

## (仮称)板橋区都市づくり推進条例案の パブリックコメントの実施について

平成30年3月に策定した「板橋区都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」の実現に寄与することを目的として、住民・事業者及び行政が連携した協働の都市づくりを推進する制度として、「（仮称）板橋区都市づくり推進条例」を制定することから、本条例に対する住民の意見を広く求めるため、パブリックコメントを実施する。

### 1 条例制定の背景

#### (1) 都市づくりをめぐる情勢

近年、住民自らが暮らすまちの在り方について関心が高まり、都市計画に対して住民自らが主体的に参画する動きが広がっており、国の都市計画運用指針<sup>※1</sup>において、都市計画手続きの透明化や提案制度<sup>※2</sup>の活用の都市計画決定続きにおける住民参加機会を拡大することが必要との考えを示している。

また、区内では、工場が共同住宅等に土地利用転換される事例が多く見受けられ、工業系用途地域を中心として共同住宅や商業施設の立地に伴い周辺環境に与える大きな影響が懸念されている。

※1：都市計画制度の運用に係る国の原則的な考え方を示すもの。

※2：都市計画法第21条の2に基づき、土地の所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更を地方公共団体に提案できる制度。

#### (2) 都市づくりビジョンによる取組み

都市づくりビジョンでは、住民等が主体となった都市づくりを推進するため、住民等のまちへの期待や疑問等の小さな気づきをきっかけとして、都市づくりの企画・構想段階から区民等の参加の機会を増やし、都市づくりの段階に応じた活動の支援が必要であるとしている。

また、工場等については、地区計画などの都市計画の手法を活用し、積極的に現在の土地利用の維持・保全を図ることとし、やむを得ず土地利用転換をする際は、周辺と調和した計画的な土地利用の誘導を図ることとしている。

### 2 課題

#### (1) 住民等が主体となった都市づくり

これまで地域の課題を解決するために、住民に最も身近な都市計画である地区計画を活用し、住民の発意を受け止めてきた。

今後は、地域の課題を解決するために、住民等の気づきをきっかけとした多様な主体による都市づくりの推進を行うことが重要であることから、住民自らが地域の都市づくりを検討の段階から主体的に進めていけるよう、複雑な都市づくりへの参画手続きを透明化するとともに住民発意の都市づくりを受け止める制度や、住民等が主体となった都市づくりの活動を促進する制度を充実する必要がある。

#### (2) まちづくり協議会の支援

これまで都市計画の基本的な方針で定めた将来像の実現に向けて、主に区が主体と

なって取組を実施し、まちづくり協議会<sup>※3</sup>を設立して住民の意見を聞いてきたが、制度上の位置づけがない状態であった。

2区中14区においては、都市づくりの検討を始める初動期から都市づくりのルールの検討期まで、段階に応じてまちづくり協議会を支援する仕組みが確立されている状況にあり、区内のまちづくり協議会からも現在の取組を継続するために制度化することが求められていることから、区においても制度化を行う必要がある。

※3：特定の区域において住民の一定割合の理解を得て、都市づくりの推進に係る行為を行うことを目的とする団体

### **(3) 大規模敷地の土地利用転換**

区内では、工場や空閑地等の大規模な土地が土地利用転換される傾向にあり、人口の増加に伴う過大な公共需要の発生<sup>※4</sup>、住工混在が進むことによる既存工場の操業環境の悪化が懸念されている。

このようなことから、大規模な土地利用転換の土地取引の動向について、可能な限り早期にその動向を把握することで、都市施設等の行政課題への対応や区の都市づくりの方針に基づく適正な土地利用へ誘導を行う必要がある。

※4：特定の地域の小中学校への集中による教室不足への対応、特定の地域の保育園の待機児童数増加への対応

## **3 条例の概要（目的）**

### **(1) 住民発意による都市づくりの促進**

住民が考えている都市計画に関する事柄の「まちの課題」を解決するために、地区計画を提案できる制度の充実を図る。

- ・地区計画の活用を目指すまちづくり協議会の認知及び支援の対応 等
- ・まちづくり協議会から地区計画などの申出・提案に係る手続きの整序化
- ・都市づくりに係る既存の条例等の統廃合

### **(2) 住民等が主体となった地域の魅力の向上に資する活動の促進**

地域の価値の維持・向上に資する住民等による主体的な活動を促進する旨を規定する。

### **(3) 大規模土地取引行為の届出に係る制度**

大規模敷地の土地利用転換による、公共需要の変化や周辺環境への影響に対応するための仕組みの制度化を図る。

- ・大規模土地取引等に対する土地所有者からの事前届出の実施
- ・土地利用転換に係る土地所有者と区の協議機会の確保
- ・近接する工場や作業所等の操業環境に配慮するための取組の実施

## **4 パブリックコメント実施資料**

別紙のとおり

## **5 制定スケジュール（予定）**

- ・パブリックコメントの実施期間：令和2年5月14日（木）～6月4日（木）
- ・条例案提出：令和2年9月頃（第三回板橋区議会定例会）
- ・周知期間：令和2年10月～令和3年3月
- ・条例施行：令和3年4月頃

## 「(仮称)板橋区都市づくり推進条例案の概要」に対する ご意見をお寄せください

### ＜板橋区都市づくり推進条例案による主な制度＞

#### 区民発意による都市づくりの促進に係る制度

- 地区計画制度の活用を目指す「まちづくり協議会」の認知及び支援
- まちづくり協議会から地区計画などの申出・提案が出来る制度の充実化

#### 大規模土地取引行為の届出に係る制度

- 大規模な土地利用転換に関して、区に届出を行う制度
- 土地利用転換に関して、土地所有者と区が協議する仕組み
- 土地利用転換にあたり、近接する工場や作業所等の操業環境に配慮するための仕組み

区では、平成30年3月に策定した「板橋区都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」の実現に寄与することを目的として、住民、事業者及び行政が各々の役割を持ち、協働の都市づくりを推進する制度として、「(仮称)板橋区都市づくり推進条例」を制定することになりました。

このたび、その条例案の概要がまとまりましたので、この内容について、住民の皆様のご意見を募集いたします。

条例制定の背景として、都市づくりをめぐる情勢の変化があり、近年は、お住まいの地域やまちの在り方への関心が高まり、都市計画に主体的に参画しようとする動きが広がっています。また、区内では、工業系用途地域を中心として工場から共同住宅等への土地利用転換が進んでおり、共同住宅や商業施設の立地に伴い工場の操業環境をはじめ周辺に大きな影響を与えることが懸念されます。

これらの状況に対応するため、本条例を制定し、住民の皆様の考える都市計画に係る「まちの課題」を解決できるように、地区計画を提案できる制度の充実及び複雑な都市づくりへの参画手続きを透明化することで、住民発意による都市づくりの促進を図るものです。

また、工場等の大規模敷地については、土地取引行為時に届出る仕組みを制度化することで、土地利用転換する場合に、周辺と調和した計画的な土地利用の誘導を図るものです。

## 1 ご意見の提出方法及び提出先

### (1) 募集期間

令和2年5月14日（木）～6月4日（木）

### (2) 対象者

区内在住・在勤・在学の方  
区内事業者  
区内で活動する個人・団体等

### (3) 閲覧場所

都市計画課（板橋区役所本庁舎北館5階⑮窓口）  
区政情報課（本庁舎北館1階⑦窓口）  
各区立図書館  
板橋区ホームページ

### (4) 提出方法

下記の事項を任意の用紙・形式にご記載のうえ、直接、郵送、ファックス、電子メール又は板橋区ホームページにより提出してください。

- ①住所
- ②氏名（ふりがな）
- ③法人・各種団体の場合はその所在地・代表者氏名
- ④在勤・在学の場合は勤務先・学校名とその所在地
- ⑤区内で活動する団体などは活動内容
- ⑥条例案の概要に対する意見

※提出されたご意見に個別の回答は行いません。ご意見に対する区の考え方は、後日板橋区ホームページで公表します。

※住所、電話番号、通学先、勤務先、氏名、法人・団体名は公表しません。

※（仮称）板橋区都市づくり推進条例案の概要と関係しないご意見については公表しません。

※結果公表の際には、分類の都合上、いただいたご意見を分割して掲載する場合があります。

### (5) 提出先

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号  
板橋区役所都市整備部都市計画課土地利用計画担当  
電話：03-3579-2552  
FAX：03-3579-5436  
Eメール：t-tochi@city.itabashi.tokyo.jp

## 2 制定スケジュール（予定）

- ・ 条例案提出 : 令和2年9月頃（第三回板橋区議会定例会）
- ・ 条例施行 : 令和3年4月頃

# (仮称) 板橋区都市づくり推進条例案の概要

## 1 目的

条例制定の目的を定める。

板橋区の都市づくりの基本理念や区民等の都市づくりへの参画の手続き等、都市づくりに関し必要な事項を定めることにより、区が策定する都市計画の基本的な方針（板橋区都市づくりビジョン）の実現に寄与することを目的とする。

## 2 都市づくりの基本理念

区の都市づくりに対する基本的な考え方を定める。

- (1) 都市づくりは、区が策定する都市計画の基本的な方針等を踏まえたものとする。
- (2) 区をより良いまちとするため、区民等、事業者及び区がそれぞれの役割を認識し、協働で都市づくりに取り組む。

## 3 区民等の役割、事業者・区の責務

都市づくりを推進するための区民等の役割、事業者及び区の責務を定める。

- (1) 区民等の役割
  - ・都市づくりの基本理念を理解し、その実現に向けて協力するよう努める。
  - ・地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上に努める。
- (2) 事業者の責務
  - ・都市づくりの基本理念に基づき、積極的に社会貢献を果たすように努め、区の都市づくりの施策に協力する。
  - ・開発事業が地域に与える影響に配慮し、近隣の関係住民への十分な説明を行い、理解を得るよう努める。
  - ・開発事業を地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上に貢献させる。
- (3) 区の責務
  - ・都市づくりの推進に向けて必要な調査、計画の立案を行い、計画的に都市づくりを実施する。
  - ・都市づくりの基本理念に基づき、区民及び事業者との協働による都市づくりを推進するよう努める。
  - ・都市づくりの推進に向けて、国、東京都などへの協力要請等、必要な措置を講じる。
  - ・大学の研究・教育機関等との交流を図り、これらの機関の協力を得ながら、都市づくりに努める。
  - ・地域の価値の維持・向上に資する区民等及び事業者による主体的な活動を促進するため、必要な方策を講じる。

#### 4 都市づくりを先導的に推進すべき地区等

区は都市づくりを先導的に推進していく地区を定める。

- ・区は、都市計画の基本的な方針に都市づくりを先導的に推進すべき地区を定め、当該地区の都市づくりを優先的に推進する。
- ・区は、新たに政策的に都市づくりの取組みが必要と認める区域を、都市づくりを先導的に推進すべき地区に準ずる地区として指定することができる。

#### 5 区民発意による都市づくりの促進

地区計画制度等を活用した区民発意の都市づくりを推進するため、まちづくり協議会の認知や都市づくりのルール（地区計画以外）の登録の手続き等を定める。

- (1) まちづくり協議会の認知に係る事項
  - ・地区計画制度の活用を検討する組織を、届出まちづくり協議会として認知する。
  - ・地区計画制度の発意を目指す組織を、登録まちづくり協議会として認知する。
  - ・都市づくりのルール（地区計画以外）の自主的な運用（開発協議）を行う組織を、承認まちづくり協議会として認知する。
  - ・認知したまちづくり協議会に対し、必要な支援を行う。
- (2) 都市づくりのルール（地区計画以外）の登録等に係る事項
  - ・登録まちづくり協議会・承認まちづくり協議会は、都市づくりのルールとして、まちづくり憲章、地区ガイドラインの登録を区長に提案をすることができる。
  - ・一定の要件を満たす土地所有者等は、建築協定・景観協定を締結することができる。
- (3) 地区の都市づくりの尊重
  - ・開発事業を承認まちづくり協議会の活動区域内で行う場合は、承認まちづくり協議会との協議を行うよう努める。
  - ・開発事業を都市づくりのルール（地区計画以外）が登録されている区域内で行う場合は、まちづくり憲章又は地区ガイドラインへの適合に努める。

#### 6 都市計画・景観計画の手続き

地区計画の申出制度、都市計画・景観計画の提案制度の手続き及び都市計画（地区計画含む）の案の作成手続きを定める。

- (1) 地区計画等の素案の申出に係る事項
  - ・住民又は利害関係人は、地区計画等の素案を区長に申し出ることができる。
- (2) 都市計画・景観計画の決定又は変更の提案に係る事項
  - ・登録まちづくり協議会及び承認まちづくり協議会は、区長に都市計画・景観計画の提案ができる。
- (3) 都市計画の案の作成手続きに係る事項
  - ・都市計画の案の作成にあたり、住民の意見を反映させるための必要な事項を規則で定める。
  - ・地区計画等の原案の公告・縦覧・意見書の手続きについて定める。

## 7 大規模土地取引行為の届出等

大規模敷地の土地利用転換（工場跡地がマンションに転換する等）による、公共需要の変化や周辺環境の影響に対応するための仕組みとして、大規模敷地の土地取引を行う前に土地所有者及び開発事業者から土地利用転換に関する情報収集をし、当該土地利用転換に対し必要な要望等を行う旨を定める。

- (1) 大規模土地取引行為の届出に係る事項
  - ・土地所有者等は、敷地面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の土地取引行為を行う場合は、土地取引の6か月前に区長に届出をする。
  - ・区長は、敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の届出に対し、区政及び都市づくりに対応するための要望を行うことができる。
- (2) 大規模土地利用構想の届出に係る事項
  - ・開発事業者は、敷地面積 5,000 m<sup>2</sup>以上等の周辺環境に大きな影響を与える規模の開発事業を行う場合は、土地取引の3か月前に区長に届出をする。
  - ・区長は、届出に対し、区政及び都市づくりに対応するための要望・調整を行うことができる。
- (3) 大規模開発事業者の情報提供に係る事項  
登録まちづくり協議会及び承認まちづくり協議会の区域内で開発事業を行う場合、当該まちづくり協議会に対し、開発事業の情報提供を行わなければならない。
- (4) 工業地域等への配慮に係る事項
  - ・工業系用途地域（準工業地域・工業地域・工業専用地域）内で開発事業を行う場合、周辺の工場の操業環境に配慮し、当該工場等に開発事業について事前に説明を行わなければならない。
  - ・当該建築物の入居者に対し、当該建築物が工業系用途地域にあることについて事前に説明を行う。
- (5) 勧告・公表
  - ・区長は、土地所有者等が(1)の内容を、開発事業者が(2)、(3)、(4)の内容を履行しない場合は、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
  - ・区長は、土地所有者等又は開発事業者が勧告に従わない場合は、氏名等を公表できる。

## 8 委任

条例の委任規定について定める。

この条例の施行に関し必要な事項は、区規則で定める。

## 9 施行予定日

本条例の施行予定日を定める。

令和3年 月 日