

議案第八号

杉並区まちづくり条例の一部を改正する条例

右の議案を提出する。

平成二十一年二月十三日

提出者

杉並区長

山田

宏

杉並区まちづくり条例の一部を改正する条例

杉並区まちづくり条例（平成十四年杉並区条例第四十五号）の一部を次のように改正する。

目次中

「 第二節 区民等からの地区計画等の原案の申出等（第九条）

第三節 地区計画等の案の作成手続（第十条 第十二条）

第三章 まちづくりルール及びまちづくり協議会

第一節 まちづくりルール（第十三条）

第二節 まちづくり協議会（第十四条・第十五条）

第四章 まちづくりへの支援（第十六条）

第五章 委任（第十七条）

「 第二節 地区計画等の案の作成手続（第九条 第十一条）

第三節 まちづくり推進地区（第十二条）

を

第三章 参画と協働のまちづくり（第十三条 第二十一条）

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（第二十二条）
に改める。

第二節 大規模開発事業の手続等（第二十三条 第三十一条）

第三節 大規模建築物の建築計画の周知（第三十二条）

第五章 雑則（第三十三条 第三十六条）

第二条第四号を削る。

第六条第一項中「まちづくりに」の下に「積極的に」を加え、同条第二項を次のように改める。

2 事業者は、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。

第八条第四項中「杉並区都市計画審議会」の下に「（以下「都市計画審議会」という。）」を加える。

第二章第二節を削る。

第二章第三節中第十条を第九条とし、第十一条を第十条とする。

第十二条中「第十条」を「第九条」に改め、同条を第十一条とする。

第二章第三節を同章第二節とする。

第二章に次の一節を加える。

第三節 まちづくり推進地区

第十二条 区長は、良好な市街地形成を推進する上で、重点的に取り組む必要がある地区

をまちづくり推進地区（以下「推進地区」という。）として指定することができる。

2 区長は、推進地区を指定しようとするときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、杉並区まちづくり景観審議会（以下「まちづくり景観審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

3 区長は、推進地区を指定したときは、その旨を告示しなければならない。

4 区長は、推進地区において区民等と協働してまちづくりを推進するため、第十五条第一項に規定する地区指定型まちづくり協議会が設立されるよう努めなければならない。

第三章から第五章までを次のように改める。

第三章 参画と協働のまちづくり

（まちづくり団体）

第十三条 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する団体で、当該団体の活動区域内において居住する者、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で構成され、かつ、規則で定める要件に該当するものは、規則で定めるところにより、まちづくり団体として区長に届け出ることができる。

2 まちづくり団体は、当該団体を解散したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

（市街地整備型まちづくり協議会）

第十四条 区長は、市街地整備型まちづくり（まちづくりのうち、市街地整備、都市環境の向上等のため、第十七条第二項の規定によるまちづくりルールの登録の申請、第十八

条第一項の規定によるまちづくり構想の提案等をすることを主たる目的とするものをいう。次条第一項において同じ。）を行っているまちづくり団体（これに準ずる団体で、区長が特に認めるものを含む。第十六条第一項において同じ。）で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、市街地整備型まちづくり協議会として認定することができる。

2 市街地整備型まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区長に認定の申請をしなければならない。

3 市街地整備型まちづくり協議会は、前項の規定により申請した内容を変更したとき、又は当該まちづくり協議会を解散したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

（地区指定型まちづくり協議会）

第十五条 区長は、地区指定型まちづくり（推進地区において行う市街地整備型まちづくりをいう。）を行っているまちづくり団体で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、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る。

2 前条第二項及び第三項の規定は、地区指定型まちづくり協議会の認定等の手続について準用する。

（テーマ型まちづくり協議会）

第十六条 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

行環境の向上その他の区長が別に定める特定の分野に取り組むことを主たる目的とするものをいう。次項において同じ。）を行っているまちづくり団体で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、テーマ型まちづくり協議会として認定することができる。

2 テーマ型まちづくり協議会は、規則で定めるところにより、テーマ型まちづくりに係る提案を区長に行うことができる。

3 第十四条第二項及び第三項の規定は、テーマ型まちづくり協議会の認定等の手続について準用する。

（まちづくりルール）

第十七条 区長は、次に掲げるものが区域を定めて、まちづくりに関する取決めをしたもののうち、当該取決めが、良好な市街地の保全に資することその他規則で定める事項に該当すると認められるときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、地域におけるまちづくりに関する取決め（以下「まちづくりルール」という。）として登録し、及びその旨を公表するものとする。

- 一 まちづくりルールの対象となる区域（以下この条において「対象区域」という。）内において居住する者、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
- 二 対象区域の全部を活動区域とする市街地整備型まちづくり協議会及び地区指定型まちづくり協議会

2 まちづくりルールの登録を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区長

に登録の申請をしなければならない。

3 区及び区民等は、対象区域内においては、まちづくりルールに配慮して、協力するよう努めなければならない。

4 区長は、まちづくりルールの普及及び情報の提供等、必要な措置を講ずるものとする。

5 第一項及び第二項に定めるもののほか、まちづくりルールの登録に関し必要な事項は、規則で定める。

（まちづくり構想）

第十八条 市街地整備型まちづくり協議会及び地区指定型まちづくり協議会（以下「市街地整備型まちづくり協議会等」という。）は、規則で定めるところにより、まちづくり構想を区長に提案することができる。

2 前項のまちづくり構想には、当該まちづくり構想の対象となる区域のまちづくりの目標に関する事項、土地利用に関する事項その他の規則で定める事項を定めるものとする。

3 区長は、第一項の規定によるまちづくり構想に係る提案があったときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、当該提案を区の施策に反映することが適切であるかどうかを判断し、適切であると認めるときは、区の施策に反映するよう努めるものとする。

（地区計画等の住民素案）

第十九条 次に掲げるものは、法第十六条第三項の規定に基づき、地区計画等に関する都市計画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（以下「地区計画等の住民素案」という。）を、規則で定めるところにより、区長に申し出ることができる。

る。

- 一 地区計画等の住民素案の対象となる区域（以下この条において「対象区域」という。）内の住民
 - 二 対象区域内の土地について所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。以下「借地権」という。）を有する者
 - 三 対象区域の全部を活動区域とする市街地整備型まちづくり協議会等
 - 四 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人のうち、区内に主たる事務所を有するもの
- 2 地区計画等の住民素案は、次に掲げるところに従って、規則で定めるところにより行わなければならない。
- 一 対象区域が道路、河川等により明確に区画されていること。
 - 二 対象区域の面積が五千平方メートル以上であること。
 - 三 対象区域内において居住する者、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並びに対象区域の周辺に居住する者等で規則で定めるものを対象とした説明会を開催し、これらの者の意見を十分に聴取していること。
 - 四 対象区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。）について所有権又は借地権を有す

る者の二分の一以上の同意（同意した者が所有する対象区域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つてゐる対象区域内の土地の地積の合計が、対象区域内の土地の総地積と借地権の目的となつてゐる土地の総地積との合計の二分の一以上になる場合に限る。）を得てゐること。

五 地区計画等の住民素案の内容が、法第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

六 まちづくり基本方針に即してゐること。

三 区長は、第一項の規定による申出があつたときは、都市計画審議会の意見を聴いた上で、当該申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画（当該申出に係る地区計画等の住民素案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区計画等に関する都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その原案を作成しなければならぬ。

四 区長は、地区計画等の住民素案を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨及び当該判断に係る区の見解を公表し、当該地区計画等の住民素案の申出をした者に通知しなければならぬ。

五 前各項に定めるもののほか、地区計画等の住民素案の申出に関し必要な事項は、規則で定める。

（都市計画の提案）

第二十条 法第二十一条の二第二項に規定する条例で定める団体は、市街地整備型まちづくり協議会等とする。

2 法第二十一条の二の規定により都市計画の決定又は変更の提案をしようとするものは、規則で定める書類を区長に提出しなければならない。

3 前項に定めるもののほか、都市計画の提案に関し必要な事項は、規則で定める。
(まちづくりへの支援)

第二十一条 区長は、まちづくり団体、市街地整備型まちづくり協議会等及びテーマ型まちづくり協議会その他規則で定める組織(以下「まちづくり団体等」という。)の活動に対し、必要があると認めるときは、まちづくりについて専門知識を有する者の派遣その他の必要な支援を行うことができる。

2 区長は、まちづくり団体等に対し、まちづくりに必要な知識の普及及び情報の提供をするよう努めなければならない。

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

第二十二条 五千平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定(対価を得て行われる移転又は設定に限る。)をする契約(予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。)を締結して土地に関する権利の移転又は設定をしようとする者は、大規模土地取引行為の日の三月前までに、規則で定めるところにより、区長

に届け出なければならぬ。

2 区長は、前項の規定による届出があつたときは、まちづくり基本方針並びにこれに基づく区の施策及び計画（以下「まちづくり基本方針等」という。）に照らし、当該届出に関する事項について、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、助言を行うことができる。

第二節 大規模開発事業の手続等

（大規模開発事業の手続）

第二十三条 次の各号のいずれかに該当する大規模開発事業（以下「大規模開発事業」という。）をしようとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、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に、次条、第二十五条第二項及び第三項、第二十七条第一項、第二十八条第二項、第二十九条第一項並びに第三十一条第一項の規定による手続を完了しなければならない。

一 法第四条第十二項に規定する開発行為のうち、当該開発行為の対象となる区域の面積が五千平方メートル以上のもの

二 百戸以上の共同住宅又は延べ面積が一万平方米以上の建築物の建築（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）

（土地利用構想の届出）

第二十四条 大規模開発事業者は、規則で定めるところにより、規則で定める大規模開発

事業に係る基本事項を記載した土地利用構想（以下「土地利用構想」という。）を区長に届け出なければならない。

（土地利用構想の縦覧等）

第二十五条 区長は、前条の規定による届出があつたときは、速やかにその旨を公告し、当該届出に係る土地利用構想を、当該公告の日の翌日から起算して三週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 大規模開発事業者は、前条の規定により届け出た土地利用構想について、規則で定めるところにより、当該土地利用構想の対象となる区域の周辺に居住する者等で規則で定めるものを対象とした説明会を開催しなければならない。

3 大規模開発事業者は、前項の説明会を開催したときは、規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

（意見書の提出等）

第二十六条 区民等は、前条第一項の規定により縦覧に供された土地利用構想について、当該縦覧の日から起算して四週間を経過する日までに、意見書を区長に提出することができる。

2 区長は、前項の意見書の提出があつたときは、同項の期間満了後速やかに、当該意見書を大規模開発事業者に送付するものとする。

（見解書の提出等）

第二十七条 大規模開発事業者は、前条第二項の規定による意見書の送付があつたときは、

当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定による見解書の提出があつたときは、速やかにその旨を公告し、当該見解書及び前条第一項の意見書を、当該公告の日の翌日から起算して二週間公衆の縦覧に供しななければならない。

（公聴会の開催）

第二十八条 区長は、第二十五条第三項の規定による報告、第二十六条第一項の意見書又は見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。

2 大規模開発事業者は、前項の公聴会に出席して意見を述べるよう区長から求められたときは、これに応じなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、公聴会の開催に関し必要な事項は、規則で定める。

（土地利用構想の変更の届出）

第二十九条 大規模開発事業者は、第二十四条の規定により届け出た内容を変更したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があつた場合において、当該変更の程度が著しいと認めるとき、又は当該変更後の土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していないと認めるときは、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者に対し、改めて第二十五条第二項及び第三項、第二十七条第一項並びに第二十八条第二項の規定による手続の全部又は一部を経るよう求めることができる。

3 区長は、第一項の規定による変更の届出があつたときは、当該変更後の土地利用構想を速やかに公表するものとする。

(助言又は指導)

第三十条 区長は、第二十四条の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していないと認めるときは、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

2 区長は、前項の助言又は指導を行おうとするときは、まちづくり景観審議会の意見を聴くことができる。

(協定の締結)

第三十一条 区長は、第二十五条から第二十九条までの規定による手続の全部又は一部を経た土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していると認めるときは、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者と当該土地利用構想に係る協定を締結するものとする。

2 区長は、前項の協定を締結しようとするときは、まちづくり景観審議会の意見を聴くことができる。

第三節 大規模建築物の建築計画の周知

第三十二条 大規模建築物(延べ面積が三千平方メートル以上の建築物をいう。以下同じ。)の建築をしようとする者は、当該建築に係る計画の内容についての必要な情報を、規則で定めるところにより、早期に近隣関係住民(当該大規模建築物の敷地境界線からその高さの二倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物

に關し權利を有する者をいう。）に提供するよう努めなければならない。ただし、当該大規模建築物について、前条第一項の協定を締結しているときは、この限りでない。

第五章 雜則

（勧告）

第三十三條 区長は、大規模土地取引行為により土地に關する權利の移轉若しくは設定をしようとする者又は大規模開發事業者（以下「大規模開發事業者等」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、当該大規模開發事業者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

- 一 第二十二條第一項の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
- 二 第二十四條の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
- 三 第二十五條第二項の規定による説明会の開催又は同条第三項の規定による報告をしないとき。

四 第二十七條第一項の規定による見解書の提出をしないとき。

五 第二十八條第二項の規定による求めに応じないとき。

六 第二十九條第一項の規定による土地利用構想の変更の届出をしないとき。

七 第三十條第一項の規定による指導に従わないとき。

2 区長は、前項の規定により勧告しようとするときは、まちづくり景觀審議會の意見を聴くことができる。

（公表）

第三十四条 区長は、大規模開発事業者等が、前条第一項の規定による勧告に従わなかったときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、その旨を公表することができる。

2 区長は、前項の規定により公表しようとするときは、当該大規模開発事業者等に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(適用除外)

第三十五条 大規模土地取引行為及び大規模開発事業のうち次に掲げるものについては、前章第一節及び第二節の規定は、適用しない。

- 一 法第四条第十五項に規定する都市計画事業
 - 二 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業で、計画的な土地利用が行われると区長が認めるもの
 - 三 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
 - 四 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で区長が認めるもの
- (委任)

第三十六条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成二十一年四月一日から施行する。ただし、第三章から第五章までの改正規定(第三章、第三十二条本文及び第三十六条に係る部分を除く。)は、同年十月一日から施行する。

2 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の杉並区まちづくり条例第十四条第

一項の規定により認定されているまちづくり協議会は、この条例による改正後の杉並区まちづくり条例（以下「改正後の条例」という。）第十四条第一項の規定により認定された市街地整備型まちづくり協議会とみなす。

3 改正後の条例第二十二條第一項の規定は、平成二十一年十二月三十一日までに行われる大規模土地取引行為には適用しない。

4 改正後の条例第二十四條の規定は、改正後の条例第二十三條第一号に規定する大規模開発事業のうち平成二十二年一月三十一日までに都市計画法（昭和四十三年法律第一百号）第三十條第一項に規定する申請書が受理されるもの及び改正後の条例第二十三條第二号に規定する大規模開発事業のうち同日までに規則で定める行為をするものには適用しない。

（提案理由）

地区指定型まちづくり協議会等の認定、まちづくり構想の提案並びに大規模土地取引行為及び大規模開発事業の届出等の手続に関する事項を定める等の必要がある。

杉並区まちづくり条例の一部を改正する条例新旧対照表

新 条 例

目次

第一章	略
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	略
第二節	地区計画等の案の作成手続（第九条 第十一条）
第三節	まちづくり推進地区（第十二条）
第三章	参画と協働のまちづくり（第十三条 第二十一条）
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（第二十二条）
第二節	大規模開発事業の手続等（第二

旧 条 例

目次

第一章	略
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	略
第二節	区民等からの地区計画等の原案の申出等（第九条）
第三節	地区計画等の案の作成手続（第十条 第十二条）
第三章	まちづくりルール及びまちづくり協議会
第一節	まちづくりルール（第十三条）
第二節	まちづくり協議会（第十四条・第十五条）
第四章	まちづくりへの支援（第十六条）

第十三条 第三十一条)

第三節 大規模建築物の建築計画の周知

(第三十二条)

第五章 雑則(第三十三条 第三十六条)

附則

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 略

(事業者の責務)

第六条 事業者は、基本理念にのっとり、まちづくり基本方針に定める都市像を共有するとともに、周辺の環境に配慮し、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ぬ。

第五章 委任(第十七条)

附則

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 略

四 杉並区都市計画審議会 杉並区都市計

画審議会条例(平成十二年杉並区条例第十五号)に基づく附属機関をいう。

(事業者の責務)

第六条 事業者は、基本理念にのっとり、まちづくり基本方針に定める都市像を共有するとともに、周辺の環境に配慮し、地域におけるまちづくりに 貢献しなければならぬ。

2 | 事業者は、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。
い。

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 略

第八条 略

2 及び 3 略

4 区長は、まちづくり基本方針を策定するに当たっては、あらかじめ、杉並区都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

2 | 大規模な建築物（延べ面積が三千平方メートル以上の建築物をいう。）を建築しようとする事業者は、当該建築に係る計画の内容についての必要な情報を、規則で定めるところにより、早期に近隣関係住民（当該建築物の敷地境界線からその高さの二倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関し権利を有する者をいう。）に提供するよう努めなければならない。

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 略

第八条 略

2 及び 3 略

4 区長は、まちづくり基本方針を策定するに当たっては、あらかじめ、杉並区都市計画審議会
の意見を聴かなければならない。

第二節 地区計画等の案の作成手続

第二節 区民等からの地区計画等の
原案の申出等

第九条 区民等は、法第十六条第三項の規定に基づき、地区計画等に関する都市計画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（以下「地区計画等の原案」という。）を区長に申し出ることができ。

2 区民等は、前項の規定による申出を行う場合においては、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面並びに規則で定める書類を区長に提出しなければならぬ。

3 区長は、第一項の規定による申出があつたときの処理については、あらかじめ、杉並区都市計画審議会の意見を聴かなければならぬ。

第三節 地区計画等の案の作成手続

(地区計画等の原案の縦覧)

第九条 略

(説明会の開催等)

第十条 略

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第十一条 第九条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見の提出方法は、縦覧開始の日から起算して三週間を経過する日までに意見書を区長に提出して行うものとする。

第三節 まちづくり推進地区

第十二条 区長は、良好な市街地形成を推進する上で、重点的に取り組む必要がある地区をまちづくり推進地区(以下「推進地区」という。)として指定することができる。

2 区長は、推進地区を指定しようとするときは、説明会の開催その他必要な措置を講

(地区計画等の原案の縦覧)

第十条 略

(説明会の開催等)

第十一条 略

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第十二条 第十条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に対する意見の提出方法は、縦覧開始の日から起算して三週間を経過する日までに意見書を区長に提出して行うものとする。

ずるとともに、杉並区まちづくり景観審議会（以下「まちづくり景観審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

3 区長は、推進地区を指定したときは、その旨を告示しなければならない。

4 区長は、推進地区において区民等と協働してまちづくりを推進するため、第十五条第一項に規定する地区指定型まちづくり協議会が設立されるよう努めなければならない。

第三章 参画と協働のまちづくり

（まちづくり団体）

第十三条 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する団体で、当該団体の活動区域内において居住する者、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で構成され、かつ、規則で定める要件に該当するものは、規則で定めるところにより、まちづくり団

第三章 まちづくりルール及びまちづくり協議会

第一節 まちづくりルール

第十三条 区長は、区民等が区域を定めて、まちづくりに関する取決めをしたものうち、当該取決めが、良好な市街地の保全に資することその他規則で定める事項に該当すると認められるときは、あらかじめ、杉並区都市計画審議会の意見を聴いて、区民

体として区長に届け出ることができる。

- 2 | まちづくり団体は、当該団体を解散したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならぬ。

(市街地整備型まちづくり協議会)

- 第十四条 区長は、市街地整備型まちづくり(まちづくりのうち、市街地整備、都市環境の向上等のため、第十七条第二項の規定によるまちづくりルールの登録の申請、第十八条第一項の規定によるまちづくり構想の提案等を行うことを主たる目的とするものをいう。次条第一項において同じ。)を行っているまちづくり団体(これに準ずる団体で、区長が特に認めるものを含む。第十六条第一項において同じ。)で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、市街地整備型まちづくり協議会として認定することができる。

等による地域におけるまちづくりに関する取決め(以下「まちづくりルール」という。)として登録し、及びその旨を公表するものとする。

- 2 | 前項に定めるまちづくりルールの登録を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区長に登録の申請をしなければならぬ。

- 3 | 区民等は、第一項の規定により区長が登録したまちづくりルールに係る区域内においては、当該まちづくりルールの内容に配慮して、協力するよう努めなければならない。

第二節 まちづくり協議会

(まちづくり協議会の要件)

- 第十四条 区長は、地域におけるまちづくりを目的とする組織で、当該地域において居住する者、事業を営む者及び土地又は建築物等に関し権利を有する者(以下「地域住

2 | 市街地整備型まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区長に認定の申請をしなければならない。

3 | 市街地整備型まちづくり協議会は、前項の規定により申請した内容を変更したとき、又は当該まちづくり協議会を解散したときは、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならぬ。

(地区指定型まちづくり協議会)

第十五条 区長は、地区指定型まちづくり(推進地区において行う市街地整備型まちづくりをいう。)を行つてゐるまちづくり団体で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、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る。

2 | 前条第二項及び第三項の規定は、地区指定型まちづくり協議会の認定等の手続につ

民」という。)で構成され、かつ、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり協議会として認定することができる。

2 | 区長は、前項の認定をするに当たつては、あらかじめ、杉並区都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(まちづくり協議会の認定の申請)

第十五条 前条第一項に定めるまちづくり協議会の認定を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区長に認定の申請をしなければならない。

いて準用する。

(テーマ型まちづくり協議会)

第十六条 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、歩行環境の向上その他の区長が別に定める特定の分野に取り組むことを主たる目的とするものをいう。次項において同じ。)を行っているまちづくり団体で、規則で定める要件に該当するものを、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、テーマ型まちづくり協議会として認定することができる。

2 | テーマ型まちづくり協議会は、規則で定めるところにより、テーマ型まちづくりに係る提案を区長に行うことができる。

3 | 第十四条第二項及び第三項の規定は、テーマ型まちづくり協議会の認定等の手続について準用する。

(まちづくりルール)

- 第十七条 区長は、次に掲げるものが区域を定めて、まちづくりに関する取決めをしたもののうち、当該取決めが、良好な市街地の保全に資することその他規則で定める事項に該当すると認められるときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、地域におけるまちづくりに関する取決め（以下「まちづくりルール」という。）として登録し、及びその旨を公表するものとする。
- 一 まちづくりルールの対象となる区域（以下この条において「対象区域」という。）内において居住する者、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
- 二 対象区域の全部を活動区域とする市街地整備型まちづくり協議会及び地区指定型まちづくり協議会
- 2 まちづくりルールの登録を受けようとするものは、規則で定めるところにより、区

- 3 | 長に登録の申請をしなければならない。
 - 3 | 区及び区民等は、対象区域内においては、まちづくりルールに配慮して、協力するよう努めなければならない。
 - 4 | 区長は、まちづくりルールの普及及び情報の提供等、必要な措置を講ずるものとする。
 - 5 | 第一項及び第二項に定めるもののほか、まちづくりルールの登録に関し必要な事項は、規則で定める。
- (まちづくり構想)
- 第十八条 市街地整備型まちづくり協議会及び地区指定型まちづくり協議会（以下「市街地整備型まちづくり協議会等」という。）は、規則で定めるところにより、まちづくり構想を区長に提案することができる。
- 2 | 前項のまちづくり構想には、当該まちづくり構想の対象となる区域のまちづくりの

目標に関する事項、土地利用に関する事項その他の規則で定める事項を定めるものとする。

3 区長は、第一項の規定によるまちづくり構想到に係る提案があつたときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、当該提案を区の施策に反映することが適切であるかどうかを判断し、適切であると認めるときは、区の施策に反映するよう努めるものとする。

(地区計画等の住民素案)

第十九条 次に掲げるものは、法第十六条第三項の規定に基づき、地区計画等に関する都市計画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(以下「地区計画等の住民素案」という。)を、規則で定めるところにより、区長に申し出ることができる。

一 地区計画等の住民素案の対象となる区

- 域（以下この条において「対象区域」という。）内の住民
- 二 対象区域内の土地について所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者
- 三 対象区域の全部を活動区域とする市街地整備型まちづくり協議会等
- 四 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人のうち、区内に主たる事務所を有するもの
- 2 | 地区計画等の住民素案は、次に掲げるところに従って、規則で定めるところにより行わなければならない。
- 一 対象区域が道路、河川等により明確に

区画されていること。

二 対象区域の面積が五千平方メートル以上であること。

三 対象区域内において居住する者、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並びに対象区域の周辺に居住する者等で規則で定めるものを対象とした説明会を開催し、これらの者の意見を十分に聴取していること。

四 対象区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。）について所有権又は借地権を有する者の二分の一以上の同意（同意した者が所有する対象区域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つている対象区域内の土地の地積の合計が、対象区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積と

の合計の二分の一以上になる場合に限る。）を得ていること。

五 地区計画等の住民素案の内容が、法第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

六 まちづくり基本方針に即していること。

3 区長は、第一項の規定による申出があったときは、都市計画審議会の意見を聴いた上で、当該申出を踏まえた地区計画等に関する都市計画（当該申出に係る地区計画等の住民素案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区計画等に関する都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更を要する必要があるかどうかを判断し、当該地区計画等に関する都市計画の決定又は変更を要する必要があると認めるときは、その原案を作成しなければならない。

4 | 区長は、地区計画等の住民素案を踏まえた地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨及び当該判断に係る区の見解を公表し、当該地区計画等の住民素案の申出をした者に通知しなければならない。

5 | 前各項に定めるもののほか、地区計画等の住民素案の申出に関し必要な事項は、規則で定める。

(都市計画の提案)

第二十条 法第二十一条の二第二項に規定する条例で定める団体は、市街地整備型まちづくり協議会等とする。

2 | 法第二十一条の二の規定により都市計画の決定又は変更の提案をしようとするものは、規則で定める書類を区長に提出しなければならない。

3 | 前項に定めるもののほか、都市計画の提案に関し必要な事項は、規則で定める。

（まちづくりへの支援）

第二十一条 区長は、まちづくり団体、市街地整備型まちづくり協議会等及びテーマ型まちづくり協議会その他規則で定める組織（以下「まちづくり団体等」という。）の活動に対し、必要があると認めるときは、まちづくりについて専門知識を有する者の派遣その他の必要な支援を行うことができる。

2 区長は、まちづくり団体等に対し、まちづくりに必要な知識の普及及び情報の提供をするよう努めなければならない。

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

第二十二條 五千平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以

第四章 まちづくりへの支援

第十六条 区長は、まちづくり協議会その他規則で定める組織（以下「まちづくり協議会等」という。）の活動に対し、必要があると認めるときは、まちづくりについて専門知識を有する者の派遣その他の必要な支援を行うことができる。

下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）をする契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結して土地に関する権利の移転又は設定をしようとする者は、大規模土地取引行為の日の三月前までに、規則で定めるところにより、区長に届け出なければならぬ。

2 | 区長は、前項の規定による届出があったときは、まちづくり基本方針並びにこれに基づく区の施策及び計画（以下「まちづくり基本方針等」という。）に照らし、当該届出に関する事項について、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、助言を行うことができる。

第二節 大規模開発事業の手続等

（大規模開発事業の手続）

第二十三条 次の各号のいずれかに該当する大規模開発事業（以下「大規模開発事業」

2 | 区長は、まちづくり協議会等に対し、地域におけるまちづくりに必要な知識の普及及び情報の提供をしよう努めなければならない。

3 | 前二項に掲げるもののほか、区長は、地区計画等の作成に当たっては、地域住民で構成された組織の結成を支援するとともに、必要な措置を講ずるものとする。

という。)をしようとする者(以下「大規模開発事業者」という。)は、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に、次条、第二十五条第二項及び第三項、第二十七条第一項、第二十八条第二項、第二十九条第一項並びに第三十一条第一項の規定による手続を完了しなければならない。

- 一 法第四条第十二項に規定する開発行為のうち、当該開発行為の対象となる区域の面積が五千平方メートル以上のもの
- 二 百戸以上の共同住宅又は延べ面積が一
万平方メートル以上の建築物の建築(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一
号)第二条第十三号に規定する建築をい
う。以下同じ。)

(土地利用構想の届出)

第二十四条 大規模開発事業者は、規則で定めるところにより、規則で定める大規模開

発事業に係る基本事項を記載した土地利用構想（以下「土地利用構想」という。）を区長に届け出なければならぬ。

（土地利用構想の縦覧等）

第二十五条 区長は、前条の規定による届出があつたときは、速やかにその旨を公告し、当該届出に係る土地利用構想を、当該公告の日の翌日から起算して三週間公衆の縦覧に供しななければならぬ。

2 大規模開発事業者は、前条の規定により届け出た土地利用構想について、規則で定めるところにより、当該土地利用構想の対象となる区域の周辺に居住する者等で規則で定めるものを対象とした説明会を開催しなればならぬ。

3 大規模開発事業者は、前項の説明会を開催したときは、規則で定めるところにより、区長に報告しなければならぬ。

（意見書の提出等）

第二十六条 区民等は、前条第一項の規定により縦覧に供された土地利用構想について、当該縦覧の日から起算して四週間を超過する日までに、意見書を区長に提出することができる。

2 区長は、前項の意見書の提出があつたときは、同項の期間満了後速やかに、当該意見書を大規模開発事業者に送付するものとする。

(見解書の提出等)

第二十七条 大規模開発事業者は、前条第二項の規定による意見書の送付があつたときは、当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面(以下「見解書」という。)を区長に提出しなければならない。

2 区長は、前項の規定による見解書の提出があつたときは、速やかにその旨を公告し、当該見解書及び前条第一項の意見書を、当該公告の日の翌日から起算して二週

間公衆の縦覧に供しなければならない。

(公聴会の開催)

第二十八条 区長は、第二十五条第三項の規定による報告、第二十六条第一項の意見書又は見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。

2 大規模開発事業者は、前項の公聴会に出席して意見を述べるよう区長から求められたときは、これに応じなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、公聴会の開催に関し必要な事項は、規則で定める。

(土地利用構想の変更の届出)

第二十九条 大規模開発事業者は、第二十四条の規定により届け出た内容を変更したときは、規則で定めるところにより、速やかに区長に届け出なければならない。

2 区長は、前項の規定による届出があつた場合において、当該変更の程度が著しいと

認めるとき、又は当該変更後の土地利用構
想がまちづくり基本方針等に即していない
と認めるときは、当該土地利用構想を届け
出た大規模開発事業者に対し、改めて第二
十五条第二項及び第三項、第二十七条第一
項並びに第二十八条第二項の規定による手
続の全部又は一部を経るよう求めること
ができる。

3 区長は、第一項の規定による変更の届出
があつたときは、当該変更後の土地利用構
想を速やかに公表するものとする。

(助言又は指導)

第三十条 区長は、第二十四条の規定による
届出があつた場合において、当該届出に係
る土地利用構想がまちづくり基本方針等に
即していないと認めるときは、当該土地利
用構想を届け出た大規模開発事業者に対
し、必要な助言又は指導を行うことができ
る。

2 | 区長は、前項の助言又は指導を行おうとするときは、まちづくり景観審議会の意見を聴くことができる。

(協定の締結)

第三十一条 区長は、第二十五条から第二十九条までの規定による手続の全部又は一部を経た土地利用構想がまちづくり基本方針等に即していると認めるときは、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者と当該土地利用構想に係る協定を締結するものとする。

2 | 区長は、前項の協定を締結しようとするときは、まちづくり景観審議会の意見を聴くことができる。

第三節 大規模建築物の建築計画の
周知

第三十二条 大規模建築物（延べ面積が三千平方メートル以上の建築物をいう。以下同じ。）の建築をしようとする者は、当該建

築に係る計画の内容についての必要な情報を、規則で定めるところにより、早期に近隣関係住民（当該大規模建築物の敷地境界線からその高さの二倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関し権利を有する者をいう。）に提供するよう努めなければならない。ただし、当該大規模建築物について、前条第一項の協定を締結しているときは、この限りでない。

第五章 雑則

（勧告）

第三十三条 区長は、大規模土地取引行為により土地に関する権利の移転若しくは設定をしようとする者又は大規模開発事業者（以下「大規模開発事業者等」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、当該大規模開発事業者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

第五章 委任

第十七条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

- 一 第二十二條第一項の規定による大規模土地取引行為の届出をしないとき。
 - 二 第二十四條の規定による土地利用構想の届出をしないとき。
 - 三 第二十五條第二項の規定による説明会の開催又は同条第三項の規定による報告をしないとき。
 - 四 第二十七條第一項の規定による見解書の提出をしないとき。
 - 五 第二十八條第二項の規定による求めに応じないとき。
 - 六 第二十九條第一項の規定による土地利用構想の変更の届出をしないとき。
 - 七 第三十條第一項の規定による指導に従わないとき。
- 2 | 区長は、前項の規定により勧告しようとするときは、まちづくり景観審議会の意見を聴くことができる。

(公表)

第三十四条 区長は、大規模開発事業者等が、前条第一項の規定による勧告に従わなかったときは、まちづくり景観審議会の意見を聴いた上で、その旨を公表することができる。

2 区長は、前項の規定により公表しようとするときは、当該大規模開発事業者等に対し、意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(適用除外)

第三十五条 大規模土地取引行為及び大規模開発事業のうち、次に掲げるものについては、前章第一節及び第二節の規定は、適用しない。

一 法第四条第十五項に規定する都市計画事業

二 国又は地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う事業で、計画的な土地利用が行われると区長が認めるもの

三 非常災害のため必要な応急措置として
行うもの

四 通常の管理行為、軽易な行為その他の
行為で区長が認めるもの

(委任)

第三十六条 この条例の施行に関し必要な事
項は、規則で定める。