

【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～

(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804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2条の基本理念に基づき協議(話し合い)を行うことを担保しています(条例第27条)。この制度は、開発計画の中止を求めたり反対したりするためではなく、あくまで街づくりの観点から建設的に話し合っただくことを目的として設けられています。

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。

～協議申出における注意事項～

- (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

協議は地区街づくりの観点から行わなくてはなりません(条例第27条第2項)。協議申出に際して、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」など計画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。

なお、協議申出制度を含む条例第4章「早期周知による街づくり」は、第2章「地区街づくりの推進」、第3章「街づくりに関する市民活動の推進」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計画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 25 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. 関係住民等を含む自治会、町内会等の地域コミュニティ
2. 関係住民等を含む地区街づくり団体及び街づくり市民団体
3. 関係住民等の一定人数（5又は 1/20 の大きい方）を含む任意の団体*

地区街づくりの観点から、皆様の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。

*協議申出に際して新たに団体を立ち上げられる方は申出手続についてご相談ください。

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 21 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 21 条 条例第 25 条第 1 項の関係住民等とは、次に掲げるものとする。

- （1）条例第 24 条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等（以下「開発等」という。）の敷地境界線から、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
- （2）開発等の敷地境界線から 50 メートル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
- （3）前 2 号に掲げるもののほか、条例第 2 条に規定する基本理念に基づき、当該地区の特性に応じ、市長が事業者と協議した上で指定した者

ここで、「建築物の全部若しくは一部を占有」する者とは、建築物の居住者や日常的な使用者のことです。賃貸住宅の賃借人や店舗等の経営者は該当しますが、一時的な来訪者や来店者は該当しません。

また、第 3 号該当者については、地区の特性に応じて市と事業者が協議した上で指定するため、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。（関係住民等の範囲を活動範囲に含む自治会や既存の地区街づくり団体の代表者は、第 3 号該当者です。）

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. 協議申出書（第 18 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. 協議申出書（第 18 号様式）

「協議申出における注意事項」にのっとり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差し上げることがあります。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。

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、原則として協議申出書の写しをそのまま添付して市から事業者に通知します。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。

自治会・町内会など「協議申出における注意事項」の(2)の 1. 2. にあたる団体で協議申出をする際は、**関係住民等**の適格がある方の氏名と住所を記載してください。記載いただくのは、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 3. 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か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。

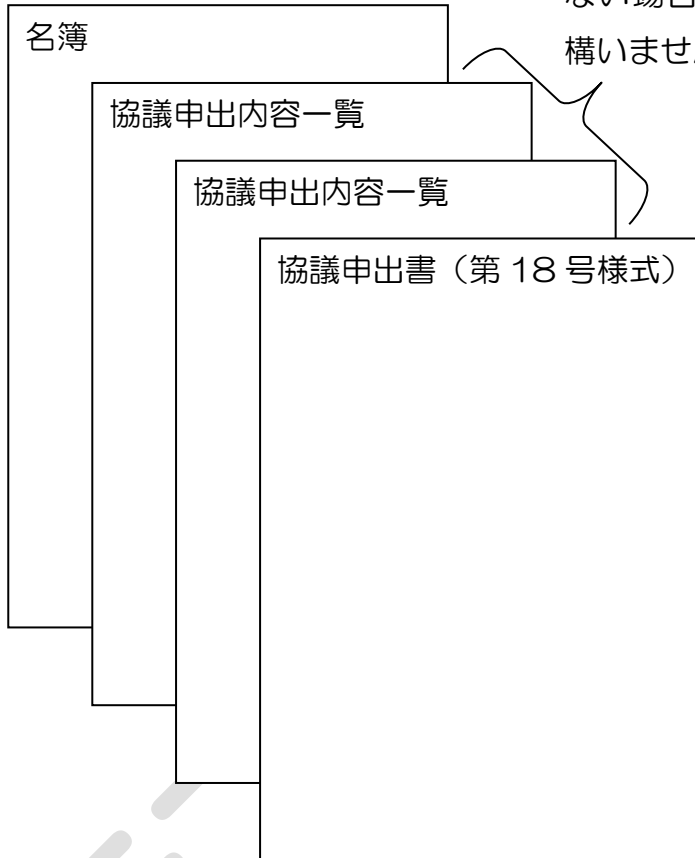
確実に提出していただくためにも、郵送等での提出は避け、直接窓口にお持ちください。(郵送等による到達遅延や不足書類の後日発覚については対応いたしかねますので、あらかじめご了承ください。)

～代表者の選定について～

協議申出書(第18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 自治会・町内会など「協議申出における注意事項」の(2)の1. 2. 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や市への報告を担うため、**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。

協議申出書(第 18 号
様式)の欄内に収まら
ない場合は別紙でも
構いません。



必要書類一式のイメージ

四角で囲んでいる部分を記入しましょう。

第18号様式

〇〇〇〇年 〇〇月 〇〇日

町田市長 石坂 丈一 様

協 議 申 出 書

町田市住みよい街づくり条例第27条第1項の規定による事業者に対する協議の要請について、次のとおり申し出ます。

開発等の名称	(仮称) 町田市〇〇町ヒューズマンション計画
開発等の位置	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇
協議の相手方の氏名及び住所	東京都〇〇区〇〇町〇〇 〇〇〇-〇〇 ヒューズマンションコーポレーション株式会社 代表取締役 家創 建
申出の要旨	1. 低層部の街並みへの配慮について 2. 敷地西側の緑地について 3. 公園の整備について 4. 現状の緑をすべてそのまま残せ! 5. 町田市は建築計画を許可するな!

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。

申出内容を別紙で添付するときには「別紙による」と明記しましょう。

代表者及び副代表者一覧

氏名	住所	電話番号
町造 協議	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇
長町 一郎	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇
美街 のぞみ	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇
住良 緑	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	〇〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇

上記の連絡先が協議の相手方(事業者)に通知されることについて了承して、協議を申し出ます。

備考 代表者を欄の筆頭に記入してください。

協議申出の内容として相応しくない例
4は開発等をするなど言っているのと同じなので適当ではありません。
5は町田市に対する要望なので適当ではありません。

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
マンション低層部は商業施設や公益施設とし、街並みに配慮して壁面の位置が同じになるように計画していただきたい。
2. 敷地西側の緑地について
地域のシンボルである桜を通り沿いに植栽していただきたい。
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遊具の配置に配慮いただきたい。
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

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。

名簿に決まった様式はありません。

自由書式ですが氏名、住所は載せてください。

協議申出人名簿

氏名	住所	関係住民等
町造 協義	町田市××町××××-×	○
長町 一郎	町田市××町××××-×	○
美街 のぞみ	町田市××町××××-×	○
住吉 緑	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
××× ××	町田市××町××××-×	○
×× ×××	××区××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-××	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
××× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	神奈川県××市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
××× ×	長野県××市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ××	町田市××町××××-×	○
×× ×××	××市××町××××-×	
×× ××	××市××町××××-×	
×× ××	××市××町××××-×	
×× ×××	××市××町××××-×	
×× ××	××市××町××××-×	

本書P2の(2)の3に示す団体で協議申出をする際は関係住民等の適格者が分かるように、その旨を表示する欄を設けて表示しましょう。
 本書P2の(2)の3に示す団体以外の団体の場合、この欄は必要ありません。

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20号様式)にて通知します。また、同時に市から関係住民等(協議申出の代表者)あてに協議申出を受理したことをお伝えする文書(第21号様式)を送付いたします。この文書がお手元に届いてから事業者との協議を開始してください。
- 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。
- 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。
- 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、協議を終結させてください。
- 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。

2) 協議の経過及び結果の報告

- 条例第 28 条では協議経過及び結果の報告が義務付けられています。報告は協議経過（結果）報告書（第 23 号様式。以下「報告書」）に関係住民代表と事業者の連名で行わなければなりません。
- 報告書（第 23 号様式）には、協議内容の要旨を記録した書類を添付することになりますが、説明会とは異なり議事録等の作成を事業者が行わなければならない決まりはありません。開発等の計画は事業者によるものですが、協議の開催は関係住民等の発意によるものです。このことを十分認識し、関係住民等と事業者が協同して関係図書を作成にあってください。
- 関係図書の作成や市への提出を事業者に依頼する場合、提出前に内容の確認作業を確実に行ってください。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。

3) 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。

4) 協議期間の目安は 110 日

- 協議結果の報告は説明会の翌日から、概ね 110 日以内を目標に行ってください。この期間に議論が収束するように努めてください。非常に大規模な計画などで、更に時間を要する場合は市が個別に判断します。
- 内容等にもよりますが、概ね 110 日以内を目標にすると協議開催回数は 3～4 回程度と考えてください。

5) 協議の終結

協議は次のいずれかをもって終結とします。

- ア. 協議内容について合意し、協議の結果が報告されたとき（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. 協議内容について不調となり、協議の結果が報告され、協議申出者及び事業者が協議手続の完了について了承したとき、又条例第 23 条第 1 項に規定する指針に照らして、町田市が条例第 30 条に基づく助言若しくは指導をしないことを決定したとき。
- ウ. 町田市が条例第 30 条に基づく助言又は指導をしたとき。
- エ. 関係住民等が正当な理由なく条例第 28 条による報告義務（経過、結果）を怠ったとき。

町田市住みよい街づくり条例（抜粋）

（助言又は指導）

第 30 条 市長は、第 28 条の規定による報告を受けたときは、必要に応じ、第 35 条に規定する町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、指針に照らし、規則で定める申請手続きの前に、関係住民等及び事業者に対して助言又は指導を行うことができる。

条例第 30 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。また、同条に規定されている町田市街づくり審査会の意見を聴く手続きについても同様です。

条例第 27 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や町田市街づくり審査会が行うことはありません。

また、いかなる場合でも、市や町田市街づくり審査会に協議の決着を委ねたり条例第 30 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。

条例上の責務を果たしたひとつの成果として協議結果報告書を提出することができるよう、事業者との合意を目指し、具体的かつ現実的な内容について計画的に協議を進め、終結させるよう心掛けてください。

四角で囲んでいる部分を記入しましょう。

第23号様式

町田市長 石坂 丈一 様

〇〇〇〇年 〇〇月 〇〇日

関係住民代表

住 所 町田市〇〇町〇〇〇〇-〇
 氏 名 町造 協義
 電話番号 〇〇〇(〇〇〇) 〇〇〇〇

事業者

住 所 東京都〇〇区〇〇町〇〇 〇〇〇-〇
 氏 名 ヒューマンションコーポレーション
株式会社
代表取締役 家創 建
 電話番号 〇〇 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇

法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名

経過報告のときは二重線で消してください。

協議経過(結果)報告書

町田市住みよい街づくり条例第28条の規定による協議の経過及び結果等について、次のとおり報告します。

開発等の名称	(仮称) 町田市〇〇町ヒューマンション計画	
開発等の位置	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	
協議日時及び会場	なし	
事業者等の出席者氏名	なし	
関係住民等出席者氏名	なし	
協議開催の結果	関係住民等からの協議内容等	事業者からの回答等
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 低層部の街並みへの配慮について 2. 敷地西側の緑地について 	協議内容について資料等を作成中のため前回から新たに報告する事項はありません。

協議に進捗が無いときもこのように報告してください。

備考 協議の状況の要旨を記録した書類又は配布した書類が別にあるときは、当該書類を添付してください。

様式には裏面がありますが省略しています。

四角で囲んでいる部分を記入しましょう。

第23号様式

町田市長 石坂 丈一 様

〇〇〇〇年 〇〇月 〇〇日

関係住民代表

住 所 町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇
氏 名 町造 協義
電話番号 〇〇〇(〇〇〇) 〇〇〇〇

事業者

住 所 東京都〇〇区〇〇町〇〇 〇〇〇-〇〇
氏 名 ヒュージマンションコーポレーション
株式会社
代表取締役 家創 建
電話番号 〇〇 (〇〇〇〇) 〇〇〇〇

法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名

結果報告のときは丸で囲むなどしてください。

協議経過 (結果) 報告書

町田市住みよい街づくり条例第28条の規定による協議の経過及び結果等について、次のとおり報告します。

開発等の名称	(仮称) 町田市〇〇町ヒュージマンション計画	
開発等の位置	町田市〇〇町〇〇〇〇-〇〇	
協議日時及び会場	20XX年〇〇月〇〇日 〇〇会館	
事業者等の出席者氏名	別紙による	
関係住民等出席者氏名	別紙による	
協議開催の結果	関係住民等からの協議内容等	事業者からの回答等
	1. 低層部の街並みへの配慮について 2. 敷地西側の緑地について	1. 低層部の街並みへの配慮について、近隣の風格ある街並みとの一体性に配慮し外装材や形態意匠を調整することで了解する。 2. 敷地西側の緑地について、周辺の並木との一体性を保持するために道路沿いにイチョウを植栽する。緑地内の散歩道については建物の保安上不可とさせていただきたい。

備考 協議の状況の要旨を記録した書類又は配布した書類が別にあるときは、当該書類を添付してください。

協議申出の各項目に対してどのような結果になったのかを把握できるように、項目番号を揃えるなど工夫してください。

様式には裏面がありますが省略しています。