

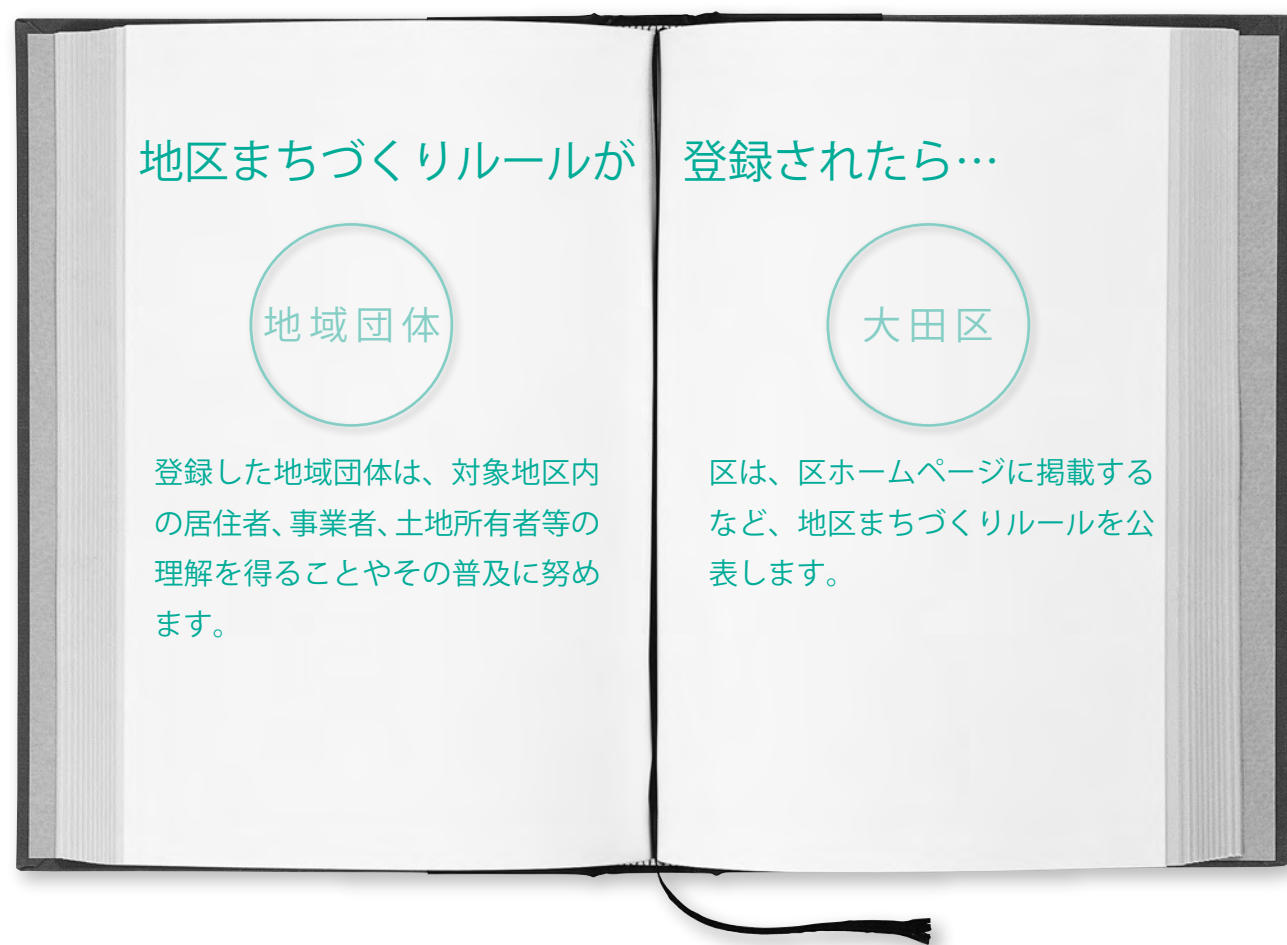
### ③ 地区まちづくりルールの登録

都市計画で定める地区計画は、素案の作成や法的な手続きなどを行わなければなりません。協議会や自治会・町会、商店会等で検討した地域の自主的な取り決め(地区まちづくりルール)について、区に登録することができます。

地区計画のように法的な拘束力はありませんが、区と地域が連携しながら普及に努め、地域が目指すまちづくりへの理解を図ります。

#### 登録要件

- 対象地区内の居住者、事業者および土地所有者等への周知、合意形成が図られていること
- まちづくりの基本(都市計画マスタープラン等)と整合していること
- 特定の者の利害や特定の事業等に関する活動を行うものでないこと など



わたしたちのまちだから、  
わたしたちがつくる「まちのルール」。

大田区



お問い合わせ  
大田区  
まちづくり  
推進部

- 地区計画素案策定支援事業、地区まちづくりルールに関すること  
⇒都市開発課 ☎03-5744-1339 FAX 03-5744-1526
- 建築協定に関すること  
⇒建築調整課建築調整担当 ☎03-5744-1382 FAX 03-5744-1558

※平成28年4月1日付「地域力を生かした大田区まちづくり条例及び施行規則」の改正に合わせ、内容の一部を変更しました。



このパンフレットは、皆さんが住んでいる地区で「地区計画」「建築協定」「地区まちづくりルール」を活用したまちづくりを検討するときの参考にしていただくための手引きです。

まちのルールを定めることで、ただちにまちなみが変わるわけはありませんが、建替え時等にルールに従ったものにするすることで、目標とするまちなみが次第に形成されていきます。



目指すまちの将来像を実現するためには、地域に住む皆さんが主体となって、それぞれの地域にふさわしいルールやその実現手法を決めていくことが有効です。「地域力を生かした大田区まちづくり条例」(以下、「条例」)では次のことを規定し、皆さんの自主的なまちづくりを支援しています。

それぞれのルールの特徴については、次ページ以降に記載していますので、地域特性や皆さんの考えなどを踏まえ、目的にあったルールを選択してください。

### 地区計画素案の提案 (条例第16条)

作成した地区計画素案を区へ提案することができます。区は、地区計画素案策定支援事業の助成を受けて提案された地区計画素案を、都市計画決定すべきと判断したときは、法的手続きを行います。

※提案にあたっては、条例上の要件があります。(⇒8ページ)

### 建築協定 (条例第19条)

土地の所有者等が全員の合意によって、建築物の建替えルール等に関して、建築基準法に基づき定める協定です。区は、建築協定を締結しようとする土地の所有者等に対し、指導・助言を行います。

### 地区まちづくりルールの登録 (条例第15条)

地区まちづくり協議会、自治会・町会、商店会等が策定した地域の自主的な取り決めを「地区まちづくりルール」として区に登録の申請をすることができます。

## まちのルールをつくるには

検討組織  
づくり

まちへの関心や問題意識を持つことから始まります。自治会・町会、商店会等の組織と連携し、まちのルールを検討する組織をつくります。

認識の共有

地域の現状・課題を組織の皆さんが認識するとともに、地域の皆さんにも情報提供し、まちのルールづくりの同意を得ます。

ルール  
づくり

一般に、法的拘束力が強いルールの場合、実効性は高いものの、財産権の制限にもつながることもあるため、策定にあたっては対象となる地区住民の意見を十分に反映しながら進める必要があります。そのため、合意形成に時間や手間がかかり、定められる内容も限定されています。

法的拘束力が弱いルールは、実効性は低いものの、内容は比較的自由に定めることができます。

|          | 地区計画<br>P. 3~8   | 建築協定<br>P. 9、10   | 地区まちづくりルール<br>P. 11  |
|----------|--|---|--|
| 特徴       | 地域が目指すまちの将来像を「都市計画」に位置づけ、まちづくりを進める手法です。財産権を制限することもあるため、策定には地域全体の十分な合意形成が必要となります。 | 土地の所有者等が全員の合意によって、建築物の制限を定める自主的協定です。お互いに協定を守りあうことで、地域のまちづくりを進めることができます。 | 地域の自主的な取り決めを区に登録し、地域と区が連携して目指すまちづくりの理解を図ります。地区計画、建築協定に比べ簡易な方法で策定ができます。 |
| 策定手続き    | 都市計画法に基づく、都市計画決定   | 建築基準法に基づく、大田区長の認可   | 大田区まちづくり認定審査会の審査を経て区に登録  |
| 対象       | 地区計画区域   | 協定区域  | 対象区域   |
| 拘束力(実効性) | 強 ←  |   | → 弱  |