

～市民等、事業者及び市との協働で取り組む～

白井市まちづくり条例の概要

説明内容（目次）

- はじめに
- ① まちづくりの基本理念と責務
- ② 市民等が参加するまちづくり
- ③ 開発事業の手続と基準
- ④ 白井市まちづくり審議会
- 白井市まちづくり条例の構成

はじめに

はじめに – 白井市まちづくり条例について –

- 白井市まちづくり条例とは

- 白井市の“まちづくり(都市づくり)に関するルール”です。
- 市の都市計画の基本的な方針である、「白井市都市マスタープラン」に掲げた将来都市像を実現するため、白井市独自の条例の構成になっています。

白井市都市マスタープラン

平成28(2016)年3月策定
令和3(2021)年3月一部改定

- 白井市の都市計画の基本的な方針を示した計画。
- 白井市の将来都市像を掲げている。

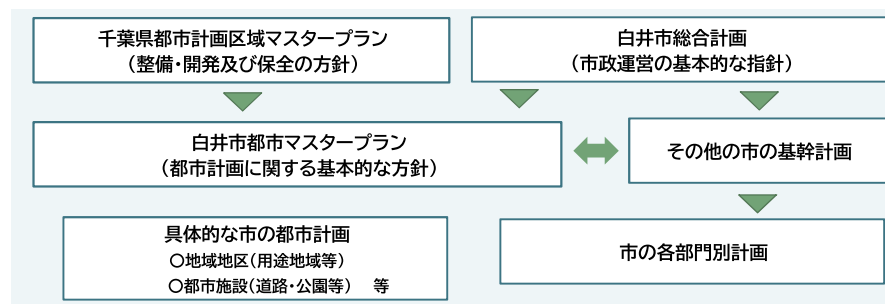
白井市まちづくり条例

平成16(2004)年3月策定

- 将来都市像を実現するための実効的なルール。

(参考) 白井市都市マスタープランの位置づけ等

- ・「白井市都市マスタープラン」は、概ね20年後の令和17(2035)年度を目標年次とした、白井市(以下、市)の都市計画の基本方針を示した計画です。
- ・市では、平成28(2016)年に市政運営の基本的な指針である「白井市第5次総合計画」と一体的に策定しました。(令和3(2021)年3月に一部改定。)
- ・千葉県の「都市計画区域マスタープラン(整備、開発及び保全の方針)」にも即しています。



(参考) 白井市都市マスタープランで掲げる将来像

- ・市政運営の基本的な指針である「白井市第5次総合計画」では、市の将来像を以下のように定めています。
- ・「白井市都市マスタープラン」でも、この将来像を継承しています。

ときめきと みどりあふれる 快活都市

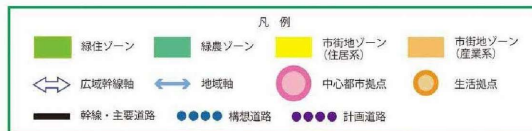
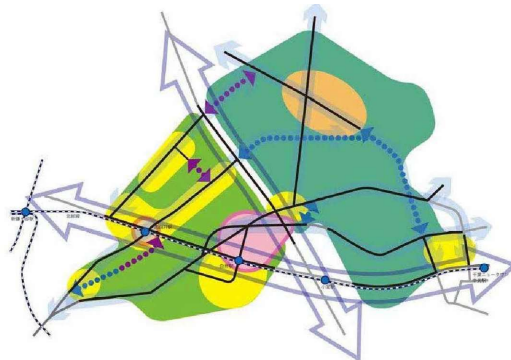
市民とみどりは、白井市の財産です。
今あるみどりを守り、まちの風景として育み、“みどり”あふれるまちづくりを進めていくことが大切です。

市民一人ひとりが生活の快適さを感じ、みどりとふれあいがその快適さを高め、暮らしを楽しむ“ときめき”あふれるまちづくりを進めます。

そして、人のつながり、みどりとふれあいが人、地域そしてまちの活力を生み出し、だれもが「快適」で「活力」あるまちを愛し、誇り、新しいことにチャレンジする“ときめき”あふれるまちづくりを進めます。

(参考) 白井市都市マスタープランで掲げる将来都市構造

- 「白井市都市マスタープラン」では、将来像の実現に向けて、将来都市構造を図で示しています。
- 市は、緑住ゾーン、緑農ゾーン及び市街地ゾーンの3つにゾーニングして、それぞれの特性等にあつたまちづくりを進めることとしています。
- また、中心都市拠点、生活拠点についても特性等にあつた拠点づくりを進めることとしています。
- さらに、各地域と中心都市拠点や生活拠点を結びつける軸や市内の様々な特性をもった地域が交流できる軸の整備を進めることとしています。



はじめに - 条例制定の背景 -

● 独自条例を制定した理由

① 都市計画に関する提案制度の創設

- 平成15(2003)年の都市計画法の一部改正により、地域のまちづくりを積極的に取り組むことを目的として、**市民等**からの都市計画に関する提案制度が創設されました。
- この市民主導のプロセスを、市全域に広げていくため条例は制定されました。

② 市民等からの意見、要望に応える必要性

- 市では、以前から開発事業に関して市民等から様々な意見、要望が寄せられていました。
- 市民等の意見、要望に応えること等の観点から、条例において開発事業に関する市独自の手続きと基準を定めました。

平成16(2004)年、白井市まちづくり条例の制定

市民等

- 市民(市内に住所を有する者、市内において事業を営む者及び市内に在勤又は在学する者)及び土地所有者等をいいます。

はじめに - 条例とは -

● 条例とは

- 条例とは、政策課題を解決し、政策目的を実現するために、地方公共団体(都道府県や市町村等)の議会の議決によって定められたルールのことです。
- 市民に義務を課したり、市民の権利を制限するには、原則として条例による必要があります。(地方自治法第14条第2項)

● 条例と法律の違い

条例	法律
• 地方公共団体(都道府県や市町村等)が議会の議決を経て制定するルール。	• 国権の最高機関である国会の議決を経て制定するルール。

● 白井市まちづくり条例の性質

- 白井市まちづくり条例(以下、条例)は、法律で定められていないまちづくりの理念等、市のまちづくりの推進のために必要な事項について、市が自主的に制定しているものです。

はじめに - 白井市まちづくり条例について -

● 白井市まちづくり条例の主な内容

- 白井市まちづくり条例は主に次の内容を定めています。

白井市まちづくり条例

① まちづくりの基本理念と責務

② 市民等が参加するまちづくり

③ 開発事業の手續と基準

④ 白井市まちづくり審議会

はじめに – 白井市まちづくり条例について –

第1章	総則	第1条–第6条	①
第2章	まちづくりの施策等	第7条	
第3章	地区のまちづくり	第8条–第16条	②
第4章	地区計画等の案の作成手続	第17条–第21条	
第5章	建築協定	第22条–第24条	
第6章	開発事業の協議	第25条–第44条	③
第7章	白井市まちづくり審議会	第45条	④
第8章	雑則	第46条–第49条	

① まちづくりの基本理念と責務

① まちづくりの基本理念と責務

● まちづくりの基本理念（第3条）

- ・ まちづくりは、安全で快適な居住環境の確保と市民等の福祉の増進を目指し、市、市民等及び事業者が相互の理解と協力の下に、協働して行うものです。

● 市、市民等及び事業者の責務（第4条－第6条）

市の責務

- ・ 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等を策定し、実施します。
- ・ 施策等の実施に当たり、市民等の意見を反映するように努めます。
- ・ 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。

市民等の責務

- ・ 市民等自らが主体となってまちづくりを推進し、市が実施する施策等に協力するように努める必要があります。

事業者の責務

- ・ 事業活動によって良好な居住環境を損なわないよう、自らの責任と負担で必要な措置を講じ、市が実施する施策等に協力する必要があります。

② 市民等が参加するまちづくり

② 市民等が参加するまちづくり

● 市民等が主体のまちづくり(地区まちづくり協議会(第9条)・地区まちづくり計画(第8条))

- ・ 条例では、市民等が自ら、地区まちづくり協議会を設立し、策定した地区まちづくり計画を市長(以下、市)に提案することができる制度があります。
- ・ 事業者は、地区まちづくり計画が決定された地区については、開発事業に対し配慮する必要があります。

● 地区まちづくり協議会とは

- ・ 地区住民が次の要件を備えたときに、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設立することができる協議会で、市の認定を受ける必要があります。

- 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、協議会の設立について同意していること。

② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画とは

- ・ 地区まちづくり計画とは、その地区にふさわしい建物、道路、公園、土地利用等の基準を定める計画で、次のようなルールを地区ごとに定めることができます。

① 建物に関するルール

- ・ 良好な居住環境を確保し、防災上の観点等から建物の用途、建蔽率、容積率や敷地の最低面積等を定めることができます。

② 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、広場等の公共施設の配置や規模を定めることができます。

③ 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等の保全を定めることができます。

② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画 - 条例で定める内容 -

・ 条例第8条では、地区まちづくり計画について、次のとおり定めています。

- | |
|--|
| ① 名称、位置、区域及び面積 |
| ② 目標 |
| ③ 整備、開発及び保全に関する方針 |
| ④ 道路、公園、緑地、広場その他の公共施設(地区まちづくり施設)及び建築物の整備並びに土地利用に関する計画(地区まちづくり整備計画) |
| ⑤ 地区の土地利用又は建築物で特に配慮する事項 |

地区まちづくり整備計画

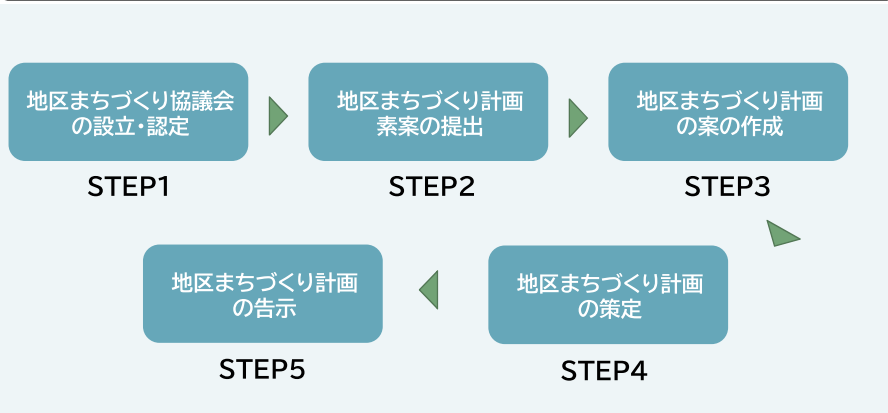
・ 次に掲げる事項のうち、地区まちづくり計画の目標を達成するため、必要な事項を定めたものです。

- ① 地区まちづくり施設の配置及び規模
- ② 建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度若しくは最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築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柵の構造

② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ

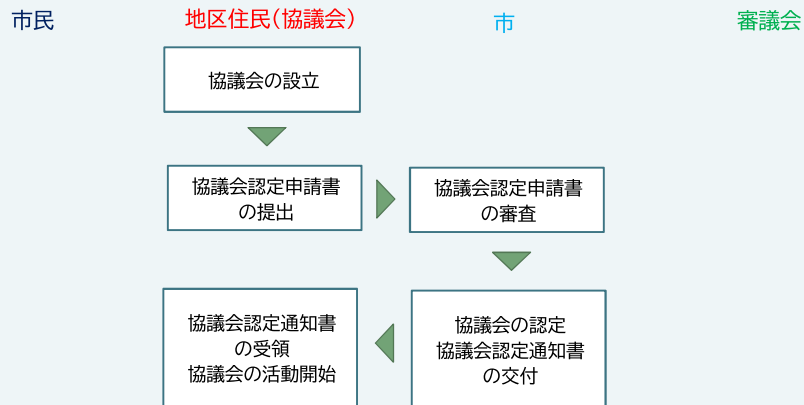
・ 地区まちづくり計画の策定等の流れを次のSTEP1～STEP5の5つの段階に分けて説明をします。



② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ (STEP1) ■ 地区まちづくり協議会の設立・認定 ■

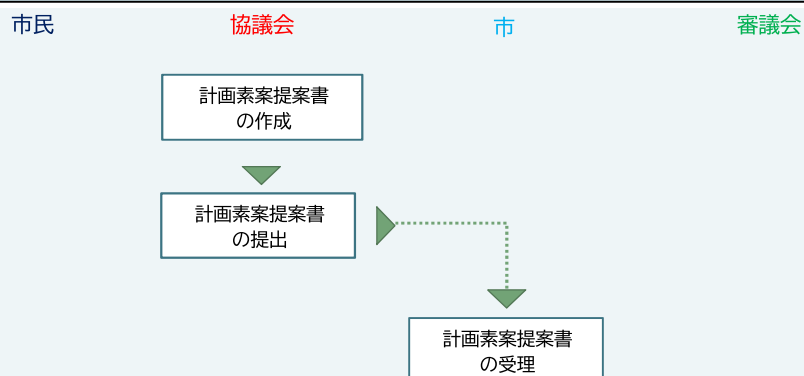
- ・ 地区住民が地区まちづくり協議会(以下、協議会)を設立します。
- ・ 協議会は市の認定を受ける必要があります。



② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ (STEP2) ■ 地区まちづくり計画素案の提出 ■

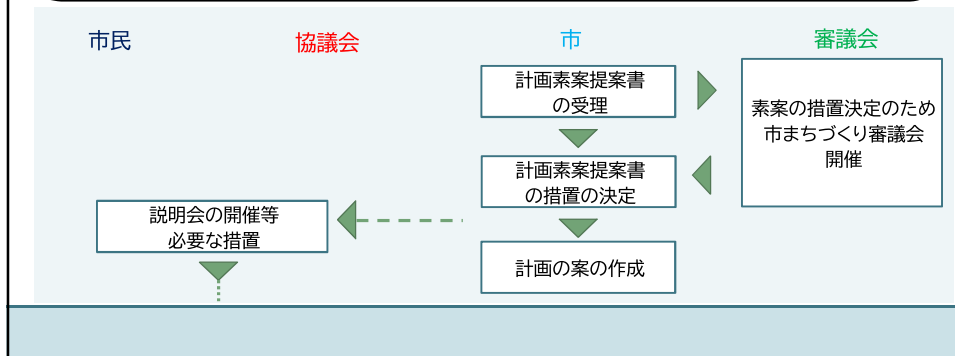
- ・ 協議会は、建築制限・土地利用等に関する地区まちづくり計画(以下、計画)の素案を作成し、市に提案することができます。
- ・ 素案は、地区内の土地所有者等の2/3以上の同意が必要です。



② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ (STEP 3) ■ 地区まちづくり計画の案の作成 ■

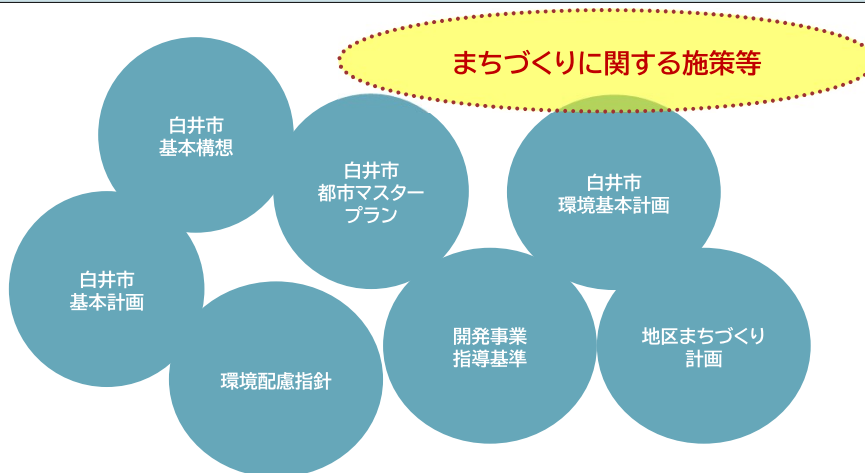
- 市は、素案が提出された場合、必要があると認めるときは、白井市まちづくり審議会(以下、市まちづくり審議会)の意見を聴いた上で素案に対する措置を決定し、協議会に通知します。
- 市は、素案がまちづくりに関する施策等に照らし適切であると認めるときは、素案を踏まえた地区まちづくり計画の案を作成します。
- 市は、必要があると認めるときは、説明会の開催等により市民等の意見を反映させるために必要な措置を講じます。



② 市民等が参加するまちづくり

まちづくりに関する施策等(第7条)

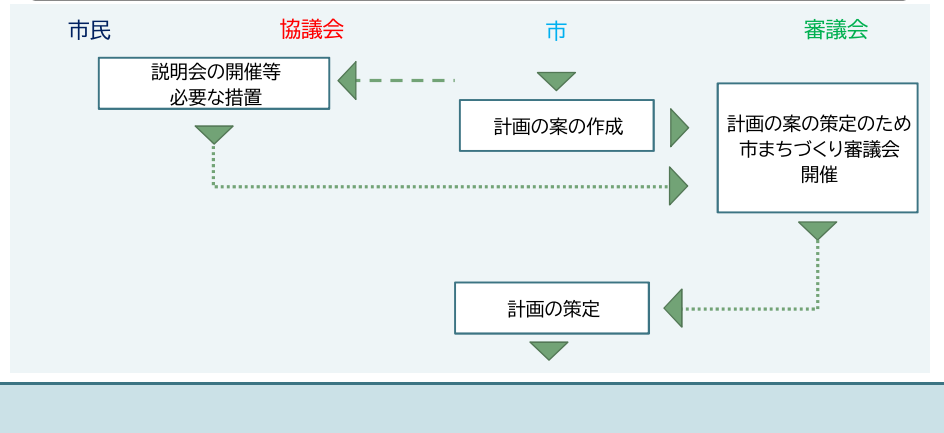
- 市のまちづくりに関する施策等について、条例第7条で定めております。



② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ (STEP 4) ■ 地区まちづくり計画の策定 ■

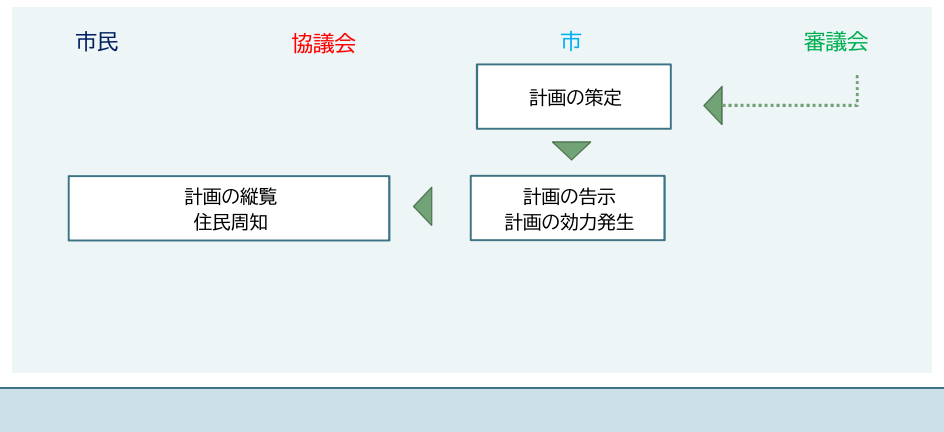
- 市は、計画の案を作成した場合は、市まちづくり審議会の意見を聴いた上で、計画を策定します。
- 市は、計画の案の作成にあたり、説明会の開催等を行った際は、あらかじめ市民等からの意見の要旨を市まちづくり審議会に提出します。



② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画の策定等の流れ (STEP 5) ■ 地区まちづくり計画の告示 ■

- 市は、計画を策定したときは、その旨を告示し、公衆の縦覧に供します。
- 計画は、告示があった日から、効力が生じます。
- 市は、計画の策定状況を周知するよう努めます。



② 市民等が参加するまちづくり

- 地区まちづくり協議会・計画の策定状況（令和4（2022）年12月末時点）



② 市民等が参加するまちづくり

- 地区まちづくり協議会・計画の策定状況（令和4（2022）年12月末時点）

番号	地区まちづくり協議会の名称	地区まちづくり計画等の名称
①	白井小町地区まちづくり協議会	白井小町地区まちづくり計画
②	白井工業団地地区まちづくり協議会	白井工業団地地区地区計画
③	富士字南園地区まちづくり協議会	富士字南園地区まちづくり計画
④	南山三丁目地区まちづくり協議会	南山三丁目地区まちづくり計画
⑤	富士字南園北地区まちづくり協議会	富士字南園北地区まちづくり計画
⑥	市役所周辺地区まちづくり協議会	市役所周辺地区地区計画
⑦	木公益的施設地区まちづくり協議会	-
⑧	富ヶ谷地区まちづくり協議会	-

② 市民等が参加するまちづくり

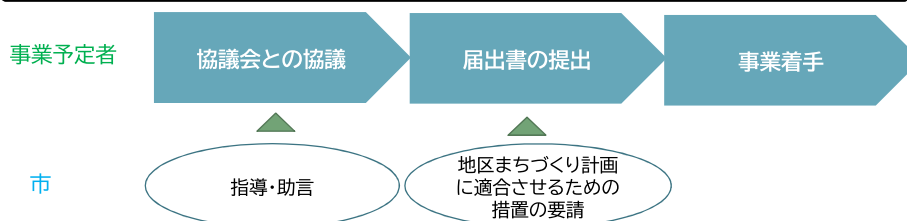
● 地区まちづくり協議会・計画の策定状況（令和4（2022）年12月末時点）

番号	地区まちづくり協議会の名称	地区まちづくり計画等の名称
⑨	桜台西2地区まちづくり協議会	桜台西2地区まちづくり計画
⑩	富士字栄地区まちづくり協議会	富士字栄地区まちづくり計画
⑪	法目上長殿地区まちづくり協議会	-
⑫	二重川周辺地区まちづくり協議会	-
⑬	富士字南園西地区まちづくり協議会	-
⑭	LM地区まちづくり協議会	-
⑮	西白井駅周辺地区まちづくり協議会	-
⑯	白井駅周辺地区まちづくり協議会	-
⑰	NKヴィレッジ富士字南園地区まちづくり協議会	-

② 市民等が参加するまちづくり

● 開発事業の届出制度

- 地区まちづくり計画が策定された地区の開発事業の届出(第14条の2)



- 事業予定者(開発事業を行おうとする者)は、地区まちづくり計画の区域内で建築行為等の開発事業を行う場合に、事前に市に届け出る必要があります。
- 事業予定者は、届け出る前にあらかじめ地区まちづくり計画に係る事項について、協議会と協議する必要があります。
- 市は、開発事業が地区まちづくり計画に適合しないと認めるとき、事業予定者に対し、適合させるための措置をとるよう要請することができます。

② 市民等が参加するまちづくり

● 地区まちづくり計画に関する支援・地区計画等及び建築協定の活用

● 地区のまちづくりに関する支援(第15条)

- ・ 市は、地区のまちづくりに関する活動に対し、情報の提供その他必要な支援を行います。
- ・ 市は、協議会が素案を作成するために必要があると認めるとき又は協議会から要請があったときは、協議会に対し、まちづくりに関する専門家を派遣することができます。

● 地区計画等及び建築協定の活用(第16条)

- ・ 協議会は、地区まちづくり計画に定める内容を実現するため、**地区計画等**及び**建築協定**に関する法制度の活用にも努めるものとします。

地区計画(都市計画法第12条の5)

- ・ 地域・地区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等を規制・誘導するものです。

建築協定(建築基準法第69条)

- ・ 住宅地の環境保全や改善等を図るために、一定の区域内で、建物の敷地、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。

③ 開発事業の手続と基準

③ 開発事業の手続と基準

● 開発事業の事前協議

- ・ 条例では、まちづくりの基本理念を実現するため、下記の開発事業について、市と事業者が事前協議を行う仕組みになっています。

● 事前協議の適用範囲（第25条）

1. **開発行為**で、土地面積が500㎡以上のもの
2. 建築物の建築で、次のいずれかに該当するもの
 - ア 住戸の数が10以上の共同住宅、長屋等
 - イ 高さが10mを超えるもの
 - ウ 延べ床面積が300㎡以上のもの
3. 小規模産業廃棄物処理施設を設置する行為
4. 出力50キロワット以上の太陽光発電施設を設置する行為

開発行為（都市計画法第4条第12項）

- ・ 建築物を建築する目的で行う、土地の区画又は形質の変更をいいます。

③ 開発事業の手続と基準

● 開発事業指導基準（第26条）・環境配慮指針（第27条）

- ・ 市は、「開発事業指導基準」及び「環境配慮指針」を定め、それぞれの基準や指針に沿うような開発事業となるように事業者と事前協議を行い、近隣住民等への配慮に努めています。

開発事業指導基準

目的

- ・ 良好な居住環境の確保
- ・ 公共施設・公益施設の整備

内容

- ・ 開発事業に際して遵守すべき事項を指導基準として定めたもので、道路や汚水排水、雨水排水、公園、緑地、ごみ集積所、給水等の基準を定めています。

環境配慮指針

目的

- ・ 生活環境の保全・活用
- ・ 自然環境の保全・活用

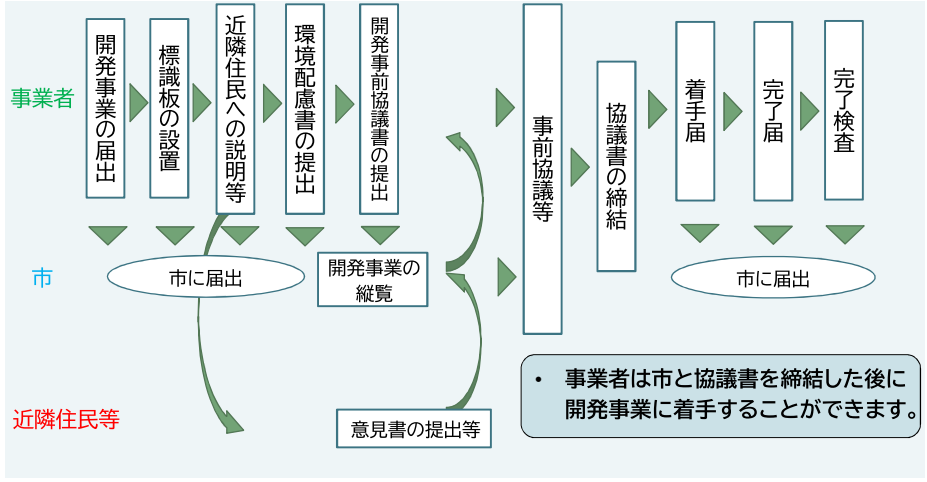
内容

- ・ 事業者が事業活動を行うに当たり、環境の保全と創出への対策等を自主的に講じることができるように、環境配慮事項等を明らかにした指針を定めています。

③ 開発事業の手続と基準

● 開発事業の手続きの流れ（第28条～第44条）

● 条例による開発事業の手続の流れは次のとおりです。



④ 白井市まちづくり審議会

④ 白井市まちづくり審議会

- 白井市まちづくり審議会とは（第45条）

- ・ 条例に基づくまちづくりに関する事項の適正かつ円滑な運営を図るため、学識経験者、市民、市内団体の代表者、市職員から構成される白井市まちづくり審議会が設置しています。

- 白井市まちづくり審議会の概要（同第45条）

調査審議の内容	① 地区まちづくり計画の素案の措置の決定
	② 地区まちづくり計画の策定
	③ 条例第47条の規定による勧告
	④ その他市長が必要と認めるもの
委員の定数	・ 10人以内
委員の任期	・ 3年

条例第47条

- ・ 地区まちづくり計画の届出をしなかった場合や事前協議で締結した協議書の内容に違反して開発事業を行った場合等について、審議会の意見を聞いた上で、勧告することができます。

白井市まちづくり条例の構成

白井市まちづくり条例の構成

第1章	総則	第1条－第6条
第2章	まちづくりの施策等	第7条
第3章	地区のまちづくり	第8条－第16条
第4章	地区計画等の案の作成手続	第17条－第21条
第5章	建築協定	第22条－第24条
第6章	開発事業の協議	第25条－第44条
第7章	白井市まちづくり審議会	第45条
第8章	雑則	第46条－第49条

白井市まちづくり条例の構成

● 第1章 総則（第1条－第6条）

- | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 目的(第1条) | <input type="checkbox"/> まちづくりの基本理念(第3条) | <input type="checkbox"/> 市民等の責務(第5条) |
| <input type="checkbox"/> 定義(第2条) | <input type="checkbox"/> 市の責務(第4条) | <input type="checkbox"/> 事業者の責務(第6条) |

● 第2章 まちづくりの施策等（第7条）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> まちづくりに関する施策等(第7条) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 白井市基本構想 | <input checked="" type="checkbox"/> 地区まちづくり計画 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 白井市基本計画 | <input checked="" type="checkbox"/> 白井市開発事業指導基準 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 白井市都市マスタープラン | <input checked="" type="checkbox"/> 白井市環境配慮指針 等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 白井市環境基本計画 | |

● 第3章 地区のまちづくり（第8条－第16条）

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 地区まちづくり計画(第8条)(以下、計画) | <input type="checkbox"/> 計画の変更(第14条) |
| <input type="checkbox"/> 地区まちづくり協議会(第9条)(以下、協議会) | <input type="checkbox"/> 計画が策定された地区の開発事業の届出(第14条の2) |
| <input type="checkbox"/> 計画の素案の提出(第10条) | <input type="checkbox"/> 地区のまちづくりに関する支援(第15条) |
| <input type="checkbox"/> 計画の案の作成(第11条) | <input type="checkbox"/> 地区計画等及び建築協定の活用(第16条) |
| <input type="checkbox"/> 計画の策定(第12条) | |
| <input type="checkbox"/> 計画の告示等(第13条) | |

白井市まちづくり条例の構成

● 第4章 地区計画等の案の作成手続（第17条－第21条）

- 地区計画等の案の作成手続(第17条)
- 地区計画等の原案の申出(第18条)
- 地区計画等の原案の提示方法(第19条)
- 説明会の開催等(第20条)
- 地区計画等の原案に対する意見の提出方法(第21条)

● 第5章 建築協定（第22条－第24条）

- 建築協定(第22条)
- 協定事項(第23条)
- 他の法令との関係(第24条)

● 第6章 開発事業の協議（第25条－第44条）

- 適用範囲(第25条)
- 開発事業事前協議書の提出(第32条)
- 事業着手の制限(第38条)
- 開発事業指導基準(第26条)
- 開発事業の縦覧(第33条)
- 着手届(第39条)
- 環境配慮指針(第27条)
- 意見書の提出等(第34条)
- 完了届(第40条)
- 開発事業の届出(第28条)
- 事前協議等(第35条)
- 完了検査(第41条)
- 標識板の設置(第29条)
- 協議書の締結(第36条)
- 開発事業の変更(第42条)
- 近隣住民等への説明等(第30条)
- 協議書の効力の失効(第37条)
- 開発事業の廃止(第43条)
- 環境配慮書の提出(第31条)
- 報告及び調査(第44条)

白井市まちづくり条例の構成

● 第7章 白井市まちづくり審議会（第45条）

- 白井市まちづくり審議会(第45条)

● 第8章 雑則（第46条－第49条）

- 地位の承継(第46条)
- 公表(第48条)
- 勧告(第47条)
- 委任(第49条)

御静聴ありがとうございました。