

「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について

(仮称)中野区地区まちづくり条例の制定に向けた考え方について、条例に盛り込む事項を示し意見交換会を開催した。意見交換会で出された意見等を踏まえて、「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方をとりまとめたので報告する。

1 意見交換会の経過

平成 22 年 10 月 26 日～10 月 31 日(3 会場)

意見交換会 (仮称)中野区地区まちづくり条例の制定に向けた考え方について

参加状況 31 人(3 会場)

2 意見交換会で出された意見・質問の概要

別添 1 のとおり

3 「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方

別添 2 のとおり

《概要》

第 1 章 総則

- 1 目的
- 2 用語の定義
- 3 責務

第 2 章 まちづくり活動への支援

- 1 まちづくり活動への支援

第 3 章 身近な地区のまちづくりへの取組み

- 1 地区まちづくり構想
- 2 地区まちづくり団体
- 3 地区まちづくり構想の尊重

第 4 章 都市計画決定の提案

- 1 都市計画決定の提案団体の指定等
- 2 都市計画決定の提案面積の規模
- 3 都市計画決定の提案手続等
- 4 審査基準
- 5 都市計画提案に係る再審査の手続

第 5 章 地区計画等

- 1 地区計画等に関する手続
- 2 地区計画等の住民原案の申出人
- 3 地区計画等の住民原案の申出手続等
- 4 地区計画等の住民原案に係る再審査の手続
- 5 地区計画等の案の作成手続

第6章 委任

- 1 委任

4 パブリック・コメント手続

「(仮称)中野区地区まちづくり条例」を制定するにあたり、中野区自治基本条例第14条に基づき、パブリック・コメント手続を行う。

(1) 実施時期 (予定)

平成23年1月7日(金)～1月28日(金)

(2) 公表場所

中野区都市計画担当、区政資料センター、各地域センター窓口

なお、区報(12月20日号)・ホームページにより区民への周知を図る。

5 今後の予定

平成23年1月7日～1月28日 パブリック・コメント手続の実施

平成23年2月 条例(案)議案提案

(仮称) 中野区地区まちづくり条例の制定に向けた考え方に関する意見交換会の報告

(仮称)中野区地区まちづくり条例の制定に向けた考え方に関する意見交換会を下記の日程で開催した。
意見交換会で出された意見・質問及び区の回答・見解について報告する。

意見交換会の概要

会場	会場	参加者数
南中野地域センター	平成22年10月26日(火)夜間	5人
鷺宮地域センター	平成22年10月28日(木)夜間	18人
区役所	平成22年10月31日(日)午後	8人
合計	—	31人

なお、以下に示した意見は要点をまとめたものであり、また、区分整理の関係から一人の意見を複数に切り分けたり、順序を前後させたりしている。

平成22年10月26日【南中野地域センターで出された意見】

区分	区民の意見	その場での区の回答・見解
第1章	まちづくりの基本理念や具体的な方針はないのか。	都市計画マスタープランに地域別方針などを示している。
第3章	町会は既にさまざまな活動を行っていて、さらに地区のまちづくり活動へ参加を呼びかけられてもむずかしい。せっかく条例を作っても、絵に描いた餅に終わってしまうのではないのか。	いろいろな場面でまちづくりの必要性をPRしていかなければならないと考えている。町会の活動の中で見えてくるようなまちの課題などについても、まちづくりが展開するような仕組みを作っていきたい。
第3章	このままでは建替えできないとか自分の利害がからんでくると、住民は言われなくても行動するのではないのか。	地区のみなさんがまちの将来についていろいろ考えて話し合っておくことが大切と考えている。
その他	生活道路を4mに拡幅しなければいけないはずなのに、なかなか進まない。もっと実効性のある計画をしてほしい。	生活道路の拡幅はなかなか進まない現状があるが、さまざまな方法で早期の整備を進めていきたい。この条例で定める仕組みも有効に活用することで、まちづくりを進めることができると考えている。
その他	東大付属の跡地はどうなるのか。	東大との協議が整い、区が海洋研の跡地を取得し防災公園として整備していくことになる。
その他	区画内道路が狭く階段があったりして、消防車が入れない状況が区内に多い。改善の計画はあるのか。	区画内道路の拡幅は、都市計画事業としての道路整備とは異なり、個々の住宅建替え時にご協力をお願いしているが、勾配があると工法的な問題から、すぐに進展が難しいのが実情である。
その他	方南通りが拡幅によって電柱がなくなった。区道についても電線の地下化ができないか。	区道における電線地下化は、道路下のガス管や上下水道管などの埋設物を避けるのが難しいため、東大西側の地区集散道路のように歩道を含めて拡幅する場合などで実施している。
その他	方南通りの街路樹が夏の暑さで枯れた。見かねて住民がボランティアで枝落としをしたが、その枝を区のごみ収集で回収してもらえない。	都道の街路樹が枯れている場合は、第三建設事務所が対応することになるが、ご意見のような場合には区のごみ収集で回収できるなど、改善の検討を担当に伝える。
その他	生活道路の拡幅で整備してもらえらるL字溝は、5cmの段差ができて出入りや自転車置き場として支障をきたす。段差のないものにしてほしい。	L字溝の整備では、現在の規格のものでご協力をお願いしているところである。
その他	区全体として、こういうまちにしていきたいというビジョンはあるか。	都市計画マスタープランで、区の将来像や都市整備の基本方針を示している。

平成 22 年 10 月 28 日【鷺宮地域センターで出された意見】

区分	区民の意見	その場での区の回答・見解
全体	条例は区全体に対して考えているものか。	区内のどの地域でも、地区のまちづくりは本条例の対象となる。
全体	地域でワンルームマンションの建築はいやだという意見があった場合に、それを活かして規制を作るような条例ではないのか。	区は中高層の紛争予防条例などさまざまな仕組みを作って対応している。本条例では提案型の地区まちづくりの促進を図ることに主眼を置いている。
第 1 章	地区まちづくりは区民が主体で行うものだと思うが、区民等の責務にある「区が行う地区まちづくりへの協力」という表現はおかしい。	住民が行う地区まちづくりを区が支援してその推進を図り、地区計画の策定などにつなげていくというのが区の責務の一つであると考えているが、誤解のないように表現を改める。
第 2 章	区の支援の内容がよくわからない。支援の内容を定める規則の詳細が見えた段階でもう一度意見交換会をやってほしい。	支援の内容については、条例が固まった段階で詳細を定めて規則に盛り込みたいと考えている。地区まちづくり構想の策定に向けて、地区住民の方が何かまちづくり活動を始めたいという時点で支援を行うことができるようにしたい。
第 3 章	地区まちづくり構想は、地区計画とは別のものとなるのか。構想が認定されると建築確認の際に考慮しなければならないものなのか。	地区まちづくり構想は、地区の将来像やまちづくりの方針などを示したものであり、建築行為に規制をかけたりするものまで考えていない。
第 3 章	地区まちづくり団体として想定しているものがあるのか。	地区まちづくり団体として特定の団体を想定していない。
第 3 章	地区まちづくり団体はどのようにして登録していくのか。	区では一定の要件を定めて、それを満たすものであれば登録できるように考えている。
第 3 章	地区まちづくり団体が、地域センターの会議室を借りる場合などで助成を得ることができるのか。	これまでの地域活動団体と同様に支援していくことができると考えているが、詳細はこれから定めていく。
第 3 章	これまでこの地域で、地域全体の課題について検討してきたが、そういうものでも提案することができるのか。	地域全体としてまちづくりに取り組んでいく中での提案であれば、区としてできる限り協力させていただく。
第 3 章	対象地区と離れたところに住んでいる人は提案できないのか。	地区まちづくり団体の登録要件としては、全員が地区内にいるものでなければいけないというものではないと考えている。
第 3 章	地区まちづくり構想と、西武線沿線で進めているまちづくりや東中野でのまちづくり勉強会との関係はどうなるのか。	区内全域を対象としていることから、地区まちづくりの展開については、いろいろなバリエーションがあってもいいと考えている。
第 3 章	3分の2以上の同意を得て団体を作ったとしても、区の意に沿わない団体だと認定されないのか。	地区まちづくり構想や団体の登録には、一定の基準となるものを示して実施する。
第 4 章	区独自で都市計画の提案制度などの活用を図るとは、どういうことか。	都市計画法により、提案できる団体や対象となる面積について区市町村が条例を制定することで別途定めることができる。本条例でそのような事項を定めようというものである。表現は工夫したいと思う。
その他	パワーポイントの資料を配布してほしい。	パワーポイントは本日の資料をもとにわかりやすく画面にしたもので、内容は資料と同じものである。別途プリントして配布することは考えていない。
その他	地域で抱えるさまざまな問題とまちづくりとは密接に関連している。もっと多くの人がこの条例について考える時間をとってほしい。	区民の方々のご意見をうかがう機会としては、この後にパブリック・コメント手続きを実施する予定である。
その他	意見交換会を3か所でしかやらないのはなぜか。	意見交換会は、南北の地域で各1か所と区役所の合計3か所で開催している。今後パブリック・コメント手続きも実施して区民の方のご意見を伺う予定である。
その他	なぜ条例を検討する段階から住民の参加なしで進めるのか。流山市でも住民参加で条例の検討をしている。	条例の内容や考え方について、自治基本条例に基づき意見交換会やパブリックコメント手続きを実施して住民参加を図っている。

その他	この地区では、これまでにさまざまな形でまちづくりについて検討し、提案をしてきたが、区に受け入れてもらえなかった。	区民のみなさんが身近な地区のまちづくりを進めていくことに対して、この条例によって区がそれを支援し、提案を受け止める新たな仕組みを作ることができると思う。
その他	区は地震がいつ来ると想定しているのか。避難道路の整備など全然進まないが、この地域に住む人の命に関わる大事な問題ではないか。	地震災害に対する対応は重要なことであり、決して手をこまねているわけではない。この条例も地区のまちづくりを支援してまちの安全性の向上を一層進めていくことに寄与できるツールになると期待している。
その他	こういう条例を作っていくと騒がしくなってくる。条例を年度内に片付けるのは性急すぎるのではないか。地震災害への対応とか、もっと急ぐ仕事はたくさんあるのではないか。	なるべく早くに地区のまちづくりを進める仕組みを作って、地域の方々からの提案を受けていきたいと考えている。条例の制定によって地域が騒がしくなるとは考えていない。また、安全・安心のまちづくりについては区として責任を持ってさまざまな形で進めているところである。

平成 22 年 10 月 31 日【区役所で出された意見】

区分	区民の意見	その場での区の回答・見解
全体	条例を制定しない場合はどうなるのか。	条例がなくとも、区が主導となって地区計画を策定していくことは可能である。しかし、本条例によって、住民が主体となって身近な小さな地区を単位としたまちづくりを活発にすすめていただきたいと考えている。
全体	沼袋駅前通りの拡幅計画ではにぎやかなまちになるとは限らず、車を止めた商店街の方がかえってにぎやかな事例は多い。そういうことをみんなで考えられる条例にしてほしい。	沼袋駅前のまちづくりについてはご意見があったことを担当に伝える。また、地区のまちづくりの課題については、本条例によって地区のみなさんで活発に意見を出し合っ話し合う場をつくることができると考えている。
全体	商店街や駅前ばかりでなく住宅地には別の考え方がある。身近な地区のまちづくりというが、道路網や上下水道、電気など全体の考え方がはっきりしていないと難しい。	道路整備や下水道などの整備方針は、都市計画マスタープランの中で示している。広域的な方針を理解された上で地区まちづくりの課題を考え、検討していく必要がある。
全体	生活道路は車がくれば歩行者がどかねばならないのが現実で、都市計画マスタープランで示しているといっても、形にしていくのは難しいのではないか。	地区ごとの課題は、その地区からの提案としてまとめていけるような仕組みを考えており、これによって問題を解決していく糸口としたい。
全体	他の自治体にあるような開発に伴う紛争抑制の項目などは入れないのか。	開発や中高層の紛争予防などについては、既に一定のルールを定めている。本条例では、地区住民からの提案を地区まちづくり構想や地区計画へと結びつけていけるようなものと考えている。
第 1 章	条例によってできるようになる事例についてももっと具体的に示した方がいい。何故住民が主体になるのかについてももっと書いておかないと浸透していかない。	木造住宅密集市街地などの整備が必要な地域はあるが、同様の課題は他の地域にも潜在化している。そのような地域からの提案があれば、行政も協力してさまざまな地域でまちの改善を図ることができると思う。提案の趣旨は検討したい。
第 3 章	構想と団体をあえてセットにする理由は何か。	都市計画マスタープランで、住民主体の身近な地区のまちづくりを推進することが示されている。これを受けて、地区住民が発意し提案できる小さな地区を単位としたまちづくりを活発に進めていく仕組みと区の支援について定めることにしたものである。
第 3 章	審査を要しない団体を想定しているのか。	審査を要しない団体は想定していない。
第 3 章	条例を制定後、地区まちづくり構想を策定していく具体的なエリアを想定しているのか。	地区まちづくり構想は、地区住民の方からの発意で策定されるもので、区が具体的なエリアを想定しているものではない。
第 3 章	提案できる団体に町会や自治会を考えているか。自治会や商店街には高齢者が多いが、地区まちづくり団体には若い人や女性が多く参加できるようにしてほしい。	都市計画を提案できる団体は、法定の者以外には地区まちづくり団体を加えることを考えている。地区まちづくり団体は、地区住民の方に自発的参加の機会を保障するものとしているので、若い人や女性もぜひ参加していただきたいと考えている。

第3章	建築確認申請などに影響してくるということがわかると、もっと真剣に取り組んでくれると思う。	地区まちづくり構想の全てが、地区に規制をかけるものに発展するとは考えていない。身近な問題について議論できる場をつくっていくことが大切で、地域にあまり負担なく決めていけるようなものにしたいと考えている。
第3章	区が住民に積極的に働きかけて地区まちづくり構想の策定を進めていくということがわかるような表現にしてほしい。このような条例は早く作ってほしい。西武新宿線沿線のまちづくりで、商店街の後ろに広がる住宅地も同時にまちづくりを進めたい。	これまでまちづくりはなかなか進まなかった経緯があり、これからは住民の方のまちづくりへの意識を高め、木造密集住宅地域や西武新宿線沿線まちづくりの周辺地区のまちづくりなど、さまざまなまちの課題解決に活用していただきたい。
第4章	地区まちづくり団体が隣の地区の用途地域変更の提案することはできないか。	用途地域の変更を伴う都市計画変更の提案は、当該地区の住民や土地所有者の3分の2の賛同を得ることで行うことができる。提案を受けると、区で都市計画案を作成し、都にその決定を求めることになる。
その他	条例制定後の展開はどうなるのか。	まずその内容を十分に周知する期間を持ちたい。地区まちづくり構想を策定するメリットを紹介するなど、さまざまな形で情報提供や説明会の開催を考えている。
その他	説明に使用したパワーポイントの内容を入手することはできるか。	パワーポイントは手元の資料を分かりやすく映像化したもので、他にもご希望があったことから、後ほど区のホームページなどで見るようにする。
その他	もっと区民への周知を図ってほしい。意見交換会の案内が区のホームページの第1面になし、区報で掲載してあっても見落としがちになる。PRが不親切ではないか。	周知方法についてはもう少し工夫していきたい。
その他	地区計画制度の周知を図る方が先ではなかったのか。	いきなり地区計画を策定するのではハードルが高いと思い、より身近な地区を対象にして提案することができるように考えた。
その他	条例の制定を急ぐには何か想定しているものがあるのか。武蔵野市や世田谷区などではもっと時間をかけて策定している。今後、素案ができた段階でも意見交換会をやってほしい。	今後のまちづくりの推進方策について都市計画マスタープランに示してあるが、この条例はそれを踏まえており、決してゼロから始まったものではない。お示ししたスケジュールの中で進めていきたい。
その他	これまでは町会に対してまちづくりのことに話がない。今後町会に対してどのように考えているのか。	町会・自治会のこれまでの活動は重要なものとして十分に評価している。条例制定後、町会の方々などにも周知していただくための方法を考えていく。
その他	ヨーロッパのまちは遊歩道や公園があつてきれいだが、中野はつまらない景観だと思う。今後65歳以上の高齢者の人口が増えるから、歩いてほっとできるような環境のまちを作してほしい。	いずれは区も景観行政団体となって、守るべき景観計画を作成していくようにしていくつもりである。その中でどのような景観を作るか、大いに議論をしていただきたい。
その他	武蔵野市のような高齢者が自分の住宅を提供して行政に老後を見てもらえる制度はないか。	高齢者が住宅を担保にして生活費などの融資を受けるというのは、区では社会福祉協議会が行っている。
その他	用途地域の見直しはいつになるか。	平成16年度に用途地域の一斉見直しを行った際、都として今後は一斉見直しを行わないという方針が出された。したがって、用途地域は地区計画の決定を前提に行うことになる。

「(仮称) 中野区地区まちづくり条例 (案)」に 盛り込む主な項目と考え方

第 1 章 総則

1-1 目的

この条例は、中野区の将来あるべきまちの姿の実現を目指して、区、区民等および事業者の役割を明らかにするとともに、区民等が主体的に参加する身近な地区のまちづくり（以下「地区まちづくり」という。）に関する手続を定めることにより、区、区民等および事業者の協働によるまちづくりを推進することを目的とする。

1-2 用語の定義

- (1) 区民等 区内に住所を有する者、区内の土地所有者等、区内で事業を営む者および区内の在勤者をいう。
- (2) 地区住民等 3-1 で定める地区まちづくり構想で対象とする一定地区内に住所を有する者、当該地区内の土地所有者等、当該地区内で事業を営む者および当該地区内の在勤者をいう。
- (3) 事業者 区内における市街地の整備に係る事業を行う団体、法人および個人をいう。
- (4) 土地所有者等 当該土地の所有権または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権を有する者をいう。

1-3 責務

- (1) 区の責務
 - ① 区は、地域の特性を活かした身近な地区のまちづくりを具体化し推進するための施策を実施するものとする。
 - ② 区は、区民等に対し、まちづくりに関する情報を提供するとともに、区民等が地区まちづくりへ参画する機会を広げることに努める。
 - ③ 区は、区民等が行う地区まちづくりに必要な支援に努める。
- (2) 区民等の責務
 - ① 区民等は、地区の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むよう努める。
 - ② 区民等は、自ら創意工夫し、相互に協力することにより、地区まちづくりを主体的に推進するよう努める。
 - ③ 区民等は、まちづくりに関する区の基本的な方針を理解し、区と相互に連携協力することで、その実現に向けたまちづくりに努める。
- (3) 事業者の責務
 - ① 事業者は、事業を行うに当たり良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるととも

に、区が実施する地区まちづくりの推進にかかる施策に協力する。

- ② 事業者は、まちづくりに関する区の基本的な方針を理解し、地域の特性を十分に活かし、安全で快適なまちづくりに努める。

【考え方】

区のまちづくりは、区民、土地所有者等、事業者・企業及び行政など、中野のまちを担うすべての関係者がそれぞれ果たすべき役割を認識し、主体的に取組み、相互協力によってすすめる。

第2章 まちづくり活動への支援

2-1 まちづくり活動への支援

(1) 区長は、区民等による地区まちづくりを促進するため、次の各号に掲げる者の行う地区まちづくりに関する活動に必要な支援を行うことができる。

- ①地区まちづくり団体
- ②地区まちづくり団体を設立しようとしている者
- ③現にまちづくりの推進を目的とする活動を行っている団体
- ④その他区長が認める団体

(2) 前項に掲げる支援の内容および申請方法については別途定める。

◎ (仮称) 中野区地区まちづくり活動支援要綱の新設。

地区まちづくり活動に対する支援の内容や手続について必要な事項を定める「(仮称) 中野区地区まちづくり活動支援要綱」を新設する。

【要綱で定める事項】

(1) 支援の内容

- ア 地区まちづくりに関する相談
- イ 地区まちづくりに関する情報提供
- ウ 区民の開催する学習会への協力(場の提供・職員派遣)
- エ 専門家の派遣(区民の開催する研究会等への講師や計画立案のアドバイザー)(①③の団体に限る。)
- オ 活動費の助成(①③の団体に限る。)
- カ 広報・周知への協力(個別に設定する。)
- キ その他の支援(個別に設定する。)

(2) 支援を行うことができる団体の要件

第3章 身近な地区のまちづくりへの取り組み

3-1 地区まちづくり構想

- (1) 地区まちづくり構想は、別途定める要件を満たす対象地区において、当該地区におけるまちづくりを推進することを目的に、当該地区内に住所を有する者、当該地区内の土地又は建築物の所有者、地上権もしくは賃借権者、当該地区内で事業を営む者および当該地区内の在勤者（以下「地区住民等」という。）が主体となって、地区の将来像やまちづくりの方向、まちづくりのプランなどを定めたものである。
- (2) 区長は、地区まちづくり団体の策定した当該地区のまちづくりに関する構想が、別途定める各要件に該当する場合は、地区まちづくり構想として登録することができる。
- (3) 区長は、地区まちづくり構想の内容に変更があった場合または地区まちづくり団体が解散したときまたはその他必要があると認めるときは、当該地区まちづくり構想の登録を取り消すとともに、必要な措置を講ずることができる。

【考え方】

1. 地区計画の活用を目指したまちづくり活動の推進

都市基盤の整備とともに活力ある商業地を形成したり、良好な市街地環境を形成・保持するなど、地区の特性に応じて街区単位できめ細かな市街地の将来像を実現していくためには、身近な地区を単位として、地域地区の適切な変更や様々な都市計画事業の導入も可能となる地区計画制度の積極的な活用を図る必要がある。

そこで、地区住民等が主体となって、まちづくりの手法や地区のルールづくりなどを学び、まちの課題や将来像について協議検討するための仕組みを定め、身近な地区のまちづくりを推進することで、地区計画策定への足がかりとしていくこととする。また、都市計画の提案制度などの活用を図るための手続も定めることとした。

2. 地区住民が主体となって地区の将来像を築き、実現する

地区まちづくり構想は、地区の将来像、まちづくりの方向性、まちづくりのプランなどを地区住民等が主体となって示したもので、地区計画を策定していく際の目標や地区整備方針の骨格となるものである。地区住民等が設立する地区まちづくり団体が中心となって、地区内で協議検討し、地区住民等の合意形成を経て策定される。

また、地区まちづくり構想では、地区住民等が、自ら定めた将来像に向かって、地区まちづくりのためのルールづくりや様々な事業を実施することを通じて、地区内で自主的にまちづくり活動を推進し、地区住民等で共有した将来像の実現を図ることが大切となる。

地区まちづくり団体は、地区まちづくり活動の主体となり、様々な取組みを推進する役割を担い、さらに地区住民等と協議検討や合意形成をすすめ、地区計画の住民原案の作成などにつなげるように努力していくこととなる。

3. 地区まちづくり構想の認定と区の支援

地区まちづくり構想は、身近な地区の整備方針として、地区まちづくり団体からの申請を受

け、区が認定して登録する。

また、区は、このような地区住民等の取組みを初動期から支援し、情報提供や学習会などの場の提供、専門家派遣などを実施するほか、地区まちづくり構想を考慮して、さらに広域的な見地から地区計画案を策定するなどまちづくりの推進を図る。

《地区まちづくり構想に示す目標や方針の例》

- ・都市計画道路や都市計画公園の整備に併せて、区画道路の整備や、建物の個別建て替えに伴う不燃化・耐震化及び狭あい道路の拡幅を進め、地域特性に応じた、人々が安心して住み続けられる住宅地、緑豊かで快適で魅力的な地域環境を創出し、安全で安心なまちの形成を目標とする。
- ・個別建て替えが困難な木造住宅密集地域であるため、建物の共同建て替え、街区・地区を単位として敷地や道路の区画形状を再編する街区再編まちづくりを推進し、密集状態の解消、生活道路の拡幅整備、オープンスペースの確保を図り、安全で安心できる良好な住環境の整備を目指す。
- ・西武新宿線の連続立体交差化事業に合わせて、道路や駅前広場など都市基盤を整備するとともに、様々な店舗が集積し、買い物を楽しむことができる活力に富む商業地区を形成し、人が集まる魅力ある地域づくりを推進する。
- ・地区の公園や街路樹の整備と併せて、生け垣の設置やオープンスペースへの植栽などの緑化活動を進め、みどり豊かで地球環境にやさしい地域づくりを推進する。

【規則で定める事項】

(1) 地区まちづくり構想の対象地区の要件

- ①道路その他の施設または河川など地形、地物で区分される一団の土地であること。
- ②面積がおおむね 3,000 平方メートル以上の一団の土地であること。

(2) 登録の要件

- ①都市計画マスタープランやその他の行政計画で定めるまちづくりの方針と整合していること。
- ②安全で快適なまちづくりの推進に寄与するなど、公共の利益に資することを目的とするものであること。
- ③対象区域を定めていること
- ④主体となる地区まちづくり団体を設立していること。
- ⑤地域住民等のおおかたの賛同を得ていること。
- ⑥その他区長が定める要件に該当すること

(3) 構想の内容

- ①構想の名称
- ②構想策定の主体となる地区まちづくり団体の名称

- ③構想の対象区域
- ④構想の目標
- ⑤構想の方針
- ⑥その他構想の推進にあたって必要な事項

3-2 地区まちづくり団体

- (1) 区は、地区まちづくり構想を策定または策定しようとする団体であって、別途定める各要件に該当する者を地区まちづくり団体として登録することができる。
- (2) 地区まちづくり団体は、対象地区において、地区住民等と協力し、当該地区における地区まちづくりの推進に努めなければならない。
- (3) 地区まちづくり団体は、その活動の内容について、対象地区の地区住民等に説明しなければならない。
- (4) 区は、必要があると認めるときは、地区まちづくり団体に対し、その活動内容について報告または説明を求めることができる。
- (5) 区は、地区まちづくり団体が(1)の各号に掲げる要件を満たさなくなったとき、その他区長が必要があると認めるときは、同項の規定による登録を取り消すことができる。
- (6) 区は、地区まちづくり団体が地区まちづくりに関する構想を策定しようとするときは、必要な指導または助言を行うことができる。

【考え方】

(1) まちづくり団体の登録

地区まちづくり団体は、地区まちづくり構想の策定と推進を目的とした団体であり、申請に基づいて区が認定して登録する。

(2) 地区まちづくり団体の役割

- ①地区まちづくり団体は、その活動の対象となっている地区において、地区住民等と協力し、当該地区における地区まちづくりの推進に努める。
- ②地区まちづくり団体は、その活動の内容について、当該活動の対象となっている地区の地区住民等に説明するよう努めなければならない。
- ③地区まちづくり団体は、区長の求めに応じてその活動内容について報告または説明しなければならない。

【規則で定める事項】

(1) 登録要件

- ①主として地区住民等で構成されること。
 - ※構成人員を10人以上とする。
 - ※構成員の3分の2以上が地区住民等とする。
- ②公共の利益を図ることを目標としていること。
- ③具体的かつ継続的な活動の計画が策定されていること。

- ④地区住民等に活動内容を周知し、多数の賛同を得ていること。
- ⑤地区住民等に自発的参加の機会が保障されていること。
- ⑥代表者および事務所の所在地並びに意思決定の方法が定められていること。
- ⑦町会、自治会その他の団体の地域まちづくりに関する活動に配慮していること。
- ⑧その他区長が定める要件に該当すること。

3-3 地区まちづくり構想の尊重

- (1) 区、地区住民等および事業者は、地区まちづくり構想を尊重し、その内容の実現に努めなければならない。
- (2) 区長は、地区まちづくり構想の登録または登録の変更もしくは取消しをしたときは、これを公表する。
- (3) 区は、地区まちづくり団体が地区まちづくり構想の策定するにあたって、情報提供、指導及び助言等必要な支援を行うことができる。
- (4) 区は、当該地区まちづくり構想に基づいて地区まちづくり団体が実施するまちづくり活動に対し必要な支援を行うことができる。

【考え方】

(1) 区

区は、地区まちづくりを推進するため、構想策定の段階から様々な助言や支援等を行うほか、構想の公表や協力の呼びかけ、まちづくりに関する施策への考慮、地区計画の区の原案作成に向けた取組みなどを進めていくものとする。

(2) 地区住民等および事業者

地区まちづくり構想は、地区住民等の合意を得て策定されたものであり、地区住民が主体となってさまざまなまちづくり事業を展開しあるいは自主的なルールをつくり遵守を呼びかけるなど、その内容の実現に向けて努力していくことが大切となる。また、事業者は地区まちづくり構想の将来像や目標を理解し、その実現に向けて協力する。

第4章 都市計画決定の提案

【考え方】

都市計画法第21条の2第1項及び第2項の規定に基づき、都市計画の提案制度を活用するための手続について定める。

4-1 都市計画決定の提案団体の指定

都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。
地区まちづくり団体

(1) 都市計画法で定める都市計画提案者

当該提案に係る土地の所有者等、まちづくり NPO 等、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する者として一定の開発事業の実績を有する等の要件を満たす団体

(2) 条例で定める都市計画提案者

地区まちづくり団体

4-2 都市計画決定の提案面積の規模

- (1) 都市計画の提案にかかる区域の面積の規模は、一体として整備し、開発し、または保全すべき土地の区域としてふさわしい 5,000 平方メートル以上の一団の土地とする。
- (2) 区長は、前項の規定にかかわらず、地区まちづくり構想の対象区域において特に必要があると認める場合には、都市計画の提案にかかる面積の規模を 3,000 平方メートル以上の一団の土地とすることができる。

【考え方】

都市計画決定の提案に係る対象区域の面積は、都市計画法施行令第 15 条の 2 で 5,000 平方メートル以上と定められている。さらに同項の規定に基づき、本条例で地区まちづくり構想の対象区域において、地区まちづくり団体が行う都市計画提案に限り、3,000 平方メートル以上の一団の土地とすることができることとする。

4-3 都市計画決定の提案手続等

- (1) 都市計画提案者は、法令に定めるもののほか、区長が必要と認める書類を提出しなければならない。
- (2) 区長は、都市計画提案があったときは、当該提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断し、都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。
- (3) 区長は前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴く。
- (4) 区長は、第 2 項の規定により都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があると判断したときは、その旨を区の見解書と併せて公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知する。
- (5) 区長は、第 1 項の規定による提案をしようとする者に対して、情報提供その他必要な支援を行うことができる。

【考え方】

都市計画法の規定に基づき、都市計画決定の提案手続について必要な事項を定める。

【規則で定める事項】

(1) 都市計画提案に必要な書類

- ① 計画書

②位置図

③計画図（縮尺 2,500 分の 1 程度の地形図に提案に係る区域その他必要な事項を記載）

④提案に係る区域のすべての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し

⑤提案に係る区域の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を示す書類（都市計画法第 21 条の 2 第 3 項）

⑥提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対する提案内容の説明、意見聴取の経緯および内容に関する書類

⑦提案に係る区域および当該区域の周辺の環境についての検討に関する書類

⑧都市計画提案ができる者であることを証する書類

⑨その他区長が必要と認める書類

4-4 審査基準

都市計画提案については、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

①都市計画マスタープランやその他の行政計画で定めるまちづくりの方針と整合していること。

②安全で快適なまちづくりの推進に寄与するなど、公共の利益に資することを目的とするものであること。

③提案の内容について合理的な根拠があること。

④提案に係る区域について、合理的な根拠があること。

⑤提案に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。

⑥提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。

⑦提案の内容が関係する条例、規則等に即していること（東京都が定めるものを含む）。

⑧提案の内容に関係する計画、方針等に即していること。

⑨前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める基準に即していること。

4-5 都市計画提案に係る再審査の手続

(1) 都市計画提案者は、条例案 4-3 の第 2 項の規定による判断に不服があるときは、条例案 4-3 の第 4 項の公表の日の翌日から起算して 2 週間以内に、区長に対して当該都市計画提案の再審査を申し出ることができる。

(2) 区長は、前項の規定による申出により、都市計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をするかどうか判断したときは、その旨を区の見解書と併せて公表するとともに、当該見解書を都市計画提案者に通知する。

(3) 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴く。

(4) 区長は、第2項の規定に基づき、都市計画の決定または変更をする必要があると認めるときは、都市計画の原案を作成するものとする。

第5章 地区計画等

【考え方】

地区計画等の案の作成手続(都市計画法第16条第2項)、地区計画等の住民原案の申出方法(同条第3項)について必要な事項を定める。

5-1 地区計画等に関する手続

都市計画法第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の作成手続および同条第3項の規定により定める地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の住民原案」という。)の申出方法については、この節に定めるとおりとする。

5-2 地区計画等の住民原案の申出人

(1) 地区計画等の住民原案の申出ができる者は、次に掲げる者とする。

- ①地区計画等の住民原案に係る区域内の土地所有者
- ②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人及び民法第34条の法人
- ③地区まちづくり団体

(2) 前項第2号から第4号までに掲げる団体が地区計画等の住民原案を申し出るための条件は、規則で定める。

【規則で定める事項】

《地区計画等の住民原案を申し出ることができる条件》

- (1)地区まちづくり団体にあつては、地区計画等の住民原案申出に係る区域の過半が地区まちづくり構想の計画区域に係るものであること。
- (2)まちづくりの促進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人、法人にあつては、その複数の構成員が地区計画等の住民原案申出に係る区域の住民等であり、かつ、当該区域において地区計画等の策定のための活動を行った事実があることまたは住民原案の申出をする旨を届け出る際、現に行っていること。

5-3 地区計画等の住民原案の申出手続等

(1) 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者(以下「住民原案申出人」という。)は、規則で定めるところにより地区計画等の住民原案を区長に提出しなければならない。

- (2) 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案の申出をしようとするときは、あらかじめ区長に届け出なければならない。
- (3) 区長は、前項の規定による届出があったときは、住民原案申出人に対して申出に必要な情報の提供等を行うものとする。
- (4) 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案に係る区域内の住民等を対象として説明会を開催し、当該住民等の意見を十分に聴取するとともに、当該地区計画等の住民原案が土地利用の規制の緩和に関する事項を含むときは、当該地区計画等の住民原案に係る区域内の住民等に加え、当該地区計画等の住民原案に係る区域の周辺の住民等を対象として説明会を開催し、その意見を十分に聴取しなければならない。
- (5) 住民原案申出人は、地区計画等の住民原案に係る区域内の住民の3分の2以上の同意かつ当該地区内の土地所有者等の3分の2以上の同意（同意したものが所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。）を得た上で、地区計画等の住民原案を申し出ることができる。
- (6) 区長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、条例案4-4に規定する基準に基づいて判断し、地区計画等の住民原案を踏まえた当該地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の区原案を作成するものとする。
- (7) 区長は、前項の判断をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴く。
- (8) 区長は、第6項の規定による判断をしたときは、その旨を区の見解書と併せて公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知する。

【規則で定める事項】

(1) 地区計画等の住民原案の申出に必要な書類

- ①計画書
- ②位置図
- ③計画図（縮尺 2,500 分の 1 程度の地形図に申出に係る区域その他必要な事項を記載したもの）
- ④申出に係る区域のすべての土地および建物に関する登記事項証明書および公図の写し
- ⑤申出に係る区域および当該区域の周辺の住民等に対する申出内容の説明ならびに意見聴取の経過および内容に関する書類
- ⑥申出に係る区域および当該区域の周辺環境についての検討に関する書類
- ⑦地区計画等の住民原案の申出ができる者であることを証する書類
- ⑧その他区長が必要と認める書類

(2) 申出に必要な関係者等の同意

地区計画等の住民原案の申出を行う場合に、区域内の住民の3分の2以上の同意かつ当該地区内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることとする。

5-4 地区計画等の住民原案に係る再審査の手続

- (1) 住民原案申出人は、条例案5-3の第6項の規定による判断に不服があるときは、条例案5-3の第8項の規定による公表の日の翌日から起算して2週間以内に、区長に対して当該地区計画等の住民原案の再審査を申し出ることができる。
- (2) 区長は、前項の申出により、地区計画等の住民原案を踏まえた地区計画等の決定または変更をする必要があるかどうかと判断したときは、その旨を区の見解書と併せて公表するとともに、当該見解書を住民原案申出人に通知する。
- (3) 区長は、前項に規定する判断をしようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴く。
- (4) 区長は、第2項の規定に基づき、地区計画等の決定または変更をする必要があると認めるときは、地区計画等の区原案を作成するものとする。

5-5 地区計画等の案の作成手続

- (1) 区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供する。
 - ①地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置および区域
 - ②縦覧場所
- (2) 前項に定めるもののほか、区長は、地区計画等の原案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他の周知のための措置を講ずるものとする。
- (3) 法第16条第2項に規定する者は、第2項の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとするときは、当該公告の日の翌日から起算して3週間を経過する日までに、区長に対し意見書を提出するものとする。

◎ 中野区地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和59年条例第37号)の廃止。
都市計画法第16条第2項の規定に基づき、地区計画の案の作成手続について必要な事項については5-5で定めることとし、「中野区地区計画等の案の作成手続に関する条例」は廃止する。

第6章 委任

6-1 委任

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。