

(仮称) まちづくりに係る総合的な条例(案) 骨子について

1 主旨

複雑化・多様化する行政課題に対応するため、多様な主体によるまちづくりの取組みや支援、新たな制度の方向性を示した「台東区まちづくり誘導方針」(令和5年3月)を策定したところである。

これを踏まえ、区、区民等、事業者の責務を明確化し、公民が連携して実行性のあるまちづくりを進めるための仕組みやルールを示した「(仮称)まちづくりに係る総合的な条例」の検討を進めている。

2 検討経過・主な意見

(1) 意見交換会

一般公募の参加者による意見交換会を、今年度4回実施し、主に次のような意見が挙げられた。

- ・まちづくりの目的を明確にして、様々な人が参加できるような仕組みが必要。
- ・縦割りでなく横連携による円滑な支援が必要。
- ・各活動の情報発信や交流の支援など、ハード面だけでなくソフト面の支援も必要。
- ・まちづくり活動には、活動の公共性・公益性が認められる仕組みが必要。
- ・本条例で新たに定める認定まちづくり協議会については、地域の代表として認められる団体要件が必要。また、組織の硬直化を防ぐために新陳代謝が円滑に図られることも必要。

(2) 有識者懇談会

まちづくりや法律に関する学識経験者3名および区事務局による有識者懇談会を今年度7回実施し、本条例のあり方について主に次のような意見を頂いた。

- ・認定まちづくり協議会以外にも、まちづくりにつながるような様々な活動があり、これらを区は支援していくような仕組みが必要。
- ・認定まちづくり協議会からのまちづくりに関する提案を、区のまちづくり施策に反映できる仕組みが必要。
- ・大規模な建築行為の内容について、事業者から区や地元への早い段階での情報提供は地域に根付いた空間づくりとしても重要。
- ・本条例は区民等に積極的に活用されることが重要。そのためには、条例制定後も定期的な意見交換や交流の機会を設けるべき。

3 「(仮称)まちづくりに係る総合的な条例(案)」骨子の構成について

有識者懇談会、意見交換会等の意見を踏まえ、本条例の骨子案を作成した。(別紙)

(1) 本条例の目的

本条例は、区、区民、事業者等のまちづくりに関する責務を明らかにするとともに、誰もがまちづくりに参画できる環境づくり及び地域特性に応じた市街地形成を図る方策を講じることにより、台東区基本構想に即した台東区都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2に定められている市町村の都市計画に関する基本的な方針)に掲げる将来像の実現に寄与することを目的とする。

(2) まちづくりの基本理念

多様な主体によるまちづくり活動により地域のコミュニティ醸成や魅力向上を図り、各地域の特色及び資源を活かしながら、地域特性に応じた土地利用の実現・市街地環境の向上を推進する。また、区民及び事業者と区の相互理解・信頼・協力の下、まちに新たな価値を創出し、持続可能な都市の構築に取り組む。

(3) 本条例の主な内容

① 多様な主体によるまちづくりの仕組みと活動の促進について

まちづくり活動の登録制度や地域の代表としてのまちづくり協議会の認定など、まちづくりのための仕組みやルールを定め、それらの取組を促進するための支援の方向性を示した。

また、これらの活動を見守るための審議会を構成する。

② 適切な土地利用の実現に関すること

地域特性に応じた土地利用の誘導及び市街地環境の向上を図るため、大規模な建築に対する当該計画の事前協議を位置付けた。

※本条例は「東京都台東区定住まちづくりに関する基本条例」における条項のうち、「定住まちづくり推進のために組織された区民等の団体に対する技術的・資金的支援」や「定住まちづくり推進のための事業者に対する事前協議」等、一部の条項を継承するものとして、現在調整している。

< 本条例の章構成 >

第1章 総則

- ・本条例の目的、まちづくりの基本理念、区、区民等、事業者の責務を定める。

第2章 公民連携まちづくり活動の促進

- ・公民連携まちづくり活動に対する区の支援体制および支援の方向性について定める。

第3章 台東区まちづくり審議会

- ・本条例に定めるまちづくりに関する審査機関としての位置づけおよび委員構成や運営等について定める。

第4章 多様な主体によるまちづくり

- ・登録まちづくり活動グループおよび認定まちづくり協議会の位置づけ、登録や認定の要件、区に提案できるまちづくり計画や自主的なまちづくりルールの認定制度等について定める。

第5章 適切な土地利用の実現

- ・大規模な建築計画に対する事前協議やその内容の公表等について定める。

第6章 雑則

- ・本条例に規定する内容に関する雑則について定める。

4 予算額（案）

8,837千円

5 今後の予定

令和7年3月	パブリックコメント実施
令和7年第2回定例会	条例制定議案提出、産業建設委員会報告
令和7年10月1日	条例一部施行（第5章以外を施行する）
令和8年4月1日	条例施行（第5章を施行する）

(仮称)台東区まちづくりに係る総合的な条例(案) 骨子について

本条例制定の背景

本区では台東区都市計画マスタープランの実現に向け取り組んでいるが、近年、社会経済情勢の変化とともに区内では急速な土地利用の変化が進みつつある。

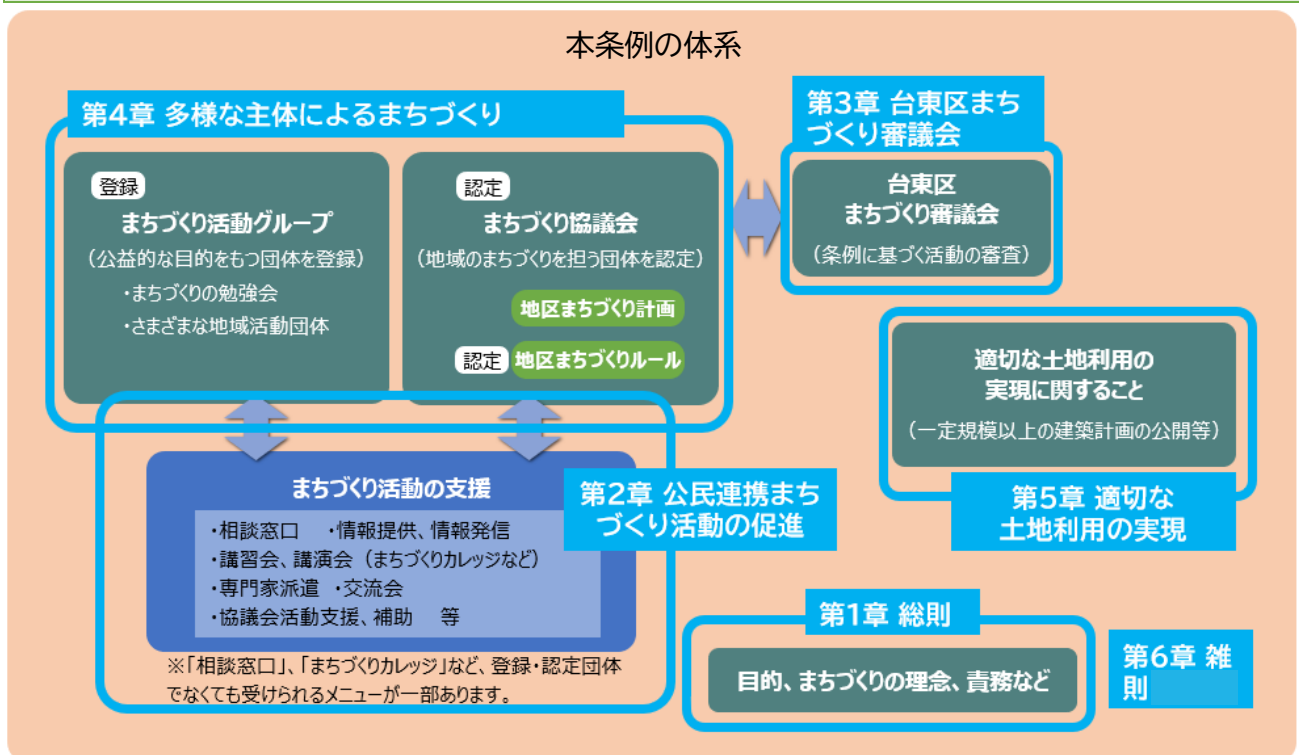
このような中で台東区のまちの魅力と価値を高めしていくためには、多様な活動や交流を生むための公民連携によるまちづくりをさらに進めていく必要がある。

このため、令和5年3月に「台東区まちづくり誘導方針」を策定し、今後のまちづくりの方向性を示したところである。

さらにその方針の実効性を高めるために、本条例を制定し、まちづくりを進める各施策等の根拠となる仕組みやルールを定めることとした。

本条例の構成と体系

- 第1章 総則
- 第2章 公民連携まちづくり活動の促進
- 第3章 台東区まちづくり審議会
- 第4章 多様な主体によるまちづくり
- 第5章 適切な土地利用の実現
- 第6章 雑則



(仮称)台東区まちづくりに係る総合的な条例(案) 骨子

第1章 総則

1)目的

- 本条例は、区、区民、事業者等のまちづくりに関する責務を明らかにするとともに、誰もがまちづくりに参画できる環境づくり及び地域特性に応じた市街地形成を図る方策を講じることにより、台東区基本構想に即した台東区都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2に定められている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと。以下「都市計画マスタープラン」という。)に掲げる将来像の実現に寄与することを目的とする。

この項目では、本条例の目的を示しています。

2)まちづくりの基本理念

- まちづくりを進めるために、多様なまちづくり活動により地域コミュニティの形成や地域の魅力向上を図るとともに、各地域の特色及び資源を活かしながら、地域特性に応じた土地利用の実現・市街地環境の向上を推進する。また、区民及び事業者と区の相互理解・信頼・協力の下、まちに新たな価値を創出し、持続可能な都市の構築に取り組む。

この項目では、台東区が目指しているまちづくりの方向性を示しています。

3)定義

①区民等

- 区内在住、在勤又は在学する者並びに区内に事務所若しくは事業所を有し、又は区内で活動する個人及び法人をいう。

②事業者

- 区内で建築行為を行う民間開発者をいう。

③公民連携まちづくり活動

- 賑わいの創出や地域コミュニティの醸成のほか、まちの価値・魅力の向上のために、区、区民等、事業者が本条例に位置付けるそれぞれの責務に則り連携して行う公共性・公益性のある活動。

④公民連携まちづくり

- 公民連携まちづくり活動を総称したもの。

⑤都市開発諸制度

- 再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の4制度をいう。

この項目では、本条例で使用している言葉について解説しています。

特に本条例が対象とするまちづくり活動の範囲について示しています。具体例については以下の通りです。

<公民連携まちづくり活動>

主な対象は、以下の通り。(カッコ内は具体例。)

・地域コミュニティの醸成のきっかけとなるようなパブリックスペース(※)等の利活用

(てん(区内の街区公園)、東東京市(柳橋区道)、ルートブックスのクラフターズマーケット(東上野区道)、多慶屋ホップ収穫体験会(台東区道)等(現在はいずれも社会実験として特例的に実施。))

※パブリックスペース:公園等の公共空間のほか、民間空地、空き家・空き店舗、地域資源等の都市の中の空間。「台東区まちづくり誘導方針」で定義した。

区道の活用(ルートブックス)

区内街区公園での社会実験(てん)



・地域の価値と魅力を高めるための地域主体のまちづくり組織の活動

(上野、浅草、谷中地区のまちづくり協議会、浅草橋勉強会 等)



上野まちづくり協議会

・事業者による大規模開発等における公共性・公益性を持った活動・場の提供や、当該計画の事前公表

■外観写真



敷地北西側からの外観

■公開空地写真



南側広場状空地

都内マンション事例(亀戸)

・以上の活動を支える区の仕組みづくり

4)まちづくりにおける主体の責務

①区の責務

- 区は、区民等のまちづくりへの参画の機会を広げ、まちづくりについての意識を高めることに努めるとともに、区民等によるまちづくり活動を積極的に支援しなければならない。
- 区は、事業者による開発及びまちづくり活動が行われるときは、本条例の目的及び基本理念に基づき、事業者に適切な指導、助言、協議及び支援を行わなければならない。
- 区は、本条例の目的を達成するため、国、東京都、他の自治体及び関係機関への協力要請その他必要な措置を講じなければならない。

②区民等の責務

- 区民等は、まちづくりの主体としてその役割を自覚し、積極的にまちづくりに取り組むよう努めなければならない。
- 区民等は、都市計画マスタープランに掲げる将来像を理解し、区、事業者と協働して、その実現を図るよう努めなければならない。

③事業者の責務

- 事業者は、都市計画マスタープランに定める将来像を理解し、区、区民等と協働して、積極的にその実現に寄与するよう努めなければならない。

この項目では、まちづくりの主体ごとの責任と義務について示しています。

第2章 公民連携まちづくり活動の促進

1) 公民連携まちづくり活動の促進に向けた支援

- 区は、公民連携まちづくり活動に対して、継続的かつ自立した地域のまちづくり・マネジメント等を促進するため、必要な支援を行う。
- ①まちづくりに関する知識の普及及び人材育成
- 区は、区民等及び事業者に対して、公民連携まちづくりに関する知識の普及を行うとともに、その活動の担い手の育成を行う。
- ②まちづくりに関する相談員・専門家の派遣
- 区は、登録まちづくり活動グループ及び認定まちづくり協議会が、地区主体の公民連携まちづくりに関する勉強やルールの検討、事業立ち上げを行うために、相談員や専門家の派遣を行う。
- ③情報の提供
- 区は、公民連携まちづくり活動を行おうとする者に対して必要な情報の提供を行う。
- ④場や機会の提供
- 区は、登録まちづくり活動グループ及び認定まちづくり協議会に対して、公民連携まちづくり活動を実施するための活動の場や団体同士の交流の機会を提供する。
- ⑤まちづくりに係る活動資金の補助
- 区は、認定まちづくり協議会の運営に必要な事務費等や活動の事業費、専門家の助言を得るために利用可能な補助制度を設ける。
- ⑥その他
- その他、区は、本条例の目的の実現に資する公民連携まちづくりに対して必要な支援を行う。

この項では、まちづくり活動の促進に向けた区の支援内容を示しています。

2) 区の支援体制

- 区は、前項の支援を行うため、必要な体制を構築する。

この項目では、公民連携まちづくり活動を円滑に支援するために本区の体制を充実する方針を示しています。区はこの取り組みを通じて、まちづくり活動のさらなる発足・発展を期待しています。

第3章 台東区まちづくり審議会

1)まちづくり審議会の設置

- 区は、区長の付属機関として、本条例に定める地域まちづくりに関する審査機関として、まちづくり審議会(仮称)を設置する。
- 本審議会は区長の諮問に応じ、「本条例に定める権限(認定等)に属する事項」について審議し、その結果を答申する。
- この他、まちづくり審議会の組織及び運営について必要な事項は、別に定める。

本条例に基づくまちづくり活動に対して客観的に審査等を行うものとして「台東区まちづくり審議会」を組織します。

今後、具体的な委員構成や運営などを定めた要綱を作成していきます。

第4章 多様な主体によるまちづくり

1)登録まちづくり活動グループ

①登録まちづくり活動グループの定義

- 公民連携まちづくり活動やそれに関する勉強等を主目的とした団体

②登録まちづくり活動グループの登録要件

- 区長は、代表者、構成員の人数、構成員の属性、活動目的・内容、活動地域、活動の計画性・継続性・透明性・公共性・公益性等を踏まえ、登録可否を判断する。

③登録まちづくり活動グループの登録

- 区長は登録書類等の申請を受け、その活動目的及び内容が本条例の目的及び基本理念に即していると認められる場合は、当該グループを登録することができる。

④登録まちづくり活動グループの期限

- 当該登録の日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日まで

⑤登録まちづくり活動グループの更新

- 可能。更新を希望する場合は、活動計画書を区に提出しなければならない。

⑥登録まちづくり活動グループの活動報告

- 年度ごとに活動報告を行う。

この項では、登録まちづくり活動グループの登録要件等について示しています。

「登録まちづくり活動グループ」とは、公民連携まちづくり活動を行おうとする団体をいいます。少人数から始められる等、まちづくり活動のスマールスタートに対して登録申請できるものとなっています。

2)認定まちづくり協議会

①認定まちづくり協議会の定義

- 地区の代表として公共性・公益性の高いまちづくりを推進する団体。

②認定まちづくり協議会の認定要件

- 区長は、代表者、目的、構成員の人数、構成員の属性、代表性、組織体制、活動地域、活動の実行性・継続性、透明性、公共性・公益性等を踏まえ、認定可否を判断する。

③認定まちづくり協議会の審査

- 区長は、当該団体が認定要件に適合するかどうかの判断にあたり、予めまちづくり審議会に諮問する。

④認定まちづくり協議会の認定

- 区長は、その活動目的及び内容が本条例の目的及び基本理念に即していると認められる場合は、当該まちづくり協議会を認定することができる。

⑤認定まちづくり協議会の期限

- 当該認定の日から起算して5年を経過した日の属する年度の末日まで。

⑥認定まちづくり協議会の更新

- 可能(まちづくり審議会に諮問したうえで区長が更新可否を判断)

⑦認定まちづくり協議会の活動報告

- 年度ごとに活動報告を行う。

この項では、認定まちづくり協議会の認定要件等について示しています。

「認定まちづくり協議会」となると、当該地域のまちづくりを担う代表として、地区まちづくり計画の作成と区への提案、地区まちづくりルールの作成と運用が出来ます。また、対象地区における大規模建築計画について早い段階での情報共有がされます。

3)地区まちづくり計画の提案制度

①地区まちづくり計画の作成・提案

- 認定まちづくり協議会は、活動地区内における地区のまちづくりを推進する目的としてまちづくりの目標、方針その他必要な事項を定めた計画を作成し、区に提案することができる。

②地区まちづくり計画の周知、合意形成

- 計画を策定し区に提案する際は、予め活動地区内の地区住民等にその内容を周知し、理解を得るよう努めるものとする。

③地区まちづくり計画で定める事項

- ・計画の名称、位置及び区域
- ・計画の目標、方針、その他必要な事項

④地区まちづくり計画の策定等

- 提案を受けた区は、必要性を検討し、必要と判断した場合には区の計画として策定する。
- 区は、地区まちづくり計画の必要性の判断にあたり、予めまちづくり審議会に諮問する。
- 区の計画として策定する際には、事前に区の計画案を公表し、意見の聴取を行う。
- 当該計画を区の計画として策定した場合は、都市計画マスタープランへの反映を行う。

この項では、認定まちづくり協議会が作成し区に提案することが出来る地区のまちづくりに関する計画について示しています。

4)地区まちづくりルール認定制度

①地区まちづくりルールの作成

- ・ 認定まちづくり協議会は、活動地区内において地区内での合意の後、自主的な「ルール」を作成し、区の認定を求めることができる。

②地区まちづくりルールで定める事項

- ・ルールの名称
- ・適用する区域
- ・適用する期間
- ・ルールの目標・方針
- ・ルールの内容
- ・策定する理由
- ・その他地区のまちづくりに関する必要な事項

③地区まちづくりルールの認定要件

- ・ 既成の計画等との整合性、内容の妥当性、代表性、透明性等を踏まえ、認定可否を判断する。

④地区まちづくりルールの審査

- ・ 区長は、当該ルールが認定要件に適合するかどうかの判断にあたり、予めまちづくり審議会に諮問する。

⑤地区まちづくりルールの認定

- ・ 区長は、当該ルールの目的及び内容が本条例の目的に即していると認められる場合は、当該ルールを認定することができる。

⑥地区まちづくりルールの運用

- ・ 認定まちづくり協議会が当該ルールを策定した場合は、認定まちづくり協議会においてそのルールの運用及び普及に努め、年度ごとに区に運用等状況の報告を行うこととする。

⑦地区まちづくりルールの期限

- ・ 認定を受けた日から当該ルールの有効期間の末日まで。ただし、当該有効期間が5年を超えるときは、登録日から4年を経過した日以後の最初の3月末日までとする。

⑧地区まちづくりルールに係る建築届出及び協議

- ・ 認定まちづくり協議会の対象となっている地区において、当該ルールに係る建築等を行おうとする事業者は、当該ルールで定めるところにより、その旨を区に届け出なければならない。
- ・ 事業者は、前項の届出を行おうとするときは、あらかじめ、当該ルールのうち建築等に係る事項について、認定まちづくり協議会と協議を行わなければならない。

この項では、認定まちづくり協議会が地区独自の約束事として作成することが出来るルールである「地区まちづくりルール」について示しています。

第5章 適切な土地利用の実現

1)大規模な建築計画に対する建築構想作成及び協議の実施等

- 敷地面積 1,000 m²以上かつ延べ床面積 5,000 m²以上の建築計画及び都市開発諸制度による建築計画を行う事業者は、建築計画を変更可能な時期までに別途規定する建築構想を提出しなければならない。
- 区はまちづくりの観点から当該建築構想を確認し、当該事業者に対して必要な指導・助言を行う。
- 都市開発諸制度による建築計画については、公共的な貢献や育成用途等について区と協議を行わなければならない。
- 区は、建築構想の届出があった場合はその内容及び協議の結果について公表するものとする。

2)認定まちづくり協議会への情報提供

- 認定まちづくり協議会の活動地域内で建築構想が事業者から区に提出された場合は、区は当該認定まちづくり協議会に対し、建築構想に関する情報の提供を行うものとする。

この項では、台東区の将来像の実現に向け、適切な土地利用を誘導するため、特に周辺に対する影響の大きい建築計画について、区との協議及び地域への情報提供等を義務付けることを示しています。

今後、対象とする建築計画等の規模や届出の時期、届出内容について決めていきます。

第6章 雑則

1)雑則

- 第4章に定める「地区まちづくりルールに係る建築届出及び協議」、及び第5章の事項を違反する事業者に対して、区は、勧告・公表を行うことができる。