

(2023.6 更新)

【関係住民及び事業者用】

住みよい街づくり条例早期周知による街づくり

協議手続の手引き

～協議における注意事項等～

～協議申出制度の問い合わせ先～
(街づくり協議申出書の提出先)

町田市都市づくり部土地利用調整課

[場 所] 町田市森野2-2-22

町田市庁舎8階805窓口

[電 話] 042-724-4256

[開庁時間] 8時30分～17時00分

[閉 庁 日] 土曜日、日曜日、祝日、12/29～1/3

※ご来庁の際は事前連絡をお願いいたします。

「町田市住みよい街づくり条例」による協議とは

「町田市住みよい街づくり条例」(以下、条例)では関係住民等と事業者が条例第3条の基本理念に基づき開発等構想の実現について協議(話し合い)を行うことができる制度を設けています。(条例第16条)。この制度は、開発等構想の中止を求めることや反対するためではなく、あくまで街づくりの観点から建設的に話し合うことを目的として設けています。

～協議申出における注意事項～

協議申出をするに当たっては次の3つの事柄に注意してください。

- (1) 協議申出は街づくりの観点で具体的に
- (2) 協議申出は組織的に
- (3) 申出内容は協議の相手方(事業者)宛てに

(1) 協議申出は街づくりの観点で具体的に

協議は条例の目的及び基本理念にのっとり地区街づくりの観点から行わなければなりません(条例第16条第3項)。協議申出の内容としては、開発等構想の実現において、街づくりの方針や街並みへの配慮、周辺地区へ与える影響(公共空間、新設公共施設(道路や公園)、地域動線等)に関する内容が適切です。申出内容が個人的な権利の主張になっていないか注意しましょう。また、「絶対反対」など構想内容そのものを否定する内容は協働の街づくりの精神に反するので、協議申出としてお受けすることはできません。(協議申出の例 8,9ページ記載例参照)

なお、協議申出制度を含む条例第3章「早期周知による街づくり」は、第2章「街づくり活動の推進」(第1節 街づくりプロジェクト、第2節 まちビジョン、第3節 街づくり活動に係る支援等)に並ぶ、街づくりの仕組みの一つです。条例は、これらの街づくりの仕組みが適切に機能することを前提としています。そのため、協議申出に際しては、地区住民等自らによる街づくりの仕組みがあることを十分認識し、「早期周知による街づくり」のみに頼った主張にならないように注意してください。

また、協議申出にあたっては、その趣旨を具体的に提示してください。条例は、市民及び事業者が、自らに関係する地区の街づくりに関与する権利とともに責務を有することを基本理念としています。抽象的な権利の主張により構想内容の変更を訴えるのではなく、個性ある街づくりのために地区住民等としてどのような取り組みをしてきたか、開発等構想の実現についてどのようなことができるのか等具体的内容を踏まえて事業者と話し合いを行えるようにしてください。

(2) 協議申出は組織的に

条例規則第 29 条第 1 項にあるように協議申出は原則として組織として行っ
ていただく必要があります。協議申出は次のいずれかの団体で行いましょう。

1. 条例規則第 25 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に定める土地所有者等一定人数
(5又は 1/20 の大きい方) を含む任意の団体
2. 開発等の構想の対象となる区域の全部又は一部をその区域とする町内会、自
治会等
3. 開発等の構想の対象となる区域の全部又は一部をその活動区域とする街づ
くりプロジェクトを行う団体

地区街づくりの観点から、街の将来の姿を共有するためにも組織で取り組み、
個人的な話題に終始することなく事業者と協議をしましょう。

こうした条例の理念から、原則として個人での協議申出をお受けすることは
できません。また、協議申出団体の複数結成は協議を混乱させるおそれがある
ため、申出方法を見直していただく場合があります。

協議申出を組織的に行っていただく目的は、地区街づくりの観点から、その
地区の総意を協議の場に反映させることにあります。そのため、協議申出を行
う場合は、組織として事業者と有意義な話し合いを行えるよう次の事柄を実践
できる態勢を整えてください。

- ① 協議の場で個人的な発言が生じないように、事前に協議すべき事項を整理
し発言者を特定しておく。(団体の代表者を含め 3 名程度が理想的です。)
- ② すべての協議申出者が出席できなくても協議が成立するように、また、発
言者に過度な負担がかからないように、団体として発言者に相応の権限
(協議の場で一定の判断を行える権限等) をあらかじめ付与しておく。

- ③ 連絡等の行き違いが生じないように、事業者との連絡調整、団体内での報告、制度に関する市への問合せ等の担当者を特定しておく。（原則として団体の代表者が担ってください。）

(3) 申出内容は協議の相手方(事業者)宛てに

協議申出は関係住民等と事業者の協議を定めたもので、実際に協議していただくのもこの二者間になります。町田市に対する要望は事業者では対応できません。町田市政への要望は「市政要望」をご活用ください。また、町田市議会には市政に対する要望をする制度として「請願」があります。

協議申出の手順

1) 自分に関係住民等の適格があるか確認する

協議申出は関係住民等がすることができます。まず条例規則第25条でご自身に関係住民等の適格があるかを確認しましょう。また、関係住民等になる方は世帯ごとに1人が原則です。

町田市住みよい街づくり条例施行規則（抜粋）

（関係住民等）

第25条 条例第13条第1項の関係住民等は、次に掲げる者とする。

- （1）開発等に係る敷地境界線から、当該開発等に係る建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者（以下（土地所有者等）という。）
- （2）開発等に係る敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内の土地所有者等
- （3）開発等の構想の対象となる区域の全部又は一部をその区域とする町内会、自治会等であって、市長が認めるもの
- （4）前3号に掲げるもののほか、市長が指定する者

ここで、「建築物の全部若しくは一部を占有」する者とは、賃貸住宅や店舗等の賃貸借契約を結んでいる賃借人は該当しますが、来訪者や来店者は該当しません。

また、第4号該当者については、地区の特性に応じて市が指定するため、地区住民等による任意の選定を可能とするものではありません。（開発等構想の対象となる区域の全部又は一部をその活動区域とする街づくりプロジェクトを行う団体などを指定します。）

2) 書類を作成する

協議申出に必要な書類は次のとおりです。

- ア. 街づくり協議申出書（第26号様式）
- イ. 名簿（関係住民等となる方が確認できる資料）

書類ごとに以下の内容に注意して書類を作成しましょう。

ア. 街づくり協議申出書（第26号様式）

本手引き「協議申出における注意事項」にのっとって申出の要旨を書きます。内容は端的かつ具体的に書きましょう。（箇条書きが望ましいです。）

欄内に収まらない場合などは、欄に「別紙による」と明記し、別紙を添付しても差し支えありません。町田市への要望は、まず各担当課に相談し、市政要望などの制度を活用しましょう。

代表者及び副代表者一覧は必ず住所、電話番号を併せて記入してください。協議を進めていただく中で、市の担当者から連絡をすることがあります。平日の日中に連絡が取れる電話番号を記入してください。

事業者宛ての文書ですので、街づくり協議申出書に記入された代表者及び副代表者の氏名、住所、電話番号を含め、市を経由し、事業者に提出されます。そのことを念頭に置いて書類を作成してください。

イ. 名簿

協議申出をされる団体によって必要な記載内容が異なります。

町内会・自治会など「協議申出における注意事項」の(2)の2. 及び3. にあたる団体で協議申出をする際は、協議申出の意向のある方のお名前のみとしてください。

「協議申出における注意事項」の(2)の1. にあたる任意の団体で協議申出をする際は、団体のすべての方の氏名、住所に加え、関係住民等の適格がある方はその旨が分かる表示を記載してください。

※団体の成立要件は、名簿の記載人数ではなく関係住民等の適格がある方の人数により判断します。

このほか、場合により関係住民等が確認するために書類の提出をお願いすることがあります。

不明点は土地利用調整課（電話 042-724-4256）にお問い合わせください。

3) 協議申出は説明会の翌日から20日以内

ここまで準備したら、書類を速やかに市役所に提出しましょう。

協議申出ができる期間は、説明会の開催日の翌日から20日以内です。

(協議申出の受付は、市役所の開庁時間内に限ります。)

この期間を超過した申出は受付できませんので気をつけましょう。

提出先は町田市役所土地利用調整課です。

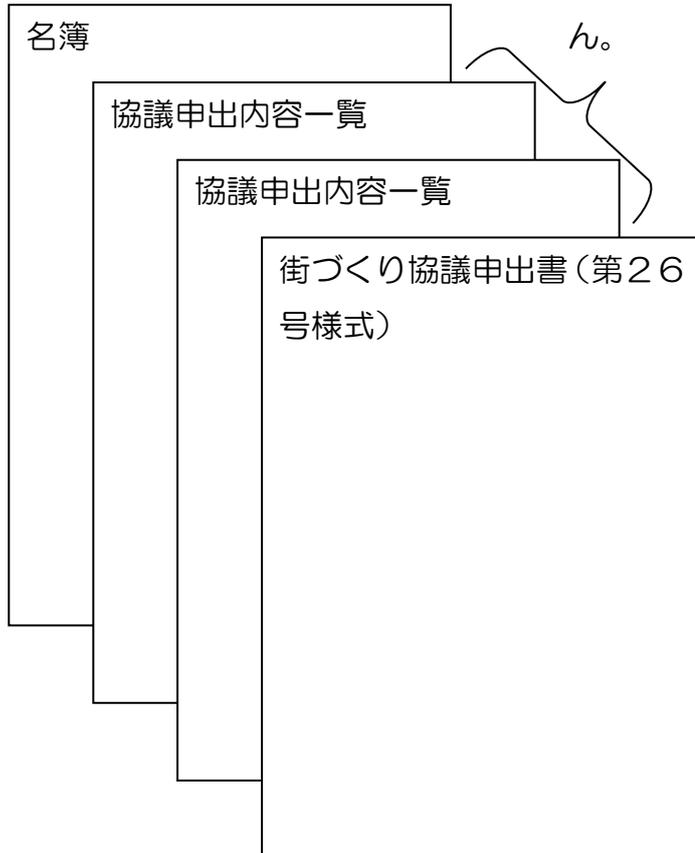
確実に提出していただくためにも、郵送等での提出は避け、直接窓口にお持ちください。(郵送等による到達遅延や不足書類の後日発覚については対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。)

～代表者の選定について～

街づくり協議申出書(第26号様式)に記入していただく代表者(以下「協議申出の代表者」)は、協議実施に伴い重要な役割を担いますので、次の事項を踏まえ団体内で十分に相談した上で選定してください。

- ① 町内会・自治会など「協議申出における注意事項」の(2)の2. 及び3. にあたる団体で協議申出をする際は、原則として既存団体の代表者が協議申出の代表者を兼任してください。
- ② 次のような方が協議申出の代表者として適格です。
 - 事業者との連絡調整を担うため、**正確な協議の進捗状況を常に把握しておける方**
 - 団体の考えを正確に事業者に伝えるとともに、それに対する事業者の見解を団体(協議申出者全員)が真摯に受け止められる環境を整える役割を担うため、**団体内部の調整を適切に行える方**
 - 事業者との協議を円滑に進行させる上で早急な判断を求められる場合があるため、**単独でも的確な判断を行える方**
- ③ 協議申出の代表者は相応の役割を担いますが、その他の協議申出者は、自らが代表者を選任した責任を十分認識し、代表者だけに責任を押し付けず常に協調して協議に取り組むようにしてください。

街づくり協議申出書
(第26号様式)の欄
内に収まらない場合
は別紙でも構いませ



必要書類一式のイメージ

第26号様式（第29条関係）

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

【株式会社〇〇〇〇〇〇〇】 様

代表者

住 所 町田市〇〇〇 〇丁目〇〇

氏 名 〇〇 〇〇

電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

宛先は開発等の
事業者宛てです。

街づくり協議申出書

町田市住みよい街づくり条例第16条第1項の規定により、下記の通り届け出ます。

記

開発等の構想	名 称	(仮称) 町田市〇〇 〇〇計画
	位 置	町田市〇〇〇 〇丁目 〇〇-〇〇
事 業 者	住 所	東京都〇〇区〇〇 〇〇丁目 〇〇番 〇
	氏 名	株式会社〇〇〇〇〇〇〇
	電話番号	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

申出内容を別紙で添付するときは「別紙による」と明記しましょう。

申し出の要旨	1. 低層部の街並みへの配慮について 2. 建築物の色彩計画について 3. 公園の整備について 4. 新設道路の位置について 5. 現状の緑をすべてそのまま残せ！
--------	---

申出の要旨は協議の項目立て程度の記載で構いません。第一回協議において各項目の内容、関係住民等としての考えや取り組み、想定する協議の決着点等を明確にできる項目立てとしてください。

5 は開発等をするな！と言っているのと同じなので適当ではありません。

協議の相手方（事業者）に通知されることについて了解

関係住民等の氏名		住 所	電 話 番 号
代 表 者	〇〇 〇〇	町田市〇〇〇 〇丁目〇〇	〇〇〇-
副代表者	〇〇 〇〇	町田市〇〇〇 〇丁目〇〇	〇〇〇-
	〇〇 〇〇	町田市〇〇〇 〇丁目〇〇	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

備考 申し出の要旨及び関係住民等が欄内に書ききれない場合は、別紙に記載し、添付してください。

協議申出内容一覧に決まった様式はありません。
自由書式ですが項目を箇条書きで書くようにしましょう。

協議申出内容一覧

1. 低層部の街並みへの配慮について
建物低層部は店舗や公益施設とし、店舗が並ぶ沿道の街並みに配慮していただきたい。
2. 建築物の色彩計画について
周辺建築物と同系色の壁面とし、街の一体感創出へ配慮していただきたい。
3. 公園の整備について
開発によってできる公園は夏祭りなど地域行事が行えるように、遊具等の配置に配慮していただきたい。
4. 新設道路について
開発によってできる道路は、地域の回遊性に配慮した位置に設けていただきたい。
5. ○○○
.....
- 6.
- 7.
- :
- :

項目ごとに趣旨を説明する文章を添えると内容が分かりやすいです。

協議申出内容一覧は、協議の実施や協議経過（結果）を整理する基礎になります。
項目が多い場合は単なる連番ではなく、内容の重要度や関連項目により分かりやすく分類するなど、規則性を持った順序になるように努めてください。

協議申出のその後は・・・

協議申出後は、次の事柄に注意し事業者との協議を進めてください。

1) 協議の開始

- 協議申出が正式に受理されると、協議申出期間終了後、市から事業者に対して協議申出があったことを文書（第27号様式）にて通知します。市からの通知後、事業者から街づくり協議申出書を受理した旨の連絡がありますので、そこから事業者との協議が開始となります。
- 協議申出期間中に複数の協議申出があった場合、市から各協議申出団体の代表者に連絡し協議申出の統一を求める場合があります。必要に応じて各協議申出団体間の調整をお願いする場合がありますため、その際にご対応いただきますようお願いいたします。

2) 協議における注意事項

- 協議は関係住民等である皆様と事業者で行うこととなります。必要に応じて建築士や弁護士等、建築、土木、法律の専門家に依頼して、専門的なアドバイスを受けながら協議するのが良いでしょう。ただし、その方が協議の主体とならないように注意してください。
- 協議は説明会の延長ではありません。 事業者の説明や資料作成を求めるだけの姿勢で取り組まないでください。これまで地区住民等としてどのような取り組みをしてきたか、開発等の計画についてどのようなことができるのか等具体的内容を事業者の説明し、事業者とともに個性ある街づくりのために何をするのかを話し合ってください。
- 協議対象はあくまで構想段階の計画です。以降の詳細設計や関係官庁との手続により計画が変更される場合があります。この点は事業者といえども断定的な回答ができません。このような事項について条例による協議としては、協議終了後に計画を変更する場合の確認方法や、現時点で確定できない箇所の整備方針等の取り決めにとどめ、協議を終了させてください。
- 協議期間中は関係住民等が申し出た事項についてのみ、本条例に基づく協議内容とします。協議中に新たに協議内容を追加することは原則禁止です。

- 協議開始にあたり、後述する市への報告等協議上必要となる作業について、事業者と役割分担をしておきましょう。協議会場の手配や資料作成等を含む協議に係るすべての事柄について事業者と協同し、良好な関係を築きながら有意義な協議を行ってください。

3) 協議の経過及び結果の報告

- 条例第 28 条では事業者協議経過及び結果の報告が義務付けています。報告は協議経過（結果）報告書（第 28 号様式。以下「報告書」）に協議内容の要旨を記録した図書を添付して行います。
- 引続き協議が必要となる場合は「協議経過」として、協議がまとまった場合は「協議結果」として報告をしてください
- 関係住民等代表者は報告書の内容について確認をしてください。提出要件が整っている図書の受理にあたり、内容の正誤を市が関係住民等に確認することはありません。
- 報告にあたっては、協議申出の項目ごとに進捗状況や結論等を整理し、“何について” “どうなっている（どうなった）” のかを明確にしてください。

4) 協議経過の報告は 1 ヶ月毎

- 協議経過の報告は協議開始から概ね 1 ヶ月毎に報告書の提出により行ってください。経過の報告ですので、協議に特に進捗が無い場合も「進捗が無いこと」を報告してください。
- 協議経過の報告は、原則として協議開催毎に行ってください。開催間隔が短い場合や内容上切り離せない場合等、複数開催分をまとめて報告することが合理的であると思われる場合は、あらかじめ市に連絡してください。

5) 協議期間は協議要請の通知の翌日から 90 日間

- 協議結果の報告は協議要請通知の翌日から 90 日が経過したら速やかに行ってください。事業者及び関係住民等はこの 90 日の間に議論が収束するように努めてください。90 日経過していなくても協議が終了したら速やかに協議結果を報告してください。

- 内容等にもよりますが、90日の間の協議開催回数は3～4回程度と考えてください。

6) 協議手続きの終了

条例第16条に基づく協議手続きは次のいずれかをもって終了とします。

- ア. 協議が終了し、協議の結果が報告され、市が当該協議の目的が達成したと認めるとき（詳細について別途協議を継続すると結論した場合などを含む。）。
- イ. 協議期間90日が経過し、協議の結果が報告され、市が当該協議の目的を達成したと認める場合
- ウ. 関係住民等が条例第3条に規定する基本理念に反し協議開催に応じない場合

ここでいう当該協議の目的は、条例第3条に規定する基本理念を指します。関係住民等が申し出た協議要旨について、事業者から良い回答を得られなかったとしても、その協議経過において関係住民等と事業者の間に創意工夫が見られる場合、当該協議の目的を達成したものとみなします。

■ 再度協議の要請について

条例第16条第7項に基づき事業者に対し、再度関係住民等に協議をするよう要請する場合があります。ただし、再度協議の要請については、当該協議の目的が達成されていないと認める場合に限りです。関係住民等の求めにより要請するものではありません。

<当該協議の目的が達成されていないとする例>

- ① 関係住民等が申し出た協議要旨に対し事業者が真摯に対応しない
- ② 協議開催回数が著しく少なく（2回以下）、かつ、協議期間90日を経過した場合において、協議が不十分である場合（関係住民等の都合により協議開催ができず、協議期間90日を経過した場合を除く。）

助言又は指導について

町田市住みよい街づくり条例（抜粋）

（助言又は指導）

第18条 市長は、第16条第5項において準用する第15条第4項に規定する報告を受けた場合で、未来づくりビジョン、都市づくりのマスタープラン又はまちビジョンに定められた内容に照らし必要があると認めるときは、関係住民等及び事業者に対し、助言又は指導を行うことができる。

条例第18条に基づく助言又は指導は必要に応じて行うものであり、関係住民等や事業者の求めに応じて行うものではありません。

条例第16条に規定する協議において、市は制度の運用上必要な範囲で関与しますが、協議の主体はあくまで関係住民等と事業者です。協議内容に関する何らかの決断を市が行うことはありません。

また、いかなる場合でも、市に協議の決着を委ねたり条例第18条に基づく助言又は指導を過度に期待したりする姿勢は、条例上の責務の放棄と同義であり基本理念に反します。