

# 八潮市 みんなでつくる 美しいまちづくり条例

～まちづくりは市民が主役です～



参加と協働

美しい街並み



環境と緑

秩序ある  
まちづくり



市では、市民が主役のまちづくりを推進するため、協働によるまちづくりを目指した「八潮市みんなでつくる美しいまちづくり条例(以下「まちづくり条例」)」を制定しました。このパンフレットは、「まちづくり条例」の中で、特に市民主体のまちづくりを進めるための制度・仕組みについて、4つの大きな施策としてまとめています。

平成23年10月1日施行



八潮市

# まちづくり条例 の全体構成

目

的

(第1章)

まちづくりの基本理念

(第1章)

まちづくり基本計画

(第2章)

まちづくり推進会議

(第3章)

## 1

### 参加と協働のまちづくり

(第4章)

- 1 まちづくりの計画の推進
- 2 八潮駅周辺のまちづくりの推進
- 3 産業環境(\*)と住環境が共生するまちづくりの推進
- 4 まちづくり推進地区 ※工場・倉庫等が集積している環境をいいます。
- 5 自主まちづくり活動
- 6 都市計画の案の作成手続等
- 7 地区計画等の案の作成手続等
- 8 都市計画の決定等の提案に関する手続等
- 9 建築協定

## 2

### 美しい街並みづくり

(第5章)

- 1 景観計画
- 2 景観法による委任 ※八潮市景観計画に基づき定める景観形成上重要な区域をいいます。
- 3 特定区域(\*)等の景観形成
- 4 公共施設等のデザイン協議

## 3

### 環境と緑のまちづくり

(第6章)

- 1 環境や緑に関する基本計画等
- 2 農地を生かしたまちづくりの推進
- 3 緑の保全

## 4

### 秩序あるまちづくり

(第7章)

- 1 開発事業に関する基本方針
- 2 建築確認申請等に係る届出等
- 3 開発事業の手続
- 4 大規模土地取引行為の届出等
- 5 大規模開発事業の手続
- 6 小規模開発事業の手続
- 7 開発事業に関する基準
- 8 開発事業に係る紛争調整

まちづくりの支援等

(第8章)

適正な執行

(第9章)

- 1 決定された計画の進行管理
- 2 補則
- 3 罰則

# まちづくりの基本となる考え方

八潮の美しいまちづくりを進めるため、目的・基本理念・基本計画について定めています。

## まちづくり条例の目的

本市の基本となる次の事項を定めています。

- ① 八潮のまちづくりについての基本理念  
(市民等、開発事業者及び市の責務、並びにまちづくりの基本となる事項)
- ② 八潮の特性を生かしたまちづくりの仕組み
- ③ 開発事業に伴う手続及び土地利用計画に関する基準

これにより、公共の福祉を高め、誰もがこのまちに生涯住み続けたいと思える安心して暮らせる快適都市の実現に寄与することを目的としています。

## まちづくりの基本理念

### 1 協働のまちづくり

八潮のまちづくりは、市民等、開発事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければなりません。

### 2 土地についての公共の福祉の優先等

八潮のまちづくりは、公共の福祉を優先させるものとする土地基本法の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければなりません。

### 3 環境と景観に配慮したまちづくり

八潮のまちづくりは、市内に残る貴重な自然環境を保全し、及び活用するとともに、品格を感じられる自然と都市的景観が調和した美しい景観形成に努め、将来にわたり受け継がれていく市民共有の財産をつくることを基本に行われなければなりません。

## まちづくり基本計画

「八潮市都市計画マスタープラン」等のまちづくりに関する計画及び条例で規定するまちづくりに関する計画を市の「まちづくり基本計画」と位置づけ、これを基本にまちづくりを進めるよう定めています。

# I 参加と協働のまちづくり

「参加と協働による地域のまちづくり」、「都市計画の決定等における市民参加のルール」等について定めています。

## 市民等と市による「参加と協働のまちづくり」

### 協働のまちづくり

市民等、開発事業者、市がまちづくりについて協働で取り組むための仕組みを定めています。地区を指定し、協働の場としてまちづくり協議会を設け、まちづくり計画を定めます。

#### 駅周辺 のまちづくり

八潮駅周辺地区は人々が集い憩う活気とにぎわいのあるまちづくりを進めます。

#### 産業・住環境共生 のまちづくり

八潮の特性を踏まえ、産業環境と住環境が共生するまちづくりを進めます。

#### 推進地区 のまちづくり

市がまちづくりを重点的に進めようとする地区を「まちづくり推進地区」に指定し、市と地域が協働してまちづくりを進めます。

## 市民が主体的に取り組む「自主まちづくり活動」

### 自主まちづくり活動

市民等が身近な地域を対象にして、自主的・自発的にまちづくり活動に取り組む仕組みを定めています。市民等の多様な活動に対し、市は必要な支援を行い、きめ細やかなまちづくりを進めます。

#### 地域 まちづくり活動

町会・自治会の範囲や3,000㎡以上の地区を対象としたまちづくり計画及び活動です。

#### ご近所 まちづくり活動

連続する3軒以上の建築物等の所有者等が協力して、身近な景観や環境の改善、緑化や美化を促進するまちづくり活動です。

#### 施設管理型 まちづくり活動

身近な公園、道路等の公共施設に対し、市からの協力の求めによる管理活動(美化活動など)について、市と協定を締結して行うまちづくり活動です。

#### テーマ型 まちづくり活動

景観、防災その他特定のまちづくりに関するテーマを対象にしたまちづくり計画及び活動です。

## 都市計画・地区計画等の決定等における市民参加のルール

市民参加のまちづくりを進めるため、都市計画及び地区計画等の作成手続において市民等の意見を反映するための手続きを定めています。また、都市計画の提案ができる団体を定めています。

## 2 美しい街並みづくり

美しい街並みの形成や八潮の貴重な資源である自然環境などの特性を生かした、八潮らしさを生かすための制度について定めています。

### 景観まちづくりに関する積極的な取り組み

地域特性を生かした、八潮らしいまちづくりを進めるため、「八潮市景観基本計画」を柱としたまちづくりの仕組みを定めています。

さらに、新たな制度・仕組みにより景観まちづくりの枠組みを充実しています。

### 景観まちづくりの枠組み

#### 1 景観基本計画

市の景観まちづくりの基本的な考え方を定めた「景観基本計画」により景観まちづくりを進めます。

#### 2 景観法による委任

景観計画の策定のほか、届出制度や勧告・命令など景観法による委任事項を定めています。

また、この計画の変更の際には、市民は公聴会等により意見を反映できる制度も定めています。

#### 3 特定区域等の景観形成

地域性を生かした景観まちづくりを推進するため、特定区域等において開発事業者に対するマスターアーキテクト(※)による助言・指導や設計競技方式の要請について定めています。

#### 4 公共施設等のデザイン協議

景観まちづくりの先導的役割を果たすため、市はもちろん国・県における公共建築物や道路、公園、河川などの大規模な公共施設の整備にあたっては、事前にデザイン協議を行う制度を定めています。

#### ※マスターアーキテクトとは？

八潮の特性を生かした良好な景観の形成を図るため、建築デザインに関して優れた知見と実績を有する者の中から建築デザインを統括する者をいいます。

# 3 環境と緑のまちづくり

市民等による緑と花いっぱい運動や農地を生かしたまちづくりの推進について定めています。

## 協働による緑化の推進と緑の保全

### 環境配慮指針等

八潮市環境基本計画に定める「環境配慮指針」の遵守について定めています。また、雨水の有効利用等についても定めています。

### 緑の基本計画

八潮の特性を生かした緑豊かなまちづくりを進めるため、「緑の基本計画」の策定や変更における市民等の意見の反映措置について定めています。

### 緑と花いっぱい運動

緑と花のあるまちづくりを進めるため、市民等と協働して緑と花いっぱい運動の推進について定めています。

### 緑化の推進

市が設置する公共施設の緑化推進や市民等、開発事業者の緑化の努力義務について定めています。

### 緑の基金

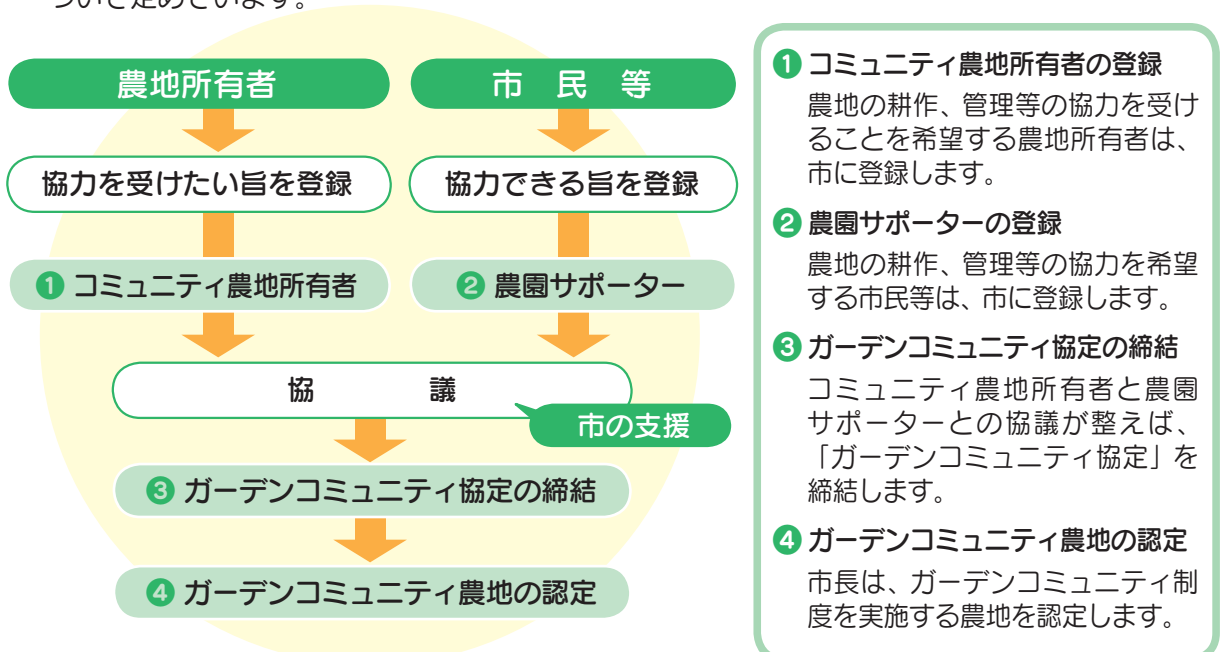
開発事業者に対し、八潮市緑の基金への協力について定めています。

### 緑の保全

緑豊かなまちづくりを推進するため、現存する樹木、樹林、生垣等を保存樹木として指定することを定めています。

## ガーデンコミュニティ制度

農地所有者と市民等の参加と協働により、農地の活用を図る「ガーデンコミュニティ制度」について定めています。



# 4

## 秩序あるまちづくり

(平成24年1月1日施行)

開発事業等について、市民等・開発事業者・市が協働して、一定の整備水準を確保した良好な土地利用を進めるための制度について定めています。

### 開発事業における市民参加の仕組み等

大規模開発事業・開発事業・小規模開発事業に分類し、開発規模に応じて、計画の初期段階から市民等に周知することにより、意見が反映された良好な開発事業となるよう手続を定めています。

#### 大規模開発事業

大規模開発事業者は、土地利用構想の段階で市民等への周知のため説明会を開催しなければなりません。

##### (対象事業)

- 1 開発区域の面積が5,000㎡以上の開発事業
- 2 共同住宅で計画戸数が100戸以上の開発事業
- 3 建築物の延べ面積の合計が10,000㎡以上の開発事業
- 4 建築物の高さが25mを超える開発事業

#### 小規模開発事業

小規模開発事業者は、申請書を提出し、近隣住民に事業内容を周知しなければなりません。

##### (対象事業)

- 1 開発区域の面積が300㎡以上500㎡未満の開発事業  
(建築物の建築を伴わない開発事業を除く)

#### 開発事業

開発事業者は、開発基本計画の届出をはじめ、事前協議、開発事業の申請にあたり、説明会等により近隣住民等へ周知しなければなりません。

##### (対象事業)

- 1 開発区域の面積が500㎡以上の開発事業  
(建築物の建築を伴わない開発事業を含む)
- 2 中高層建築物の建築  
(高さ10mを超える建築物)
- 3 建築物の延べ面積の合計が500㎡以上の建築
- 4 駅周辺まちづくり計画、産業・住環境共生まちづくり計画又は推進地区まちづくり計画が決定されている地区内における開発事業
- 5 市長がまちづくり推進会議の意見を聴いて、地域まちづくり計画として認定した区域内で行う開発事業
- 6 建築物の用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の開発事業

開発手続の各段階において、市民等・開発事業者・市が協働で調整する機会を保障しています。

**大規模開発事業**：開発事業者は、土地利用構想の届出の段階で、説明会の開催により、意見・要望を聴きます。

**開発事業**：開発事業者は、開発基本計画の届出及び開発事前協議の申請の段階で、近隣住民等への説明会等の開催により、意見・要望を聴きます。

**小規模開発事業**：開発事業者は、小規模開発事業申請の段階で近隣住民より説明を求められたときには、説明会等の開催により、意見を聴きます。

# まちづくりの支援等

市民やまちづくり協議会等が行う多様なまちづくり活動に対する支援について定めています。

		助成金等		人的支援		技術情報提供
		活動支援・計画づくり	助成金	専門家派遣	職員派遣	
<b>参加と協働のまちづくり</b>						
協働のまちづくり	・ 駅周辺のまちづくり活動 ・ 産業・住環境共生まちづくり活動	○	○	○	○	○
自主まちづくり活動	・ 地域まちづくり活動 ・ ご近所まちづくり活動 ・ 施設管理型まちづくり活動 ・ テーマ型まちづくり活動	○	○	○	○	○
都市計画の提案		—	—	○	○	○
建築協定		—	—	○	○	○
<b>美しい街並みづくり</b>						
景観計画の変更提案		—	—	○	○	○
設計競技方式の要請		—	○	—	—	—
<b>環境と緑のまちづくり</b>						
緑と花いっぱい運動		—	○	—	—	○
ガーデンコミュニティ制度		—	○	—	○	○
緑化の推進		—	○	—	—	—
保存樹木等の維持管理		—	○	—	○	○
<b>秩序あるまちづくり</b>						
開発事業紛争の予防と調整		—	—	○	—	○
<b>その他</b>						
市街地開発事業等（土地区画整理事業等）		○	—	○	○	○