

東京都板橋区都市づくり推進条例 制度概要説明資料

条例の目的【条例1条】

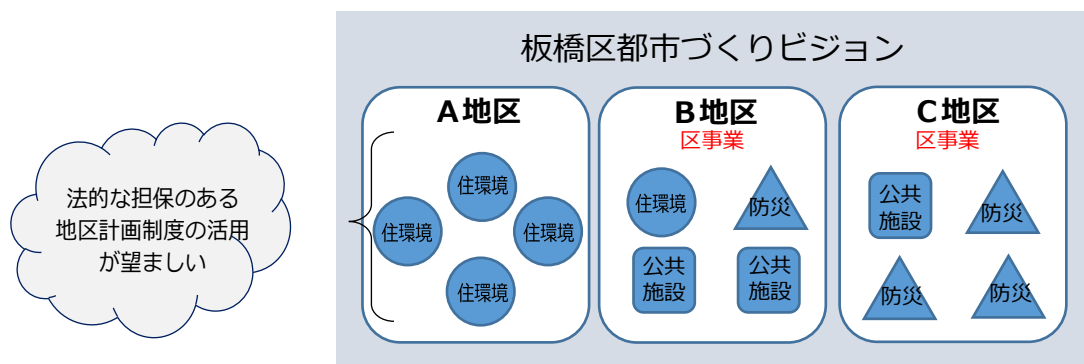
「板橋区都市づくりビジョン（都市計画の基本的な方針）」（平成30年3月策定）の実現に寄与することを目的として、区民・事業者・区が連携した協働の都市づくりを推進するため条例を制定する。

区民発意による都市づくりの促進に係る制度【条例12条～30条】

1 地区計画制度を活用した都市づくり

近年は行政が主体となった都市づくりのみならず、区民等の「民」と連携した都市づくりが必要となっている。

- ・都市づくりが必要な地区が多く、行政と民が連携して都市づくりを行う必要がある。
- ・区民が思うまちの課題を解決するために、区民に寄り添ったきめ細かな都市づくりが求められている。

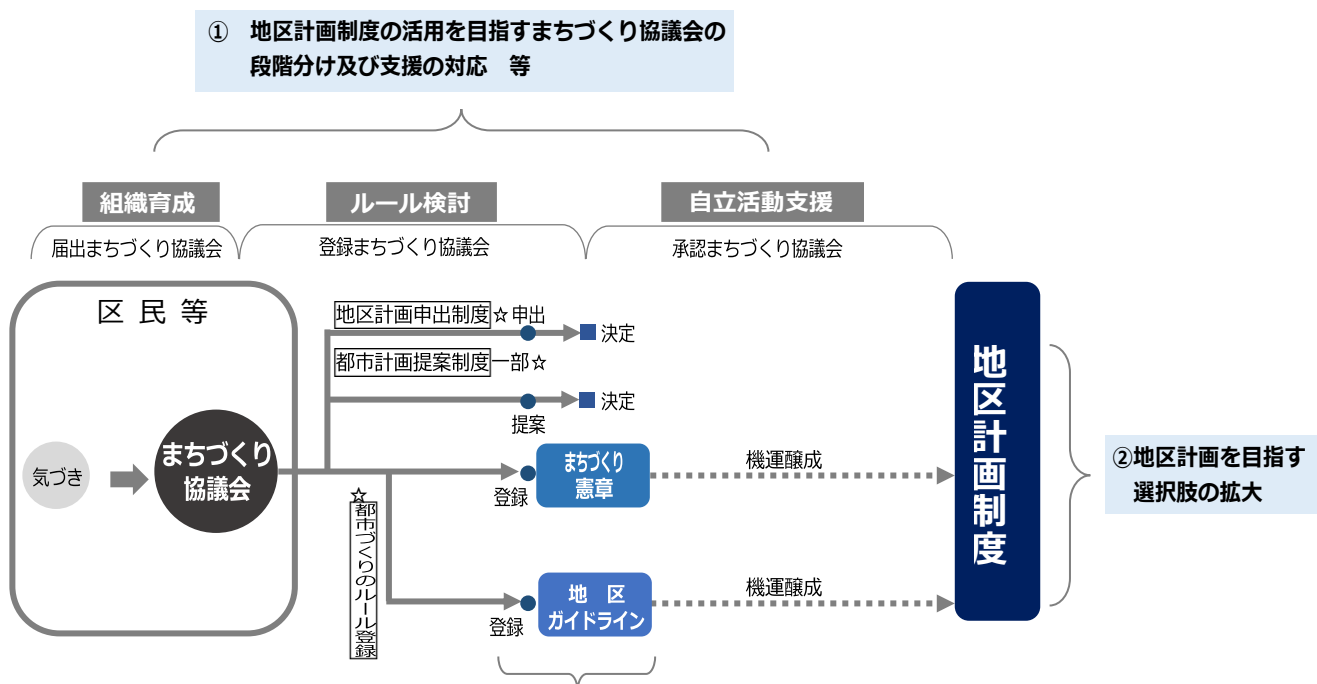


2 区民発意の都市づくりを促進するための制度

① 地区計画制度の活用を目指すまちづくり協議会の支援

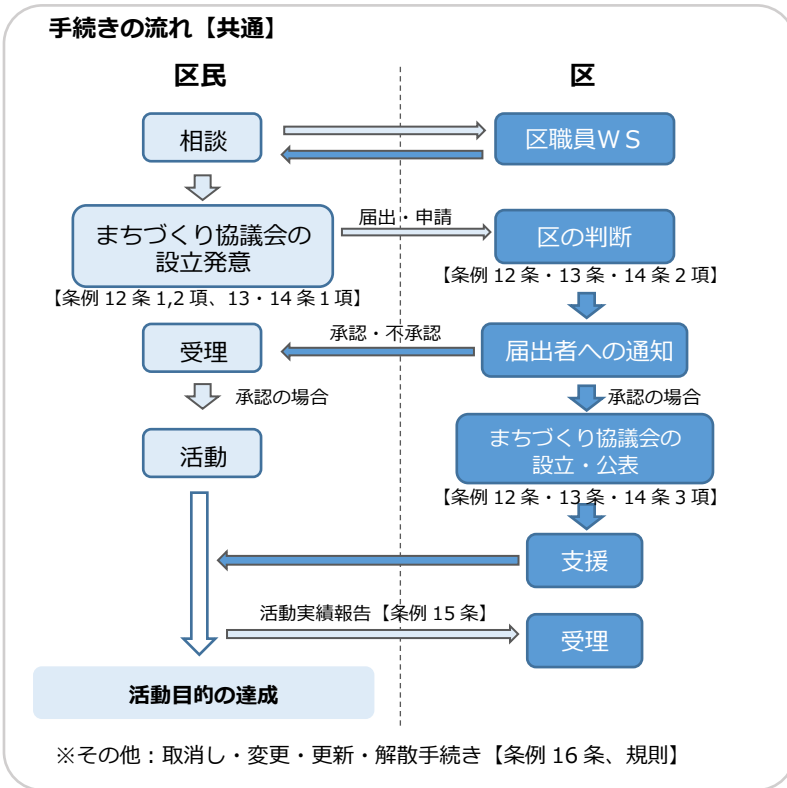
② 区民発意による都市づくり手続きの整序化

※ ☆印が条例により追加した制度



② 都市づくりのルール（地区ガイドライン・まちづくり憲章）の登録

① 地区計画制度の活用を目指すまちづくり協議会の支援



参考：コンサルタント派遣制度【板橋区まちづくり事業支援要綱により規定】

- 派遣回数：5回まで
- 派遣内容
 - 届出まちづくり協議会**
 - ・勉強会の運営に係る企画支援やファシリテーターとしての進行の実施
 - ・登録申請に必要な地域の 1/2 同意に向けた権利者のリスト化
 - 登録まちづくり協議会**
 - ・協議会の運営に係る企画支援や運営の補助を実施
 - ・地域の意向調査のため、アンケートの企画編集や集計分析の実施
 - ・意向調査、検討結果を踏まえた方針の作成（関連制度の整理等）
 - ・合意形成取得のため、地域に対し検討結果や方向性を周知するためのまちづくりニュースの企画支援の実施

届出まちづくり協議会【条例 12 条】

活動の目的

- ・まちづくり協議会の育成
- ・登録に向けた合意形成
- ・活動目標の明確化

支援内容

- ・まちづくり協議会の発足支援
- ・職員によるワークショップ（制度説明・都市づくりの方向性）
- ・合意形成の支援（コンサルタント派遣）
- ・都市づくりの情報提供
- ・協議会同士の連携等

届出要件【条例・規則で定める】

- ・板橋区都市づくりビジョンを推進し、地区計画の申出等が活動目的であること
- ・土地所有者等の 5 名以上が構成員であること
- ・活動区域内に同じ活動目的を持った他の協議会がないこと
- ・活動区域の合理性（面積規定なし）
- ・活動区域内の住民等の入退会が自由であること
- ・特定の事業等に反対又は変更を掲げる活動を行うことを目的としないこと

取消要件【条例で定める】

- ・活動を行っていないとき
- ・目的以外の活動を行っているとき
- ・解散の申出があったとき
- ・活動目的が達成されたとき
- ・要件に適合しなくなったとき

登録まちづくり協議会【条例 13 条】

活動の目的

- ・提案・申出に向けた合意形成
- ・提案・申出可能なまちづくり協議会の明確化

支援内容

- ・職員によるワークショップ（制度説明）
- ・合意形成の支援（コンサルタント派遣）
- ・都市計画案作成の支援
- ・都市づくりの情報提供
- ・協議会同士の連携等

登録要件【条例・規則で定める】

- ・届出要件に適合していること
- ・活動区域が 5,000 ㎡以上であること
- ・土地所有者の 1/2 以上の同意があること又は活動区域内で活動する区民等によって組織された地域の課題解決に取り組む団体全てが、規約に定める方法により決議をしたこと
- ・まちづくり協議会の規約があること
- ・会長、役員及び意思決定の方法が規約に定められていること
- ・活動目的について、活動区域内の土地所有者等に内容の周知を積極的に行っていること

取消要件【条例で定める】

- ・活動を行っていないとき
- ・目的以外の活動を行っているとき
- ・解散の申出があったとき
- ・活動目的が達成されたとき
- ・要件に適合しなくなったとき

承認まちづくり協議会【条例 14 条】

活動の目的

- ・地区内開発に対する協議・申入れ先となるまちづくり協議会の明確化

支援内容

- ・職員によるワークショップ（制度説明）
- ・開発事業者への協議周知
- ・地区ガイドライン等の周知
- ・都市づくりの情報提供
- ・協議会同士の連携等

承認要件【条例・規則で定める】

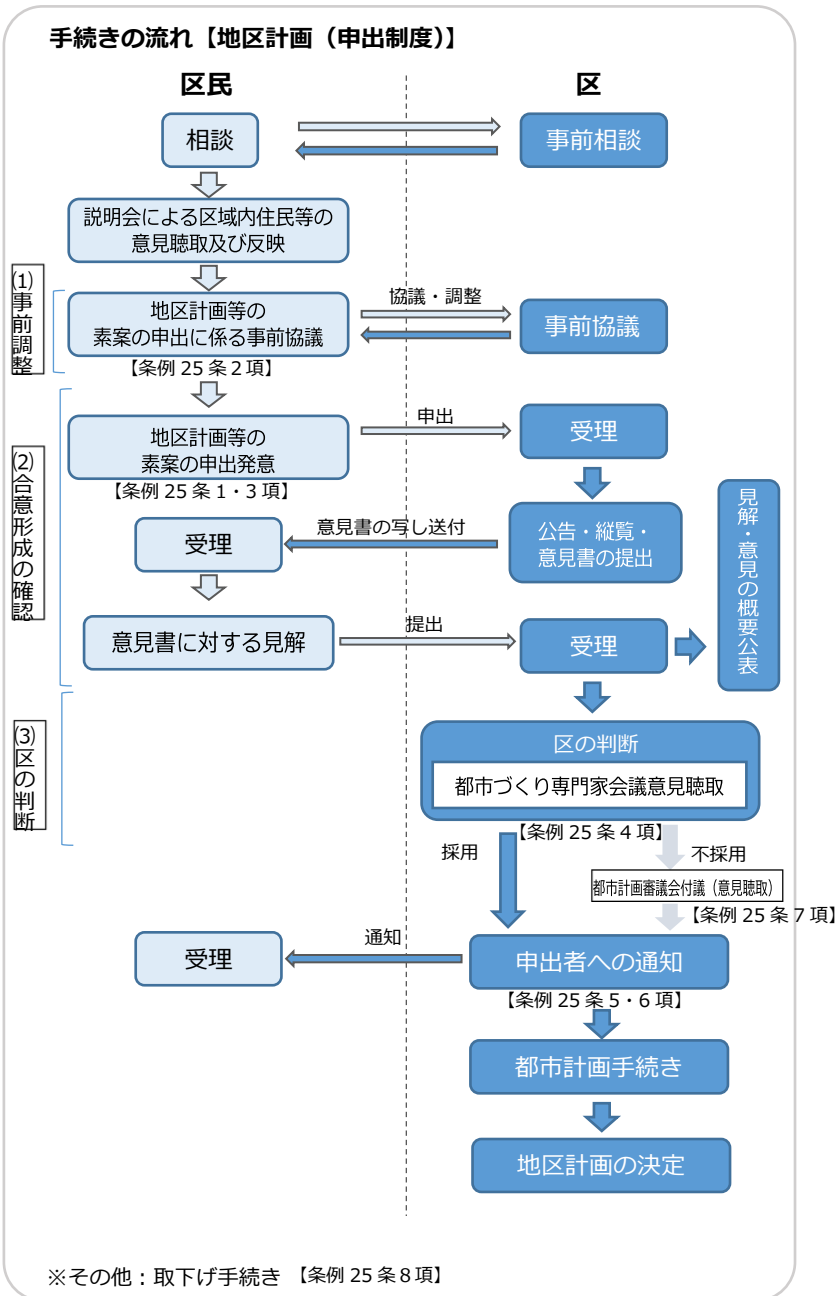
- ・まちづくり憲章又は地区ガイドラインが登録済、地区計画が策定済であること
- ・活動区域内に同じ活動目的を持った他の協議会がないこと
- ・活動区域内で自主的な都市づくりの活動実績があること
- ・まちづくり協議会の規約があること
- ・活動目的について、活動区域内の土地所有者等に内容の周知を積極的に行っていること
- ・会長、役員及び意思決定の方法が規約に定められていること
- ・活動区域内の住民等の入退会が自由であること

※既存まちづくり協議会は、施行時に移行予定

取消要件【条例で定める】

- ・活動を行っていないとき
- ・目的以外の活動を行っているとき
- ・解散の申出があったとき
- ・活動目的が達成されたとき
- ・要件に適合しなくなったとき

② 区民発意による都市づくりの手続きの整序化



地区計画（申出制度）【条例 25 条】

○提案要件【規則で定める】

- 〈適用区域〉：5,000 m²以上
- 〈同意率〉：適用区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意を得ていること
- 〈提案者〉：住民又は利害関係人

○その他

- ・受付段階の縦覧で反対の意見があった場合、意見書の内容に応じて追加で合意形成を求める。

まちづくり憲章【条例 17 条】

都市計画の基本的な方針に準拠した地域特性に応じた都市づくりに関する目標及び方針を定めたもの

○提案要件【条例・規則で定める】

- 〈適用区域〉：5,000 m²以上
- 〈同意率〉：適用区域内の土地所有者等に対する内容の周知を積極的に行っていること
- 〈提案者〉：登録まちづくり協議会、承認まちづくり協議会

○その他

- ・地区計画で定められる事項以外の部分についても対象となる。
例) 緑豊かなまちをめざしましょう
- ・上記の内容については、開発事業者との協議をすることを妨げない。

地区ガイドライン【条例 18 条】

都市計画の基本的な方針に準拠した地域特性に応じた都市づくりに関する自主的な決定事項を定めたもの

○提案要件【条例・規則で定める】

- 〈適用区域〉：1,000 m²以上
- 〈同意率〉：適用区域内の土地所有者等の 1/2 以上の同意を得ていること
- 〈提案者〉：登録まちづくり協議会、承認まちづくり協議会

○その他

- ・地区計画で定められる事項のみ登録の対象となる。
例) 最低敷地面積 70 m²以上となるよう努める
- ・上記以外の内容については、登録の対象外となるが、開発事業者との協議をすることを妨げない。
例) 道路に面する部分には、フラワーポットを設置しましょう。

建築協定・景観協定【条例 23・24 条】

○提案要件・手続き等【法の定めによる】

（協定の参加者）土地所有者等（全員合意）

○その他【条例、規則で定める】

- ・建築協定は、協定を締結できる旨を条例で定める。
- ・景観協定は、事前に景観審議会の意見を聴く。
- ・協定の認可の申請に関し、事前協議を行う。

都市計画・景観計画の提案制度【条例 27・28 条】

○提案要件【法の定めによる】

- 〈適用区域〉：5,000 m²以上
- 〈同意率〉：適用区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意を得ていること
- 〈提案者〉：土地所有者等、まちづくり N P O 法人、公益法人、登録まちづくり協議会・承認まちづくり協議会

○その他【条例、規則で定める】

- ・提案に関し、事前協議を行う。

大規模土地取引行為等の届出に係る制度【条例 31~39 条】

大規模な土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を制度化する。

- ・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

売主の手続き

○大規模土地取引行為の届出【条例 31 条】

- 〈対象〉敷地面積 2,000 m²以上の取引
- 〈提出期限〉土地取引の 6 カ月前

○区からの土地利用に対する要望の通知【条例 32 条】

- 〈対象〉・敷地面積 5,000 m²以上の届出者
- ・上記以外の延べ面積 10,000 m²以上の建築が見込まれる土地の届出者

買主の手続き

○大規模土地利用構想の届出【条例 33 条】

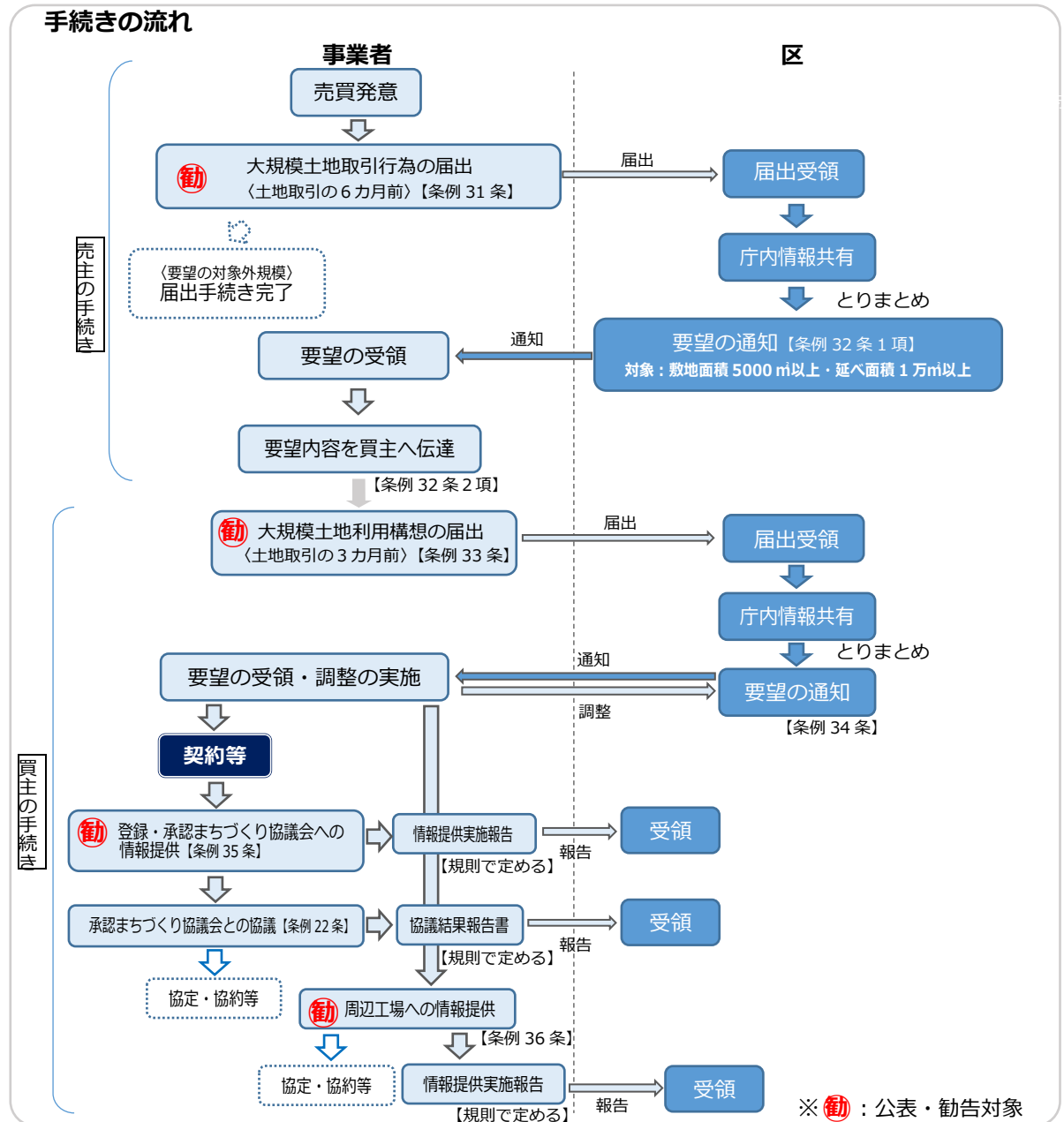
- 〈対象〉・敷地面積 5,000 m²以上の取引
- ・上記以外の延べ面積 10,000 m²以上が見込まれる建築物の建築
- 〈提出期限〉土地取引の 3 カ月前

○区からの土地利用構想に対する要望の通知【条例 34 条】

- 〈対象〉大規模土地利用構想届出者

○情報提供の実施【条例 35・36 条】

- 〈提供先〉・承認まちづくり協議会
- ・登録まちづくり協議会
- ・周辺工場（工業系用途地域の場合）
- 〈期限〉設計又は施工方法の変更が可能な期間【規則に定める】



その他の条例に定める事項

都市づくりの基本理念【条例 3 条】

- (1) 都市づくりは、「板橋区都市づくりビジョン」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。

区民等の役割、事業者・区の責務 【条例 4~6 条】

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。

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。

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、区に、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。

地域価値向上活動の促進【条例 7 条】

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（地域価値向上活動）を促進するため、必要な措置を講じる。

【規則で定める】

- ・公開空地等の活用
- ・都市再生推進法人の指定

都市づくり専門家会議【条例 8 条】

都市づくりに関する専門的な知識を有する者で構成される都市づくり専門家会議を設置する。

【規則で定める】

- ・「板橋区都市づくりビジョン」の変更
- ・都市づくり推進地区に準ずる地区の指定
- ・まちづくり憲章の登録
- ・地区ガイドラインの登録
- ・地区計画等の素案の申出
- ・都市計画、景観計画の提案
- ・都市再生整備計画に係る事項
- ・都市再生推進法人の指定

都市計画の基本的な方針【条例 9・10 条】

- ・適時適切に都市計画の基本的な方針を変更する。
- ・変更にあたっては、都市計画審議会の議を経る。

都市づくり推進地区等【条例 11 条】

- (1) 区は、「板橋区都市づくりビジョン」に定める都市づくり推進地区^{※1}の都市づくりを優先的に推進する。
- (2) 区は、新たに政策的に都市づくりの取組が必要と認める区域を、都市づくり推進地区に準ずる地区として指定することができる。

【参考】

- ※1：「板橋区都市づくりビジョン」に 40 地区指定。今後 20 年で都市づくりを優先的に推進する地区
- ※2：推進地区とは別に、新たに条例で指定する地区。次回の「板橋区都市づくりビジョン」の改定時に、推進地区となる可能性がある地区。

都市計画の案の作成手続き【条例 29・30 条】

都市計画の案の作成手続き

都市計画法第 16 条第 1 項の規定に基づき、都市計画の案の作成における住民意見を反映させるために必要な措置を講ずる旨を条例に規定する。

【規則で定める】

公聴会・公聴会に代わる説明会の開催方法及び手続き

地区計画等の案の作成手続き

都市計画法第 16 条第 2 項の規定に基づき、条例に委任されている事項について規定する。

- ・原案の公告
- ・原案の縦覧期間
- ・意見書の提出について