

- ・住民提案による地区計画の進め方について

住民提案による地区計画の都市計画決定プロセス

住民提案による地区計画を都市計画に定める場合、以下の2つの流れがある。

- ア．都市計画法 16 条 3 項 地区計画の申し出（条例に基づく）
- イ．都市計画法 21 条の 2 都市計画の提案制度（政令による）

ア．都市計画法十六条 3（地区計画の申し出）：

平成 12 年の都市計画法の改正により、地区計画等に関する住民又は利害関係人からの申し出を認める制度が追加され、区市町村は住民が地区計画に関する提案をできる条例を定めることができる。（16 条の 3 項 市町村は、前項の条例において、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。）

現在までのところ、大田区は「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」（「まちづくり提案」についての手続き条例等、いわゆるまちづくり条例）については予定していない。

イ．都市計画法二十一条の二（都市計画の提案制度による地区計画の提案）：

そこで、住民提案によって地区計画を進めていくためには、都市計画法で定める、都市計画の決定等の提案（都市計画法第 21 条の 2 条文省略）によることとなる。

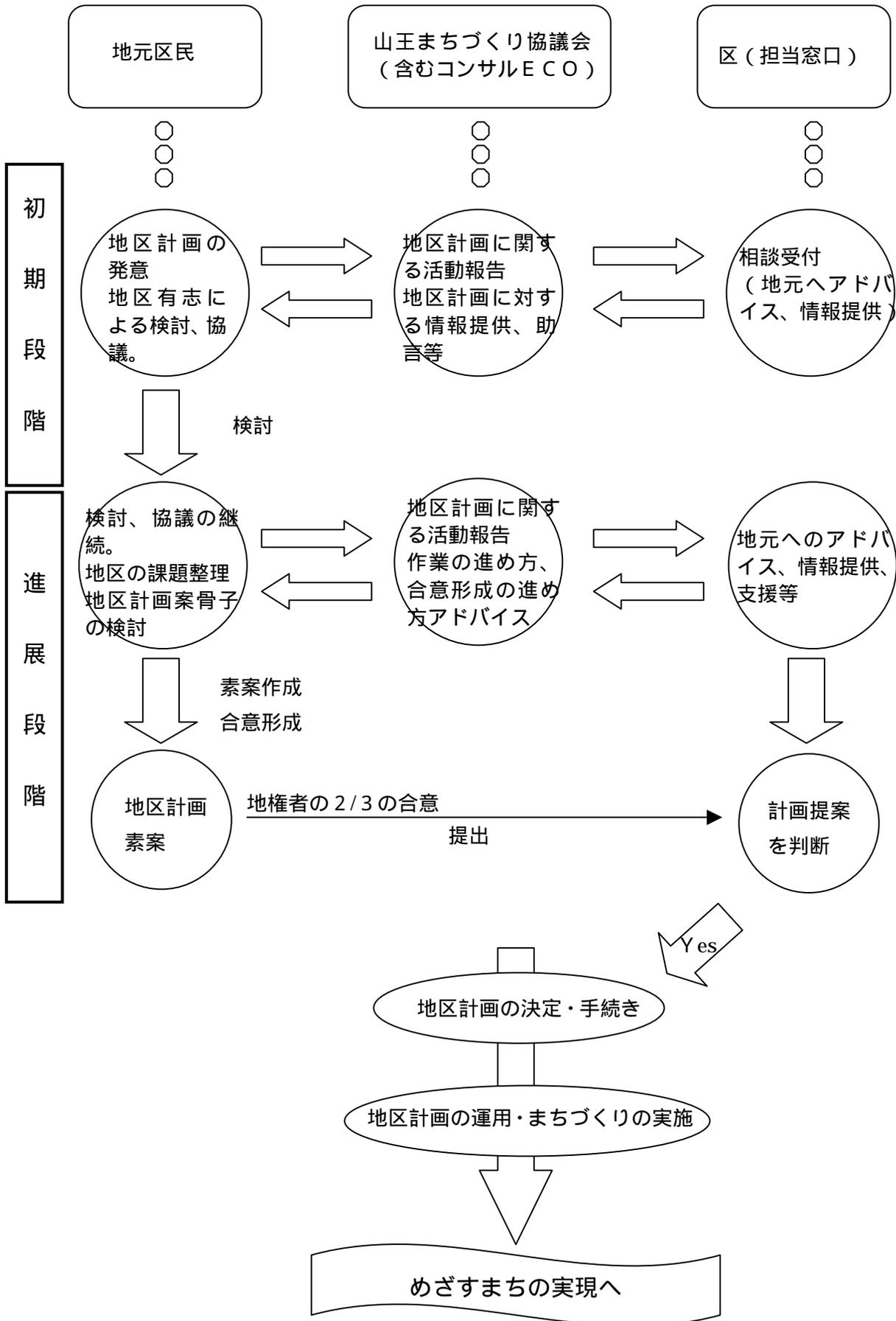
同条を要約すると、土地所有者（土地の所有権又は借地権を有する者）は、区市町村に対して、当該提案に係る都市計画の素案を添えて、都市計画の決定又は変更することを提案することができるというものである。この場合、土地所有者の 3 分の 2 以上の同意、かつ土地の面積では、所有権と借地権の土地面積を合計して、その 3 分の 2 以上同意が必要となることが定められている。また、計画の素案の対象となる土地については、5000 m²以上と国土交通省の政令で定められている。

条例が策定されていない場合、イ．の都市計画の一つとして、政令により、地区計画の素案を提案し、行政は、都市計画の決定（若しくは変更）又は都市計画決定をしないかの判断を行う。

都市計画決定をする必要があると認める場合、区はその案を作成しなければならない。

つまり、ア．の条例が未整備な場合は、イ．の方法で地区計画を提案することとなる。

住民提案型地区計画導入の流れ



住民提案型の地区計画決定に向けた役割

	プロセス	地元 (* 1)	協議会 (* 2)	コンサル (* 3)	区
初期 段階	地区計画の発意	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画への発意 対象とするエリアの想定 エリア内地権者への呼びかけ エリアの課題、方向性の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 情報、資料の提供 他エリアとの情報交換 	<ul style="list-style-type: none"> 専門的見地からの助言、情報、資料の提供 	<ul style="list-style-type: none"> 情報の提供 地元からの相談への対応
	素案作成、住民の合意形成	<ul style="list-style-type: none"> 地区の問題点、課題整理 エリア住民の意識向上 共通認識の醸成、意見の集約 地区計画案骨子の検討 エリア住民の合意 (エリア地権者の2/3の同意が必要) 	<ul style="list-style-type: none"> 地元との連携、協力 素案作成に対する作業の進め方および合意形成の進め方のアドバイス 	<ul style="list-style-type: none"> 情報の提供 地元からの相談への対応、支援 エリアについての判断可否 地域のあり方、方向性の提示 	
進 展 段 階	地区計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画提案(素案)の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 地元との連携、協力 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画提案に対する判断 	
	都市計画手続き 都市計画決定すると行政が判断した場合			<ul style="list-style-type: none"> 案の作成 都との調整 都市計画法16条、17条手続き 都市計画審議会に付議 建築条例化 決定告示 	
	地区計画の管理、運用	<ul style="list-style-type: none"> 建築時の届出 		<ul style="list-style-type: none"> 届出に対する適合判断 	

* 1 : この場合の地元とは、地区計画を検討する意向のあるエリアを示す。

* 2 : この場合の協議会とは、山王地区では具体的には「大森駅山王口地区まちづくり協議会」を示す。

* 3 : この場合のコンサルとは、山王地区では具体的には「ECO」を示し、協議会(* 2)のコンサルタントである。