



白井市まちづくり条例

市、市民等及び事業者との

協働で取り組む



まちづくり条例とは

👉 白井市まちづくり条例では主に次の内容を定めています。

連携・協働によるまちづくり

市・市民等・事業者による連携・協働によるまちづくりを推進するための基本的な事項を定め、住み良いまちづくりを推進します。



地区のまちづくりの推進 (市民等がつくる地区まちづくり計画)

地区内に住む市民等自らが『地区まちづくり協議会』を設立し、市民同士の対話のもと、地区内の居住環境などに適した『まちづくり』を推進するためのルール（地区まちづくり計画）を策定し、市に提案することができます。

開発事業の手続と基準

良好な居住環境を確保するため、開発事業に関する市独自の**手続・基準**を定めています。



連携・協働によるまちづくり

市の責務(役割)

- まちづくりに関する調査及び研究を行い、基本的かつ総合的な施策などを実施します。
- 施策などの実施に当たり、市民等の意見を反映するよう努めます。
- 市民等が実施するまちづくりに関する活動に対し必要な支援を行います。



A

市民等の責務(役割)

- 市民等自らが主体となり、まちづくりを推進します。
- 市が実施する施策などに協力するよう努めます。

事業者の責務(役割)

- 事業活動により、良好な居住環境を損なわないよう、自らの責任と負担において必要な措置を講じます。
- 市が実施する施策などに協力します。




白井市まちづくり条例における基本理念

白井市まちづくり条例では、『まちづくりは、安全で快適な居住環境の確保と市民の福祉の増進を目指し、**市**・**市民等**・**事業者**が相互の理解と協力の下に、協働して行う』ことを基本理念としています。



地区のまちづくりの推進

(市民等がつくる地区まちづくり計画)

地区住民（地区内の市民等）は、地区まちづくり計画を提案し、地区のまちづくりを協働により推進することを目的として地区まちづくり協議会を設立することができます。

地区まちづくり協議会

地区まちづくり協議会を設立するための要件

1. 協議会の代表者及び加入者を定めていること。
2. 地区の区域を定めていること。
3. 地区住民の自発的な参加の機会が保障されていること。
4. 地区内の土地所有者等の過半数が同意していること。

地区まちづくり計画

Point
01

建物に関するルール

良好な居住環境を確保し、防災上の観点などから建物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、緑化率などを定めます。

Point
02

公共施設に関するルール

良好な居住環境を形成するために、道路、公園、広場などの公共施設の配置や規模を定めます。

Point
03

土地利用に関するルール

良好な居住環境を保護するために、歴史的な文化財や樹木などの保全について定めます。

 Check!

市は、地区住民のまちづくりに関する活動に対し、必要に応じて情報の提供や技術的な指導、助言などを行います。

また、地区まちづくり協議会 に対しては、まちづくりの専門家を派遣します。

地区まちづくり計画を策定するまでの流れ

地区まちづくり協議会の認定

地区住民がまとまって、地区まちづくり協議会を設立します。

STEP
1

STEP
2

地区まちづくり協議会は、建物や公共施設、土地利用などに関する地区まちづくり計画の素案を作成します。

地区まちづくり
計画素案の作成

地区まちづくり計画素案を提出

地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の素案を市に提案します。(土地所有者等の3分の2以上の同意が必要です。)

STEP
3

STEP
4

市は、白井市まちづくり審議会の意見を聞いた上で、地区まちづくり計画の素案に対する措置を決定します。

地区まちづくり
計画素案に対する
措置を決定

地区まちづくり計画の案を作成

市は、地区まちづくり計画の素案を基に、地区まちづくり計画の案を作成します。

STEP
5

STEP
6

市は、説明会の開催等により、地区まちづくり計画の案に対する市民等の意見を聴取します。

市民等の意見
を聴取

地区まちづくり計画の決定

市は、白井市まちづくり審議会や市民等の意見を反映させた後、地区まちづくり計画を決定します。

STEP
7

STEP
8

市は、地区まちづくり計画を決定したときは、その旨を告示し、縦覧します。

地区まちづくり
計画の策定周知

POINT

地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画の実行性を高めるために、法制度の活用に努めます。

地区計画の
活用

建築協定の
活用

開発事業の手続と基準

- ☑事業者は、事前協議の対象となる開発事業を行う場合、市と事前協議を行う必要があります。
- ☑事業者は、事前に当該開発事業の内容について近隣住民等に周知し、説明を行う必要があります。
- ☑事業者は、環境配慮指針に基づいて、当該開発事業によって生じる環境への影響を最小限にとどめる必要があります。
- ☑事業者は、市と事前協議において合意した事項に関して、協議書を締結した後、開発事業に着手します。

CHECK 事前協議の対象となる開発事業

1

開発行為で、事業施行面積が 500 m²以上の場合

2

建築行為(建築物又は特殊建築物)を行う場合で、次のいずれかに該当するとき

- ・ 住戸の数が 10 以上の共同住宅、長屋など
- ・ 高さが 10mを超えるもの
- ・ 延べ床面積が 300 m²以上のもの

※農林漁業の用に供するものは除きます

3

現状の土地利用を変更する場合で、次のいずれかに該当するとき

- ・ 小規模産業廃棄物処理施設の設置
- ・ 出力 50kW 以上の太陽光発電施設の設置

POINT

右の項目に該当する場合はこの規定は適用されません。

- 自己の居住用の住宅
- 国、地方公共団体等が行う公共事業
- 災害時の応急措置など

事前協議に関する手続の流れ

開発事業届出書の提出

事業者は、事前協議の対象となる開発事業を行うときは、市の関係各課と事前に相談・調整を行った後、市に開発事業届出書を提出します。

STEP
1

STEP
2

事業者は、届出書を提出後、近隣住民等が見やすい場所に、標識板を設置し、開発事業の内容を周知します。標識板を設置後、市に標識板設置届出書を提出します。

標識版の設置

近隣住民等への説明・協議

事業者は、標識板を設置後、近隣住民等に対して、開発事業の計画を説明し、誠実な協議を行い、合意するよう努めなければなりません。

STEP
3

STEP
4

事業者は、近隣住民等への説明後、開発事業事前協議書に必要な図書を添付して市に提出します。

事前協議書等の提出

事前協議結果報告書の提出

事業者は開発事業に対する市の指導に基づき、市と事業内容を協議し、市に事前協議結果報告書を提出します。

STEP
5

STEP
6

事業者は、開発事業に関する協議が調ったときは、合意した事項について、市と協議書を締結します。

協議書の締結

法令などの手続

事業者は、開発許可・建築確認申請等の法令に基づく手続を行います。

STEP
7

STEP
8

事業者は、開発事業に着手する前は着手届を、完了した後は完了届を市に提出します。

開発事業の着手から完了まで

完了検査と検査結果の通知

事業者は、完了届を提出後、市の完了検査を受けます。市は、完了検査の結果、協議書の内容に適合していると認めた場合には、検査結果通知書を交付します。

STEP
9

白井市まちづくり条例に関する



Q & A

Q 白井市まちづくり条例に対して期待することは何ですか？

A 市民等が、自分たちの地区をどのようなまちにしていくのか考え、地区におけるルールづくりなどを行うことで、市民のまちづくりに対する意識や関心が高まり、地区のまちづくりの活性化が図られるものと考えます。さらに、事業者が開発事業を行うに当たり、事前に近隣住民等に事業内容を周知・説明することにより、市民と事業者の双方の理解のもとで開発事業が円滑に行われるものと考えます。

Q 地区まちづくり協議会を設立するメリットは何ですか？

A 地区まちづくり協議会の重要な機能は、同じ地区に住む市民による話し合いの場を設けることにより、それぞれのまちづくりに対する意識・関心の方向性を共有することが可能となり、地域の将来像を共通認識できるといふ点にあります。

Q 開発事業の事前協議について『開発事業届出書』の提出から『協議書の締結』までどのくらいの期間を要しますか？

A おおむね2～3ヶ月程度かかります。また、協議の内容によってはさらに時間を要する場合がありますので、余裕を持って提出してください。

Q 事前協議の手続を代理人が行う場合、委任状は必要ですか？

A 委任状（押印したもの）が必要です。



Q 協議書の締結後、工事に着手してから事業計画に変更があった場合、手続に何か影響はありますか？

A 事業計画に大きな変更がある場合は、改めて開発事業届出書の届出から手続を行う必要があります。
事業計画の変更内容が軽微な場合には、『事業計画変更届出書』及び『開発事業を変更した事を証明する書類』の提出によることのできる場合もありますので、事前に市に御相談ください。

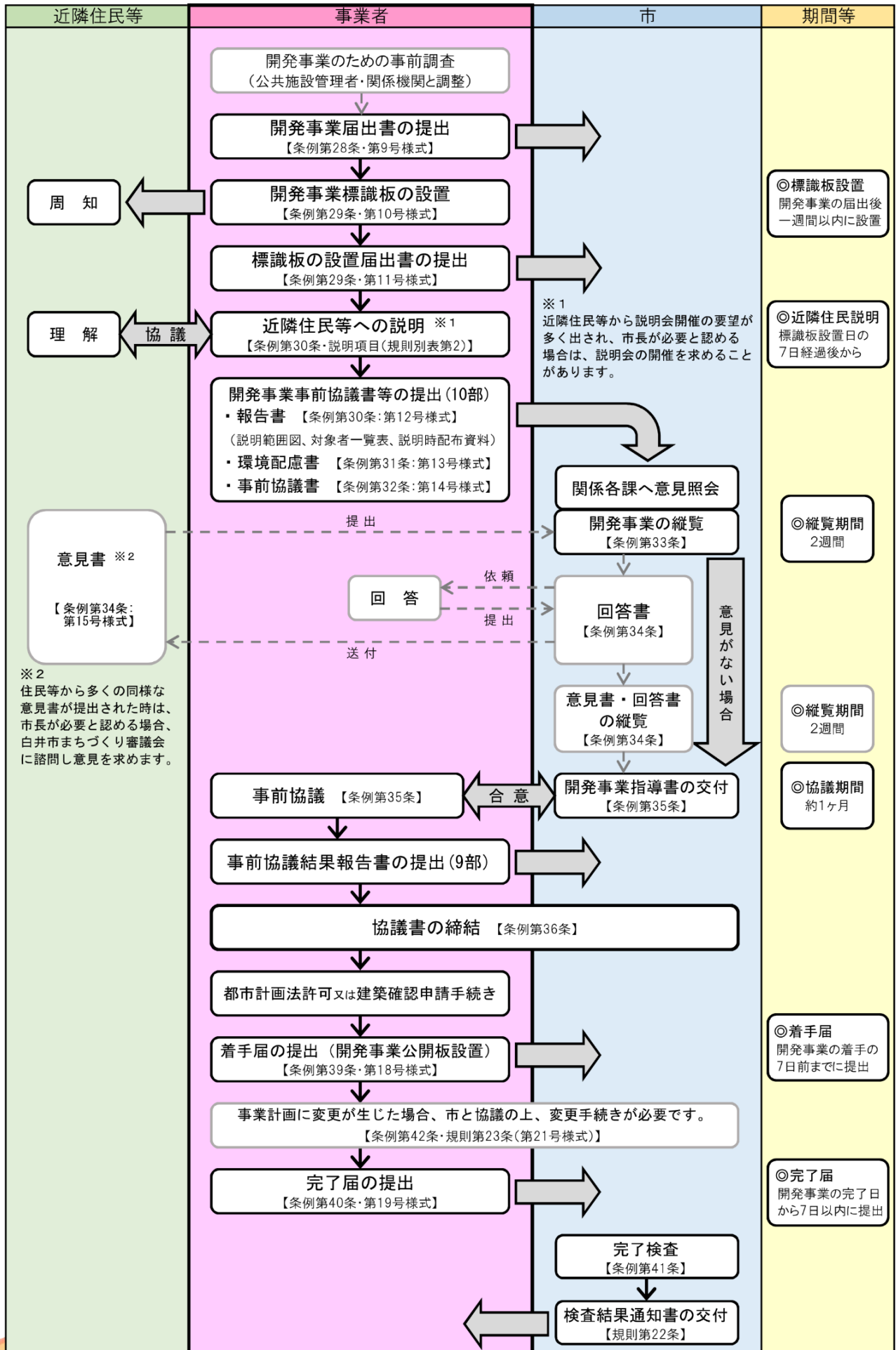
Q 事前協議の対象となる開発事業の区域が『地区計画』の定める区域の場合、どのタイミングで都市計画法第58条の2に定める届出を提出すればよいですか？

A 原則として、協議書の締結後に提出してください。
これにより難しい特別の事情がある場合は事前に市に御相談ください。

Q 開発事業を行う際の基準はありますか？

A 市では、事業者が開発事業を行うに当たり、良好な居住環境の確保並びに公共施設及び公益施設の整備を図るため、開発事業の指導に関する基準を「開発事業指導基準」として定めています。
当該基準は白井市ホームページで御確認ください。

開発事業の手続の流れ



※2
住民等から多くの同様な意見書が提出された時は、市長が必要と認める場合、白井市まちづくり審議会に諮問し意見を求めます。

用語解説

○**開発事業**…『都市計画法第4条第12項に規定する開発行為』、『建築物及び特殊建築物の建築』、『工作物の建設』、『現状の土地利用を変更する行為』の総称をいいます。

○**開発行為**…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う土地の区画形質の変更をいいます。

【都市計画法第4条第12項】

○**近隣住民等**…開発事業区域の周辺に住所を有する者、土地又は建物に関する所有権を有する者、事業を営む者で、開発事業の規模に応じて定められた範囲内の者をいいます。

○**地区計画**…地域の特性に応じた良好な市街地を形成するため、地区施設（公園等）や建築物の用途、形態等について計画を定め、その計画に基づき建築行為などを規制・誘導するものです。

【都市計画法第12条の5】

○**建築協定**…住宅地の環境保全や改善などを図るために、一定の区域内において、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を定めたものです。

【建築基準法第69条】

○**まちづくり審議会**…白井市まちづくり条例に基づき、まちづくりに関する総合的な事項について調査・審議を行う附属機関です。委員は10人以内で、「学識経験者」、「市民」、「市民団体の代表者」、「市職員」によって構成されています。



白井市 都市建設部 都市計画課

〒270-1492 千葉県白井市復 1123 番地

TEL:047-401-4682 FAX:047-492-3070

