくり組織
2、地区街づくり提案制度	独自制度	市民にとって身近な地区を単位として、土地利用のルール、地区レベルの道路や公園、緑地の整備・改良、バリアフリー等に関する市民の提案により、協働した街づくりを推進するための制度	地区街づくり組織
3、地区街づくり要請制度	独自制度	市長の要請により地区街づくりを推進するための制度（生活基盤施設が未整備な地区、駅前や中心市街地等）	市長による要請（地区街づくり組織）
4、都市計画提案制度	都市計画法（+一部独自制度）	市が権限を持つ都市計画について、地権者の2/3（地権者数、面積）以上の同意を得て市長に提案する制度	地権者、NPO等、地区街づくり組織等
5、地区計画申し出制度	都市計画法	地区内の市民が地区計画の決定を申し出る制度	地権者、NPO等、地区街づくり組織等
6、建築協定の手続	建築基準法	地権者の同意を経て締結する建築協定の手続	地権者

第5章 土地取引の届出及び開発調整

【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、持続可能な良質な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、事前に届出ることとし、取引後公表することを義務づけます。なお、事前の届出にあたっては、市長による情報の提供や助言ができることとします。
- 3、土地開発行為については、街づくりに関する計画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の委員による調整会により、調整が可能な仕組みを定めます。
- 5、新規の土地開発行為だけでなく、既存の建築物等についての維持管理規定や、建築物等の解体の届出制度も設けます。

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

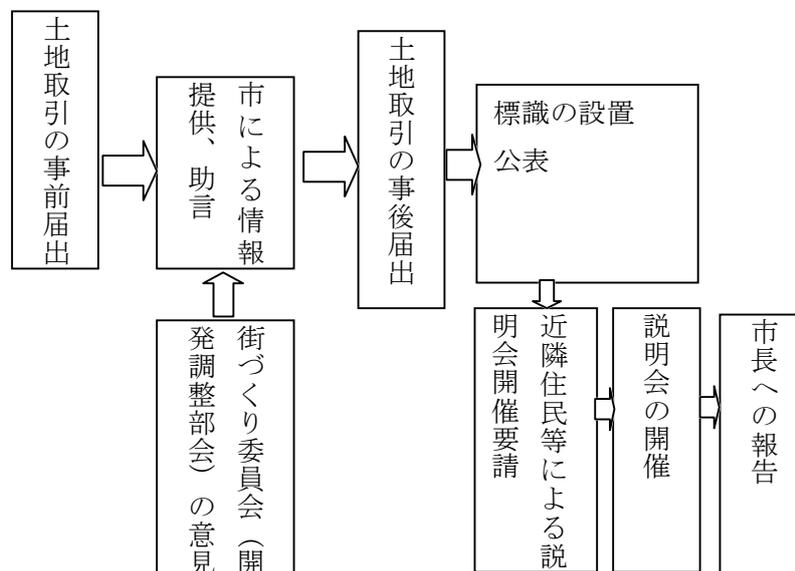
2) 大規模土地取引の事後公表等

- ④ 大規模土地取引の事後届出、看板設置、公表
- ⑤ 近隣住民の説明会開催要請
- ⑥ （要請があった場合）説明会の開催
- ⑦ 説明会開催結果の報告

【解説】

- 1、一定規模以上の土地の取引の事前届出制度を定めます。
- 2、土地の面積3,000㎡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します。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や助言を行うことができます。
- 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ます。
- 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

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、地区街づくり組織も対象に加えこととします。



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

- ① 街づくり・環境配慮（創出）書案の提出
- ② 配慮書案の公表
- ③ 説明会
- ④ 近隣住民等の意見
- 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) 環境配慮型建築物等に係る指針
 - オ) 安全な街づくりに係る指針
 - カ) 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

【解説】

1、一定規模以上の土地開発行為について、届出協議制度を定めます。

届出対象

開発条例に規定する土地開発行為（※5）で次に定めるもの

建築物の敷地面積が3,000㎡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㎡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㎡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）

（※5）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「大規模土地開発行為」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、当該大規模土地開発行為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つて、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、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また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りません。

3、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、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しします。

- 4、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ます。
- 5、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、公表後一定期間内に街づくり・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ます。市長は、これを行為者にすみやかに送付します。
- 6、行為者は、前項の意見書について見解書を市長に提出します。市長は、当該見解書を公表します。
- 7、市長は、届出書について、近隣住民の意見を参考に行行為者に街づくり・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ます。
- 8、市長は、街づくり委員会の意見を聴いて、別に街づくり・環境配慮指針を定めます。街づくり・環境配慮指針には次に掲げる事項を定めます。

ア) 街づくりに係る指針（都市計画マスタープラン、ユニバーサルデザイン、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) 環境配慮型建築物に係る指針

オ) 安全な街づくりに係る指針

カ) 代替措置（上記アからオ、）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ます。

9、認定制度

市長は、建築等の土地開発行為について、街づくり・環境配慮指針に基づいたもの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ます。認定にあたっては、あらかじめ街づくり委員会の意見を聴きます。

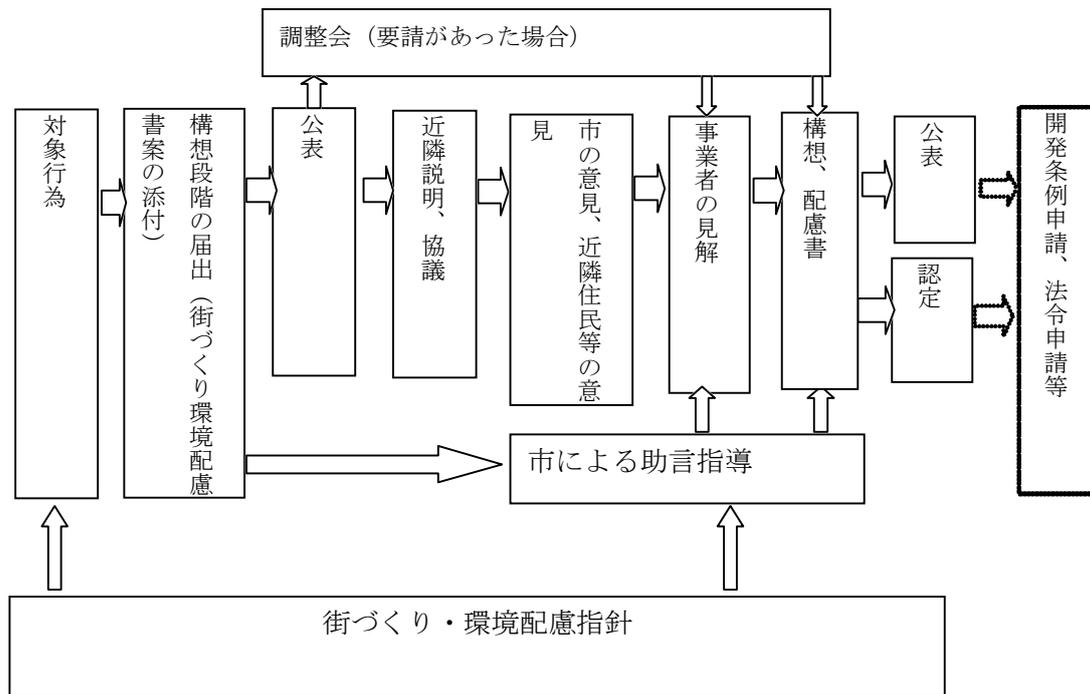
10、管理運営努力義務

ア) 認定された街づくり・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ることとします。

イ) 市長は、認定された街づくり・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ます。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します。

ウ) 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ます。

11、届出協議制度については、現「開発条例」の手續規定との混乱、重複が発生しないように措置を検討します。



1 2、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します。

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の支援措置

【解説】

- 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りません。
- 2、建築物を所有しまたは管理者は、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りません。
- 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します。

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

【解説】

- 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りません。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ます。
- 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りません。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します。
- 3、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りません。

5、街づくり調整

- ① 調整会開催請求
- ② 公開による調整会の開催
- ③ 助言、あっせん、勧告
- ④ 調整結果報告書

【解説】

- 1、近隣住民、事業者、市長は、この条例に定める土地開発行為等について近隣住民と土地開発行為者が協議し、合意を形成することを目的として、市長に調整会（街づくり委員会街づくり調整部会の委員から構成）の開催を要請するよう求めることができるものとします。調整会の求めは、土地取引の事後公表から30日以内又は開発構想の届出から30日以内とします。市長は、近隣住民または土地開発行為者から調整会の開催請求があった場合、または必要と認めたときは、調整会を開催することができます。
- 2、調整会は、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いません。なお、調整会の委員は、街づくり委員会街づくり調整部会の委員から選出します。
- 3、近隣住民、土地開発行為者は、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、土地開発行為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りません。
- 4、調整会は、近隣住民、土地開発行為者対し、必要な助言、あっ旋または勧告を行うことができます。
- 5、近隣住民、土地開発行為者および市長は、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りません。
- 6、調整会は、終了後報告書を市に提出し、市はこれを公開するものとします。

第6章 街づくり支援

【解説】

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ます。

1、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
- ⑤ 人材育成

【解説】

- 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りません（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ます（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ます（規則に委任）。
- 4、市長は、この条例を市民に周知または普及ならびに第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ます。
- 5、市長は、講習会等を実施することにより、街づくりに係る人材の育成に努めます。

第7章補則

1、適用除外

【解説】

土地取引、土地開発構想の届出等の適用除外を定めます。

2、組織

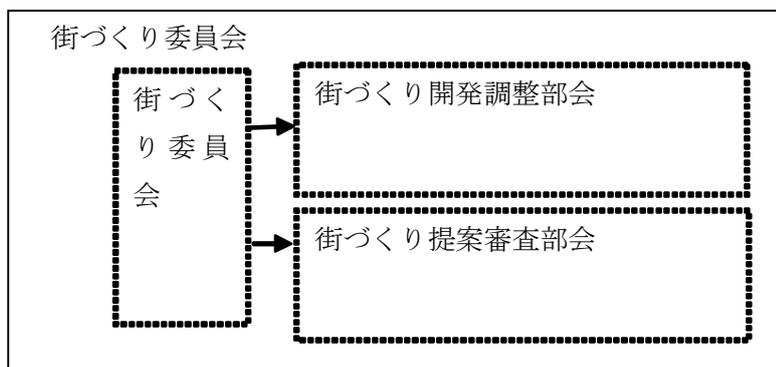
①街づくり委員会

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。

【解説】

1、この条例の運用のため街づくり委員会の設置を定めます。

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、街づくり提案や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ます



3、勧告 近隣住民等の付加（通則事項）

【解説】

土地取引または土地開発行為の区域の近隣の範囲の全部又は一部に、地区街づくり計画を策定した地区街づくり組織が存する場合は、近隣住民等に当該地区街づくり組織を加えることとします。

4、勧告

【解説】

土地取引、開発構想の届出等の手続の実効性を確保するため、届出を行わない者、手続に瑕疵があった者に対して市長は勧告することができることとします。

5、その他

①地位の承継

②立入検査

③公表、過料

6、報告と必要な措置の実施

【解説】

- 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等について定めます。
- 2、この条例で規定する手続に瑕疵または虚偽の申請等があった場合は、その事実を市長は公表することができ、または過料を科することができることとします。
- 3、市長は、街づくりに関する状況の変化への的確な対応およ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します。