

上尾市街づくり推進条例

# 街づくりガイド

市民の街づくり活動を応援します



あなたにほんきをあくるまち



上尾市

**市民、事業者、市がそれぞれの  
役割と責任を持って進める街づくり**

# 上尾市街づくり推進条例策定の背景

これまでの都市計画は、全国一律の枠組みの中で運用され一定の公平性を保って推進されてきましたが、平成4年の都市計画法の改正により、市町村レベルで、地域の実情と市民の意向を反映した都市計画の方針(都市計画マスタープラン)\*の策定が位置づけられ、さらに平成14年の改正では、都市計画に関わる住民等の主体的な取組みを積極的に取り込んでいくため、都市計画の提案制度が位置付けられました。

このように、都市計画の考え方も規制緩和や地方分権に対応するよう大きく動き始め、地方自治体の実情にあった条例を制定して自治体独自の街づくりを推進することが求められています。

市では、この流れを受けて、平成12年に上尾市都市計画マスタープランを策定し、この方針に沿った協働による街づくりを実現するために、上尾市街づくり推進条例を策定しました。

この条例は、皆さんの身近な地区の土地利用に係るルールづくりや、快適な住環境の整備などを協働により実現するための仕組みを規定するもので、市民主体の街づくりを取組む方法や都市計画を提案する基準など法改正にも対応したものとなっております。

※上尾市都市計画マスタープラン 上尾市の都市計画部門における効率的な計画や施策の運用を図るための基本的な方針で、平成12年12月に公表しました。その役割は、実現すべき将来の都市像を示し、個別の都市計画の決定・変更の指針となります。なお、平成23年3月に上尾市都市計画マスタープランを10年ぶりに改訂し、「上尾市都市計画マスタープラン2010」を策定しました。(目標年次は2030年です)

## 上尾市街づくり推進条例の目的は・・・(第1条)

この条例では、教育や福祉、住民自治など広義的な「まちづくり」を指しているものではなく、土地の利用方法や建築物等の制限、その他のルールづくりなど皆さんの身近な生活環境の整備や開発、保全に係る行為について「街づくり」と定義しています。

この街づくりでは、上尾市都市計画マスタープランの方針に沿った市民、事業者及び市の協働により実現することを目的としています。

例えば、「地域の好きな所を残したい」、「高い建物の建築を防ぎ、今の環境を守りたい」、「道が狭くて消防車や救急車が通れないのでとても不安である」など、日頃感じている地区の問題や課題を解決するため、建物の高さを制限したり、建物の外壁を敷地の境界線から後退したりするなど、地区のルールを定めることがあります。

## 基本理念は・・・(第2条)

街づくりは、市民、事業者及び市のそれぞれが役割と責任を持ち、互いに尊重して進める協働によって、総合的かつ計画的に進めることとしています。

### 市民の役割

- 街づくりに高い関心を持ち、街のあり方や街づくりを推進するための施策に係る知識を身につけ、主体的に街づくりに取り組みます。
- 市民同士の話し合いを大切にして、お互いに役割、責任及び負担を果たすことにより、街づくりの実現を目指します。

市民

事業者

### 協働

によって街づくりが  
実現されます

上尾市

### 事業者の役割

- 協働による街づくり活動を理解し、技術や情報、資材(例えば、場の提供や資材の貸し出しなど)等を市民や市に広く提供するように努めます。
- 街づくりに参画して地域に根ざした活動を行います。
- 事業者が、開発行為や建築を行うときは、都市計画マスタープランその他法令に基づく土地利用の規制、誘導及び調整について定められた計画並びに街づくり計画を指針として、街づくり協議会や市と協力し、街づくり活動を行います。

### 市の役割

- 街づくりの総合的な責任者として、協働による街づくりの推進体制を整えます。
- 効果的に街づくりを進めるために、都市の実現段階での事業方法を研究します。
- 市民や事業者による主体的な街づくりに対し、要望の調整や開発行為、建築の指導並びに情報提供や活動の場の提供等について支援します。

## 街づくりへの支援

### 街づくり組織への支援（第21条、第22条）

街づくりを検討するための会議費用や資料作成等、広報費、調査費など費用の一部を補助し、街づくり活動を支援します。補助額は1年につき5万円を越えない範囲とします。

### 情報の提供（第21条、第22条）

都市計画課窓口などで、随時、街づくりの制度や手法、他地区の事例紹介など様々な情報の提供を行います。なお、都市計画に関する情報は、上尾市ホームページや広報あげお等でもお知らせいたします。

### 街づくり専門家の派遣（第23条）

街づくりをはじめるとき、「どのようなことから取り組めば良いのか」、「法制度によって、地区内にはどのような制限がかかっているのか」など、初動期においてはわからない事柄が多いのが実情です。また、街づくり活動を進めるうえで「どのように合意形成を図るのか」、「どのように街づくり計画を策定するのか」など、街づくりに取り組む方法についても専門的な知識や経験があればスムーズに活動できるかもしれません。

そこで、街づくり活動にあたり、地区住民や街づくり協議会に対し、街づくり専門家を派遣し、専門的・技術的な情報提供や助言を行い、地区の合意形成をお手伝いします。

派遣の回数は、1年につき12回までとします。

## 上尾市街づくり推進会議（第7条）

地区住民が組織した街づくり協議会の認定や、街づくり協議会が策定した街づくり計画の承認に対し、調査や審議を行ったり、独自に街づくりの手法を検討し市長へ提言したりする組織として、上尾市街づくり推進会議を設置します。

委員は15名以内として、①市民公募 ②識見を有する方 ③商工農などの関係団体の代表の方 ④市職員が構成員となります。

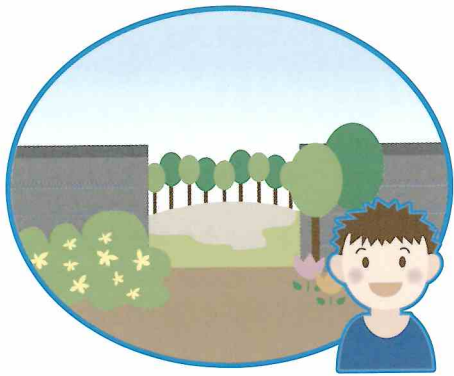
## 街づくりの進捗状況の公開（第24条）

市は、支援や助成を行ったときは、年次報告書を作成して街づくりの進捗状況を公開し、適正な進捗に努めます。



# あなたの街を住み良くしたいと、 日頃感じていませんか!!

地域で困っていること、もっと住みやすくしたいと思っていることはありませんか？  
まずは、そのような疑問点があったら上尾市へ御相談下さい。



地域の好きな所を残したい



高い建物の建築を防ぎ、今の環境を守りたい



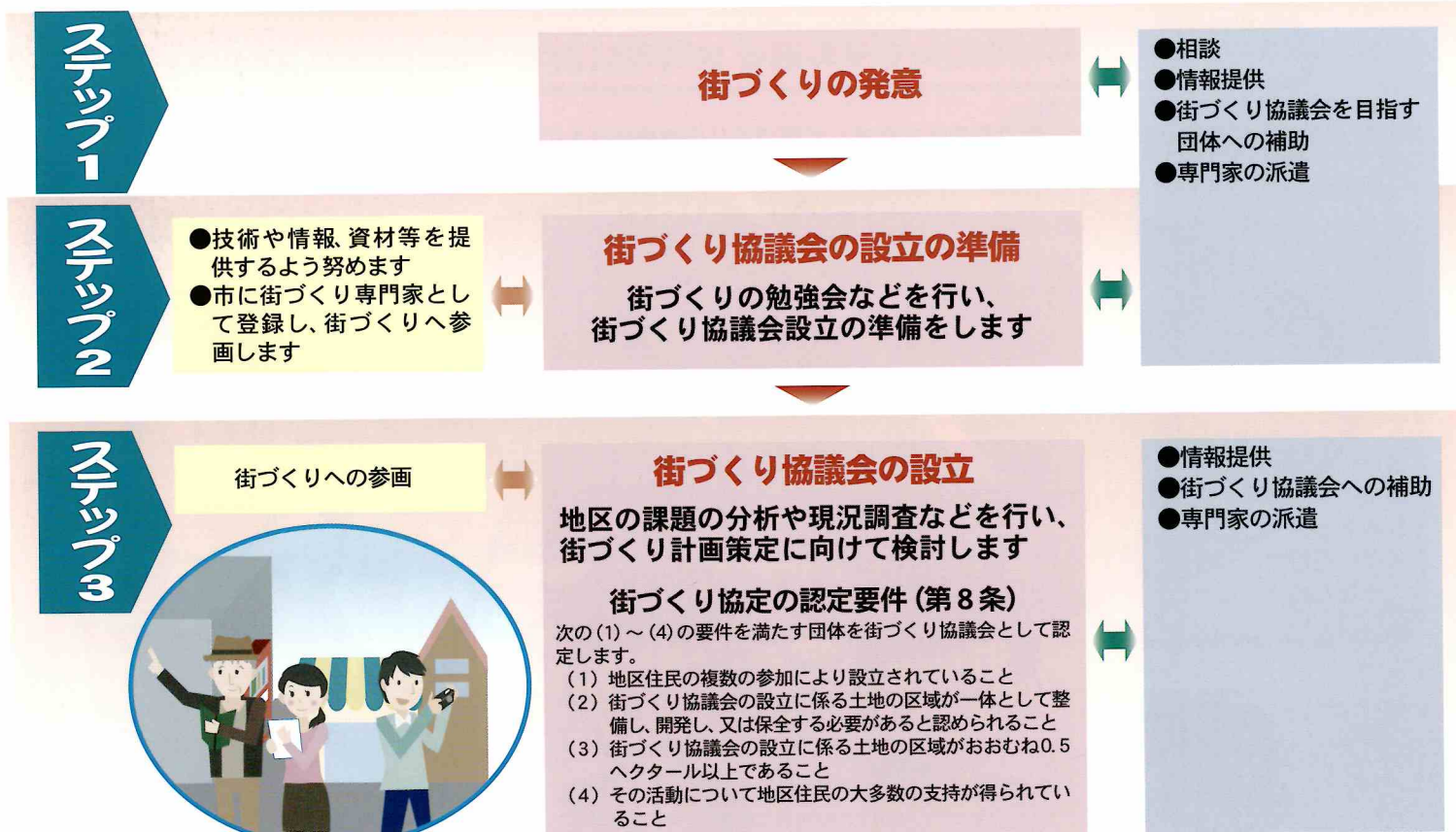
道が狭くて消防車や救急車が通れない

## 上尾市街づくり推進条例を活用した街づくりの進め方 どうやって、はじめるの？

事業者

市民

市



ステップ4へ

## ステップ4



### 街づくり計画の原案の策定

地区で検討した計画の原案を市へ提出します

#### 街づくり計画の原案の審査

街づくり計画の原案の提出をうけて、都市計画マスタープランなどと整合しているか審査を行い、整合していれば、「街づくり計画の案」とします。案について2週間の縦覧を行い、市民の方々が内容を確認する機会を設けます。特別に変更に値するような意見がなければ、街づくり計画として承認いたします。

#### ●提出の要件

- (1) 街づくり協議会の設立に係る土地の区域がおおむね0.5ヘクタール以上であること
- (2) 計画の原案が地区住民の大多数の支持を得られていること

## ステップ5

### 街づくり計画の策定

街づくり計画として承認します

## ステップ6

開発行為・建築を行う際は、計画の内容に配慮します

### 街づくり計画の実施

街づくり計画を地区で実践します

- 市は、街づくり計画を尊重します。
- 街づくり計画をPRします

## ステップ7

## みんなで作った街づくり計画の実現性をさらに高めるには？

- 開発行為・建築を行う際は、計画の内容に適合する必要があります
- 工事着手の30日以上前までに市に届出が必要です

### 街づくり協定の締結

街づくり協議会は、市と街づくりの目標や方針などを街づくり協定として締結することができます。これにより、法制度を活用した地区のルール化などを図り、さらに実現性を高めることができます。

#### 街づくり協定の要件(第17条)

協定を締結するときは、次の要件を満たす必要があります  
 ・街づくり計画に係る区域内の土地の所有者及び借地権者の総数の3分の2以上の同意を得、かつ、同意した者の所有地及び借地の地積の合計が土地の総地積及び借地の総地積の合計の3分の2以上であることを証する書面を市長に提出します。

- 事業者が開発行為・建築を行う際の届出を審査し、指導します
- 区画整理など事業手法が必要なものは事業推進団体へ移行します。

協定の締結

いつまでも  
住み続けたいまち  
あげおの実現



地区の街づくり理念の継続

# 街づくり・ルールづくりの手法

ここでは、実際の街づくりの手法を紹介します。  
これらの手法を活用して街づくりを実現することになります。

## 法律に基づくルール

### 地区計画

地区の住民等の意見を反映し、都市計画法に基づいて市が決定します。地区施設や建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ、形態意匠、垣・柵、など定めることができます。開発行為や建築などを行う事業者は、事前に市と協議したり届出することが求められます。



地区計画による垣・柵

### 建築協定

地区住民の全員の合意によって、建物の建て方や使い方などについて取り決め、市長の認可を受けて公的なものにし、それを守りながら住みよい環境をつくれます。

建築物の構造の制限や、敷地分割の制限、浄化槽の共同化なども決めることができます。



建築協定による街並み

## 任意のルール

### 街づくり協定

条例に基づいて市と協定を結びます。地区計画で指定できないルールを定めることもできます。例えば「開発に伴う緑地の代替えを確保するルール」や「壁面後退により歩行空間を確保するルール」などが考えられます。協定が締結された地区で、開発行為や建築などを行う事業者は、事前に市と協議したり届出することが求められます。

### 任意協定

地区住民の自主的な話し合いで決定し、合意者に対して効力が及びます。

決められることは、建築物の形態規制などをはじめ様々です。

協定者同士がお互いに協定内容を守るため、紳士協定とも呼ばれています。

## 法律に基づく事業

### 区画整理事業

健全な市街地造成のための必要な公共施設の整備や、宅地の利用増進を目的とした事業です。この事業は換地手法を用いて、土地の区画形質を整え、減歩によって道路や公園といった公共施設を整備します。また、保留地を定めて、これを売却することによって事業費に充てることもできます。



区画整理による街並み

### 市街地再開発事業

市街地等の土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を目的とする事業です。低層で密集した市街地を、土地の共同利用により、建物の共同化や高層化、不燃化を行うとともに、道路広場などのオープンスペースを確保して、安全性や快適性のある街並みをつくれます。



再開発事業による街並み

# 上尾市街づくり推進条例

## 目次

第1章	総則（第1条-第6条）
第2章	街づくり推進会議（第7条）
第3章	街づくり協議会（第8条-第10条）
第4章	街づくり計画（第11条-第16条）
第5章	街づくり協定（第17条-第20条）
第6章	支援及び助成（第21条-第23条）
第7章	補則（第24条・第25条）
附則	

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この条例は、上尾市都市計画マスタープラン（上尾市の都市計画部門における効率的な計画や施策の運用を図るための基本的な方針で平成12年12月に公表したものをいう。）の方針に沿った協働による街づくりを推進するための制度を定めることにより、市民、事業者及び市の協働による街づくりの実現を図ることを目的とする。

### (基本理念)

第2条 街づくりは、市民、事業者及び市の各々が役割と責任を持ち、互いに尊重して進める協働によって、総合的かつ計画的に進められなければならない。

### (定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民 市内に住所を有する者及び市内の土地又は建物の所有者その他の利害関係を有する者をいう。
- (2) 地区住民 地区内の居住者、地区内で事業を営む者及び地区内の土地又は建物の所有者その他の利害関係を有する者をいう。
- (3) 事業者 市内における整備、開発又は保全に係る事業を行う団体又は個人をいう。
- (4) 街づくり 安全で住みやすい快適な環境の整備、開発及び保全に係る行為をいう。
- (5) 街づくり計画 街づくり協議会が、当該地区住民の総意を反映して策定する街づくりに関する計画をいう。
- (6) 街づくり専門家 街づくりに関し深い知識及び豊富な実務経験を有する者をいう。
- (7) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (8) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。

### (市民の責務)

第4条 市民は、街づくりに高い関心を持ち、街のあり方や街づくりを推進するための施策に係る知識を身に付け、主体的に街づくりに取り組むよう努めなければならない。

2 市民は、市民同士の話し合いを大切にし、お互いに役割、責任及び負担を果たすことにより、街づくりの実現に努めなければならない。

### (事業者の責務)

第5条 事業者は、協働による街づくり活動を理解し、技術、情報、資財等を市民及び市には広く提供するよう努めなければならない。

2 事業者は、自らも街づくりに参画し、地域に根ざした活動をするよう努めなければならない。

3 事業者のうち、開発行為又は建築を行おうとする者は、上尾市都市計画マスタープランその他法令に基づく土地利用の規制、誘導及び調整について定められた計画（以下「都市計画マスタープラン等」という。）並びに街づくり計画を指針として、街づくり協議会及び市と協力し、街づくり活動を行うよう努めなければならない。

### (市の責務)

第6条 市は、街づくりの総合的な責任者として、協働による街づくりの推進体制を整えるものとする。

2 市は、計画の実現段階における事業手法を研究し、効果的に街づくりを進めるよう努めるものとする。

3 市は、市民又は事業者による主体的な街づくりに対しては、要望の調整、開発行為及び建築の指導並びに情報及び活動の場の提供等について支援するものとする。

## 第2章 街づくり推進会議

### (設置)

第7条 市民による主体的な街づくりの推進を図るため、上尾市街づくり推進会議（以下「街づくり推進会議」という。）を置く。

2 街づくり推進会議は、この条例の規定により市長が街づくり推進会議の意見を聴くこととされる事項について調査審議する。

3 街づくり推進会議は、街づくりに関する事項について、市長に提案をすることができる。

4 街づくり推進会議は、委員15人以内で組織する。

5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 識見を有する者
  - (2) 関係団体を代表する者
  - (3) 市民（市内に住所を有するものに限る。）で一般公募により選考したもの
  - (4) 市職員
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、委嘱され、又は任命された時における当該身分を失ったときは、その職を失う。
- 8 委員は、再任されることができる。
- 9 前各項に定めるもののほか、街づくり推進会議の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

## 第3章 街づくり協議会

### (街づくり協議会の認定)

第8条 市長は、次に掲げる要件のいずれにも該当すると認められる地区住民によって設立された団体を街づくり協議会として認定することができる。

- (1) 地区住民の複数の参加により設立されていること。
- (2) 街づくり協議会の設立に係る土地の区域が一体として整備し、開発し、又は保全する必要があると認められること。
- (3) 街づくり協議会の設立に係る土地の区域が規則で定める面積以上であること。
- (4) その活動について地区住民の大多数の支持が得られていること。

2 前項の規定による認定を受けようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による認定をしようとするときは、あらかじめ、街づくり推進会議の意見を聴かななければならない。

### (街づくり協議会の変更等の届出)

第9条 街づくり協議会は、前条第2項の規定による申請の内容に変更があったとき又は解散したときは、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。

### (街づくり協議会の認定の取消し)

第10条 市長は、街づくり協議会が次の各号のいずれかに該当する場合は、その認定を取り消すことができる。

- (1) 第8条第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなったとき。
  - (2) 活動に関して著しく不当な行為をしたとき。
- 2 第8条第3項の規定は、前項の規定による認定の取消しをしようとするときについて準用する。

## 第4章 街づくり計画

### (街づくり計画の原案の提出)

第11条 街づくり協議会は、規則で定めるところにより、街づくり計画の原案を市長に提出することができる。

2 前項の街づくり計画の原案に係る土地の区域は、規則で定める面積以上でなければならない。

3 街づくり計画の原案は、当該地区住民の大多数の支持が得られるものでなければならない。

### (街づくり計画の承認)

第12条 市長は、前条第1項の規定により街づくり協議会から提出された街づくり計画の原案が、都市計画マスタープラン等に整合しているかを審査し、整合していると認めるときは、街づくり計画の案とするものとする。

2 市長は、前項の街づくり計画の案を街づくり計画として承認しようとするときは、その旨を告示し、当該街づくり計画の案を告示の日から2週間縦覧に供しなければならない。

3 前項の規定による告示があったときは、市民は、前項の縦覧期間満了の

日までに、縦覧に供された街づくり計画の案について、市長に意見書を提出することができる。

4 第8条第3項の規定は、第2項の規定による縦覧が終了した時において、第1項の街づくり計画の案を街づくり計画として承認しようとするときについて準用する。

5 市長は、街づくり計画を承認したときは、その旨を告示しなければならない。

(街づくり計画の変更の届出)

第13条 街づくり協議会は、街づくり計画を変更する必要があるときは、規定で定めるところにより、その変更すべき内容を市長に届け出なければならない。

(街づくり計画の承認の取消し)

第14条 市長は、次に掲げる場合は、街づくり計画の承認を取消すことができる。

(1) 第10条第1項の規定により当該街づくり計画の原案を提出した街づくり協議会の認定を取消した場合において、当該街づくり計画を維持する必要がないと認めるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、街づくり計画を維持する必要がないと認めるとき。

2 第8条第3項の規定は前項の規定による承認の取消しをしようとするときについて、第12条第5項の規定は前項の規定による承認の取消しをしたときについて準用する。

(街づくり計画の尊重)

第15条 市長は、街づくりを推進するための施策の策定及び実施に当たっては、街づくり計画を尊重しなければならない。

(街づくりの推進を図るための法制度の活用)

第16条 街づくり協議会及び市長は、街づくりの推進を図るため、地区計画(都市計画法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画をいう。)、建築協定(建築基準法第69条に規定する建築協定をいう。)、その他街づくりに関する法制度の活用にも努めなければならない。

## 第5章 街づくり協定

(街づくり協定の締結)

第17条 街づくり協議会は、市と次に掲げる事項を内容とする街づくり協定を締結することができる。

- (1) 街づくり協議会の名称並びに代表者の住所及び氏名
- (2) 街づくり協定の締結の対象となる地区の位置及び区域
- (3) 街づくり協定の締結の対象となる地区の街づくりの目標及び方針その他街づくりを推進するために必要な事項

2 街づくり協議会は、市と街づくり協定を締結しようとするときは、街づくり計画に係る区域内の土地の所有者及び借地権者の総数の3分の2以上の同意を得、かつ、同意した者の所有地及び借地の地積の合計が土地の総地積及び借地の総地積の合計の3分の2以上であることを証する書面を市長に提出しなければならない。

3 第8条第3項の規定は第1項の規定による街づくり協定の締結をしようとするときについて、第12条第5項の規定は第1項の規定による街づくり協定の締結をしたときについて準用する。

(街づくり協定の締結の取消し)

第18条 市長は、次に掲げる場合は、街づくり協定の締結を取消すことができる。

(1) 第10条第1項の規定により当該街づくり計画の原案を提出した街づくり協議会の認定を取消した場合において、当該街づくり協定を維持する必要がないと認めるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、街づくり協定を維持する必要がないと認めるとき。

2 第8条第3項の規定は前項の規定による街づくり協定の締結の取消しをしようとするときについて、第12条第5項の規定は前項の規定による街づくり協定の締結の取消しをしたときについて準用する。

(街づくり協定の内容に適合した開発行為及び建築)

第19条 街づくり協定に係る区域内で開発行為又は建築を行おうとする者は、これらの行為を街づくり協定の内容に適合して行うよう努めなければならない。

(街づくり協定区域内における開発行為及び建築物等の新築等の届出及び協議)

第20条 街づくり協定に係る区域内において次に掲げる行為を行おうと

する者は、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。

(1) 土地の区画形質又は用途の変更

(2) 建築物その他の工作物の新築、増築若しくは改築又は用途の変更

(3) その他街づくりの推進に影響を及ぼすおそれのある行為

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が街づくり協定に整合しないと認めるときは、当該届出をした者と必要な協議を行わなければならない。

3 市長は、前項の協議を行う場合において、必要があるときは、街づくり推進会議の意見を聴くことができる。

## 第6章 支援及び助成

(街づくり協議会を設立しようとする者に対する支援等)

第21条 市長は、街づくり協議会を設立するために必要な行為を行うと認める者に対し、街づくりに関する技術的な支援及び情報の提供を行う。

2 市は、必要があると認めるときは、街づくり協議会を設立しようとする者に対し、それに要する経費の一部をおおむね2年を限度として助成するものとする。

(街づくり協議会に対する支援等)

第22条 市長は、街づくり協議会に対して、街づくりに関する技術的な支援及び情報の提供を行う。

2 市は、必要があると認めるときは、街づくり協議会に対し、その運営に要する経費の一部をおおむね5年を限度として助成するものとする。

(街づくり専門家の派遣)

第23条 市長は、次に掲げる場合は、規則で定めるところにより、街づくり専門家を派遣することができる。

(1) 地区住民が街づくり協議会を設立するために必要な行為を行っているとき。

(2) 街づくり協議会が街づくり計画の原案を策定しようとするとき。

(3) 街づくり協議会が街づくり計画に基づき街づくり事業を行おうとするとき。

(4) 前3号に掲げる場合のほか、市長が必要と認めるとき。

## 第7章 補則

(年次報告書による進捗状況の公表)

第24条 市長は、前章の規定による支援又は助成を行ったときは、当該支援又は助成に係る年次報告書を作成し、街づくりの進捗状況を公表しなければならない。

(委任)

第25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

(施行期日)

1 この条例は、平成16年4月1日から施行する。

キーワードでさがす

街づくり協議会の詳しい活動内容は、次のキーワードで検索して「上尾市街づくり推進条例」をご覧ください

## 連絡先：上尾市都市計画課

〒362-8501

埼玉県上尾市本町3-1-1 (本庁舎6階)

電話：048-775-7629 (直通)

E-mail:s351000@city.ageo.lg.jp