

第4章 骨子案

1 骨子案作成の経緯

(1) 「(仮称) 練馬区まちづくり条例骨子案作成のためのたたき台」の作成

- 「中間報告」に対する庁内からの意見聴取を行い、骨子案の検討素材となる「たたき台」を作成しました。

(2) 「(仮称) 練馬区まちづくり条例骨子案(案)」の作成

- 「たたき台」に対して、庁内委員会、検討委員会学識経験者ワーキングでの検討を経て、「骨子案(案)」を作成しました。「骨子案」の作成にあたり、「中間報告と骨子案(案)の対比表」が作成されました。

■「中間報告と骨子案(案)の対比表」の記載例

中間報告	骨子案への反映(●は具体的な対応)
<p><5>住民参加のまちづくりへの支援</p> <p>住民参加によるまちづくりを推進するために、住民によるまちづくり活動や(仮称)まちづくり協議会の結成、協議会の活動等に対して人的、金銭的支援を行う仕組みとして、(仮称)まちづくりセンターの設置が求められる。</p> <p>1) まちづくり条例に基づく協議会や商店街等の団体の活動への支援</p> <p>①・・・</p> <p>・</p> <p>・</p> <p>【検討課題】</p> <p>①まちづくりセンターの運営はどこが行うのか。運営に住民が関与できる仕組みをどのようにつくるか。</p>	<p>p.62 (1) まちづくりの支援・(仮称)まちづくりセンターの設置</p> <p>●まちづくりセンターの機能、運営について条例には位置づけがないが、設置する際に検討していきます。</p>

(3) 「(仮称) 練馬区まちづくり条例骨子案」の作成

- まず、「骨子案」に対して、検討委員会での検討、区民懇談会会員への郵送配付・意見聴取、議会都市整備土木委員会での報告・意見聴取、都市計画審議会での報告・意見聴取を経て、「修正案」が作成されました。修正案の作成にあたり、各々から出された意見に対して、以下のように事務局からの見解が示されました。(【 】内は意見項目数)

- ・検討委員会(第7回)からの意見と事務局の見解【52】
- ・区民懇談会からの意見と事務局の見解【46】
- ・議会・庁内からの意見を踏まえ検討する項目【議会4 庁内3】

■「検討委員会からの意見と事務局の見解」の記載例
 (区民懇談会からの意見と事務局の見解も同様の様式)

ページ	骨子案(案)	意見	見解
p.10~	<II>「都市計画等における住民参加」の原案や案の作成団体について	すべてに該当するか分からないが、複数案ということで案を比較しながらできないか。	これは都市計画決定の手續に住民の意見を反映させるための付加手續です。複数案についての検討はさらに前段で行うこととなるので、この部分についてはできないと判断します。

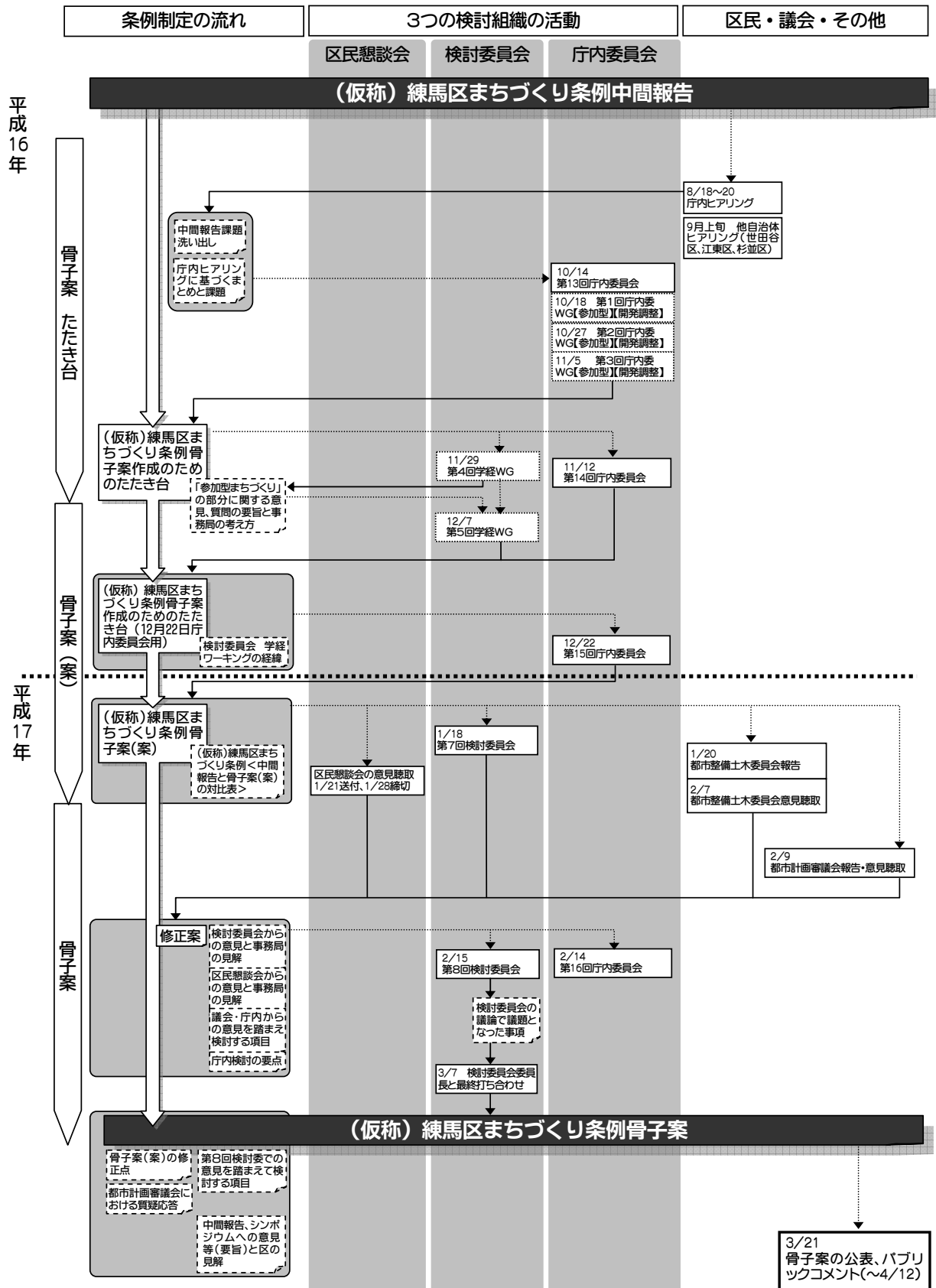
○その後、「修正案」について、検討委員会、庁内委員会において検討が行われました。最終的には、検討委員会委員長との打ち合わせを経て、「(仮称)練馬区まちづくり条例骨子案」が作成されました。骨子案の公表にあたっては、「骨子案(案)からの修正点」が示されるとともに、各々から出された意見に対して、下記のように事務局からの見解が示されました。(【 】内は意見項目数)

- ・中間報告、シンポジウムへの意見等(要旨)と区の見解【15】
- ・都市計画審議会における質疑応答【10】
- ・骨子案(案)からの修正点
- ・第8回検討委員会での意見を踏まえて検討する項目【12】

■「(仮称)練馬区まちづくり条例中間報告、シンポジウムへの意見等(要旨)と区の見解」の例

意見(要旨)	見解	骨子案との関連
<p>【中間報告への意見】</p> <p>「<4>開発や建築等の調整の仕組み」で「開発事業者」を「行政を含め開発等を行おうとする者」に変更すべき。(区民懇談会意見にも同趣旨のものがあつた)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区民懇談会意見に対する回答に「公共建築物の建築にあたっては開発手續に準じると考えます」とあるが、だれが、どのように考えたのか。公共建築物はまちづくり条例の対象になるのか、否か。 ・「その他の都市計画事業については都市計画法や関連する法律で手續が定められているので、その手續にゆずりたいと考えている」とあるが、個々の建築物よりはるかに影響の大きい都市計画事業を全国一律の法律だけに「ゆずって」しまつてよいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区民懇談会意見に対する回答は、まちづくり条例検討委員会事務局(都市計画課)が作成しました。事務局では、検討委員会の議論などを踏まえて中間報告案なども作成しました。中間報告は、これらの資料をもとに検討委員会が検討を重ねて最終的にまとめられたものです。中間報告には記載されていませんが、事務局では公共建築物の建築についても開発手續に準じるものと考えています。ただし、法律により別の定めがある場合は、適用除外となるものと考えています。 ・都市計画事業は、公共性が高く、影響も大きいことから、都市計画として決定する段階から事業化に至るまで、手續や基準等を法律で定めているものと認識しています。法律やその運用に不十分な点があるかどうかを検討したうえで、付加的な手續などについて検討が必要になると考えます。 	<p>骨子案</p> <p><II>「開発や建築等の調整の仕組み」(第5章)において、開発・建築に関する手續や基準の考え方を示しました。</p> <p>→骨子案p.39~64参照</p>

中間報告から骨子案までのとりまとめ経過



凡例 ———▶意見収集 ▶とりまとめ

→25 ページに続く

2 (仮称)練馬区まちづくり条例骨子案の構成

(仮称)練馬区まちづくり条例骨子案での章および節等の構成は以下のようになりました。

<p>第1章 「総則」</p>	<p>まちづくり条例制定の目的や基本理念、条例における用語の定義、行政や区民、事業者の責務、条例の対象区域など、条例に関して基本的な事項を定めます。</p>
<p>第2章 「まちづくりに関する計画」</p>	<p>都市計画や土地利用などの分野のまちづくりを進めるにあたって、その基本的な方針として都市計画マスタープランを位置づけるとともに、マスタープランの実現責務や施策との整合義務、見直しの手続を定めます。</p>
<p>第3章 「都市計画等における住民参加」</p>	<p>① 都市計画法に基づく手続に加えて、住民の意見を都市計画に反映させることができるように、都市計画の案の作成手続における住民参加の規定を定めます。 ② 区全域にかかわる都市計画の原案作成にあたり、住民参加により「原案作成の方針」が策定できる規定を定めます。 ③ 法定の「都市計画提案制度」の積極的な活用を図るために、都市計画の提案ができる団体を条例で追加し、提案を受け、採否を決定する手続について定めます。 ④ 法定の「都市計画提案制度」では、提案者や提案の要件について一定の制約があるため、都市計画にとどまらず、広くまちづくりについて住民が区と相談し、提案できる仕組みとして区独自の「まちづくり提案制度」を定めます。 ⑤ 都市計画やまちづくりに関するさまざまな提案制度を円滑かつ有効に活用するため、「まちづくり事前相談制度」を定めます。</p>
<p>第4章 「地区まちづくり・テーマ型(分野別)まちづくりの推進」</p>	<p>① 住民にとって身近な地区を単位として、住民がまちづくり協議会を組織し、土地利用や地区の施設づくりなどについて一定のルールや計画を定め、区と住民が協力してまちづくりを進めるための仕組みを定めます。 ② 特定の地区に限定せず、区のさまざまな分野のまちづくりについても住民が提案し、それが区のまちづくりに反映される仕組みを定めます。 ③ 区が都市計画マスタープラン等に基づいて重点地区として区域を指定し、まちづくりを行うに際して、住民参加を図りながら、計画を決定し、事業等を行うための仕組みを定めます。 ④ 都市計画法に基づく地区計画制度を積極的に活用するため、住民による地区計画提案制度や地区計画の決定手続について定めます。 ⑤ 建築基準法に基づく建築協定にかかわる規定を定めます。</p>
<p>第5章 「開発や建築等の調整の仕組み」</p>	<p>個々の開発や建築等が練馬区の良好なまちづくりの実現につながるように、開発や建築等にあたっての調整の仕組みを定めます。 ① 土地取引の定義と届出の対象 ② 土地の所有権または地上権の売買等に伴う権利の移転で、土地面積 2,000㎡以上のものを届出対象とし、周知を義務づけます ③ 条例の対象となる開発や建築等の定義を定めます。 ④ 個々の開発や建築等について、法律に基づく申請等に先立って、事業者が区や住民と事前協議する手続を定めます。</p>

<p>第5章 「開発や建築等の調整の仕組み」</p>	<p>【開発事業等の定義】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●開発事業 <ul style="list-style-type: none"> イ、都市計画法による開発行為 ロ、建築基準法による建築行為 ハ、墓地、材料置場、自動車駐車場、ウエスト・スクラップ処理場など、土地利用を著しく変更する行為 ●特定用途建築行為 集客施設、深夜営業集客施設、ワンルーム型集合住宅、葬祭場等 <p>【届出または事前協議が必要な開発事業等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●届出が必要な開発事業等 事業区域面積300㎡以上の開発事業 ●事前協議が必要な開発事業等 <ul style="list-style-type: none"> イ、宅地開発事業…事業区域面積500㎡以上のもの ロ、建築行為…延べ床面積3,000㎡以上かつ高さ15m以上の建築行為 ハ、特定用途建築行為 <ul style="list-style-type: none"> ・集客施設（延べ床面積500㎡以上のもの） ・深夜営業集客施設（延べ床面積500㎡以上のもの） ・葬祭場（延べ床面積500㎡以上のもの） ・ワンルーム型集合住宅（専用面積25㎡未満で、20戸以上のもの） ・自動車駐車場（工作物または建築物に該当し、延べ床面積が300㎡以上のもの。または建築を伴わないもので、事業区域面積が300㎡以上のもの） ・墓地、材料置場、ウエスト・スクラップ処理場（事業区域面積が300㎡以上のもの）
<p>第6章 「まちづくり支援等」</p>	<p>住民の発意や住民参加によるまちづくりが促進されるように、「(仮称)まちづくりセンター」の設置、まちづくりアドバイザーの派遣等の区や同センターによる支援について定めます。</p> <p>また、公園や緑地等の保全や創造のための事業者等による貢献策（協力金の選択制）や、優れたまちづくりを表彰する制度について定めます。</p>
<p>第7章 「組織」</p>	<p>まちづくり条例で定める住民提案制度や開発・建築の審査や調整にあたって、その公正性や透明性を確保し、さらに専門的な審査や審議ができるように都市計画審議会の充実を図り、同審議会を条例に位置づけます。また、開発にあたって区として一元的な指導ができるように区内に「(仮称)区内開発調整機関」を設けます。</p>
<p>第8章 「罰則」</p>	<p>まちづくり条例が遵守され、有効に活用されるように、地方自治法において認められている罰則等の規定を定めます。</p>
<p>第9章 「その他」(附則等)</p>	<p>本章では、まちづくり条例の運用について報告書を作成することを位置づけるとともに、まちづくり条例の円滑な運用を図るため、施行規則に委任することができる旨を定めます。</p> <p>また、現在運用されている区の条例や要綱のうち、まちづくり条例の制定に伴い廃止または改正されるものについては、本条例提案に合わせて提案することになります。</p>