

良好な住環境と都市機能が調和した安全で快適かつ魅力あるまちを目指して

杉並区 まちづくり条例の あらまし

杉並区まちづくり条例

- 第一章 総則
- 第二章 まちづくりに関する施策の総合的かつ計画的な推進
 - 第一節 まちづくり基本方針
 - 第二節 地区計画等の案の作成手続
 - 第三節 まちづくり推進地区
- 第三章 参画と協働のまちづくり
- 第四章 大規模土地取引行為等の手続等
 - 第一節 大規模土地取引行為の届出等
 - 第二節 大規模開発事業の手続等
 - 第三節 大規模建築物の建築計画の周知
- 第五章 雑則

まちづくり条例の経過

- 平成14年度
 - (仮称)杉並区まちづくり条例制定に向けての提言(9月)
 - 杉並区まちづくり条例公布(12月3日)
- 平成15年度
 - 杉並区まちづくり条例一部施行(4月1日)
 - 杉並区まちづくり条例全部施行(7月1日)
- 平成20年度
 - 杉並区まちづくり条例見直しに向けた提言(10月)
 - 改正杉並区まちづくり条例公布(3月13日)
- 平成21年度
 - 改正杉並区まちづくり条例一部施行(4月1日)
 - 改正杉並区まちづくり条例全部施行(10月1日)
- 平成23年度
 - 改正杉並区まちづくり条例一部施行(12月9日)

第1章 総則

目的(第1条)

- まちづくりの基本理念を定め、区・区民・事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりに関する基本的事項・参画の手続を定めることにより、まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

定義(第2条)

- まちづくり、まちづくり基本方針及び地区計画等について、用語の定義を定めています。

「まちづくり」の定義=良好な市街地形成を目指して行う区、区民及び事業者の活動をいう。

基本理念(第3条)

- 区、区民及び事業者は、
 - ①協働の理念の下に、それぞれが役割及び責務を担いながら、まちづくりに取り組むものとしします。
 - ②情報を共有し、対話を進め、区民の意思が尊重される、まちづくりに取り組むものとしします。
 - ③住宅を中心とした都市としての環境に配慮し、地域の発想を大切にしながら、まちづくりに取り組むものとしします。

第2章 まちづくりに関する施策の総合的かつ計画的な推進

まちづくり基本方針(第8条)

- 区長は、区民等の意見を反映することができる措置を講じ、まちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)を策定します。

地区計画等の案の作成手続(第9条～第11条)

- 都市計画法第16条第2項に基づいた、地区計画等の案の作成手続(説明会開催・原案縦覧・意見書提出等)を定めています。

第3章 参画と協働のまちづくり

まちづくり団体(第13条)

- 良好な街並みの保全及び創出等のまちづくりを行うことを目的とし、活動区域内の居住者及び土地・建物の権利者などで構成される団体は、まちづくり団体として区長に届け出ることができます。

市街地整備型まちづくり協議会(第14条)

- 区長は、市街地整備型まちづくりに取り組んでいるまちづくり団体を、市街地整備型まちづくり協議会(改正前の条例のまちづくり協議会)として認定することができます。

地区指定型まちづくり協議会(第15条)

- 区長は、地区指定型まちづくり(まちづくり推進地区において行う市街地整備型まちづくりをいいます。)に取り組んでいるまちづくり団体を、地区指定型まちづくり協議会として認定することができます。

テーマ型まちづくり協議会(第16条)

- 区長は、テーマ型まちづくり(まちづくりのうち、みどりの保全及び育成、歩行環境の向上など)に取り組んでいるまちづくり団体を、テーマ型まちづくり協議会として認定することができます。

まちづくりルール(第17条)

- 区長は、地域の居住者等や市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会が、地域におけるまちづくりに関する取決め(まちづくりルール)をしたときは、その申請に基づき登録・公表するものとしします。

まちづくり構想(第18条)

- 市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会は、まちづくりの成果として区長にまちづくり構想を提案することができます。

注2

地区計画等の住民素案(第19条)

- 対象区域内の住民等や市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会が、都市計画法第16条第3項の規定に基づき、地区計画等の住民素案を区長に申出ができることや、手続などを定めています。

都市計画の提案(第20条)

- 市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会を、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案ができる団体として定めています。

まちづくりへの支援(第21条)

- 区長は、まちづくり団体やまちづくり協議会等の活動に対する専門家の派遣などの必要な支援や、情報の提供を行うことができます。

注2 地区計画等の申出者を区域内の住民、土地所有者等、市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会、まちづくりNPO法人とするとともに、申出要件などを定めています。

くり条例の構成

区の責務(第4条)

- 区民等の参画を確保し、総合的な計画の策定・計画的な事業実施を行います。

区民の責務(第5条)

- 良好な市街地形成を目指し、都市像を共有し、協働に努めます。

注1

事業者の責務(第6条)

- 都市像を共有し、まちづくりに積極的に貢献し、住環境に配慮します。

公共事業を実施する者の説明責任(第7条)

- 公共事業実施の際に、付近の区民等に計画の内容を説明するよう努めます。

注1 地域におけるまちづくりに積極的に貢献しなければならないことを定めるとともに、区長が別に定める住環境への配慮に関する事項を尊重しなければならないことを定めています。

まちづくり推進地区(第12条)

- 区長は、良好な市街地形成を推進する上で、重点的に取り組む地区をまちづくり推進地区として指定し、地区指定型まちづくり協議会(第15条)の設立に努めます。

第4章 大規模土地取引行為等の手続等

大規模土地取引行為の届出等(第22条)

- 5,000㎡以上の土地の権利移転等しようとする者は、3ヶ月前までに区長に届け出るよう定めます。区長は、届出後まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で助言することができます。

大規模開発事業の手続等(第23条～第31条)

- 面積5,000㎡以上の区域を開発する者、100戸以上の共同住宅又は延べ面積が10,000㎡以上の建築物の建築しようとする者は、事業計画の変更が可能な時期までに、区長へ土地利用構想を届け出ることから協定を締結することまでの手続を完了するよう定めています。
- 届出後の土地利用構想の公告・縦覧、意見書・見解書、必要に応じて公聴会の開催、まちづくり景観審議会の意見聴取を経た区長による助言・指導、協定の締結などを定めています。

注3

大規模建築物の建築計画の周知(第32条)

- 延べ面積3,000㎡以上の建築物の建築計画の内容について、近隣関係住民への早期情報提供に努めるよう定めています。

注3 条例第31条による協定を締結しているときは、大規模建築物の建築計画の周知を省略することができます。

第5章 雑則

勧告(第33条)

- 区長は、大規模土地取引行為者や大規模開発事業者が、届出をしないときや指導に従わないときなどは、勧告することができます。

公表(第34条)

- 区長は、事業者が勧告に従わなかったときは、事業者が意見を述べ証拠を提示する機会を与えた上で、まちづくり景観審議会の意見を聴き、その旨を公表することができます。

適用除外(第35条)

- 大規模土地取引行為の届出等や大規模開発事業の手続等は、都市計画事業や災害時などには適用しないこととします。

附則

- 条例の施行日や、経過措置等を定めています。

●まちづくり条例の目的(第1条)

杉並区まちづくり条例は、

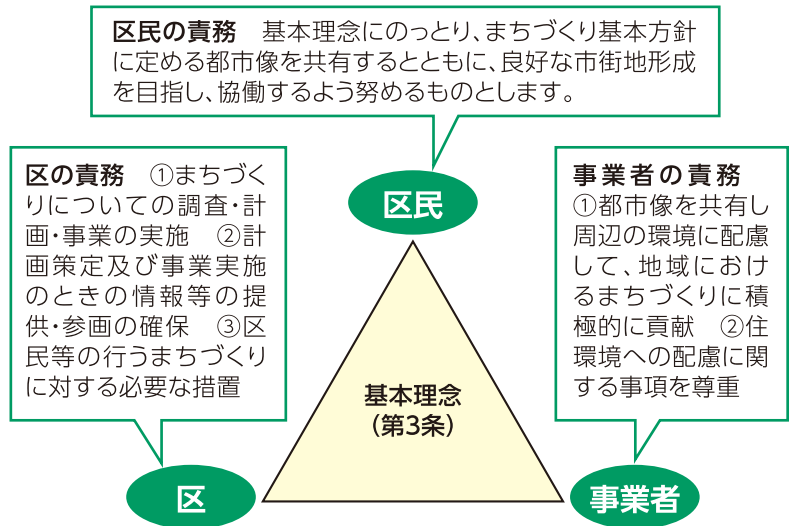
- まちづくりについて基本となる理念を定め
- 区、区民及び事業者の責務を明らかにし
- まちづくりに関する施策の基本的な事項及びまちづくりへの参画の手続を定め

まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

●「まちづくり」とは(第2条)

良好な市街地形成を目指して行う区、区民及び事業者の活動をいいます。

●基本理念と責務(第3条～第6条)



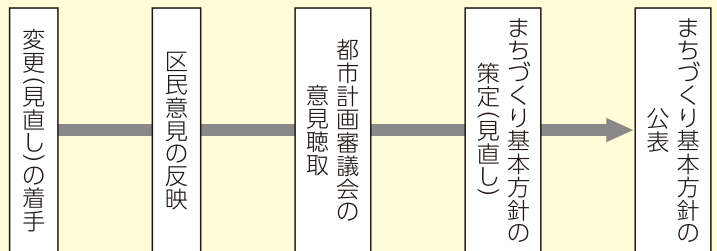
●まちづくり基本方針の策定、地区計画等の案の作成及びまちづくり推進地区の指定の流れは、下のとおりです(第8条～第12条)。

●まちづくり基本方針の策定手続(第8条)

- 杉並区まちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)は、平成9年に策定され、平成14年、平成25年に見直し、平成30年度にも一部見直しが行われて現在に至っています。
- 今後、まちづくり基本方針の変更(見直し)を行う際の手続について、右のようにまちづくり条例で定めています。

区長は、まちづくりに関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、まちづくり基本方針を策定します。

●まちづくり基本方針の策定の流れ

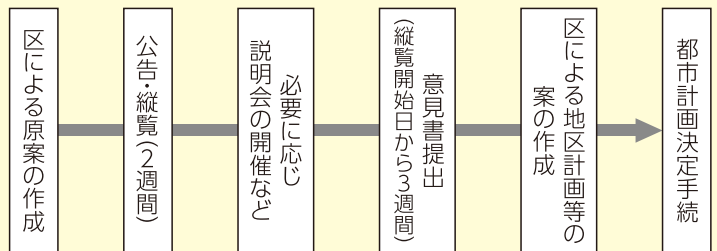


●地区計画等の案の作成手続(第9条～第11条)

- 地区計画等は、まず、区が原案を作成し、次に案を作成してそれぞれの手続を経て、都市計画決定します。
- 区で原案を作成した後、都市計画法に基づき、原案の公告・縦覧を行います。その際、土地所有者は意見書の提出をすることができます。

区が地区計画等の案を作成する場合は、都市計画法第16条第2項に基づき、地区計画等の原案の公告・縦覧や説明会などを行います。

●地区計画等の案の作成手続の流れ

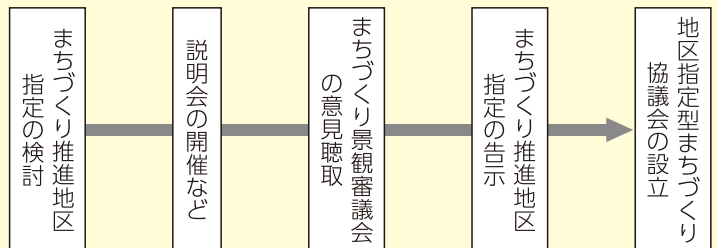


●まちづくり推進地区の指定手続(第12条)

- まちづくり推進地区を指定しようとするときは、区は説明会の開催などを行い、まちづくり景観審議会の意見を聴きます。
- 区は、まちづくり推進地区の指定後、地区指定型まちづくり協議会が設立されるよう努めます。

区長は、良好な市街地形成を推進する上で、重点的に取り組む必要がある地区を、まちづくり推進地区として指定することができます。

●まちづくり推進地区の指定手続の流れ



●まちづくりの一般的な流れ

- まちづくり条例では、区民の皆さんが段階的にまちづくりに取り組んでいく
- 区は、区民の皆さんのまちづくりに対し、まちづくりについて専門知識を有する者から具体的な支援の内容は要綱で定めます。

まちづくりの最初の段階

まちづくり団体(第13条)

●まちづくり団体の届出要件(施行規則)

- ①活動区域内に居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等について権利を有する者(居住者等)が5人以上いること。
- ②規約に役員・会計に関する定めがあること。
- ③団体に所属していない居住者等が、当該団体の活動に参加する機会を保障されていること。

まちづくり協議会の3分類

市街地整備型まちづくり協議会(第14条)

地区指定型まちづくり協議会(第15条)

テーマ型まちづくり協議会(第16条)

●市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会の要件(施行規則)

- ①活動の内容が、まちづくり基本方針及びこれに基づく区の施策に照らして適当であること。
- ②活動区域内に市街地整備型又は地区指定型まちづくり協議会が認定されていないこと。
- ③活動区域に一体性があること。
- ④活動区域の面積が5,000㎡以上であること。
- ⑤活動区域内に居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等について権利を有する者(居住者等)が10人以上いること。
- ⑥おおむね活動区域内全体からの居住者等の参加があること。
- ⑦規約に役員、会計及び団体に所属していない居住者等の加入を保障する旨の定めがあること。
- ⑧活動の目的及び内容について、団体に所属していない居住者等に対して、説明と意見聴取等を行っていること。

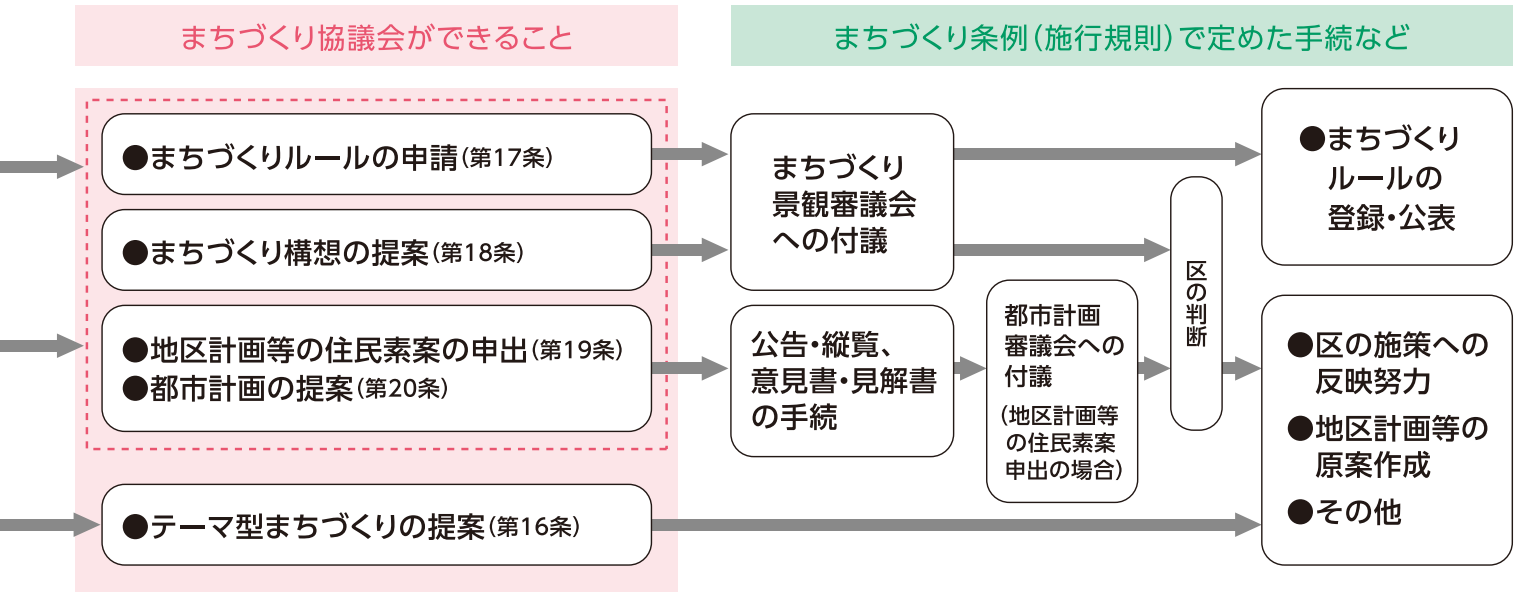
●テーマ型まちづくり協議会の要件(施行規則)

- ①団体の活動の内容が、まちづくり基本方針に関する施策に照らして適当であること。
- ②活動区域内に居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等について権利を有する者(居住者等)が10人以上いること。
- ③規約に役員、会計及び団体に所属していない居住者等の加入を保障する旨の定めがあること。

- まちづくり協議会は、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で区長が認定します。



場合、次のような流れを想定しています。
 する者の派遣や活動への助成などの必要な支援を行うことができます(第21条)。



●まちづくりルール申請・登録(第17条)

道路に面した部分の塀の生垣化や、建物の壁面後退・高さなどについての、まちづくりに関する緩やかな任意の取決めを登録することができます。

- まちづくりルールの登録申請ができる人など
 - ①区域内に居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等の権利を有する者(居住者等)
 - ②市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会
- まちづくりルールの登録要件(施行規則)
 - ①まちづくりルールの内容が、まちづくり基本方針に反しないこと。
 - ②範囲が、まちづくりに関する活動をする上で、適正なものであること。
 - ③居住者等に十分な説明と意見聴取をしていること。

●まちづくり構想の提案(第18条)

まちづくりの目標や土地利用に関する事項などについてまとめた、まちづくり構想を区長に提案できます。

- まちづくり構想の提案ができる組織
 - ①市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会
- まちづくり構想の要件(施行規則)
 - ①区域の面積が5,000㎡以上であること。
 - ②まちづくり構想の対象区域が、まちづくり協議会の活動対象区域に含まれていること。
 - ③区域内に居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等の権利を有する者に十分な説明と意見聴取等をしていること。
 - ④まちづくり構想の内容が、まちづくり基本方針に即していること。

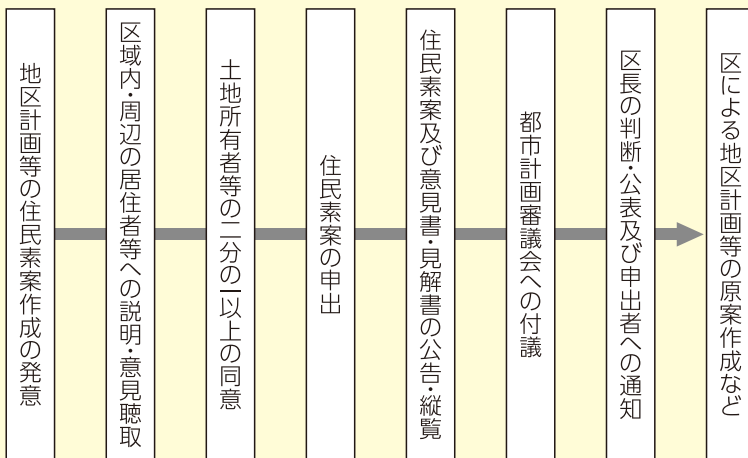
まちづくり景観審議会

まちづくり条例に定めるまちづくり協議会の認定や景観条例に定める景観計画などを調査審議する、まちづくりに関わる総合的な附属機関として、「杉並区まちづくり景観審議会」を設置しました(杉並区まちづくり景観審議会条例・平成21年3月13日交付、4月1日一部施行)。

この審議会は、学識経験者7人以内及び区民3人以内で構成され、その下に土地利用専門部会や景観専門部会が置かれます。

●地区計画等の住民素案の申出(第19条)

都市計画法第16条第3項の規定に基づき、地区計画等の住民素案の申出手続などを定めています。



●地区計画等の住民素案の申出ができる人など

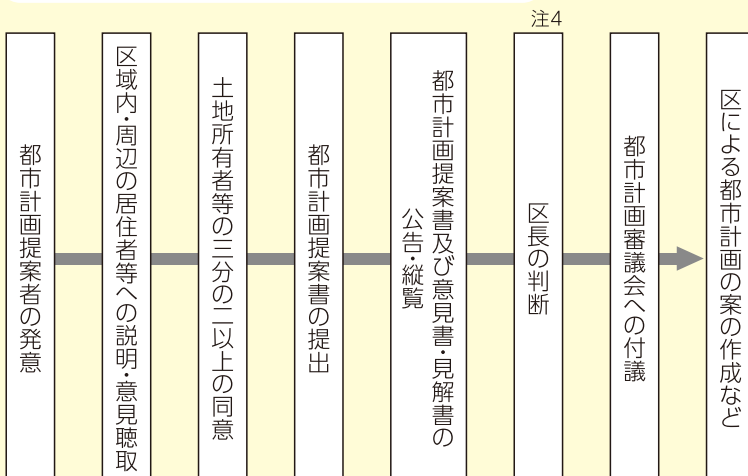
- ①対象区域内の住民、土地所有者等
- ②市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会
- ③区内に事務所のあるまちづくりを目的とするNPO法人

●申出の要件

- ①区域が道路、河川等で明確に区画されていること。
- ②区域の面積が5,000㎡以上であること。
- ③区域内及び区域外周辺100mの範囲内の居住者、事業者及び土地・建物等権利者(居住者等)への説明・意見聴取をしていること。(施行規則)
- ④区域内土地所有者等の1/2以上の同意を得ていること。
- ⑤都市計画に関する基準に適合していること。
- ⑥まちづくり基本方針に即していること。

●都市計画の提案(第20条)

都市計画法第21条の2第2項の規定に基づき都市計画の提案ができる団体を定めました。また、提案手続を定めています。



●都市計画の提案ができる人など

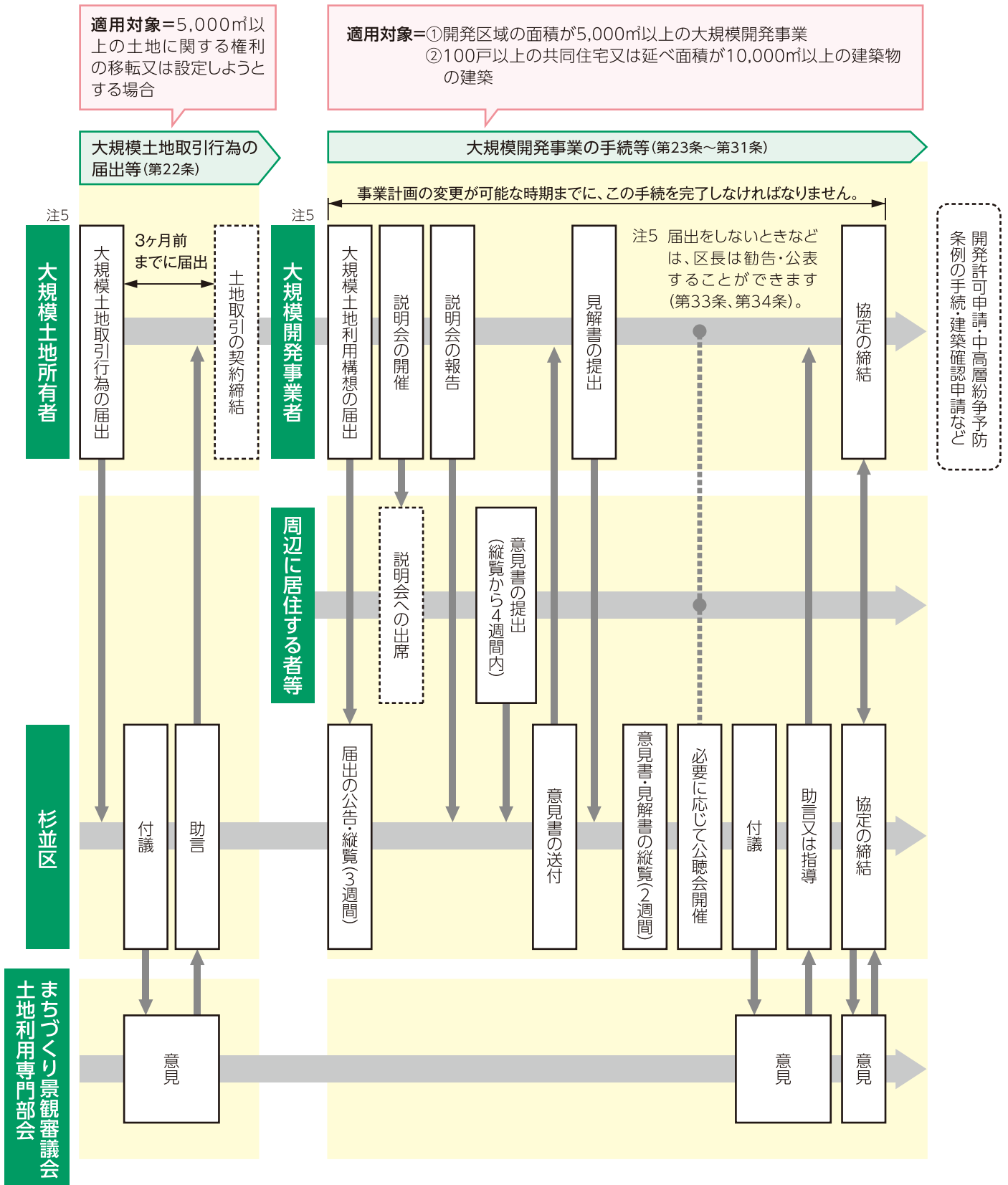
- ①対象区域内の土地の所有権者等
- ②まちづくりを目的とするNPO法人、公益法人等
- ③市街地整備型及び地区指定型まちづくり協議会(第20条)

●提案の要件

- ①区域の面積が5,000㎡以上であること。
- ②区域内土地所有者等の2/3以上の同意を得ていること。
- ③都市計画に関する基準に適合していること。

注4 都市計画の決定等をしていない(提案を採用しない)と区長が判断したときは、都市計画審議会の意見聴取をした上で、提案者に通知します。(都市計画法第21条の5)

●大規模土地取引行為の届出や大規模開発事業の手続の流れは、次のとおりです。



大規模建築物の建築計画の周知 (第32条)

延べ面積が3,000㎡以上の大規模建築物を建築しようとする者は、建築計画の内容を早期に近隣関係住民に提供するよう努めなければなりません。ただし、上記の協定の締結(第31条第1項)をしているときは、この限りではありません。
 ※建築計画の早期周知はまちづくり条例制定時からある制度です(ただし書を除く)。

編集・発行



杉並区都市整備部管理課
 東京都杉並区阿佐谷南一丁目15番1号
 電話 3312-2111 (代)