

杉並区まちづくり条例見直しに向けた提言

(杉並区まちづくり条例に関する懇談会報告書)

杉並区まちづくり条例に関する懇談会

平成 20 年 10 月

はじめに

杉並区まちづくり条例が産声をあげて5年が経ちました。

条例制定に際して設置された（前）懇談会においては「地方分権と環境の時代への潮流」や「参画と協働のまちづくり」といったキーワードがあげられています。それらをバックボーンとして、杉並らしさを生かすまちづくり条例制定に向けた提言が平成14年9月にまとめられました。

提言を受けた条例は東京の区市では先駆的なものとして議決され、平成15年4月に施行されて、運用が始まりました。

施行後「成田西3丁目町づくりの会」や「久我山まちづくりの会」といったまちづくり協議会が、条例に基づき認定され活動しています。一方、条例制定時には想定できなかった、開発計画にかかわるまちづくり協議会の認定申請や地区計画²⁾の原案の申出などもなされました。他方、条例に規定のある、まちづくりルール³⁾の登録実績はありませんでした。

このたびの懇談会では、これまでの5年間の条例の施行状況の検証を踏まえるとともに、大規模開発に対する事前調整制度といった新たな制度の創設や、都市計画法改正による都市計画提案制度などに対応する項目の検討も行いました。

その結果、懇談会では現行のまちづくり条例の大幅な見直しが必要であると考え、検討を進めました。

このような検討結果を懇談会の「中間のまとめ」としてとりまとめ、本年8月11日から8月25日まで区の窓口や公式ホームページで公表し、区民・区民団体の皆様からご意見をいただきました。お寄せいただいたご意見を参考に懇談会でさらに議論を重ね、今般、提言として懇談会報告をまとめました。

今後は、区が本提言の趣旨をくみ取って改正案の作成を行うとともに、パブリックコメントを実施し区民意見を聴いた上で、区議会と区の努力によって、より良いまちづくり条例に生まれ変わることを希望します。

終わりになりましたが、公開ヒアリングや中間のまとめなどに対して意見を寄せていただいた皆様方には改めて感謝申し上げます。

平成20年10月

杉並区まちづくり条例に関する懇談会
会長 高見澤 邦郎

目 次

1 検討の経過	1
2 見直しの方針	2
3 地区まちづくりの推進	
(1)まちづくり団体の登録とタイプ別の協議会	3
(2)タイプ別協議会	4
(3)協議会の認定	4
4 地区まちづくりの提案	
(1)まちづくりルール	9
(2)地区計画等の申出制度	10
(3)都市計画の提案制度	12
(4)まちづくり構想の提案等と都市計画決定手続きとの関係	15
(5)まちづくりの支援	16
5 大規模土地取引・大規模開発事業に対する仕組みづくり	
(1)大規模土地取引行為の届出	17
(2)大規模開発事業の手続き	17
(3)条例化や運用にあたって留意すべきこと	17
6 第三者機関の設置について	
(1)都市計画審議会まちづくり専門部会の機能を新たな第三者機関に	21
(2)景観条例で設置する第三者機関などとの関係について	21
7 その他	
(1)景観条例や住環境配慮指導要綱などについて	22
(2)まちづくりセンターについて	22
● 懇談会委員名簿等	
● 杉並区まちづくり条例に関する懇談会委員名簿	23
● 杉並区まちづくり条例に関する懇談会の検討経過	24
資 料	25

注：文中 1) 等の表示のある語句は、巻末資料の用語集をご参照ください。

1 検討の経過

杉並区まちづくり条例は、平成15年4月1日に施行され今日に至っています。条例では、附則第4項で「区長は、この条例の施行後五年を目途として、条例の施行状況等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」と書かれています。

本懇談会は、この附則第4項の規定に基づき、条例の施行状況の検証及び検討を行うため設置されました。

懇談会は、区民5名、学識経験者5名の10名で構成されています。検討の経過は巻末資料のとおりですが、懇談会は10回、提言のたたき台をつくる起草委員会は7回開催しました。また、その他メールでのやり取りなど多数の打合せを行いました。

懇談会では、条例の施行状況の検証及び検討を行うため、条例創設前の平成14年9月に（前）懇談会から提言された「（仮称）杉並区まちづくり条例制定に向けての提言」と、実際に施行された条例への反映状況などを確認するとともに、まちづくり協議会の認定や支援の実績等も確認しました。また、他の区市のまちづくり条例も参考にして検討を進めました。

さらに、まちづくり活動を行っている団体などから意見を聴き、区民参画の推進を図るとともに、条例の検証及び検討の参考とするため、第3回の懇談会では「杉並区まちづくり条例に関する公開ヒアリング」を実施し、10組の方に意見を陳述していただきました。また、文書によるまちづくり条例に関する意見も募集し、7通の提出がありました。

本年8月には、「杉並区まちづくり条例に関する懇談会 中間のまとめ」を公表し、それに対する意見を募集したところ、7通（募集開始前の7月分2通を含む）の意見の提出がありました。これらの意見を参考にさらに議論を進め、「杉並区まちづくり条例見直しに向けた提言」として、懇談会報告をとりまとめました。

なお、公開ヒアリングの議事録や文書により募集した意見書は、区の公式ホームページで公開しています。

2 見直しの方針

条例では、「区、区民及び事業者」の理念を定めましたが、この理念を反映したまちづくりの初期段階での制度（例えば、大規模開発等の構想段階からの情報提供・周辺住民との協議など）が定められておらず、開発事業者とその周辺住民との合意形成がスムーズに進まなかった例が見られました。

また、まちづくり協議会の認定要件に曖昧さがあり、まちづくり専門部会等からも要件を明確にするよう意見が出されました。

このような運用状況を受け検討を進める中で、現在施行されているまちづくり条例は、大幅な改正が求められているという認識で一致しました。

懇談会等で出された意見や、それを基にした議論を「杉並区まちづくり条例見直しに向けた提言」としてとりまとめるにあたって、見直しの方針として、大きく次の三点が重要なことであると考えました。

(1) まちづくり協議会にかかわる事項

まちづくりにかかわる団体には多様性があり、想定される活動のプロセスや活動成果のイメージを考えながら制度の設計をする必要があること。

また、協議会の意義を確認し、協議会の認定要件などを整える必要があること。

(2) 大規模な民有地等の開発計画にかかわる事項

これまでの中高層紛争予防条例⁴などでは、事業者の計画がかなりの程度かたまったもので住民説明会等が開かれ、周辺住民から計画に対する変更要望などが出されても、なかなか調整が行なわれにくい状況にありました。

このような状況や、他区市の最近のまちづくり条例等を参考に、新たな制度（事前周知や協議の仕組みなど）を取り込む必要があること。

(3) 第三者機関や区民のまちづくりへの支援にかかわる事項

(1) 及び (2) に関連した審議を行なう第三者機関のあり方やその役割を考えておく必要があること。

また、区民が取り組むまちづくりへの支援について、効果的な方法を検討する必要があること。

3 地区まちづくりの推進

(1) まちづくり団体の登録とタイプ別の協議会

まちづくり協議会については、現行のまちづくり条例にも規定がありますが、認定基準が不明瞭なこと、協議会として認定されると何ができるのかがわかりにくいことから、区民にとって使いにくい制度であったと考えられます。そこで、認定基準を明確にすることと、区民にとってまちづくり協議会がわかりやすく、参加しやすいものとなるよう制度を整備する必要がありますと考えました。

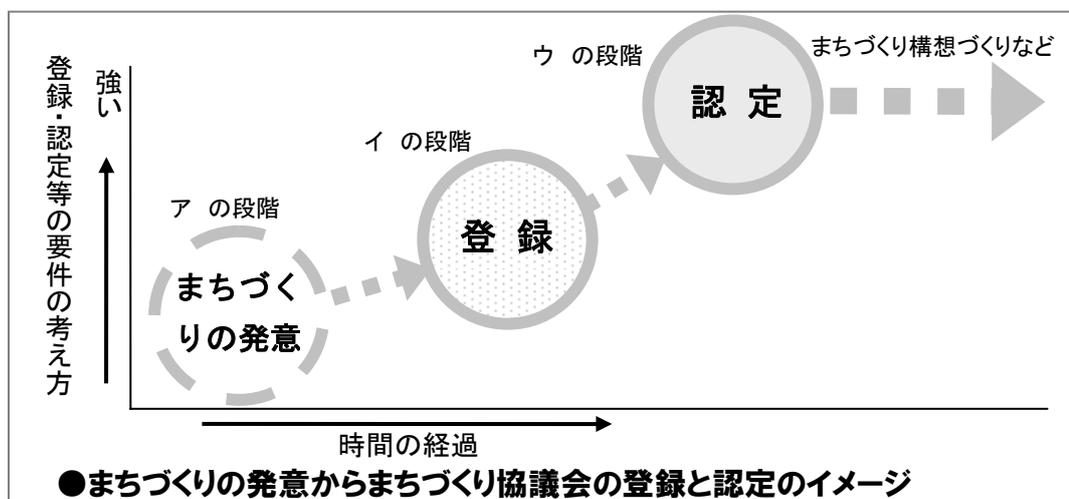
まちづくりへの区民の取組みは、様々な状況で変化していくことが想定されますが、ごく一般的な考え方として次のア～ウの段階を考えました(下図)。

ア まちづくりの芽を育む取組みとして、地域の住民間の交流を図りながら、地域の課題やまちの未来を考えるまちづくりへのきっかけとなる取組み・活動の段階です。(現在の街づくり活動助成を受けている団体は、この段階になります。)

イ 自分の住む地域について何らかの考えが膨らんできた場合に、まちづくりの団体(協議会の準備会など)を立ち上げ、区に登録という形をとる段階です。登録の人数は少人数でもできるようにし、その他の要件についても比較的緩めに設定することで、協議会結成につなげる活動の推進を促します。

ウ 活動が本格化し、団体が成熟・組織化してきたら、協議会の認定手続に移る段階です。認定については、協議会の目標に応じてタイプ別に分類し、それに係る認定基準も区別していくこととします。タイプは、テーマ実践型、市街地整備型、地区指定型の3つに大別します。

なお、要件を満たしていたり十分な活動実績があるなどの場合、イやウの段階から始めることも可能です。



(2) タイプ別協議会

①テーマ実践型まちづくり協議会

まちづくりにおける特定のテーマ（みどりの保全・バリアフリーなど）の推進を図るために、具体的なまちづくり活動の実践を目標にした協議会をいいます。特に活動区域を限定せず、区内全域で活動することも可能とします。

なお、活動の目標を発展させるために、市街地整備に係る計画の提案を行う場合には、下記②の市街地整備型まちづくり協議会として認定されなければならないようにします。

また、実践していく中で、区に対して良好なまちづくりにつながる提案があったときは、区は施策に反映するよう努めることが重要です。

②市街地整備型まちづくり協議会

良好な市街地整備を目指し、地区内における街並みのありかたや公共施設・公益施設⁵⁾の整備、環境保全の方向性などを目的とした「まちづくり構想」や、「まちづくりルール」（構想とルールの両者を「まちづくり構想等」と称します。）を策定し、区に提案することを目標とした協議会をいいます。

区は、提案された「まちづくり構想等」を尊重しつつ、区の施策に置き換えたまちづくり計画⁶⁾を策定し、住民説明会等を開催して意見聴取を行います。まちづくり計画には、地区計画に関する事項が含まれる場合もあります。

③地区指定型まちづくり協議会

区が、都市計画マスタープラン等の実現や、行政課題解決に向けてまちづくりが必要な地区を第三者機関の意見を聴いた上で指定し、地区住民等に協議会への参加を呼びかけて組織される協議会をいいます。協議会では「まちづくり構想等」を策定し、区に提案することになります。

なお、まちづくり協議会のメンバーを募集しても、協議会の設立に結び付かない場合も考えられますが、その場合は、区は懇談会や説明会など他の方法で住民意向を把握しながら、「まちづくり構想等」の策定を進めることとなります。

(3) 協議会の認定

上記①、②、③の認定要件は異なり、区民の権利義務の制限にあまり関係しない①については比較的緩い基準で良いと考えます。

②の場合、私権が制限される計画について協議していく可能性が高いた

め、認定要件もそれなりに厳しくする必要があります。

③の場合は、行政の施策実現を目標として結成される協議会であるため、区としては認定を前提に設立を目指します。その場合でも、まちづくり条例に基づいた協議会であることを明確に位置づけるために、①及び②と同様に一定の手続を踏む必要があると考えます。

なお、現行の条例で既に認定されている協議会については、上記①～③の該当するタイプに当てはめ認定を継続することとします。

また、現行の条例では認定期限が設けられておらず、一旦認定されれば何年でも認定協議会のままとなります。例えば、協議会のメンバーが大幅に入れ替わるなど、認定当初に登録された内容と大きく変わってしまう場合がありますので、協議会の進行管理の意味も含め、認定に年限を定め更新制度を設ける必要があると考えます。

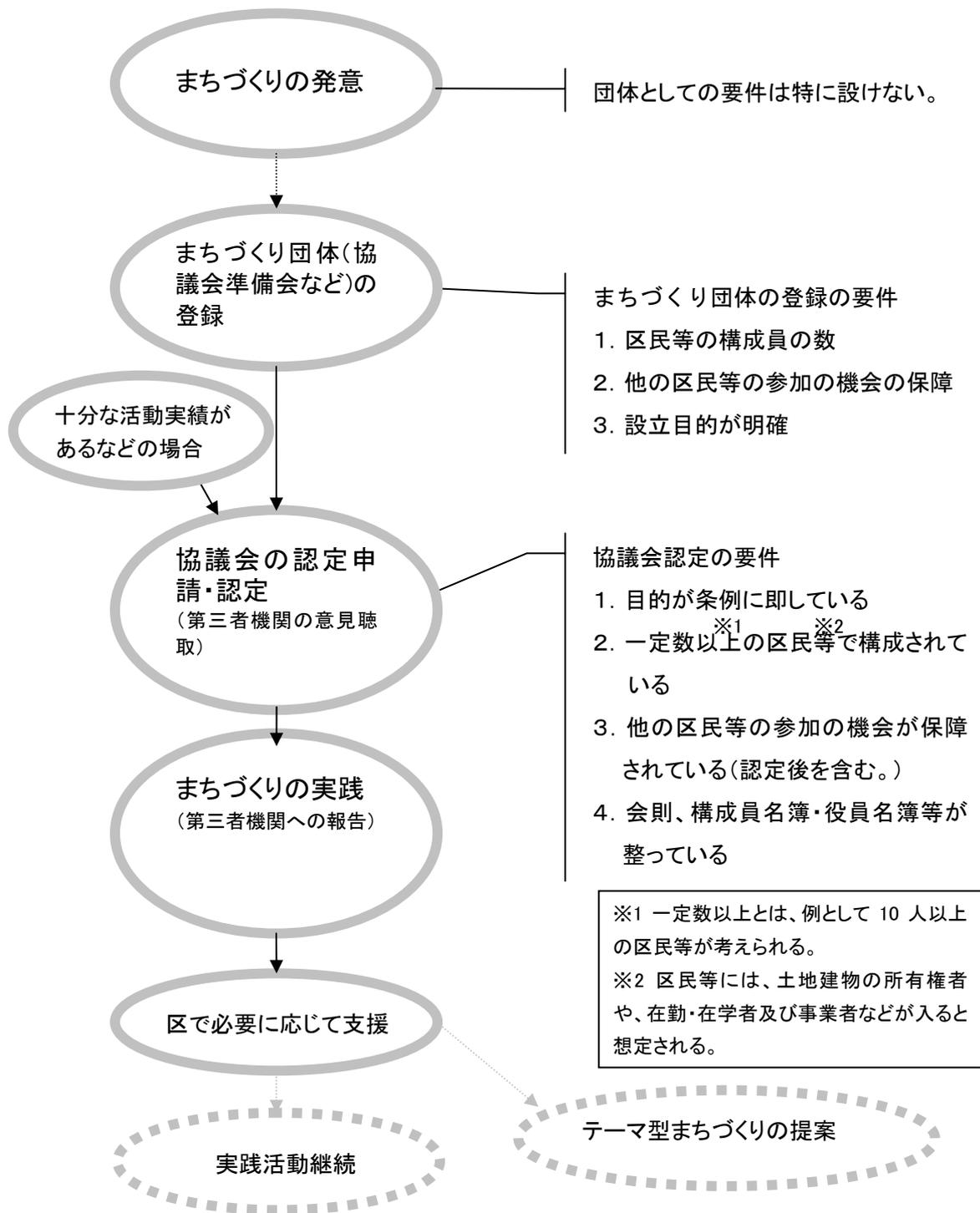
ここで、「まちづくり協議会」というのは、まちづくり条例上の概念であり、条例で認定されれば「…の会」という名称の団体でも条例上のまちづくり協議会とします。

認定の意義は、区からの支援が手厚くなることとともに、区に地区計画等の申出や都市計画提案など（P7②の市街地整備型まちづくり協議会及びP8③の地区指定型まちづくり協議会に限る。）ができるようになるということがあります。

また、これまでのまちづくり条例では、1地域にひとつの団体（まちづくり協議会）という考え方で運用されてきました。見直しにあたっては、テーマ実践型は同じ地域で複数団体が存在してもよいこととしますが、市街地整備型及び地区指定型は原則として1地域1団体とします。実際の運用に際しては、認定の段階で認定まちづくり協議会などの複数のまちづくり活動が行われている地域の場合は、認定要件が整っていることに加えて、双方の協議会などの意見を聞くとともに、第三者機関の意見をふまえて区が判断する必要があります。

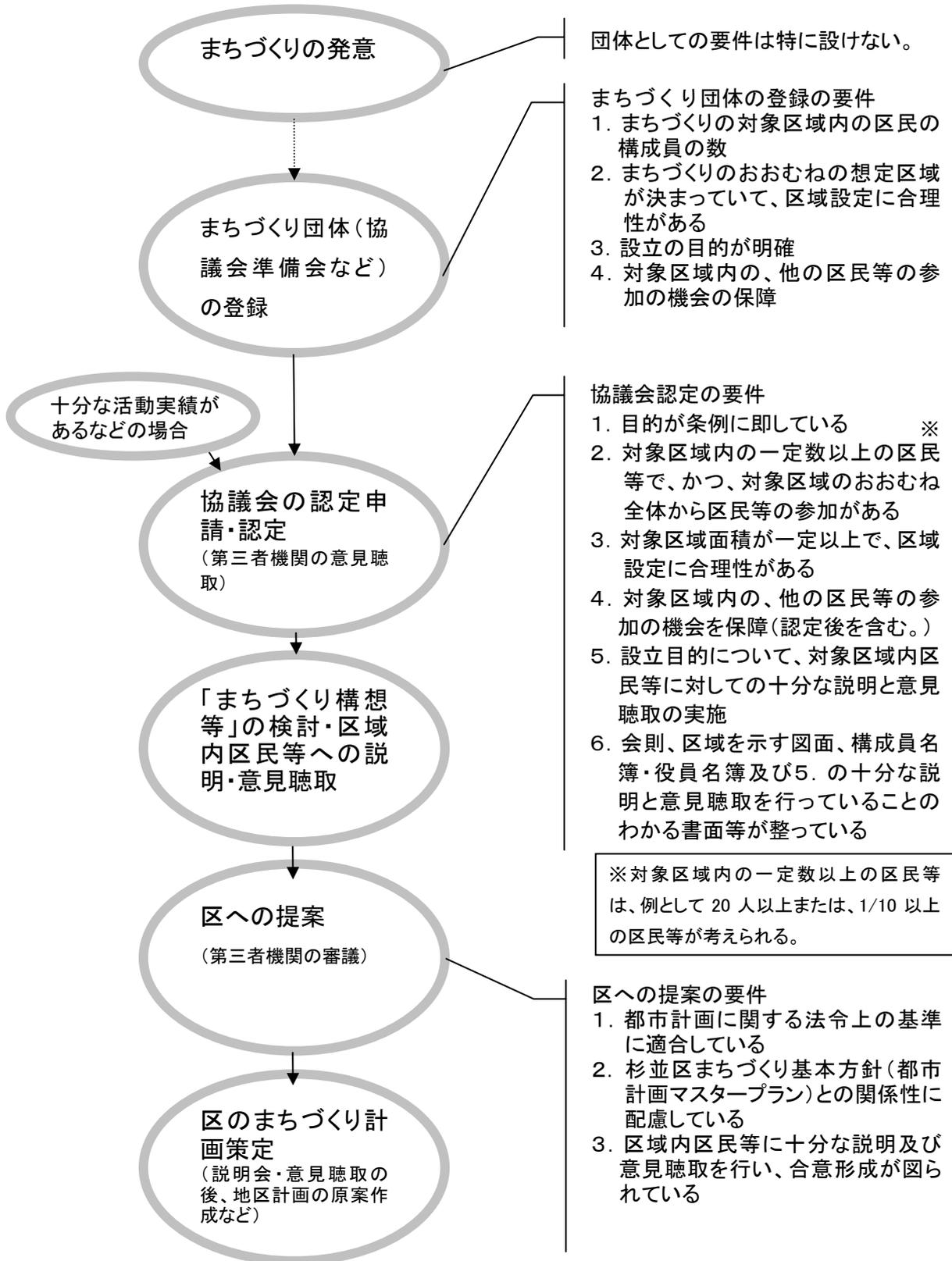
①テーマ実践型まちづくり協議会イメージフロー(案)

概要 杉並区のみどりの保全やバリアフリーの推進など特定の分野をテーマとして実践し、区と協働してまちづくりを推進するための活動



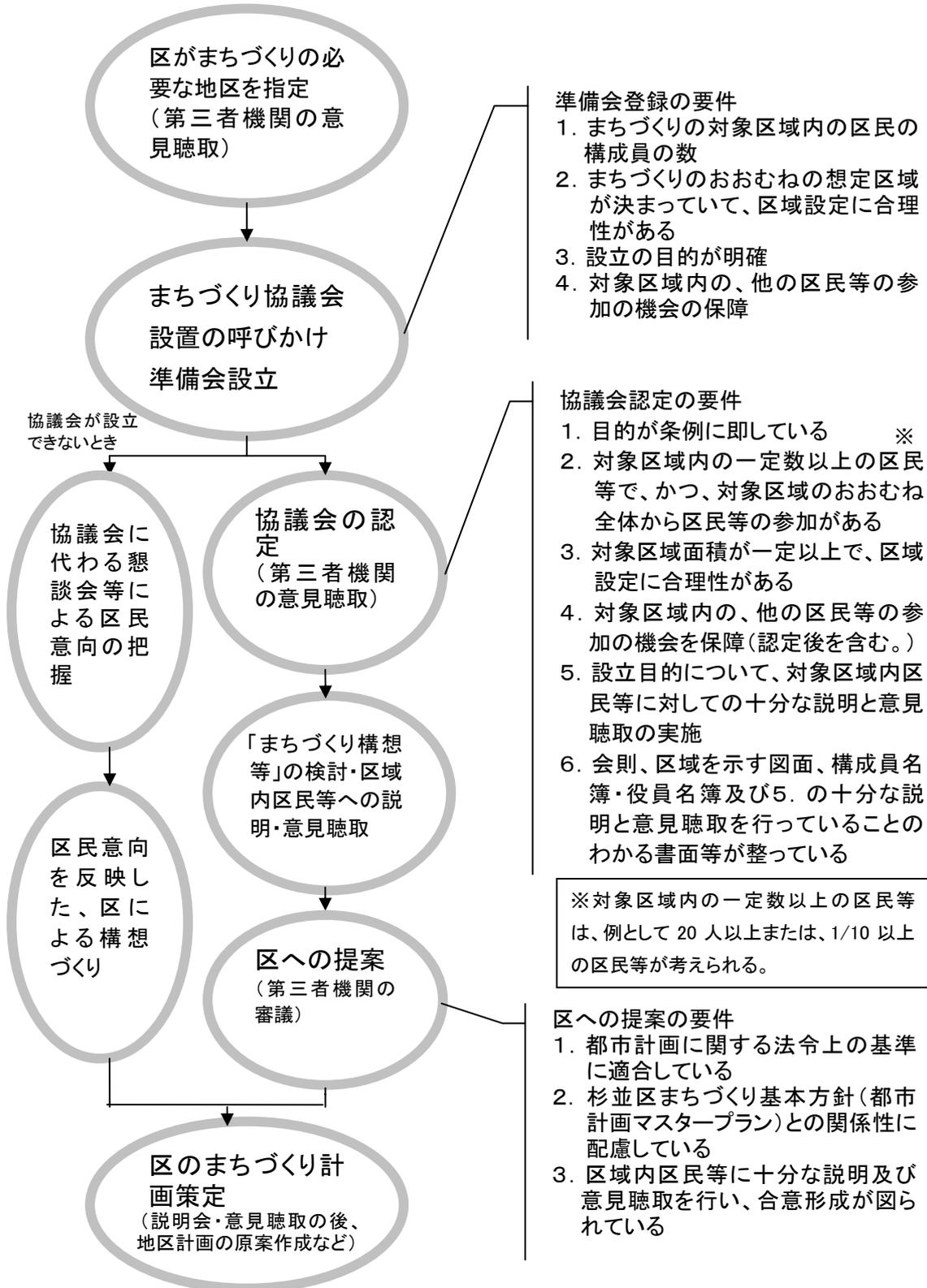
②市街地整備型まちづくり協議会イメージフロー(案)

概要 市街地整備や都市環境向上のための、何らかのルールづくりを目的とした「まちづくり構想等」の作成・提案につなげる活動



③地区指定型まちづくり協議会イメージフロー(案)

概要 区が、都市計画マスタープラン等の実現や、行政課題解決に向けてまちづくりが必要な地区を指定して、地域住民との協働により「まちづくり構想等」の作成・提案につなげる活動



4 地区まちづくりの提案

(1) まちづくりルール

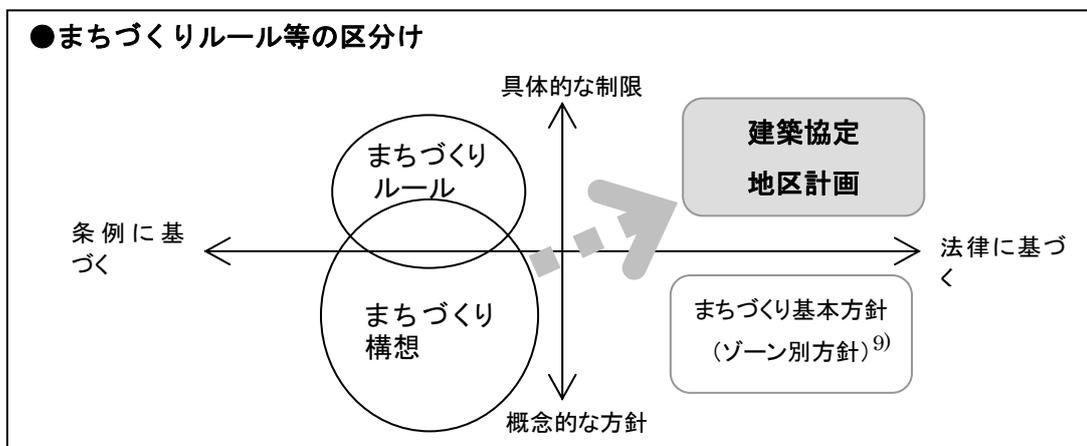
区民等による「まちづくりルール」については、現行の条例で登録要件や申請手続、登録の前の「都市計画審議会まちづくり専門部会」⁷⁾の意見聴取などが定められています。今回、まちづくり協議会の認定要件等を議論したことをふまえて、まちづくりルールについても考え方を整理しました。

まちづくり協議会で、良好な市街地整備を目指し地区内における街並みのありかたや環境保全の方向性など一定の地区レベルのまちづくりに関する取決めである「まちづくりルール」を策定し、区に登録や申請する場合は、協議会の認定や提案と同じような要件を考える必要があります。ただし、向こう三軒両隣程度のごく狭い範囲での全員合意によるまちづくりルールは、簡易な手続きで容易に区に登録できるような仕組みとする必要があります。

今後は、これまでまちづくりルールの登録実績が無いことから、地域の良好な市街地形成の実現に繋がる有効な仕組みであることを具体的に示してPRを充実し、登録の実例を増やしていく必要があります。

また、ルールが登録されただけでは、登録に携わった住民は内容を把握していると思われませんが、それ以外の住民は登録の事実すら知らないことが考えられます。したがって、ルール登録後も当該地域での住民間で、ルールの普及・啓発を継続的に行うことが必要です。

なお、区は当該地区住民や事業者に対して十分な周知を行い、建築計画がある際にはルールを守るよう協力を求めていくとともに、民間の建築確認審査機関へも理解と協力を求めることが重要であると考えます。実効性のあるルール作りが大切であり、内容によっては、建築協定⁸⁾や地区計画⁹⁾といった法律に基づいたものにつなげていくのもひとつの方法です。



(2) 地区計画等の申出制度¹⁰⁾

都市計画法第 16 条第 3 項では、「…条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画¹¹⁾の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。」と定められています。

現行の条例第 9 条ではこの規定に基づき「地区計画等の原案」を申し出る方法が定められていて、この 5 年間で地区計画等の原案の申出は 1 件あり、都市計画審議会¹²⁾の専門部会で審議されましたが、住民参加や合意形成が不十分であるとして棄却となっています。

条例の見直しにあたっては、行政の責任で作成する原案と区別する意味で、申出者が申出するものを「住民素案¹³⁾」と定義する必要があります。

また、手続きを明確にするとともに、申出者には、認定されたまちづくり協議会やまちづくりの推進を図る活動を目的とする NPO 法人¹⁴⁾を含める必要があります。その他、申出の要件や審査基準を明らかにしておくことにより、地区計画等の申出制度を活用可能にしておくことが重要です。

なお、住民素案は、様式を定めるとともに書き方の例なども作成し、住民がわかりやすく出しやすいようにする必要があります。

ア 申出手続は、次ページ「地区計画等の住民素案申出の流れ」参照

イ 申出ができる者（申出者）

- ① 申出区域内の土地所有者等¹⁵⁾
- ② 条例で認定されたまちづくり協議会
- ③ まちづくりの推進を図る活動を目的とする NPO 法人

ウ 申出の要件（形式要件）

- ① 申出区域の面積が一定規模以上であること。
- ② 地域においておおむね合意形成が図られていること。
- ③ 土地所有者等の一定の合意があること。

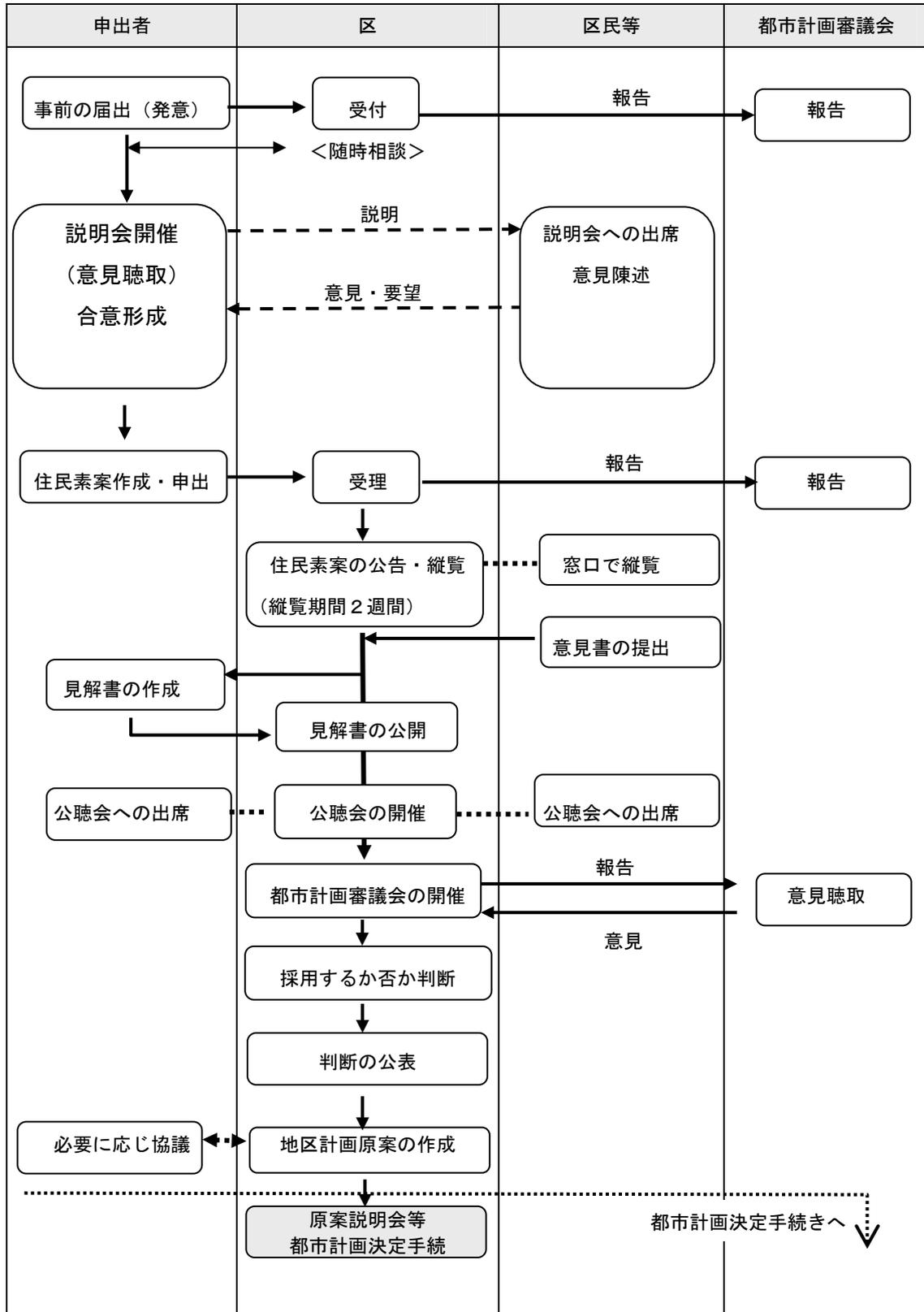
エ 審査基準（都市計画審議会¹⁶⁾で審査するときの基準・視点）

- ① 都市計画に関する法令上の基準に適合していること。
- ② 杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）との関係性に配慮していること。
- ③ 申出内容及び区域について、合理性があること。
- ④ 申出区域内の住民等への申出内容の十分な説明及び意見聴取を行っていること。ただし、土地利用規制を緩和する申出の場合は、申出区域周辺への住民等に対しても申出内容の十分な説明及び意見聴取を行っていること。

◆地区計画等の住民素案申出の流れ

●届出の内容 名称、位置、区域、区域の面積、案となるべき内容、当該地区計画等の案を定める理由。

●手続の流れ



(3) 都市計画の提案制度

都市計画法第 21 条の 2 第 2 項では、「…条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。」と定められています。

また、同法施行令第 15 条の 2 では、「…条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、0.1 ヘクタール以上 0.5 ヘクタール未満の範囲内で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る規模を別に定めることができる。」と規定されています。なお、この区域規模については、杉並区では提案できる区域面積を変更する必要はないと考えます。

さらに、法第 17 条の 2 では、「…住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続きに関する事項（前 2 条の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。」と定められています。

この都市計画提案制度は、現行の条例に定められていないため、制度が使えるよう条例で諸規定を整備する必要があります。ただし、一般的に提案は、現在の都市計画規制の緩和が想定されるため、杉並区のような第一種低層住居専用地域を主体とする 2 階建て程度の住宅が広がる既成市街地では、その点に十分留意した手続きの流れを考え、運用していく必要があります。

条例の見直しにあたっては、提案手続きを明確にするとともに、提案者に、認定されたまちづくり協議会を加える必要があります。また、提案の要件や審査基準を明らかにしておくことも大切です。

なお、東京都で決定する区分の都市計画の提案についても、14 ページの法定都市計画提案の流れを適用する必要があります。

ア 提案手続きは、14 ページ「法定都市計画提案の流れ」のとおり。

イ 提案ができる者（提案者）

- ① 提案区域内の土地所有者等その他法第 21 条の 2 に規定する者
- ② 条例で認定されたまちづくり協議会
- ③ まちづくりの推進を図る活動を目的とする N P O 法人

ウ 提案の要件（都市計画法で定まっている要件・形式要件）

- ① 提案区域の面積が 5,000 ㎡以上であること。
- ② 土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意があること。

エ 審査基準（都市計画審議会で審査するときの基準・視点）

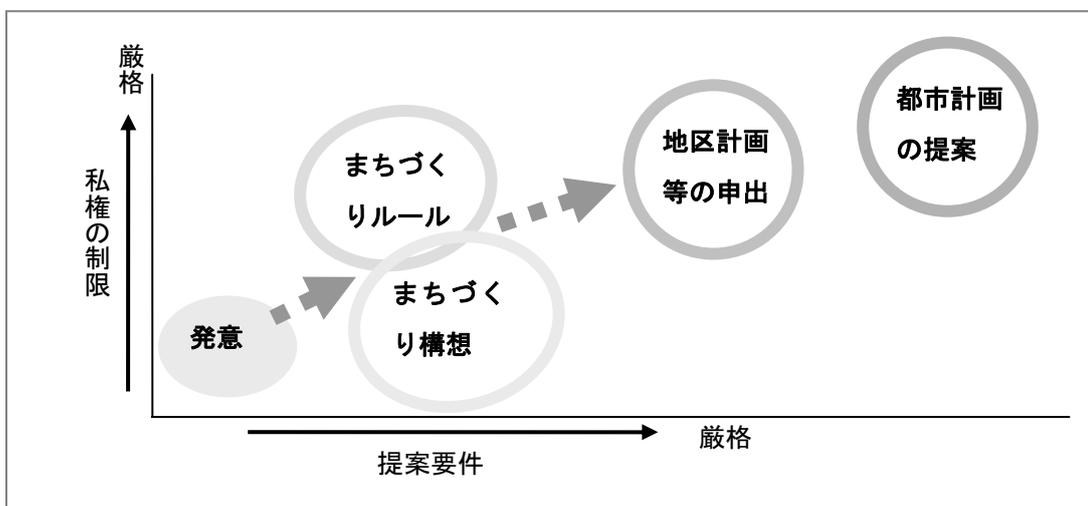
- ① 都市計画に関する法令上の基準に適合していること。

- ② 杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）との関係性に配慮していること。
- ③ 提案内容及び区域について、合理性があること。
- ④ 提案区域内の住民等への提案内容の十分な説明及び意見聴取を行っていること。ただし、土地利用規制を緩和する提案の場合は、提案区域周辺への住民等に対しても提案内容の十分な説明及び意見聴取を行っていること。

●地区計画等の申出・都市計画提案ができるものの区分及び申出・提案要件

		地区計画等の申出	都市計画提案
申出者または提案者	都市計画法で定められているもの		<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者等 ・ まちづくりの推進を図る活動を目的とする NPO 法人 ・ 公益法人 ・ 独立行政法人都市再生機構 ・ 地方住宅供給公社 ・ その他省令で定める団体
	例で定めるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者等 ・ 認定まちづくり協議会 ・ まちづくりの推進を図る活動を目的とする NPO 法人 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定まちづくり協議会
申出・提案要件		<ul style="list-style-type: none"> ・ 申出区域の面積が一定規模以上であること。 ・ 地域においておおむね合意形成が図られていること。 ・ 土地所有者等の一定の合意があること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案区域の面積が 5,000 m²以上であること。 ・ 土地所有者等の3分の 2 以上の同意があること。

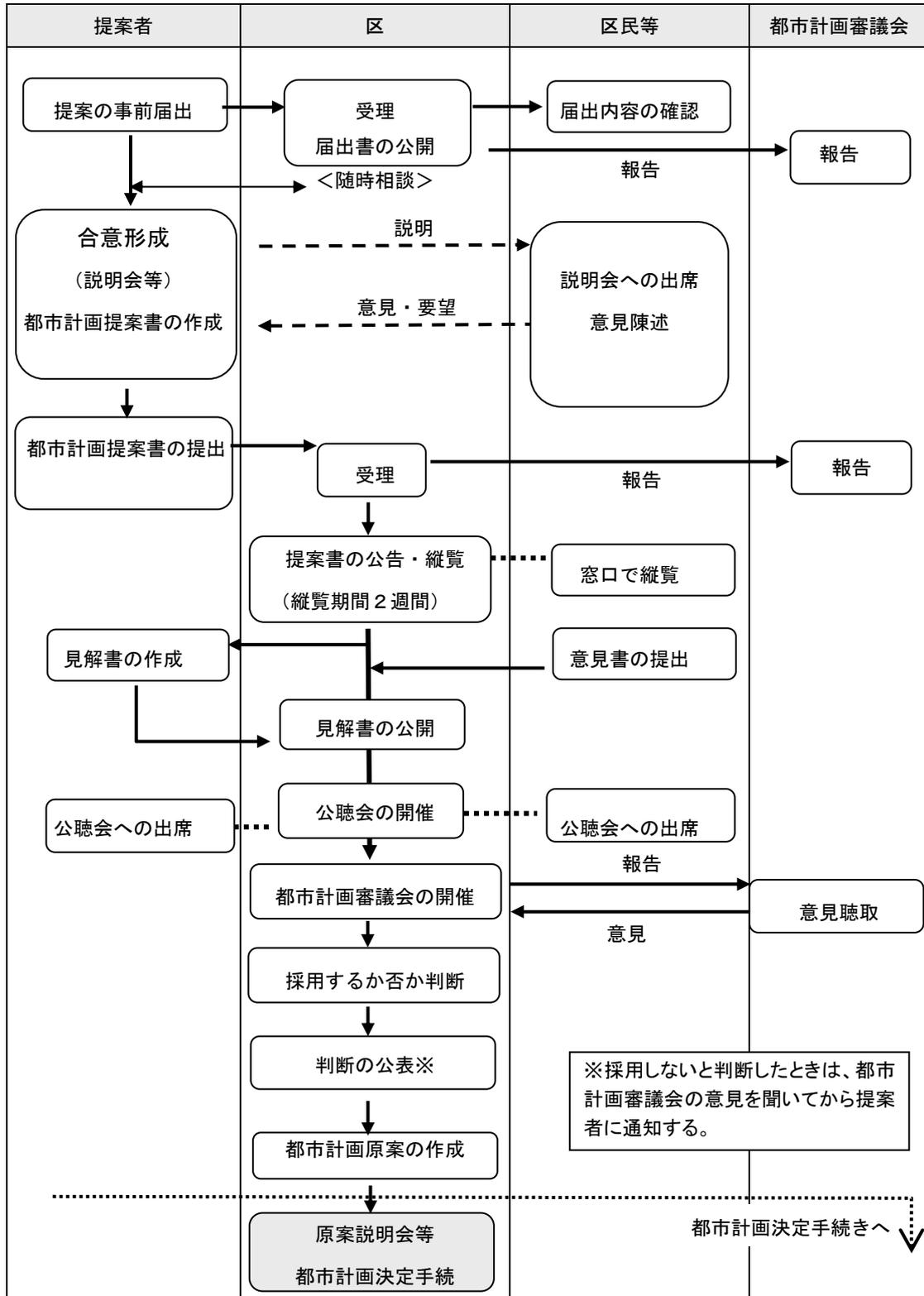
●まちづくり構想、まちづくりルール、地区計画等の申出、都市計画の提案のイメージ



◆法定都市計画提案の流れ

- 届出の内容 名称、位置、区域、区域の面積、案となるべき内容及び当該都市計画の案を定める理由。

●手続の流れ

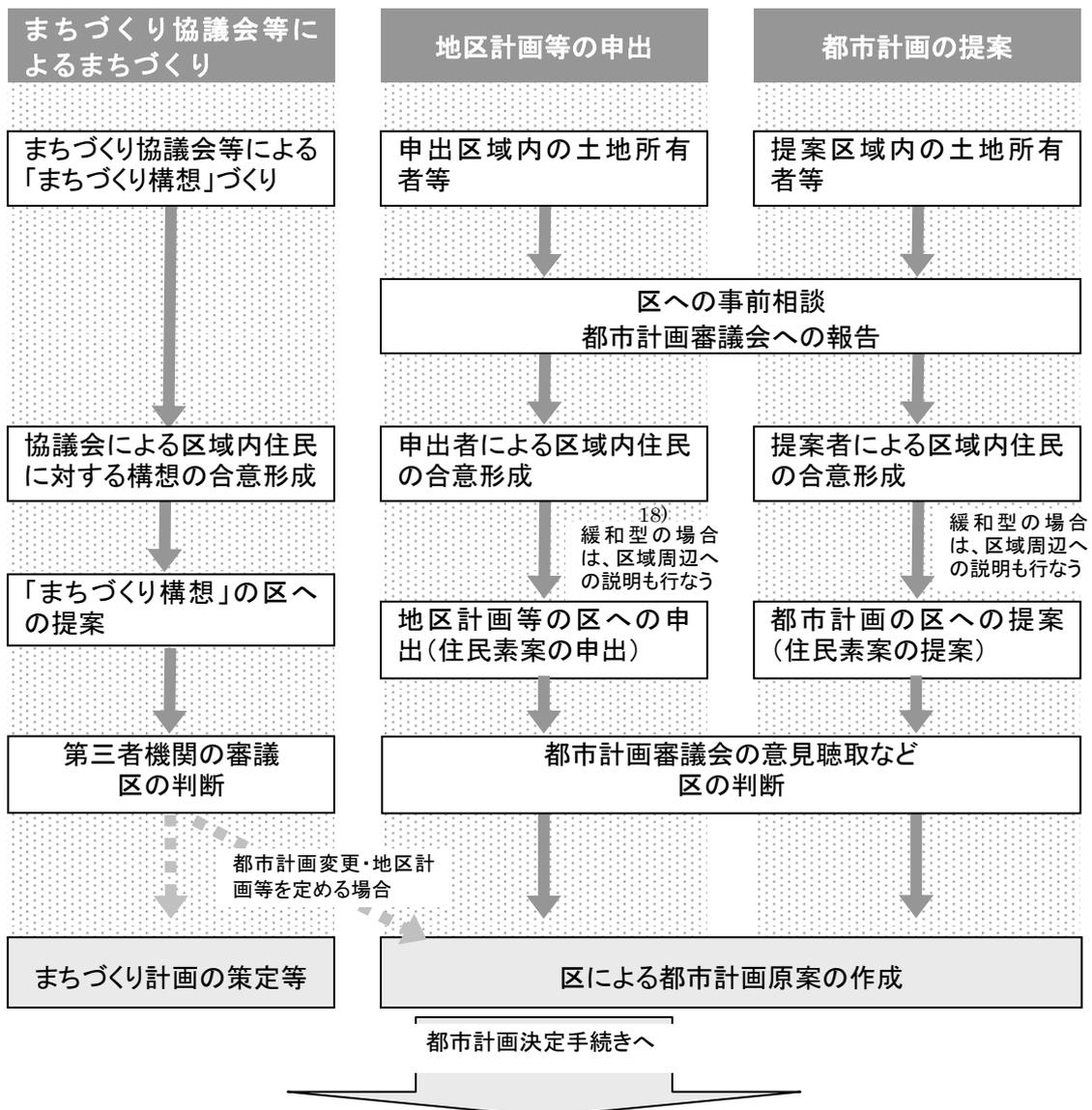


(4) まちづくり構想の提案等と都市計画決定手続きとの関係

まちづくり協議会（市街地整備型・地区指定型）からの「まちづくり構想」の提案や土地所有者等からの地区計画等の申出・都市計画の提案と、都市計画決定手続きとの関係は下図のように考えました。

まちづくり協議会（市街地整備型・地区指定型）から「まちづくり構想」の提案を受けたものは、区が構想の実現のための手だてとして都市計画の変更や地区計画等を定める必要があるときは、区がそれらの原案を作成します。

一方、土地所有者等が直接、地区計画等の申出・都市計画の提案を行なう場合は、土地所有者等から申出・提案として区に出されたものは、住民素案として区で受理します。受理したものは、都市計画審議会の意見聴取などを経て、区で申出・提案を採用するか否かの判断の後、区による原案を作成します。



(5) まちづくりの支援

現在、まちづくり条例を受けた街づくり支援要綱にもとづき、活動費支援を行ってきましたが、条例制定当初に比べて実績数値は下がってきています。一方、新たなまちづくりの活動をする団体も出てきています。

そこで、制度周知のPRや、行政からの積極的な働きかけにより活動を育てていくなどの実際の運用は力を入れていくべきですが、支援の方法も区民等に使いやすい制度として再検討する必要があります。

活動の初期段階の場合、意欲はあるが、何をどう進めていったらよいか分からないというケースが多く、活動費助成よりも情報提供やアドバイスが最も求められる支援と思われます。現在も専門家派遣は行っていますが、派遣回数が少なく内容の核心に触れる前に派遣期間が終了してしまうなど、制度を有効に活用できていないと思われます。

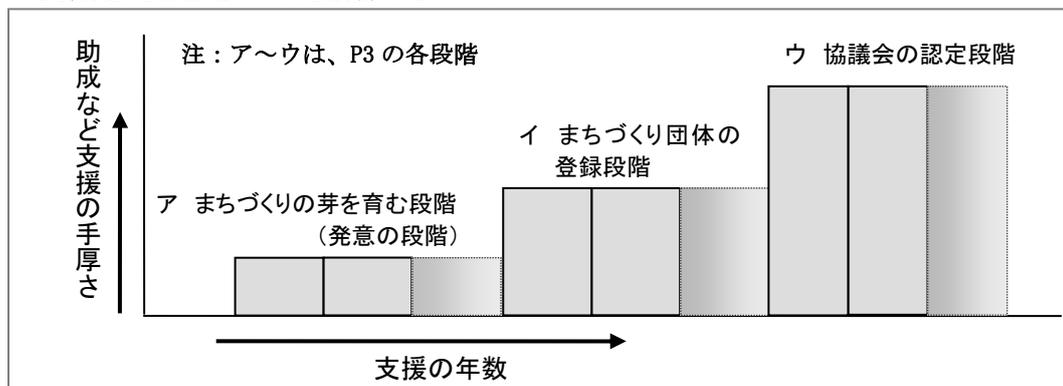
活動が本格化し、認定組織となった後については、会の開催回数も増え、会報の印刷等の費用もかかってくるなど、最終的な目的が地区計画の策定であったりなど、活動の内容や目標への進捗度により求められる支援が異なってくると考えられます。また、専門家派遣は、まちづくりルールをつくる場合も積極的に活用すべきと考えます。

以上のようなことから、それぞれの段階に応じた支援制度を用意することが必要であると考えます（下図）。

また、区の助成金であることから、年限を定め、一定の成果を求める必要があると思われます。ただし、まちづくりというものは、一朝一夕で成されるものではないことから、理由によっては継続して支援を受けられるといった更新制度を設けておくことも必要です。

更に、出された成果に対する評価制度を充実させ、活動の評価と併せて、今後の活動に対するアドバイスといった積極的な支援を行える仕組みを作ることも必要と考えます。

●段階的なまちづくり支援のイメージ



5 大規模土地取引・大規模開発事業に対する仕組みづくり

(1) 大規模土地取引行為の届出

近年、社会状況の変化などを背景に、都内でも民間企業等が有する大規模な土地が売却され、中高層マンションなどの集合住宅に土地利用転換されることが多くなってきています。その場合、周辺の住環境に大きな影響を及ぼすことが懸念されます。このような状況に対応するため、区は、大規模な土地利用転換につながる動きを早い段階で把握し、都市計画マスタープラン等に沿って、良好なまちづくりの実現に向けた適切な誘導を行っていくことが必要と考えられます。

そのため、土地取引行為が完了するかなり前の段階での事前届出を義務化し、土地所有者（売り主）に対して、第三者機関の意見を聴きながら区が適切な助言・指導を行えるような仕組みを条例に新たに加えることを検討しました。

(2) 大規模開発事業の手続き

近年、開発における緩和規定などが増えてきたこともあって、適法であっても周辺環境との調和が必ずしも十分でない計画が見受けられるとの指摘もなされています。このような計画の場合には、近隣紛争につながる可能性が少なくありません。

そこで、事業計画が確定していない構想段階から事業地周辺に計画を公開し、周辺住民と対話を進めながら、周辺の地域特性（例えば低層な戸建住宅が立ち並ぶというような）に配慮した事業計画を策定することが、住みよいまちづくりにつながると考えました。

既に、いくつかの自治体で同様の仕組みを導入している例を参考にしながら、一定規模以上の敷地、延床面積、共同住宅の戸数での開発事業については、構想段階で住民に公開し、住環境への影響の低減や地域貢献について事業者と住民で十分に話し合いながら進めていくことが重要です。

その後区は、住民から事業者に対する開発事業についての意見や、その意見に対する事業者の見解書などを踏まえた第三者機関の意見を聴いたうえで、事業者に対して助言・指導を行います。

(3) 条例化や運用にあたって留意すべきこと

ア 私的権利に強くかかわる土地取引情報の取り扱いについて

(1)の大規模土地取引行為の届出は、土地所有者が大規模土地取引行為（売買契約等）を行おうとする日の数ヶ月前までに区に届出をし、第三

者機関の意見を聴きながら区が助言・指導を行うものです。このことは、土地所有者にとっては大規模な土地を売却するという私的権利に強くかかわる情報を、区及び第三者機関に知らせることになります。

そのため、区職員及び第三者機関の委員には、高い守秘義務が生ずることに留意する必要があります。こうしたことから、届出関連の情報や第三者機関の審議等は、非公開とすることが求められます。

イ 届出対象の土地の規模や建築物の規模等について

(1)の大規模土地取引行為の届出対象とする土地面積や、(2)の大規模開発事業の届出対象とする土地面積及び建築物の規模等については、条例化の際に地域のまちづくりに及ぼす影響や事業者の負担なども考慮しながら適切に設定する必要があります。

また、国や東京都などの公的機関が土地を民間売却する場合も、原則として(1)の大規模土地取引行為¹⁹⁾の届出対象とすると考えます。

ウ P F I 事業等の新しい事業スキームへの対応について

P F I 事業などの新しい事業スキームにおいても、事業公募が行われる前の段階で、土地所有者に対して、例外的に(1)の大規模土地取引行為の届出と同様の手続きを行うよう、条例に盛り込んでおく必要があると考えます。また、仮に条例で規定することが難しい場合でも、運用のなかで対応していく必要があります。

◆大規模土地取引行為の事前届出調整制度

●事前届出の対象行為 一定規模以上の土地に対して所有権、地上権等の権利を有する者が、この権利の移転等の契約（大規模土地取引行為）を行おうとする場合

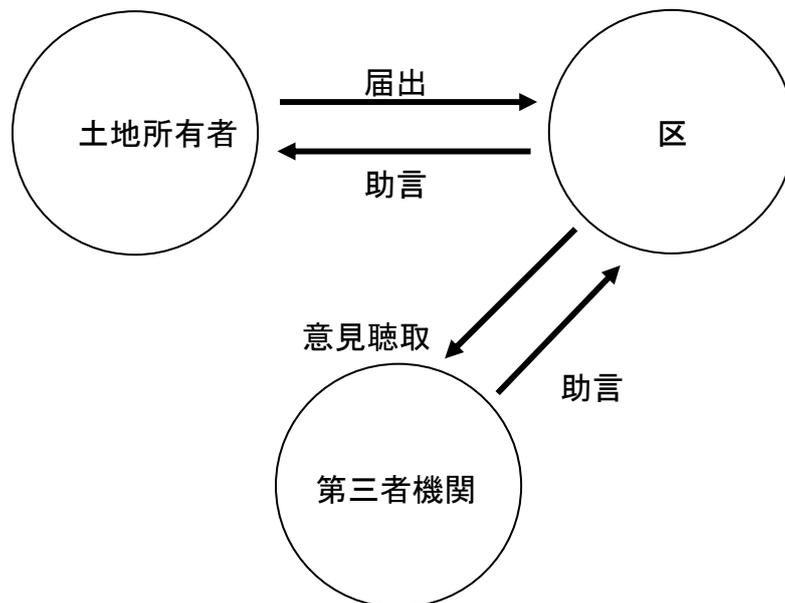
●届出の時期 大規模土地取引行為（売買契約等）を行おうとする日の数ヶ月前まで

●届出の内容

- ①大規模土地取引行為の届出者
- ②大規模土地取引行為の予定日
- ③大規模土地取引行為の対象となる土地の位置、面積等
- ④大規模土地取引行為の主な土地利用の目的

●調整の流れ

区は、届け出のあった大規模土地取引行為に対し、助言を行う必要がある場合には、第三者機関の意見を聴いたうえで助言を行います。

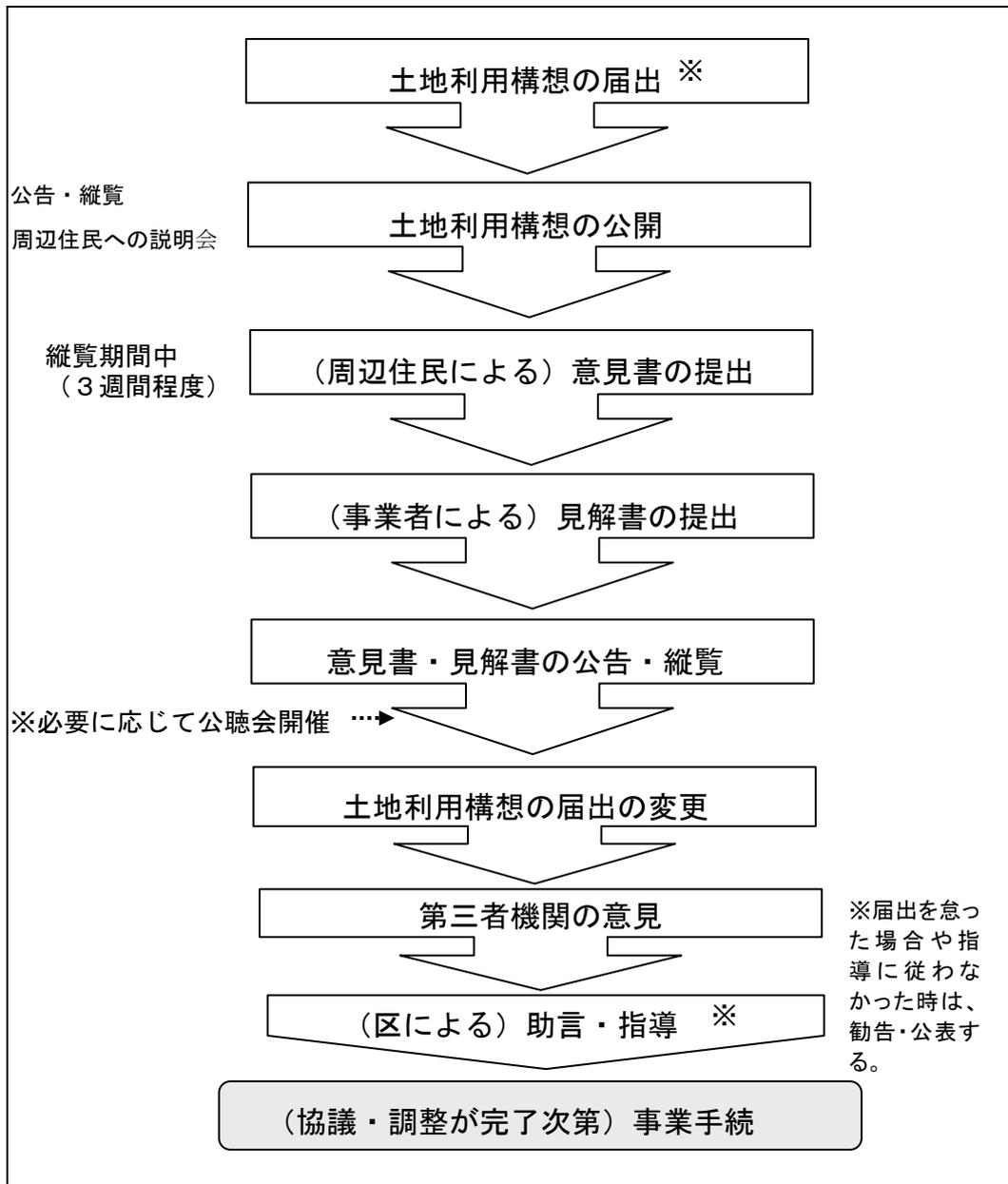


◎第三者機関

地方自治法第 138 条の 4 第 3 項に基づき、区長の附属機関として設置される審査会。法律、都市計画、建築、景観（環境）の分野の学識経験者により構成される第三者機関として位置付けられる。

◆大規模開発事業に係る土地利用構想の事前届出制度

●事前届出の対象事業	一定規模以上の土地で開発事業を行おうとする場合、戸数の多い共同住宅または延面積の広い建築物の建築を行おうとする場合
●届出の時期	大規模開発事業に係る事業計画の変更が可能な時期まで
●届出の内容	①付近案内図 ②施設の配置に係る土地利用構想を示す図面 ③大規模開発事業に係る区域の土地及び周辺状況を示す写真 ④その他土地利用構想の内容を示す図書
●協議の流れ	



6 第三者機関の設置について

(1) 都市計画審議会まちづくり専門部会の機能を新たな第三者機関に

現行の「杉並区まちづくり条例」では、杉並区によるまちづくり協議会の認定、まちづくりルール²¹⁾の認定・公表、住民からの地区計画の原案の申出が、住民参加による区独自のまちづくりの制度として定められています。

これらの認定等にあたっては、第三者機関として杉並区都市計画審議会まちづくり専門部会が、区長の諮問に応じて審議することとされました。²⁰⁾

都市計画審議会は、都市計画法第 77 条の 2 の規定に基づき、都市施設や地域地区²¹⁾など都市計画法により権限に属させられた事項について、諮問に応じ、調査審議するものとして設置されているものです。

都市計画法に基づかない、協議会の認定やまちづくりルールの認定など条例独自のまちづくりに関する制度については、本来的には都市計画審議会とは独立した第三者機関がその任に当たる方が適切であると考えます（下表）。

●現行の第三者機関と新たな第三者機関の担当事務

現行の第三者機関		新たな第三者機関の担当事務	
都市計画審議会 (まちづくり専門部会)		I 都市計画審議会	II 新しい第三者機関 (仮称)まちづくり審議会
審議事項等	①まちづくり協議会の認定に関する事 ②まちづくりルールの登録に関する事 ③地区計画等の原案の申出に係る処理に関する事 (大規模土地取引や大規模開発事業への対応については現行条例に定められておらず、審議事項には含まれていない。)	①都市計画法によりその権限に属せられた事項(都市計画法第 77 条の 2 第 1 項) ②都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。(都市計画法第 77 条の 2 第 2 項) ③地区計画等の住民素案の申出に関する事。(都市計画法第 16 条第 3 項) ④都市計画の素案の提案に関する事。(都市計画法第 21 条の 2)	①まちづくり協議会の認定に関する事 ②まちづくりルールの登録に関する事 ③テーマ型まちづくりの提案に関する事 ④まちづくり構想の提案に関する事 ⑤大規模土地取引の届出に係る助言に関する事 ⑥大規模開発事業の土地利用構想に関する事 ⑦大規模開発事業に係る勧告、公表に関する事

(2) 景観条例²²⁾で設置する第三者機関²³⁾などとの関係について

現在、区で検討している景観条例でも、景観計画²³⁾の策定への区への助言や建築主等からの届出の審査機関として第三者機関を設置することが想定されています。

(1)で述べたまちづくり条例で新たに設置することが望ましい第三者機関との兼ね合いとあわせて、区民にわかりやすく合理的な組織を設置するよう、区で十分に検討する必要があります。

7 その他

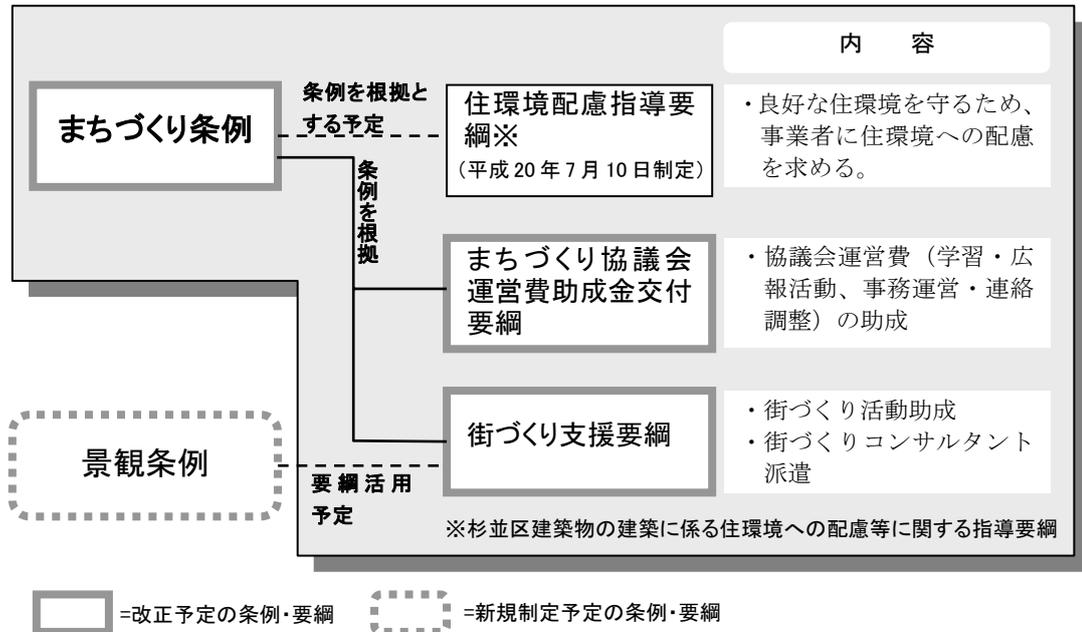
(1) 景観条例や住環境配慮指導要綱などについて

良好な市街地形成を目指すまちづくりは、まちづくり条例だけで達成できるわけではありません。

地域地区などの都市計画法に基づいて市街地をコントロールすることや、今年度杉並区で制定が予定されている景観条例、また、本年10月施行の「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」などの規制誘導手法を併せて活用していくことが大切です。

とりわけ、景観条例については、建築計画等の早い段階からの区との協議が想定されるので、その際は、この懇談会で検討したまちづくり条例の大規模土地取引行為の届出や大規模開発事業の手続きとの連携を図りつつ、それぞれの条例の目的を達成していく必要があります。

●まちづくり条例とその他の条例・要綱の関係



(2) まちづくりセンターについて

（仮称）まちづくりセンター設置については、平成14年のまちづくり条例懇談会からも提言されていますが、現在に至るまで設置されていません。

区に対しては、まず手始めにまちづくりセンターのあり方や役割・組織などについて、他区市の事例なども参考にしながら検討する場をつくることを提案します。そうした検討のなかでは、区が直接区民のまちづくり活動を支援するだけでなく、まちづくり活動を支援するNPO法人などへの支援を行なっていくことなども検討課題のひとつになると思われます。

杉並区まちづくり条例に関する懇談会委員名簿

平成20年1月

※備考欄○印は、起草委員

	区 分	氏 名	所 属 等	備 考
1	学識経験者	高見澤 邦郎	首都大学東京名誉教授	会長
2	〃	村上 美奈子	計画工房主宰	○副会長
3	〃	井上 赫郎	早稲田大学芸術学校	○
4	〃	大原 一興	横浜国立大学	○
5	〃	日置 雅晴	弁 護 士	○
6	区 民	本橋 又藏	杉並区町会連合会会長	
7	〃	徳田 達介	杉並区商店会連合会	
8	〃	菅原 敬介	東京青年会議所 杉 並 地 区	
9	〃	樋口 厚	まちづくり専門部会 公 募 委 員	
10	〃	松本 博行	まちづくり専門部会 公 募 委 員	

● 幹事及び事務局

幹 事	大竹直樹	杉並区都市整備部都市計画課長
〃	齋木雅之	杉並区都市整備部まちづくり推進課長
事 務 局		杉並区都市整備部都市計画課企画調査係
〃		杉並区都市整備部まちづくり推進課管理係

杉並区まちづくり条例に関する懇談会の検討経過

会の種別・回数	開催日	主な内容
第1回懇談会	平成20年 1月16日	・会長、副会長選出 ・条例の施行状況と課題、検証・検討項目等について
第2回懇談会	2月6日	・公開ヒアリングについて ・大規模土地利用・大規模建築物の早期届出等について
第3回懇談会	3月15日	・杉並区まちづくり条例に関する公開ヒアリング
第4回懇談会	3月19日	・公開ヒアリングの報告及び今後の進め方について ・住民参加の方策について－その1－
第5回懇談会	4月23日	・公開ヒアリングにおける陳述及び意見書について ・住民参加の方策について－その2－
第1回起草委員会	5月2日	・中間報告(素案)たたき台について1
第2回起草委員会	5月20日	・中間報告(素案)たたき台について2
第6回懇談会	5月28日	・中間のまとめ(素案)のたたき台について ・住民参加の方策について－その3－
第3回起草委員会	6月17日	・中間のまとめ(素案)について
第7回懇談会	7月1日	・中間のまとめ(素案)のたたき台、第三者機関について ・住民参加の方策について－その4－
第4回起草委員会	7月8日	・中間のまとめ(案)について1
第8回懇談会	7月24日	・中間のまとめ(案)について
第5回起草委員会	8月5日	・中間のまとめ(案)について2
第6回起草委員会	9月4日	・中間のまとめに対して提出された意見について ・懇談会報告書(提言素案)について
第9回懇談会	9月16日	・中間のまとめに対して提出された意見について ・懇談会報告書(提言素案)について
第7回起草委員会	10月2日	・懇談会報告書(提言案)について
第10回懇談会	10月15日	・懇談会報告書の区長への提言

資 料

1. 用語集	26
2. まちづくり構想・ルールの事例	31
3. 区の支援も得てまとまった「まちづくり構想」の実例.....	34
4. 杉並区まちづくり条例に関する懇談会設置要綱.....	39

1. 用語集

1) まちづくり協議会

自分の住む地域のよりよいまちづくりの推進を目的とする住民組織の一般的な名称。構成員は、当該地域において住所を有するものまたは事業を営むもの及び、土地・建物等を所有するもので組織されることが多い。

今回の報告では、認定されたまちづくり団体について、まちづくり協議会と定義している。

2) 地区計画

都市計画に比べて、比較的小規模の地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる計画（都市計画法第12条の4第1項）。

地区計画の内容は、地区計画の目標その他区域の整備・開発及び保全に関する方針と、地区整備計画の二つの部分から構成されている。

地区整備計画が定められた場合には、区域内の建築行為等は、届出・勧告制度により計画内容への適合を区が求めることになる。また、建築物等に関する事項を区の条例で定めると、建築基準法による制限事項となり、建築確認の際の建築主事の確認事項となる。

地区計画は、大都市近郊におけるミニ開発や無秩序な市街化を防ぎ、良好な市街地の環境を形成し、保全するため昭和56年に設けられた都市計画の制度の一つ。

3) まちづくりルール

良好な市街地整備を目指し、地区内における街並みのありかたや環境保全の方向性など一定の地区レベルにおける、または向こう三軒両隣程度のごく狭い範囲におけるまちづくりに関する取決め。

資料2. まちづくり構想・まちづくりルールの事例（P.31）参照

4) 中高層紛争予防条例

良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的として、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関して必要な事項を定めている。

「杉並区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」や「東

京都市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の略称。

5) まちづくり構想

市街地整備型または地区指定型のまちづくり協議会がまとめた考え方で、区に提案することを想定したまちづくりの考え方を言う。

良好な市街地整備を目指し、地区内における街並みのありかたや公共施設・公益施設の整備、環境保全の方向性などが書かれたもの。まちづくり構想は、構想図と文字によりまとめられることが多く、具体的かつ定量的な表現のものもあるが、方針として定性的な表現のものもある。まちづくり協議会が、区のまちづくり支援やコンサルタントの協力を得てまとめるものが多い。

実例は、資料3. 区の支援も得てまとまったまちづくり構想の実例 (P.34) 参照。

6) まちづくり計画

まちづくり協議会から提案された「まちづくり構想」をもとに、区が具体的な施策としてまとめたもの。

例えば、地区計画などの手法を使った建築制限や地区計画道路の位置及び幅員などを具体的に定めた計画。また、道路沿いの生垣緑化助成などを実施する際のまちづくりの助成・誘導策も盛り込まれることが多い。

7) 都市計画審議会まちづくり専門部会

杉並区都市計画審議会条例第7条に基づき、杉並区都市計画審議会のもとに設置された部会。地区計画の申出に係る処理に関すること（杉並区まちづくり条例第9条第1項）、まちづくりルールの登録に関すること（杉並区まちづくり条例第13条第1項）、まちづくり協議会の認定に関すること（杉並区まちづくり条例第14条第1項）を担当する部会。

8) 建築協定

住宅地としての環境や、商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、地区の環境を改善するために、土地所有者等がその全員の合意によって一定の区域を定め、その区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関して協定として定めるもの（建築基準法第69条）。

建築協定は、土地所有者等の合意に基づく、私法的契約という性格を持ち、公法上の権利制限ではないため、協定に定められた建築物の制限内容は、建築確認を行う建築主事の確認事項にはならない。

協定に違反した場合は、民事裁判により是正を求めることができる。また、新規の土地取得者に対しても協定の効力が及ぶ。

9) ゾーン別方針

まちづくり基本方針のなかで区内7地域を14ゾーンに分けている。ひとつのゾーンは、おおむね半径1kmの生活圏として分割した地域である。ゾーン別方針は、地域ごとの課題とまちづくりの方向性を明らかにし、まちづくりを身近に考えていくための方針である。

10) 地区計画等の申出制度

各自治体の条例で申出方法を定めた場合に、地区計画等に関する都市計画の決定、その変更について、住民または利害関係者が案の内容となるべき事項を申出することができる制度（都市計画法第16条第3項）。

11) 都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画（都市計画法第4条）。

12) 都市計画審議会

都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、都市計画に関する事項を調査・審議するために都道府県及び区市町村に置かれた附属機関。都道府県が定める都市計画及び区市町村が定める都市計画については、都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定することとなっている（都市計画法第19条ほか）。

13) 住民素案

地区計画等の申出の際に、住民から区に対して申出されるもの。行政の責任で作成する原案と区別する意味で、今回「住民素案」という用語を使用した。住民素案は、申出者の住所・氏名とともに、申出の種類、名称、位置及び面積等が記載された様式に、添付書類を添えたものとなる。

具体的には、施行規則及び様式で定めることが想定される。

14) NPO法人

「NPO（NonProfit Organization）」とは、とは、ボランティア活動などの社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。このうち、「NPO法人」とは、特定非営利活動促進法（NPO法）に基づき法人格を取得した「特定非営

利活動法人」の一般的な総称。

法人格の有無を問わず、様々な分野（福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など）で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

15) 土地所有者等

当該地の区域について所有権、地上権、賃借権を有するものを指す。

16) 杉並区まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）

杉並区政運営の基本方針である杉並区基本構想を受けて、都市整備分野に関する基本的な方針と具体的な方向を提示するまちづくりの総合的な指針であり、区民の参画と協働により実現していくためのまちづくりの指針でもある。

杉並区は、まちづくり基本方針を都市計画法第 18 条の 2 で定める「区市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画マスタープラン）として位置付けている。正式名称は、「杉並区まちづくり基本方針」。

17) 都市計画の提案制度

住民等によるまちづくりの取組みを、都市計画に反映させる制度。平成 14 年の都市計画法の改正により、一定規模以上の一団の土地の区域について、土地所有権者等から区市町村長に対し、都市計画の決定または変更することを提案（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と都市再開発方針等に関する都市計画を除く）することができるとしている（都市計画法第 21 条の 2）。

18) 緩和型

建ぺい率や容積率、高さなどの規制が緩和されるような地区計画や都市計画の変更を指す。

19) P F I 事業

「PFI（Private Finance Initiative）事業」とは、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公有地を利用して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行う事業。

国による国家公務員宿舎の建替えなどでの、PFI 事業の実施が想定される。

20) 都市施設

都市計画法第 11 条に規定される施設。都市計画で次に掲げる施設に必要なも

のを定める。

- (1) 交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場等）
- (2) 公共空地（公園、緑地、広場等）
- (3) 供給施設または処理施設（水道、下水道、ごみ焼却場等）
- (4) 河川、運河その他水路
- (5) 教育文化施設（学校、図書館、研究施設等）
- (6) 医療施設または社会福祉施設（病院、保育所等）
- (7) 市場、と畜場または火葬場
- (8) 一団地の住宅施設
- (9) 一団地の官公庁施設
- (10) 流通業務団地
- (11) その他政令で定める防風、防火、防水、防雪及び防砂等の施設

21) 地域地区

都市計画法第8条に基づき都市計画区域内の土地を利用目的によって区分し、建築物等についての必要な制限を課すことにより、土地の合理的利用を図るもの。具体的には、用途地域や特別用途地区及び防火・準防火地域、生産緑地地区、流通業務地区等の地域や地区がそれぞれ指定されている。

このうち用途地域は、建築物の用途や容積などを規制する最も基本的なものとされている。

22) 景観条例

「景観法」に基づき、良好な景観づくりを推進するため、景観計画の策定や行為の規制等に関することを定めた条例のこと（景観法第9条第7項等）。

杉並区では、景観法に基づく事項のほか、第三者機関の設置等を盛り込んだ景観条例を制定する予定である。

23) 景観計画

「景観法」に基づき、建築行為規制等の権限を行使する自治体（景観行政団体が策定する、良好な景観の形成に関する計画のこと（景観法第8条第1項）。

景観計画では、景観計画の区域（景観計画区域）、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項その他が定められる（景観法第8条第2項）。

なお、杉並区では景観条例を制定するとともに、東京都の同意を得て景観行政団体となることを目指している。

2. まちづくり構想・ルール的事例

事例 1

【地域の方向性】

駅周辺の商店が集積した賑わいのある商業地域であったが、近年、1階から最上階まで、全て住居とするマンションの建築が増えている。商店街の連続性が途切れ、賑わいが段々なくなっているようである。地元としては、商店街の活性化をめざしたい。

【まちづくりの方策】

- ・建築物の建築にあたっては、1階部分を店舗や事務所とする。
- ・店や事務所の看板は、派手な色や奇抜な意匠を避け、一定の規格内で、地域の特色にあった、落ち着いた意匠の看板にする。
- ・一定以上の戸数を、ファミリータイプの住戸とする。

事例 2

【地域の方向性】

かつては、屋敷林や農地が混在するみどり豊かで、戸建て住宅を中心とした住宅地であった。近年、地権者の相続などで、ミニ開発が進み、緑が失われるとともに、敷地が細分化され、行き止まり道路も増えつつある。また、ワンルームマンションも増えており、町会へ加入する世帯も減りつつある。そこで、良好な住環境や地域コミュニティとしてのまとまりを守り育てていく。

【まちづくりの方策】

- ・敷地の分割にあたっては、既存樹木を残すよう最大限の配慮をする。
- ・敷地の分割にあたっては、行き止まり道路ができないようにする。
- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの水平距離は1 m以上とする。
- ・集合住宅を建築するときは、2分の1以上の戸数をファミリー用の住戸とし、入居者に町会への加入について、案内する。

事例3

【地域の方向性】

- ・川沿いのみどりに恵まれた地域で、低層の敷地規模が比較的広い戸建て住宅が建ち並ぶ地域である。
- ・近年、建て替えなどで、共同住宅の建築が増えている。その中には、ワンルームマンションも目立ってきている。
- ・そこで、現在の良好な住環境の保全を目指すとともに、落ち着いた住宅街を創出していく。

【まちづくりの方策】

- ・敷地の分割にあたっては、既存樹木を残すよう最大限の配慮をするものとし、敷地150㎡を最低限の面積とする。
- ・川に面する側の敷地に設置する垣又はさくは、生垣又は透視可能な構造とする。
- ・建築物の屋根、外壁及び建築物に附属する工作物は、白、茶色を基調とした落ち着いた色彩とし、周辺環境と調和した意匠とする。
- ・ワンルームマンションは、建築しない。

事例4

【地域の方向性】

- ・JRの駅から、程近いところにあり、駅前の商店街を抜けると、中高層の共同住宅が、建ち並ぶ地域であるが、付近には、昭和の面影を残す低層の住宅も残っている。
- ・近隣には、公立や民間の保育施設や教育施設も多く、子供たちも多く集まる文教地域でもあるので、マンションの管理なども、安全・安心面に配慮している。
- ・こうしたことから、現在の住みよい良好な雰囲気を守っていく。

【まちづくりの方策】

- ・マンションの管理について、管理組合や所有者が安全・安心面に十分配慮した、管理計画を作成し、計画に基づいた管理を行う。
- ・交通の安全を確保するため、路上駐車をさせない工夫をする。
- ・建物の2階以上の階にテナントを入れるときは、文教施設や安全・安心面が低下する恐れのない業種にする。

事例5

【地域の方向性】

- ・国の施設の跡地に公園を整備し、併せて防災機能の向上に配慮した地区計画を定めた地域である。
- ・共同住宅が比較的多い地域であるが、施錠がしていない住戸も散見される。また、壊れた自転車が長期間放置されているなど、まちの乱雑さが目立ち、地域の安全・安心度の低下が心配である。
- ・このため、地域の安全・安心を確保するためのまちづくりを進める。

【まちづくりの方策】

- ・共同住宅を建築するときは、建築主は、建物の規模や立地条件に応じ一定の防犯設備を設置する。
- ・土地の所有者等は、敷地内に粗大ごみが放置されないような措置を講ずる。
- ・共同住宅の所有者等は、空室の管理を適切に行うとともに、ドア、窓等の外部に面した部分について、破損箇所がある場合は、速やかに修理する。

3. 区の支援も得てまとまったまちづくり構想の実例

実例1 ●平成6年3月に、大田黒公園周辺景観をかんがえる会から区に提言されたものです。(大田黒公園周辺地区景観まちづくりニュースNo.8, 〈平成6年6月発行〉から抜粋。個人情報、削除しています。)

平成6年3月11日
東京都杉並区長 松田良吉殿
代表
大田黒公園周辺景観をかんがえる会

「まちづくり構想」の全文

大田黒公園周辺地区景観まちづくり構想(提案)について(提案)

私たちが大田黒公園周辺景観をかんがえる会は、ここに大田黒公園周辺地区景観まちづくり構想の提案をいたします。

大田黒公園周辺景観をかんがえる会
提案委員名簿
氏名 住所 (50音順)



「大田黒公園周辺地区景観まちづくり構想」が提案されました

さる3月11日、大田黒公園周辺景観をかんがえる会の二年余りを掛けて検討してきたまちづくり構想の提案書を、松田良吉杉並区長に手渡しました。

代表と委員4名は、

はじめに

私たちは「大田黒公園周辺景観をかんがえる会」は、杉並区の呼びかけでまちづくり構想を区長に提案することを目的に集まった地元有志の会です。一昨年の春に正式に発足して以来、大田黒公園周辺地区の特性を活かした魅力あるまちの形成を図るため、区職員、専門家と話し合い、起伏豊かなこのまちは、明治時代からの雑木林や松林、大正時代の別荘地、昭和にかけての文化住宅の面影を今も残す住宅地を中心に、商業系の地区、都営住宅

などの集合住宅地で構成されています。住宅地の多くは、文化のおりと趣かなみどりに恵まれ、杉並区を代表するすぐれたまちなみを形づくっています。

しかしながら、このまちは、建て詰まり、庭や樹木の減少、新しい隣人と関係、交通量の増大、善福寺川の切り立った護岸など、まちの姿を大きく変える要因が増つつあります。

私たちは、こうしたまちの変化に様々な方策で対処し、このまちな自然、歴史、まちなみに誇りを持って住み続けることの出来るまちづくりをめざしたいと考えます。

以上のような基本的な認識をもとに検討を行い、このまちなまちづくり構想を作成しました。

今後は、提案の趣旨を十分理解いただき、住民、事業者などの意見交換に基づく区のみならず計画的作成と具体的な施策の展開を期待します。

① まちづくりの目標

このまちなは、昭和初期の頃から培われてきた杉並の典型的な住宅地の風情が残っています。これは、当時、作家や画家などをはじめ、文化人といわれる人々が多く移り住んだ



こともあり、その活動やモチベーション生活様式に基づいた文化のありといます。

このようなまちな個性と豊かさをとりといて、特性を活かし、目に見えるものだけでなく、住民の生活に潤いを与え、こを訪れる人の気持ちをも豊かにするまちづくりを進めたいと考えます。

以上のことから、まちづくりの目標をつぎのように定めます。

文化のこもり、豊かなみどり、そして歴史を活かしたまちをつくる

② まちづくりの柱

まちを愛する心を育てよう

まちづくりは、そこに住んでいる人々がまちを知り、まちを愛着を持つことから始まります。このまちな関心を持ち、まちを愛する人々が自らの利害をこえて、まちのあるべき姿を考え続けることができれば、すぐれたまちなみや生活環境は守られ、より暮らしやすくなるに違いありません。

① まちの文化・歴史を知り、まちづくりについて考えることのできるイベントや場の創設

② まちに関心を持つことを大事にする。

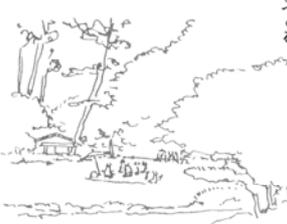
ア このまちな美しいところや歴史を紹介するパンフレットの発行、大田黒公園内記念館の一般公開の拡大などを行う。

イ このまちなを知るためのイベントを住民、事業者、行政が協力して継続的に行う。たとえば、大田黒公園でのコンサートやお茶会の定期的な開催など、住民や事業者がまちな目向ける催しを積極的に開催する。

③ 由緒ある建築物や屋敷林などは、住民、事業者、行政が知恵を出し合い、まちな財産として残し、活用する。

④ このまちなにふさわしいみどり豊かな文化施設をつくる。

ア みどりに囲まれた美術館やミニコンサートホールなど、このまちなにふさわしい文化施設をつくる。



まちづくりの柱②

みどり豊かな景観を継承し、さらに充実させよう

このまちのみどりは、大木や広い庭などのみどりを中心に、すぐれたまちなみと潤いのある豊かな生活環境を形成する大事な要素と なっています。また、みどりには、空気の浄化、気温の調節など様々な効用があります。このみどりを今後も維持し、さらに充実させることが大切です。



① まちのみどりを守り、増やし、育てる工夫をする。

ア 大木マツプや緑化ガイドなどの発行などおし、みどりへの関心を高める。

イ まちのシンボルとなっている大木を、所有者や近隣の理解と協働によって、残す工夫をする。

ウ 小さなスペースにも積極的にみどりを植える。

エ 区は、生け垣助成や保護樹木制度の充実などによって、緑化の支援を強化する。

② まちの緑化を進めるためのシステムをつくる。

ア 区は、住民の樹木の手入れに伴う、落ち葉や剪定枝などのリサイクルのシステムづくりをする。

イ 区は、建物の建て替えなどに伴う樹木の一時移植やグリーンバンク（建て替えなどで不要となった樹木を融通し合う制度）のシステムづくりをする。

まちづくりの柱③

すぐれたまちなみとより良い生活環境をつくらう

このまちのすぐれたまちなみを形づくっているのは、道路、公園、図書館などの公共施設と、住宅を中心とした建物やその敷地廻り（庭や駐車場など）です。

したがって、建物の建て替えや新築などに当たっては、敷地内の計画だけでなく、周囲のまちなみとの調和や生活環境への影響を十分配慮する必要があります。

① 地区ごとの特性を活かした魅力あるまちなみの形成

このまちを大きく分けると、バス通り沿いなどの商業系の地区と住宅地になります。住宅地はさらに、みどりも多く、敷地面積も大きい中心地区と、都営住宅などの集合住宅地区、一般住宅地区に分けることができます。それぞれの地区の特性を活かし、魅力あるまちなみをつくっていくことが大切です。

② 住宅地は、みどり豊かな落ち着いたまちなみにする。

ア 住宅地は、戸建て住宅と集合住宅とが混在した、みどりの多い落ち着いたまちなみを形成している。これを維持し、さらに住みよい環境にする。

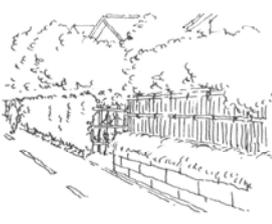


③ まちの中心地区は、風格ある閑静な住宅地にする。

ア 大田黒公園をはじめとするまわったまどりの残る中心地区のまちなみを、維持し、さらに魅力あるものにしていく。

④ 商業系の地区は、住宅地に調和したまちなみにする。

ア 商業系の地区では、住宅地の落ち着いた雰囲気に配慮し、その入口にふさわしい魅力のあるまちなみをつくる。



⑤ 公共施設は、まちなみづくりのモデルとなるよう整備する。

ア この地区内の公共施設はもとより、西保蔵所、荏原高校などと近接する公共施設も、まちなみづくりのモデルとして配慮したものとす

また、公園や団地や都営住宅などの建て替えに当たっては、すぐれた意匠、緑地や広場、川沿いの散策路の整備などについて協力を求める。

⑥ 地区の特性に合わせたまちなみの約束やルールづくり

住宅地では、すぐれたまちなみと生活環境を維持・継承するため、つぎのような約束やルールをつくる必要があります。これらのうち、①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺㊻㊼㊽㊾㊿が大切です。

① 垣・柵・塀は、まちなみに調和したものにす。

ア 道沿いは、生け垣や木通しの柵、自然の素材（石、レンガ、木、竹など）で作られた柵、土塀に仕上げられたもの、葛などの緑で覆われたものにする。

イ むき出しのコンクリートブロック塀などはやめる。

② みどりや雨水を活かす。

ア 樹木、花などを大切にし、とくに道沿いの緑化に努める。

イ できるかぎり雨水を上に戻す。

③ 建物の敷地を、あまり小さく分けることはやめる。

ア 最低限度の目安は、一般住宅地区で100㎡、30坪程度、中心地区では、それよりやや大きくする。なお、すでに最低限度未満の敷地については、それを分割せずに使用すれば、建て替えることができるようにする。

④ 建物の色、看板などは、まちなみに配慮する。

ア 外壁、屋根の色は、まちなみに調和した落ち着いたものにする。

イ あまり大きな看板はつけない。

⑤ 比較的大きな敷地（おおむね500㎡以上）に建物と建てるに当たっては、とくにまちなみづくりに協力する。

ア 建物の外壁は、1m以上道路境界線から離し、道路沿いは、できるだけ緑化する。

イ 敷地の分割に当たっては、一般住宅地区よりやや大きくする。



建物の外壁は、道路境界線から1m以上離しましょう（比較的大きな敷地に建物と建てる場合）



大田黒公園周辺の地区区分

（注）①で述べている敷地面積は、地区の現状をふまえて検討したもので、あくまでも目安としての数値です。将来、制度が変更されるような場合には、全ての議案の内容を十分にふまえて、より多方面からの検討を行い、慎重に決められるべきものと考えます。

まちづくりの柱④

だれでも楽しく歩ける道をつくらう

このまちには、大正から昭和初期の区画整理によって、比較的幅に余裕のある道路網が形づくられました。台地と川を結ぶ坂道があり、川に沿って遊歩道があることも大きな特徴です。しかし、荏原駅への道順がわかりにくいことや、まちの骨格的道路である春日道は、自動車の往來が激しく安心して歩けない、などの問題があります。

1) 公共施設を結び、快適に散策できる道路の整備とネットワークづくり

萩窪駅、中央図書館、大田黒公園、萩窪地域市民センターを結ぶ道路を中心に、まちなみの美しい道、地区外の散策路へ続く道などによってネットワークをつくり、快適に散策できるように整備する。

1) 快適な散策路を整備する。
ア 道路や暗渠化された水路などを快適な散策路として整備する。また、これに関連させ、まちがどの小広場づくり、電線の地中化、通過交通の抑制、大田黒公園の裏門の開放などを行う。



2) わかりやすく、美しい道路サインの設置
既存の標識類の整理とあわせ、萩窪駅前、大田黒公園正門などを中心に、美しくわかりやすい道路サインの設置を行う。

3) 安心して歩ける道の整備
① ハンディキャップを持った人々などに配慮した道をつくる。
ア ハンディキャップを持った人、お年寄り、こどもたちが安全に歩けるよう、道路の障害物をなくすことに取り組み、また、夜間でも安心して歩けるような道をなくす。

② 春日道をより安全で快適なものとする。
ア 将来的には、周辺の道路網の再編とあわせ、一方通行とすることや自動車交通量の抑制などにより、まちのシンボルとなる道路にしていく。



まちづくりの柱
川のあるまちの魅力を引き出すこと

川のあるまちは魅力的です。時間の推移を見ることができ、動物が生きています。風を感じることもできます。この良さを十分に引き出すまちづくりが必要です。

1) 龍橋寺川の浄化と水辺環境の整備

① 動物がもつと住めるような環境にする。
ア 川の水をもつときれいにし、カワヤコサギ、カワセミ、野鳥、そして魚をいっしょに見ることができるよう川づくりをすすめます。

② 楽しく川と関わられるよう工夫する。
ア 川に降りられる工夫や傾斜のゆるい護岸を造るなど、川に親しめるようにする。

③ 川沿いをより快適に整備する。
ア 川沿いの土地をできる限り買取するなどして、遊歩道の拡幅、川に面した小公園の整備を行う。また、川沿いの住民、事業者に、草花を置いてもらうなど川沿いをより魅力的なものとするよう協力を求める。

2) 暗渠化された水路の整備

① まちの歴史の表現として水路を復活する。
ア 郡営住宅の北側の水路など、昔あった水路をまちの歴史の表現として復活する。

3) 橋まわりの環境整備

① 橋を美しくデザインし、橋のたもとを快適に演出する。
ア たもとには、夕涼みや、散策中のひと休みができるような場所をつくる。



まちづくりの進め方

まちづくりは、住民、事業者、行政の共同作業です。今後、まちづくりを進めるについては、住民、事業者、行政がそれぞれの役割を明確にしながら、たがいに連携していくことが欠かせません。

① 住民、事業者が主体的にまちづくりを進める。
ア できること、身近なところからまちづくりに参加する。
イ まちなみの約束ルールを守り、まちづくりを進める。
ウ 自主的なまちづくり組織をつくり、様々なまちづくりの活動を行う。

② 区は、積極的に関係機関へ働きかける。
ア 区や都などに積極的に協力を求める。
イ 内部の連携を緊密にしてまちづくりを進める。

③ 区は、住民、事業者のまちづくりに対する支援を行う。
ア 約束ルールに合った建て替えに対する助成など、様々な支援を行う。
イ 住民、事業者が自らできるまちなみづくりの手法を紹介する。
ウ コンサルタントの派遣や住民、事業者が気軽に相談できる窓口を設ける。

④ 区は、実現できるところ、緊急性・重要性の高いところからまちづくりに取り組む。

あわび

ここには、歴史があり、美術、音楽があり、文学があります。川があり、坂があります。そこに生きる小動物がいます。そして、世代をこえて、このまちを誇りに思う人々が暮らしています。私たちは、このまちの良さをいつまでも保ち続けたいと考えます。

活動のあひま

- 平成4年1月～4月(月1回開催)
- ・公募による地元有志の検討組織(仮称)まちなみ検討会準備会を開催
- 第1回 平成4年5月16日
- ・会が正式に発足する
- 第2回 6月20日
- ・検討内容の協議
- 第3回 7月18日
- ・タウンウォッチングの実施
- 第4回 8月22日
- ・タウンウォッチングの結果の整理
- 第5回 9月19日
- ・タウンウォッチングのまとめ
- 第6回 10月17日
- ・横浜市手地区のまちづくり見学会
- 第7回 11月21日
- ・監視計画の高いところ、改善すべきところの検討
- 第8回 12月12日
- ・まちづくりに関する打ち合わせの検討
- 第9回 平成5年1月16日
- ・公募の役割について検討
- 第10回 2月20日
- ・監視計画の高いところの検討
- 第11回 3月13日
- ・中間報告会の開催を決定
- 第12回 4月17日
- ・再度タウンウォッチングを実施
- 第13回 5月17日
- ・まちづくり構想の骨格の検討
- 臨時会 6月5日
- ・森本の森公園周辺のまちづくり見学会
- 第14回 6月19日
- ・まちづくり構想の骨格の検討
- 第15回 7月7日
- ・骨格に盛り込む範囲の検討
- 第16回 7月17日
- ・骨格のまとめ
- 第17回 8月4日
- ・引き続き骨格のまとめ
- 第18回 8月21日
- ・中間報告会の進め方の検討
- 第19回 9月1日
- ・引き続き中間報告会の検討
- 第20回 9月7日
- ・中間報告会で報告する内容を検討
- 第21回 9月18日
- ・中間報告会の準備
- 第22回 9月25/26日
- ・大田黒公園内記念館で中間報告会とイベントの実施
- 第23回 10月16日
- ・報告会のまとめと提案に向けてのスケジュールの検討
- 第24回 11月10日
- ・地区ごとのまちなみの約束ルールについて検討
- 第25回 11月20日
- ・引き続き約束ルールについて検討
- 第26回 12月1日
- ・引き続き約束ルールについて検討
- 第27回 12月18日
- ・提案に向けた具体的な検討

実例2 ●昭和57年8月に、蚕糸跡地周辺まちづくり協議会から区に提言されたものです。(個人情報、削除しています。)

蚕糸跡地周辺 **不燃化** まちづくり構想を提案します

作成 蚕糸跡地周辺まちづくり協議会 昭和57年8月24日

公園づくりを機会に安全で住みよいまちをつくろう

明治以来和田三丁目にあった蚕糸試験場が疎雑に移転し、その跡地は「防災空地を兼ねた公園で、一部は移す小とし、そのため周辺不燃化を推進する」という答申が昭和55年度府政中央審議会より出されました。

私達「蚕糸跡地周辺まちづくり協議会」は、杉並区の呼びかけで集った住民有志により編成されたものです。昨年の夏以来蚕糸試験場跡地の防災公園づくりとそれをきっかけとした周辺の不燃化まちづくりについて検討を進めてきました。

今回、まちづくりの基本的な大枠についてまとめ、杉並区及び関係する方々にご提案いたします。

蚕糸跡地の公園や学校をふくめたこの一部の区域を今よりも安全で住みよい緑の多いまちにしたいという願いをこめて作成しました。提案の趣旨をご理解の上、活発な意見の交換と具体的な計画づくりを期待します。

まちづくりの柱 その1 不燃化を進める

建物については、燃えないまちにするため、たてかえる時に木造でなく、火災に強い耐火建築物(コンクリートや鉄骨造)にしていくな燃化を進めることができますが、不燃化を進めるためには次のような点を提案します。

- ①不燃化の区域**
周辺80～120mの区域で不燃化が進むと蚕糸跡地や高東中学校は、大震災火災時の避難場所・防災公園となります。
街区ごとのまとまりを考慮して道路で線をはき、右のような区域が目安として考えられます。この区域は目安であり、決定にあたっては実情をふまえて再検討すること、また区域境界の道路に面したむかいの敷地にも配慮することなど望みます。
この不燃化の区域内ではたてかえ時の助成など区や都の施策が必要です。



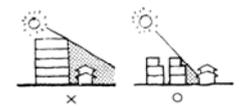
- ②充分な不燃化助成を**
不燃化の建物は木造より単価が高い、工事期間がかかるなど、たてかえ主に新たな負担をかけることもあります。そこで区や都は、不燃化区域内のたてかえに対し、木造などとの建設費の差額などについて最大限の助成をすることを提案します。
助成は、補助金をはじめ長期低利の融資、税の減免など総合的に考えた手厚いものとする必要があります。

- ③たてかえる時は原則として不燃化**
一人一人がたてかえる時に原則として火災に強い建物(耐火建築物)にして、次第に不燃化を進めていくことが必要です。ただし、幹線道路沿いなどを除いた一般の住宅地では、防火地域[※]の指定について慎重に検討する必要があります。

耐火建築物とするもの	耐火建築物又は耐火建築物に準ずるもの
敷積が2以下、又は延べ面積が100㎡以下、又は延べ面積が100㎡以下、又は延べ面積が100㎡以下、又は延べ面積が100㎡以下	敷積が2以下、又は延べ面積が100㎡以下、又は延べ面積が100㎡以下、又は延べ面積が100㎡以下

※防火地域内の敷積が2以下の建物

- ④一人一人の生活に応じた建てかえのメリット増を**
たてかえにあたって現在の住宅よりややく、良好な居住生活が営めるように建築規制(地域地区などの見直し)を提案します。
但し土地柄からして住みよい住宅地とすべきところが多いので、地区ごとに環境を損ねないようなたてかえ時のルール——例えば歩道のところどころは高さは三階が限度とする、大規模な人口増を招く建物はやめる——をつくることとあわせて考えることが必要です。



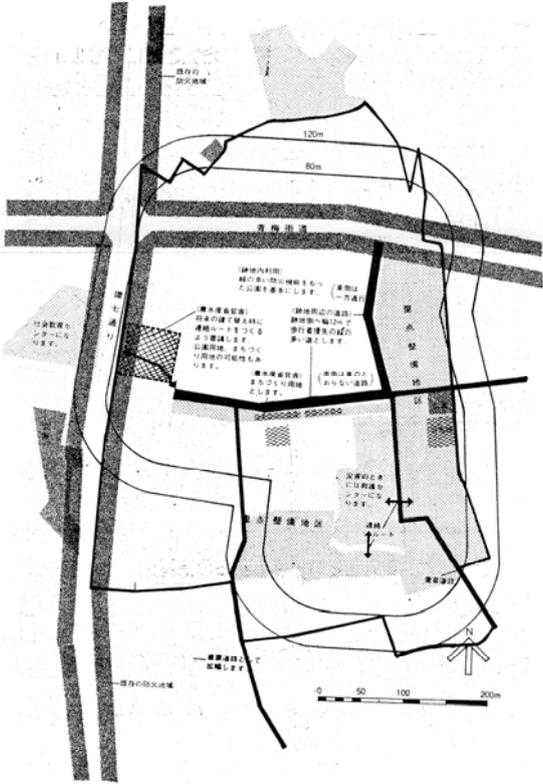
- ⑤気軽に親しめる相談機関**
一人一人の事情に応じて不燃化たてかえができるように、たてかえの資金・融資・法律などの相談や案内ができることを設置することを提案します。

私たちの提案

- まちづくりの目途や進め方の基本は次のように考えます。
- ①20年後(21世紀)をめざしてまちづくりを進めます。
 - ②幹線道路沿いを除いて、住宅地として安全で住みよいまちづくりを進めます。
 - ③公園・道路・建物など総合的計画のなまちづくりを進めます。
 - ④杉並区などに充分な施策を求めながら、住民参加でまちづくりを進めます。

まちづくり憲章・宣言をつくろう

1. 緑の多い住みよいまち、子供やお年寄りのびのびとせるまちをつくりたい。
2. 災害に強いまちをつくりたい。
3. みんなで話しあい、だれにもメリットのあるまちづくりを進めたい。
4. 区や都に十分な施策を求めてまちづくりを進めたい。



まちづくりの柱 その2 楽しく歩ける道路をつくる

現在の区域内は4m未満の道路が多く、いざという時消防車も入れない区域もあります。災害のときや日常生活を考え、歩行者優先の道路づくりを提案します。

- ①跡地の周辺は緑の道に**
跡地の東と南に跡地側へ幅12mの歩行者優先の道路を提案します。
東側の道路は車は低速で一方通行とし、南側はいざという時だけ緊急車が通る道路にします。ともに通学や買物、そして散歩など楽しく歩ける道路にします。

- ②まちの中に生活や防災の重要道路を**
まちの中にふだんの生活の軸として、また災害時には消防や避難ができる重要道路の整備を提案します。
道路の幅は6～8mとし、①と同様電柱をなくすなどふだん楽しく歩ける道としてつくりたい。

道路を広げるのは両側が原則ですが、関係する方と十分な協議をして、その方の生活に響かないように整備をすることが必要で、正當で手厚い補償や近くなどに代替地を用意するなどが必要不可欠です。

- ③建てかえた時に4mの道路を一建築規制を守ろう**
現在でも、建てかえる時4m未満の道路に面している敷地では、道路中心より2mがって建ておぼなりません。その建築規制をみんなが守りましょう。

- ④いざという時のルートの確保**
災害時などに逃げられるような連絡ルートの工夫を提案します。特に跡地西側の農水省官舎については跡地の歩行者道路の延長として通路をとるとか、公園やまちづくり用地の一部となるよう要請します。区の積極的な対応が必要です。
なお蚕糸跡地と園七をこえた移す小や公園寺社とを結びつけるような工夫も必要です。

まちづくりの柱 その3 まちづくり用地を確保する

不燃化まちづくりを進めるためには、代替地など用地が必要です。そこで区に示した公有地をはじめとして、区域内で区が土地を先行して取得していくことを提案します。
区域内で売りたい土地や移転したい人の土地なども区が積極的に適宜取得していくことが必要です。

まちづくりの柱 その4 住民参加で重点地区整備

道路が狭い、小さい建物が密集しているなど、建てかえがうまく進まない地区、公園に面してまちの賑わいとなるような地区があります。

このような地区では、今後とも区と住民が話しあって重点的継続的なまちづくりを進めていくことを提案します。まちづくりミニ協議会のような話しあいの場を設けることや、区が実績にあった積極的な施策を提案することが必要です。

- その例として次のようなことが考えられますが、
- 道路やすみ切の整備
 - 通路的確保
 - 土地の積極的な買収
 - 共同建てかえの奨励
 - アパート建てかえの奨励
 - 緑化の奨励
 - 消化水利の設置 など

蚕糸跡地周辺 **不燃化** まちづくり構想図 (提案)

まちづくりの柱 その5

だれもが利用できる緑の防災公園を

—蚕糸試験場跡地利用について—

①跡地利用の目的

- ◎大震災にも安全な避難場所・防災公園をつくる。
- ◎地域住民だれもが利用でき、自然の中で自由な交流ができる公園をつくる。

②跡地全体に緑と水の確保を

- ◎現在の樹木はそのまま活用する。
- ◎樹木の多い季節感あふれた森の公園にする。
- ◎池や流れ、井戸・消火水利を積極的につくる。
- ◎周辺に閉鎖的な高い壁はつくらない。

3広場兼校庭

- ◎緑地は最少限にし、周囲は緑で囲む。
- ◎大人の野球など小人数が占める使い方は禁止し、だれもが自由に遊べる広場にする。
- ◎スローカーの雑音など周辺への迷惑を考慮し、民地との距離を十分とる。



④地下鉄・自転車駐車場

- ◎公園・学校や周辺のまちづくりと調和のとれたものをつくる。
- ◎公園、周辺の道路やまちに迷惑や圧迫感を与えないようにつくる。

⑤道路とその周辺

- ◎道路幅は幅員12mで、東は一方通行、南はふだんは車の通らない歩行者優先の道路にする。
- ◎道路とその周辺をあわせて、跡地内の建物や広場などから距離を十分にとり、まちへの日照や騒音の害をなくし、樹木や水利をおく。

8その他

- ◎防災や管理を充分に行う。
- ◎実験をする時も周辺住民の意見を充分聞く。
- ◎跡地の払い下げと公園化を一日も早く実現する。



⑦杉十小学校舎

- ◎公園と調和した新しいゆとりある学校をつくる。
- ◎災害時の防災センターとなるよう工夫をする。
- ◎災害時に避難者が通れるようにする。

⑧プール・体育館・備蓄庫

- ◎一般市民の利用時の自転車・騒音などに配慮する。
- ◎非常時の消火用水に貯える。

まちづくりの柱 その6

まちに緑と水を

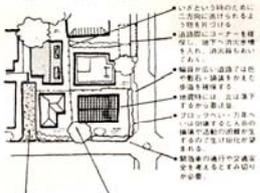
①跡地の中に緑と水を

- ◎跡地内は緑の公園とし、いまある樹木をできるだけ残し、大切に育てる。
- ◎跡地の周囲は緑のベルトで囲み、まちに季節感を与える。周辺の道路も工夫をこらした緑の道をつくる。
- ◎跡地の内部や緑道に、防災土不可欠な水利池・流れ・井戸・消火水利をおく。

②まちの中にも緑と水を

- ◎各戸の緑は大切に育てていこう。
- ◎ブロック塀などはできるだけやめる。同じ高いものはやめて、フェンスなどにしていく。
- ◎空地や公園を利用して消火水利をふやし、積極的にまちを守る。
- ◎道路沿いに小さな広場を確保する。
- ◎区はこのような住民の緑化活動や防災体制づくりに積極的な援助を行うことが必要です。

家の回りや道路沿いの工夫

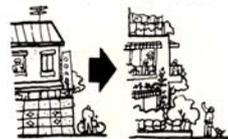


まちづくりの柱 その7

地区ごとにまちのルールを決めよう



ブロック塀でなくして植込みを、看板も小さく、緑を多く



まちづくりの柱 その7

地区ごとにまちのルールを決めよう

一住みよいまちのための約束を

建物の建てかえには建築基準法による規制がありますが、これは建物の最低の水準を守めたもので、現実には守られていないこともあります。また単に不燃化し、ビルを建てるだけではよい環境はできません。

そこで、建てかえは各戸の個性を生かすことを原則にした上で、まちなみのルールを地区ごとにつくることを提案します。

①建築基準法を守る

特に地先道路の保護は守ることが重要です。

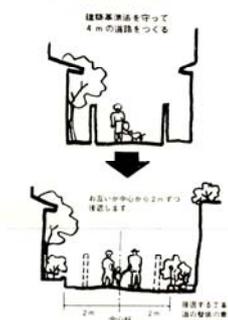
②地区ごとの実情にあったルールづくり

地区ごとの実情にあわせて、地域地区や団地などの規定とともに、新しい建てかえのルールをつくることを提案します。

例えば建物の高さ・道路との距離・建物の色・二階以上の規制・近隣への影響度など種々考えられますが、その地区ごとによりきこまかく決めていく必要があります。

③区役所の役割

不燃化の助成がよい環境のまちにつながるよう工夫を、個別では建てかえができない人の解決策—例えば共同建てかえの方法—などについては、区が積極的に作り出していく必要があります。



不燃化まちづくりを進めるために

杉並区の役割

- 杉並区のまちづくりのモデルとなるよう積極的にとりにくむこと。十分な施策を用意すること。
- 各部門やバラバラでなく、総合的計画に進めること。また都や国にも十分な協力を求めること。
- 住民との話し合いをもって、住民参加でまちづくりを進めること。

住民の役割

- 住みよいまち、愛着のあるまちにするため、積極的に考え、発言していくこと。
- 大地震時には火を出さない、隣近所で話しあって助けあうこと。

今後の進めかた

- 住民の意見を反映した区案の策定を早急に行う。それにあたってはブロック別の説明会などきこまかく聞くことが必要です。
- 計画が固まったら、一日も早く跡地の払い下げと緑の公園を実現する。
- 実現できるところ、緊急性重要性の高いところから整備をはじめます。
- 実際にあっても住民との話し合いを進める—例えば重点整備地区の二協議会—
- 国・地下鉄など関係者に早急に対応を求める。

まちづくり協議会の検討の経過

3/22 第1回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	3/22 第1回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
4/20 第2回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	4/20 第2回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
5/24 第3回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	5/24 第3回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
6/18 第4回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	6/18 第4回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
7/15 第5回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	7/15 第5回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
8/12 第6回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	8/12 第6回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
9/9 第7回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	9/9 第7回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
10/7 第8回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	10/7 第8回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
11/4 第9回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	11/4 第9回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
12/2 第10回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	12/2 第10回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
1/9 第11回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	1/9 第11回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
2/6 第12回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	2/6 第12回協議会 —地区ごとの実情を把握する—
3/5 第13回協議会 —地区ごとの実情を把握する—	3/5 第13回協議会 —地区ごとの実情を把握する—

まちづくり協議会の構成

- 委員：区民代表、区議会議員、区長、区副区長、区民代表、区民代表

●アドバイザー

- 事務局 杉並区役所建設部都市整備課 (問い合わせ先) 杉並区民化担当 1-15-1 電話 3327-2111 内線2157



杉並区まちづくり条例に関する懇談会設置要綱

平成 19 年 12 月 3 日

(設置)

第 1 条 杉並区まちづくり条例（平成 14 年 12 月条例第 46 号。以下「条例」という。）附則第 4 項の規定に基づき、条例の施行状況の検証及び検討を行うため「杉並区まちづくり条例に関する懇談会」（以下「懇談会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 懇談会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 条例の施行状況の検証及び検討を行い、その結果を区長に報告すること。
- (2) その他区長が必要と認める事項

(構成)

第 3 条 懇談会は、次に掲げる者のうちから区長が委嘱する委員 10 名以内をもって構成する。

- (1) 学識経験者 5 名以内
- (2) 区民の代表 5 名以内

(任期)

第 4 条 委員の任期は、委嘱の日から報告の日までとする。

(会長及び副会長)

第 5 条 懇談会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、懇談会を代表し、会務を統括する。
- 3 懇談会に副会長を置き、会長が指名する委員をもって充てる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 懇談会は会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者又は区職員の出席を求め、意見を聴くことができる。

(会議の公開)

第7条 懇談会の会議は、公開とする。ただし懇談会の決定により、非公開とすることができる。

(幹事)

第8条 懇談会に幹事を置く。

- 2 幹事は、区職員のうちから都市整備部長が指名する。
- 3 幹事は、懇談会の所掌事項について、委員を補佐する。

(庶務)

第9条 懇談会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は都市整備部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年12月3日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年12月25日から施行する。

杉並区まちづくり条例見直しに向けた提言
(杉並区まちづくり条例に関する懇談会報告書)

発行：平成 20 年 10 月



杉並区役所

都市整備部 都市計画課
まちづくり推進課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南 1-15-1
TEL 03-3312-2111(大代表)

登録印刷物番号

20-0066