

資料 6-1 報告事項 1

令和 3 年 5 月 1 0 日
都市整備部都市計画課

板橋区都市づくり推進条例について

平成 3 0 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、区民・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、「東京都板橋区都市づくり推進条例（以下「条例」という。）」を制定し、令和 3 年 4 月から施行している。

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^{※1}において、都市計画手続きの透明化や提案制度^{※2}を活用する都市計画決定手続きにおける住民参加の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、区民等が主体となった都市づくりを推進するため、区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) 区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、区民に最も身近な都市計画である地区計画を活用し、区民の発意を受け止めてきた。

今後も、区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、区民発意の都市づくりを受け止める制度や、区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

22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を検討期まで、段階に応じてまちづくり協議会^{※3}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区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^{※4}、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 条例の主な概要

別紙のとおり

4 制定の経緯

- ・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（第三回板橋区議会定例会）
- ・公布日：令和2年10月23日
- ・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

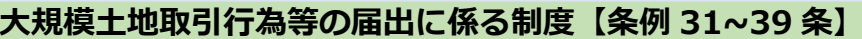
条例の目的【条例 1 条】

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】

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。

このようなことから、区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を充実した。

- 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）



- ・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

○大規模土地取引行為の届出【条例 31 条】

○区からの土地利用に対する要望の通知【条例 32 条】

○大規模土地利用構想の届出【条例 33 条】

○区からの土地利用構想に対する要望の通知【条例 34 条】

○情報提供の実施【条例 35・36 条】

〈 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】

都市づくりの基本理念【条例 3 条】

- ## 区民等の役割、事業者・区の責務

- ・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。

- ・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、近隣の関係区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。

- ・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

- ・「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

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

- (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。

※ 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。

公聴会・公聴会に代わる説明会の開催方法及び手続き

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