

冊子構成案

A4版

52頁程度

※黒枠に囲まれた頁は、別紙資料があります

<p>表紙</p> <p>(仮)</p> <p>街づくりのレシピ ～街づくり条例で できること～</p> <p>じょうずな001</p> <p>1</p>	<p>はじめに</p> <p>2</p>	<p>目次</p> <p>3</p>	<p>街についての様々な思い ～それぞれの立場から～</p> <p>◎街づくりって、何？</p> <p>まちのイラスト</p> <p>4 5</p>	<p>1 街づくり実践ガイド (1) 街づくりの手順 (モデル図)</p> <p>6 7</p>
---	----------------------	--------------------	--	--

<p>(2) 街づくりに関する制度の特徴</p> <p>制度の説明</p> <p>8</p>	<p>9</p>	<p>(3) 様々な制度を活用した街づくりの例</p> <p>リード文</p> <p>10</p>	<p>11</p>	<p>① 緑豊かな住宅街にしたい 「区民街づくり協定」の活用例</p> <p>ステップ1: もっと緑をふやしたい ステップ2: 近所の人と同じことを思っていることがわかった ステップ3: 共通のルールをつくらう ステップ4: 街の雰囲気が少しずつ変わってきた</p> <p>区民街づくり協定 条例第44条</p> <p>12</p>	<p>ストーリー</p> <p>13</p>	<p>■区民街づくり協定の解説 &lt;特徴&gt; &lt;条例改正の趣旨&gt; &lt;主体&gt; &lt;登録の要件&gt; &lt;登録されたら&gt;</p> <p>条文</p> <p>14</p>	<p>条例第44条</p> <p>事例</p> <p>こんな方法もあります</p> <p>15</p>
--	----------	---	-----------	--	------------------------	--	---

<p>② ゆったりとした、良好な住宅街を維持したい 「地区街づくり計画」の活用例</p> <p>ステップ1: 現状、いざいざと暮らすには ステップ2: 町会や自治会など、住民だけで運営がある ステップ3: 地区独自の街づくり計画をつくらう ステップ4: 計画に沿って少しずつ街がかわってきた 結果: 住みやすさや住環境が向上した</p> <p>16</p>	<p>ストーリー</p> <p>17</p>	<p>■地区街づくり計画の解説 条例第11～17条 &lt;特徴&gt; &lt;主体&gt; &lt;計画の要件&gt; &lt;地区街づくり計画が策定されたら&gt;</p> <p>18</p>	<p>19</p>	<p>■地区街づくり協議会準備会の解説 条例第47条 &lt;特徴&gt; &lt;条例改正の趣旨&gt; &lt;主体&gt; &lt;要件&gt; &lt;活動内容&gt;</p> <p>■地区街づくり協議会の解説 条例第45～48条 &lt;特徴&gt; &lt;条例改正の趣旨&gt; &lt;主体&gt; &lt;要件&gt; &lt;活動内容&gt;</p> <p>20</p>	<p>21</p>	<p>各プロセスで取り組む活動 1) 仲間づくり</p> <p>22</p>	<p>2) 計画原案を作成するために行う活動 ・勉強会 ・まち歩き ・定期的な話し合い ・アンケート</p> <p>23</p>
--	------------------------	---	-----------	---	-----------	--	--

3) 地域への周知

- ・通信の発行
- ・ポスティング
- ・町会回覧
- ・掲示板の活用

■活動への支援の解説  
条例第45～48条

24

25

③災害に強い街にして、安心して暮らしたい  
「地区街づくり計画」と「地区計画」の活用例

ストーリー

26

27

■地区計画の解説 条例第20～21条

<特徴>

<条例改正の趣旨：素案申出制度>

<主体>

<策定の要件>

<地区計画が策定されたら>

28

29

④「鉄道事業」や「道路事業」で街が大きく変わるときに  
「地区街づくり計画」や「地区計画」の活用例

ストーリー

30

31

⑤商店街における街づくり  
「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」  
を組み合わせた例

ストーリー

32

33

□都市計画制度提案

<特徴>

<主体>

<提案の内容>

【事例紹介】

34

35

2 大規模建築が行われるときに

(1) 建築までの手続きの流れ(全体像)

36

37

(2) 大規模土地取引  
事前届出制度

◎意見交換会のポイント

(3) 建築構想の調整

38

39

3 街づくりに関する世田谷区の方針等

(1) 都市整備方針

(2) 地域整備方針

(3) 分野別整備方針

(4) 街づくり誘導指針

40

41

4 街づくりQ&A

【条例】

42～43

44～46

【規則】

索引

あとがき

47～49

50～51

裏表紙

52

(仮) 街づくりのレシピ  
～街づくり条例でできること～  
(案)

平成23年3月  
世田谷区都市整備部

(仮称) 街づくりのレシピ ～街づくり条例でできること～

目次 (案)

はじめに

□ 街についての様々な思い ～それぞれの立場から～ -----4  
    ◎街づくりって、何？ -----4

1 街づくり実践ガイド -----6  
    (1) 街づくりの手順 (モデル図) -----6  
    (2) 街づくりに関する制度の特徴 -----8  
    (3) 様々な制度を活用した街づくりの例 -----10  
        ① 緑豊かな住宅街にしたい  
            ・・・「区民街づくり協定」の活用例 -----12  
        ② ゆったりとした、良好な住宅街を維持したい  
            ・・・「地区街づくり計画」の活用例 -----16  
        ③ 災害に強い街にして、安心して暮らしたい  
            ・・・「地区街づくり計画」と「地区計画」の活用例 -----26  
        ④ 「鉄道事業」や「道路事業」で街が大きく変わるときに  
            ・・・「地区街づくり計画」や「地区計画」の活用例 -----30  
        ⑤ 商店街における街づくり  
            ・・・「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」を組み合わせた例 -----32

2 大規模建築が行われるときに -----36  
    (1) 建築までの手続きの流れ (全体像) -----36  
    (2) 大規模土地取引事前届出制度 -----37  
    (3) 建築構想の調整 -----38  
    ◎意見交換会のポイント -----39

3 街づくりに関する世田谷の方針等 -----40  
    (1) 都市整備方針 -----40  
    (2) 地域整備方針 -----40  
    (3) 分野別整備方針 -----41  
    (4) 街づくり誘導指針 -----41

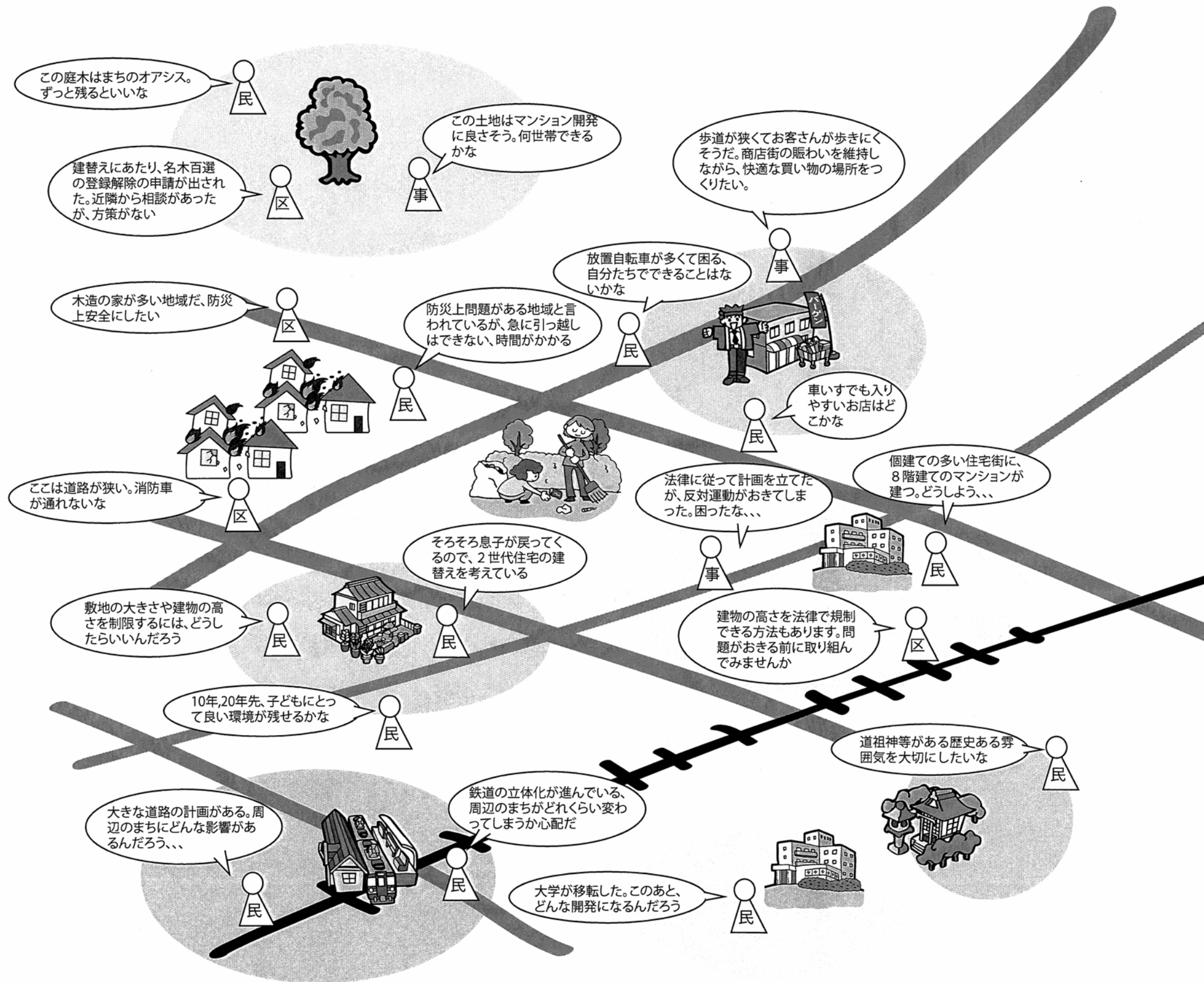
4 街づくり Q&A -----42

    条例 -----44  
    規則 -----47  
    索引 -----50  
    あとがき -----51



は、街づくり条例の改正により新たにつくられた制度等を示します。

## □ 街についての様々な思い ～それぞれの立場から～



## ◎街づくりって何？

あなたが住んでいる街の、どんなところが好きですか？

家を建てたり借りたりしたとき、どうしてその場所を選びましたか？

「駅から近くて便利」「みどりが多くて静かな環境」等、きっと理由があるはずです。

しかし、子どもの頃から住み慣れている街や、せっかくに気に入って引っ越して来た家のまわりの環境が急に変わってしまったら、と想像してみてください。

「街づくり」と聞くと、自分には関係ないと思う人がいるかも知れませんが、「自分にとって、どんな場所が快適かを考えていくこと」と言い換えてみると、身近な問題として興味をわいてきませんか。

街には色々な人が住み、働き、さまざまな考えを持っています。「こんな場所になったらいいな」とあなたが考えても、それとは違う考えを持っている人がいるかも知れません。

そこで、関係する人々が集まり、一人でも多くの人にとって住みやすい環境になるように、街を守り、より良く変えていく取り組みが、「街づくり」です。

きっかけは様々、手法も様々ですが、人々の思いから始まって、街がつくられていくことは共通しています。

あなたも街づくりに参加しませんか。

# 1 街づくり実践ガイド

## (1) 街づくりの手順 (モデル図)

(街づくりを考えるきっかけ)

(取り組む方向)

(取り組む主体)

(方法)

(制度)

樹木や生垣を保全し、緑豊かな住宅地の環境を守りたい。

道路がせまく、木造の住宅が多い。防災上安全な街にしたい。

建て替えて敷地が小さく分割されてしまう。ある程度の広さを保つとともに、高い建物や敷地ぎりぎりの建物が建たないようにしたい。

大きな道路の計画や鉄道の立体化の計画が進んでいる。周辺ではどんな街になったらいだろうか。

歩道を広くして、安心して買い物ができる商店街にしたい。

今まであった大きな施設が移転した。どんな開発になるのか心配だ。周辺住民の意見が反映できないか。

10年、20年先を考えた世田谷区の街づくりを考え、良好な環境の街を子供達の世代に残していきたい。

身近なルールや協定をつくって、できることから取り組みたい。

住民自らが参加して街づくりの計画をつくり、地域全体として街を守り、よりよく変えていきたい。

区民、事業者、行政それぞれの立場で街に責任を持ち、協力して街を良くしていきたい。

仲間で進める

組織をつくって進める

- 街づくり協議会準備会 **新** ○頁参照
- 地区街づくり協議会 ○頁参照
- 地区街づくり活動 **新** ○頁参照

それぞれの立場で進める

みんなで街のルールをつくろう

地区の特徴を活かした街づくり計画をつくろう

より強制力の強い街づくりのルールをつくろう

いろいろな制度を組み合わせ、ゆるやかなルールから、建物の制限まで目的にあわせた街づくりをしよう

さまざまな街づくり活動に参加したり、意見を出したりしよう

いろいろな条例の活用

- ・風景づくり条例
- ・ユニバーサルデザイン推進条例
- ・世田谷区ポイ捨て防止等に関する条例 など

区民街づくり協定 **新** ○頁参照

地区街づくり計画 ○頁参照

地区計画 ○頁参照

その他の制度活用

- ・建築協定 ○頁参照
- ・都市計画提案制度 ○頁参照

**新** **新**

- ・区民：説明会、意見交換会やアンケート調査、パブリックコメントへの参加 等 ○頁参照
- ・事業者：建築構想等の事前の届出と説明会の実施 等
- ・区：街づくりへの区民・事業者の参加の促進、調整、誘導 等

## (2) 街づくりに関する制度の特徴

街づくりを進めるために、様々なルールを作ることができます。ルールには、それぞれ強制力の強いものや弱いもの、作るのに手間のかかるものや比較的作りやすいものなど、特徴があります。

一般に、強制力の強いルールは実現性が高い反面、規制できる内容が法律等で限られています。また、土地や建物の所有者の権利に制限を加えることにつながるため、合意形成をしっかりとる必要があります。作るのに手間がかかります。

強制力の弱いルールは、意識を共有する人どうしで比較的自由に作ることもできますが、皆に守ってもらうための工夫が必要です。

それぞれの街の課題や将来の街のイメージに合わせて、必要なルールを組み合わせることで決めていくことが、街づくりの大きなポイントです。

**新**

### ①区民街づくり協定 <区独自の制度：自主的な活動内容を盛り込めることが特徴>

▼区民が取り決め、区が登録します。

世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度で、街づくりのマナーに関することや、自分たちで自主的に取り組めるルールを定め、区に登録することができます。比較的簡単に作ることもできますが、ルールに反するものが出て来た時の強制力はありません。

### ②地区街づくり計画 <区独自の制度：地区計画よりきめ細かく決められるのが特徴>

▼区が策定します。

▼対象となる区域内の住民や地区街づくり協議会が原案を提案することができます。

世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度で、法律で定められた内容にとらわれることなく、建て替え時等における街づくりのルールをきめ細かく定めることができます。

### ③地区計画 <内容は限定されているが強制力が強いのが特徴>

▼区が策定します。

▼対象となる区域内の住民や地区街づくり協議会が素案の申し出をすることができます。

都市計画法に基づく制度で、建て替え時等における、建築物の用途や形態、道路、公園について等、法律の範囲内で街づくりのルールを定めることができます。定められる内容は決まっており、また私権を制限することもあるので策定に時間がかかりますが、ルールに反するものが出た時の強制力があります。

### ④建築協定 <住民全員の合意で建築基準法の規定より厳しい基準を定められるのが特徴>

▼住民（土地所有者および借地権者等）全員の合意により協定書を提出します。

▼区がその協定内容を検討し、認可します。

地区の良好な環境を守るため、「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」に関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めた建築協定を締結することができる制度です。

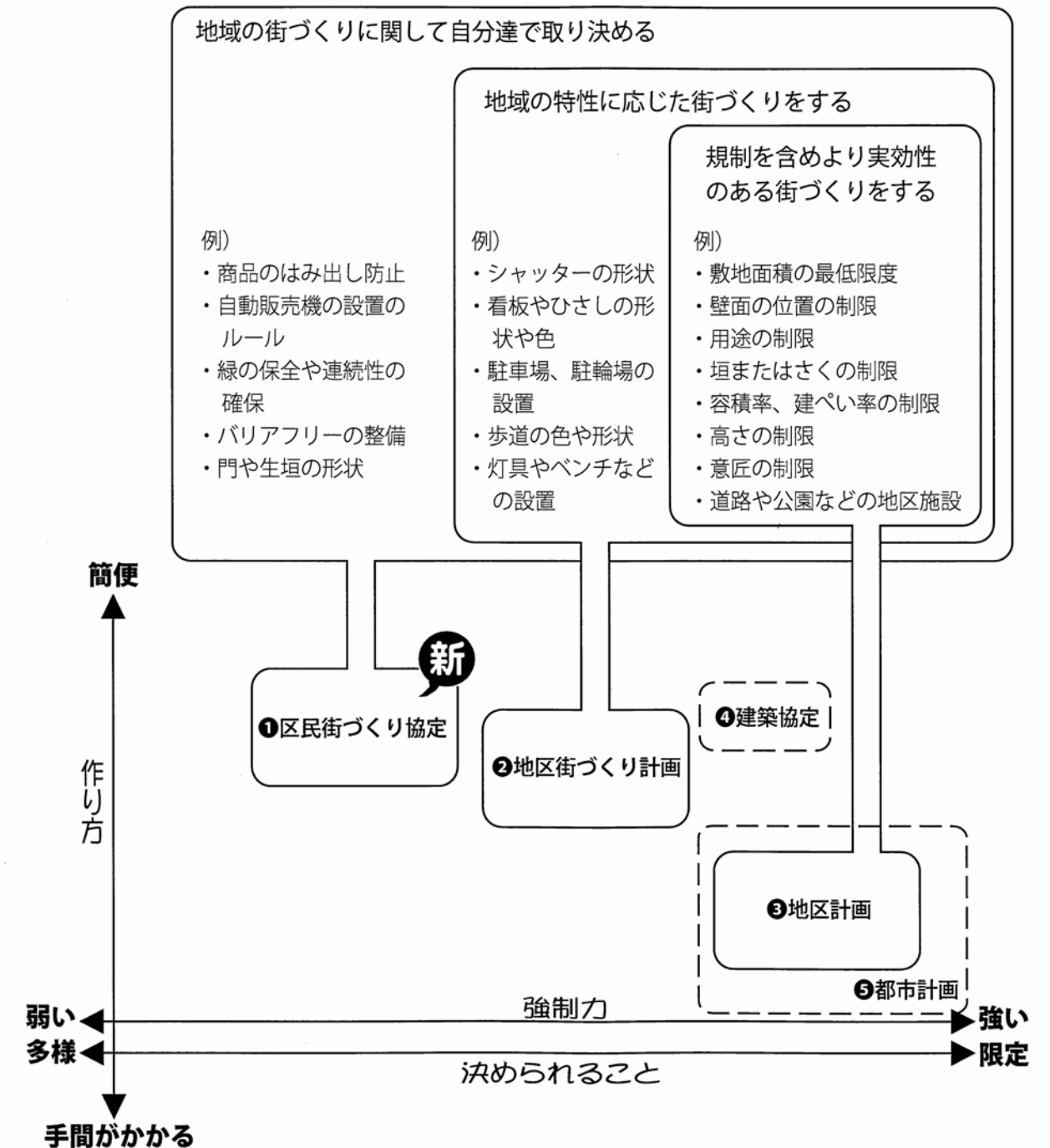
### ⑤都市計画 <都市計画法に基づく土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する計画>

▼東京都および区が決定します。

▼土地所有者や地区街づくり協議会などの団体が都市計画の決定や変更を提案できます。

健康で文化的な生活と機能的な活動を確保するため、土地の合理的な利用や都市の根幹となる道路などの施設、秩序ある市街地づくりを総合的に計画し効果的に実現するための制度です。

内容は、用途地域などの土地利用、道路、公園、下水道などの都市施設、区画整理事業や都市再開発事業などの市街地整備事業、地区計画などの地区特性を生かした良好な市街地環境の整備に関するもの等から成り立っています。

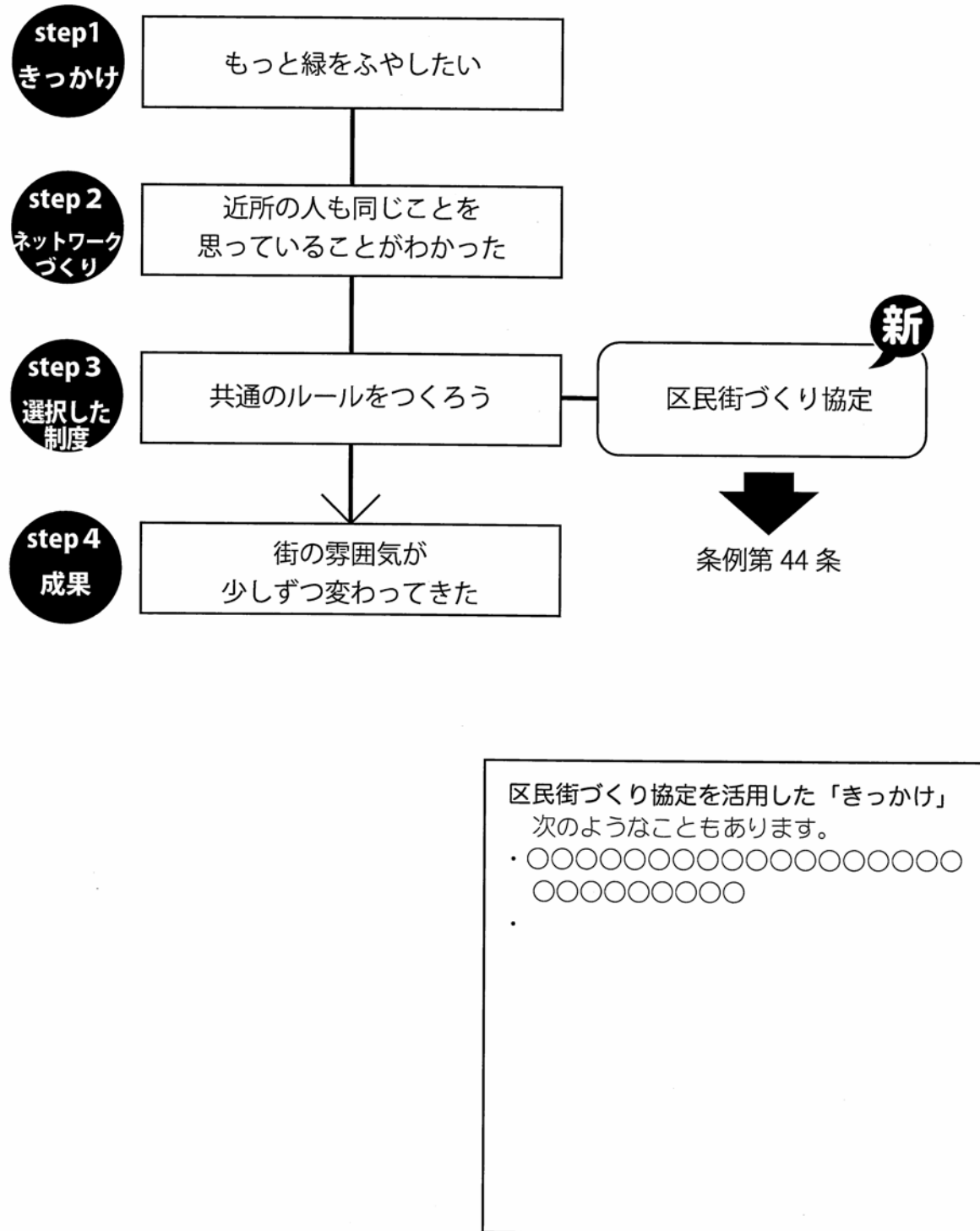


① 緑豊かな住宅街にしたい

・・・「区民街づくり協定」の活用例

例えば「もっと緑をふやしたい」など、自宅周辺の環境づくりに取り組みたい時には、「区民街づくり協定」を活用できます。

「区民街づくり協定」を活用した街づくりのプロセス（例）



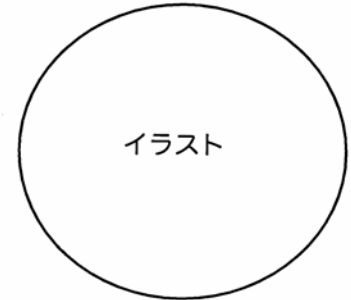
「緑豊かな住宅街にしたい」からはじまった街づくり物語



●きっかけは・・・

私のおじいさんの代から住んでいます。子供の頃は、生垣の穴からお隣さんの庭にもぐり込んだものです。庭には柿や栗の木がありました。もっと緑を増やしたいなあ。

最近、街並みと調和しない建物やブロック塀が目立つようになってきました。大きなケヤキも落ち葉の掃除が大変と、切られてしまいました。



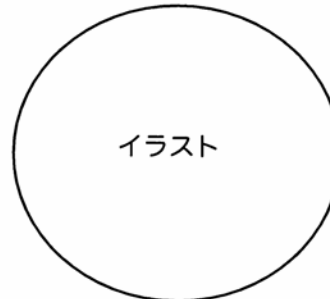
●ご近所の意見は

ご近所で話し合ったところ、みんなこの住宅地の環境を守りたいと考えていることがわかりました。

でも、相続で分割するのはやむを得ないとか、高齢化で落ち葉の管理ができないという意見もありました。

●区に相談

ご近所で共通のルールをつくれないうものかと考え、区に相談したところ、「区民街づくり協定」というものがあるのを知りました。



●こんなルールを考えた

柵や塀はできる限り生垣とすること、高くして閉鎖的な塀をつくらないこと、壁面の色は原色を避けることなどのルールを決めました。また、落ち葉の掃除はみんなで曜日を決めて、一緒にすることとしました。

●区民街づくり協定

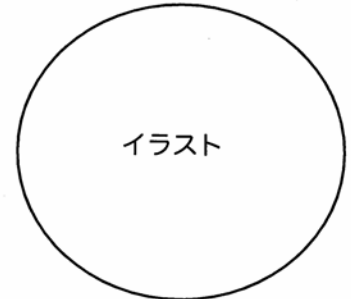
区に届け出をし、登録されると、区の窓口でこの協定があることを建て主や設計者に伝えてもらえることになりました。

●体制づくりへ

町会に「街づくり班」をつくり、「区民街づくり協定」の相談を受ける体制もつくりました。

●街の雰囲気が変わってきました

新しく建物を建てるときに、このルールがあることをお知らせするようになり、街の雰囲気が少しずつ変わりました。この協定があることで、地域の価値が高まったといううれしい声も聞きます。



●街づくりを続けていこう！

協定に強制力はありませんが、事業者や新しい居住者は、この地域の魅力を求めて来くるので、協定で定めた趣旨は理解していただけます。

しかし、ときどき守られないこともあり、ルールに反する者に対しては会の代表が指導する等しています。

## ■区民街づくり協定とは

新

### <特徴>

世田谷区街づくり条例に基づく、区独自の制度です。街づくりのマナーに関することや、自分たちで自主的に取り組めるルールを定めることができます。比較的簡単に作ることもできますが、ルールに反するものが出て来た時の強制力はありません。

### <今回の改正のねらい>

街づくりに関心を持つ地区住民等が、身近なことについて簡易にルールをつくることができるように考え、今回の条例に新たに追加した制度です。

### <主体>

区民等または自主的な街づくり活動を行う団体（←詳細は規則より）

### <登録の要件>

- 1) 以下のことを決めていなければなりません。（←詳細は規則より）
  - ① 取り決めの名称、位置、区域及び有効期間
  - ② 取り決めの目標及び方針
  - ③ 取り決めの内容
- 2) 区の定める街づくりの方針等に適合していることが必要です。

### <登録されたら>

区長が「区民街づくり協定」として登録し、公表し、その周知に努めます。事業者は、当該協定の区域内で街づくり事業を行うときは、協定の内容に配慮するものとします。

#### 【条例第 44 条】

区民等または自主的な街づくり活動を行う団体のうち規則で定めるものは、良好な環境を自主的に保全し、又は創出することを目的として、任意の協力による地域の街づくりに関する取り決めをしたときは、これを区長に届け出ることができる。この場合において、届出をしようとする者は、当該取り決めの区域内の区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。

#### 【規則 42 条】

条例第 44 条第 1 号に規定する団体  
(検討中)

## ■事例紹介

24区  
14区

## ■こんな方法もあります

### ●建築協定

#### <特徴>

地区の良好な環境を守るため、住民（土地所有者および借地権者等）全員の合意により、その区域で「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」に関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めた建築協定を締結することができる制度です。

なお、建築協定づくりに関して、区は専門家派遣等支援を行っています。

#### <主体>

区民

#### <登録の要件>

「建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠又は、建築設備」に関する基準について定めることができます。建築基準法で定めた基準を緩和するような内容の規定は、住民全員の合意があっても定めることができません。

「建築協定区域隣接地」（建築協定区域のあまり離れていない一体性のある範囲の土地）を協定の申請と併せて指定することにより、その区域内の土地所有者や借地権者は、区の許可後でも建築協定に加わることができます。

#### <登録されたら>

締結された協定を世田谷区長が認可することで、土地の所有者などが替わっても協定を守らせることができます。協定違反者に対する是正は、運営委員長による是正請求や、最終的には協定運営委員会の訴訟によることとなっています。



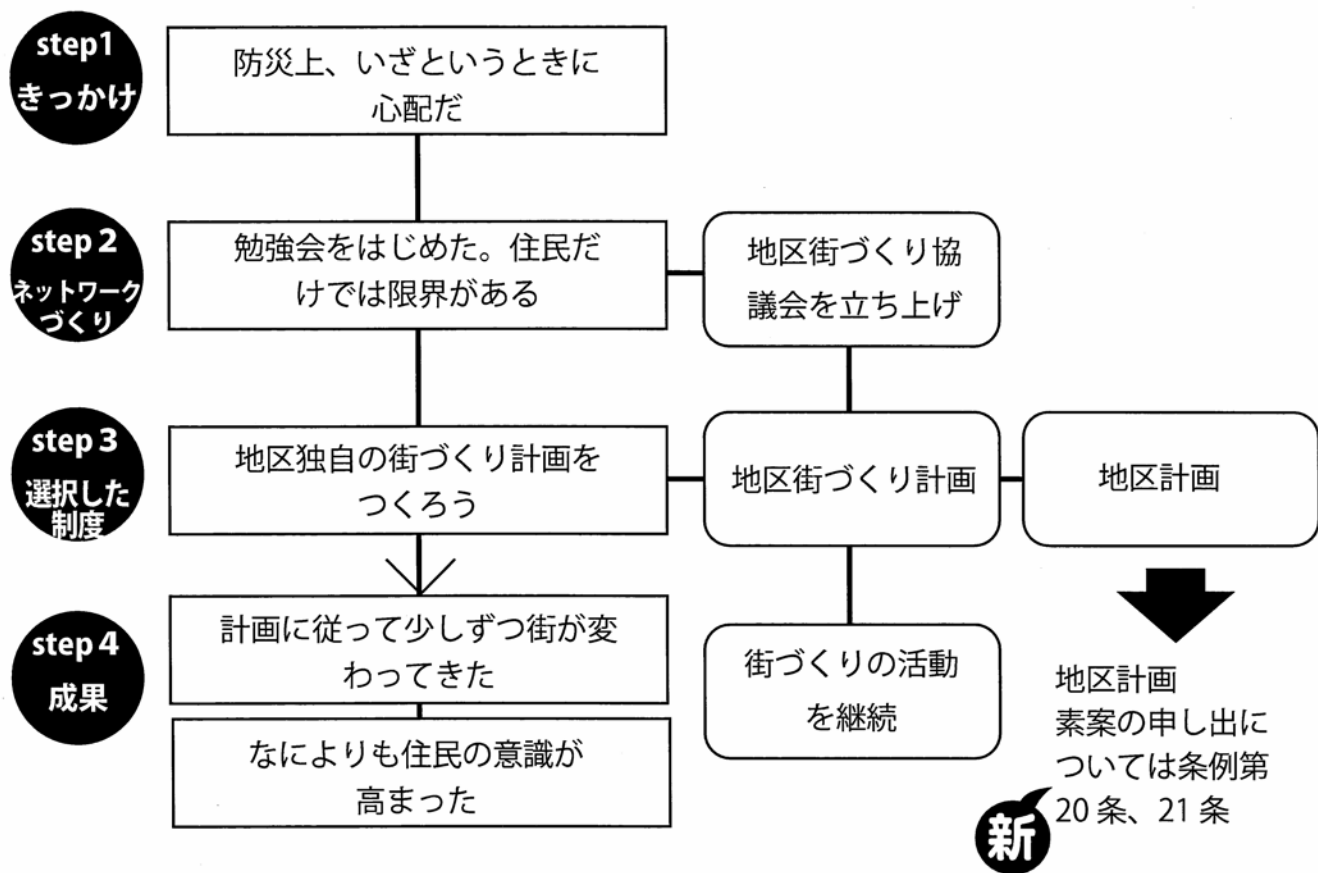


### ③ 災害に強い街にして、安心して暮らしたい

#### ・・・「地区街づくり計画」と「地区計画」の活用例

例えば「防災上、いざというとき心配」など、密集市街地における街づくりを考えている時に、「地区街づくり計画」と「地区計画」を活用できます。

「地区街づくり計画」と「地区計画」を活用した街づくりのプロセス（例）

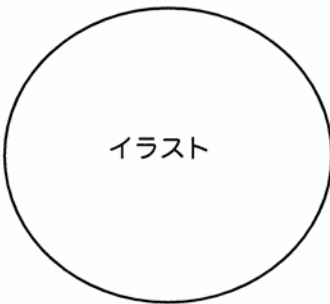


「地区街づくり計画」を活用した「きっかけ」  
次のようなこともあります。  
・○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
○○○○○○○○

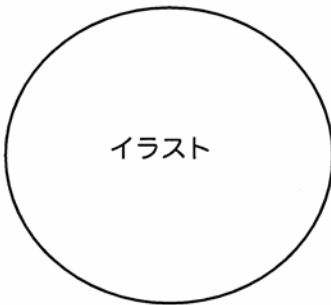
### 「災害に強い街にして、安心して暮らしたい」からはじまった街づくり物語



●いざというときに心配だ  
子どものころからずっと住んでいます。ご近所づきあいもあり、大好きな街ですが、最近大地震の話をして聞いて少し心配になりました。木造の古い住宅が多く、狭い路地もたくさん残っています。子どもや孫の代まで、安心して住み続けられる街にするためには、今私たちが何かをしなければいけないのではないだろうか。



●ご近所の意見は  
町会の防災班の中から数人の仲間が集まって勉強会を始めました。地元に住む建築家も仲間に入れてくれました。自分達の街に何がよいか整理してみたところ、安全な街をつくるためには消防車が入れる道路や広場が必要で、住民だけでは無理だということがわかりました。



●区に相談  
区の窓口で相談に行ったら、「地区街づくり計画」や「地区計画」などの方法があると聞きました。安全な街をつくるために、ある程度の強制力をもってルールを守ってもらうのは、「地区計画」※にしないと難しいということがわかりました。

●街づくり協議会を立ち上げた  
「地区街づくり計画」「地区計画」をつくるには、「地区街づくり協議会」を立ち上げ、区に街づくり提案をする必要があります。町会のご協力をいただき、回覧板を使って仲間を募ることにしました。

●計画づくりへ  
検討の過程で、良い街をつくるためには、いろいろな視点が必要になってきました。そこで、「地区街づくり計画」をつくり、その中で強制力が必要な「最低敷地面積」「建物高さ制限」「防火上の制限」「建物の壁面の位置」などを「地区計画」として定めようということになりました。  
その他、街の中央に消防自動車が入れる道路を確保すること、曲がり角は隅切りをすること、街の中に広場をつくること、公園の周囲はイチョウ並木とし、防災倉庫をつくることなども決められました。その提案をもとに区で「地区街づくり計画」が策定されました。

●街が変わってきました  
建て替えや施設の整備にあたり、少しずつですが、計画に沿ったものができてきました。

●何よりも住民の意識が高まった  
何よりも変わったのは、住民の意識です。避難所訓練や勉強会など、災害に備えた街づくりが積極的に行われるようになりました。

※防災街づくりでは「防災街区整備地区計画」という制度があります。

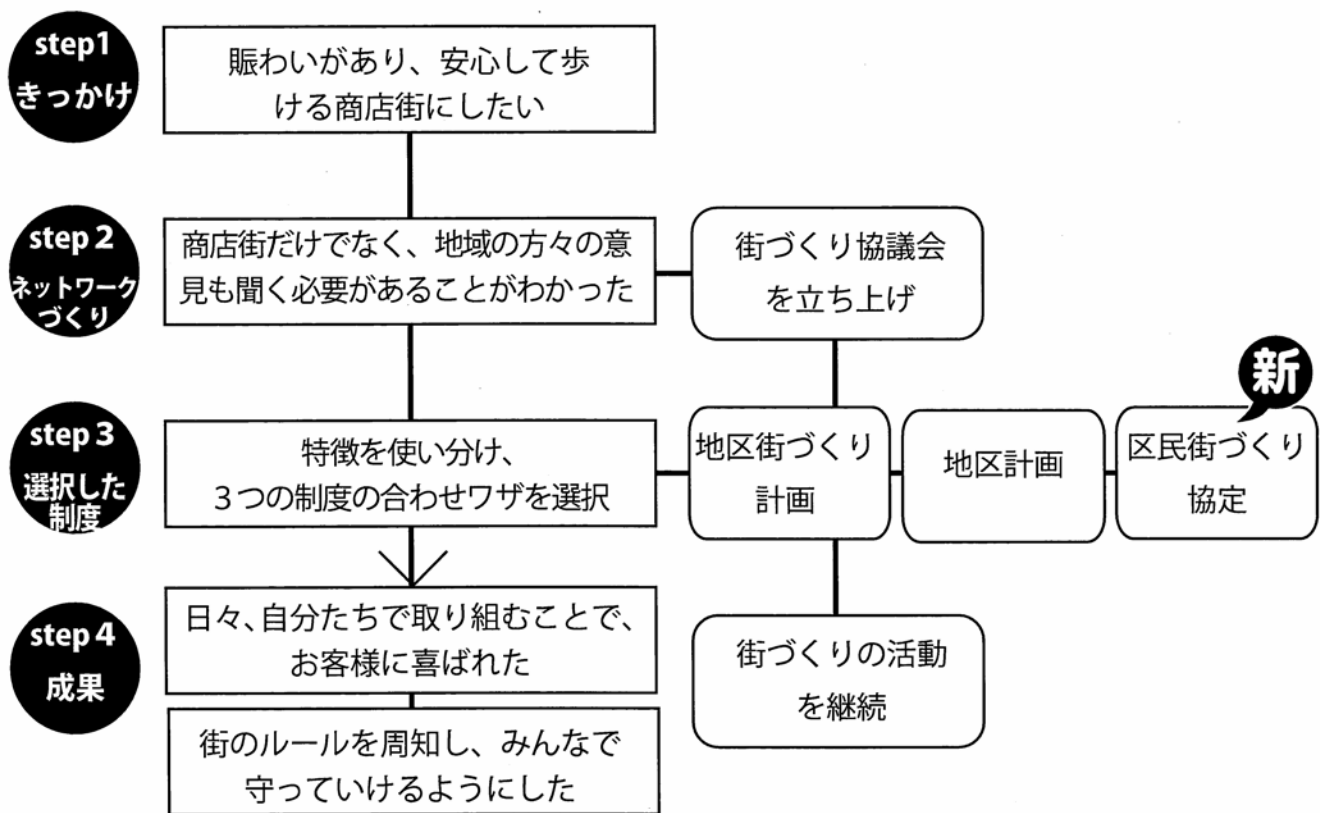


⑤ 商店街における街づくり

・・・「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」を組み合わせた例

例えば「商店街における街づくり」に取り組みたい時に、「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」を組み合わせて活用することで目的にあった多様なルールがつかれます。

「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」を活用した街づくりのプロセス（例）

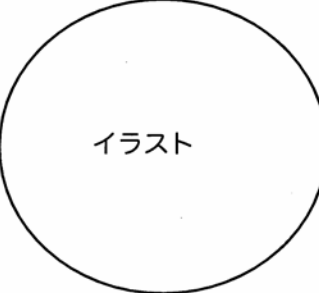


制度の組み合わせが必要な「きっかけ」  
次のようなこともあります。  
・○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
○○○○○○○



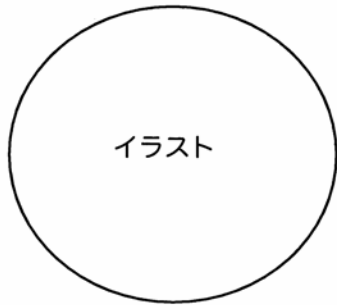
「商店街における街づくり」からはじまった街づくり物語

●賑わいのある商店街をつくりたい  
店主の高齢化やスーパーマーケットの進出で、商店街の店舗構成がずいぶん変わってきました。空き店舗ができたり、一階部分も住宅のマンションに建て替わり、商店街の連続性が確保できなくなってきました。歩道を広くして、安心して買い物できる商店街にして欲しいという声がお客さんからも上がっています。



●ご近所の意見は  
商店街の会合で、地域の活性化について話し合いました。その結果、安全な歩道づくりだけではなく、バス停の作り方、街路樹の植え方、違法な駐輪・駐車の問題、ゴミの問題、建物の用途、建物や看板の色、ベンチや自動販売機の置き方など、様々な課題が挙げられました。

●区に相談  
課題ははっきりしましたが、何から手をつけて良いかが難しく、区に相談に行くことになりました。そして、これらの課題に対応するためには、お店だけではなく、街づくりとして広い視点で取り組むことが必要だということになりました。



●街づくり協議会を立ち上げ、地区街づくり計画をつくりました  
商店街の会員だけではなく、地域の方々にも声をかけて、「街づくり協議会」を立ち上げ、「地区街づくり計画」をつくることになりました。

- 1) 建て替え時に道路から1mセットバックすること
- 2) セットバックした場所には自動販売機などを置かないこと
- 3) 1階の用途を商業機能とすること
- 4) 周辺と調和しない色彩の壁面や看板をつくらないこと などが決められました。
- さらに駅周辺の数件の店舗では
- 5) 搬入の時間を定めること
- 6) デザインを統一したゴミ箱を置き商店街で一括処理することなどが決められました。

●地区街づくり計画と地区計画、区民街づくり協定の合わせワザ  
これらを実現するために、「地区街づくり計画」を軸として、1mのセットバックについては「地区計画」で、駅前のお店のゴミ箱管理などの自分たちで取り組めることは「区民街づくり協定」に定めることにしました。

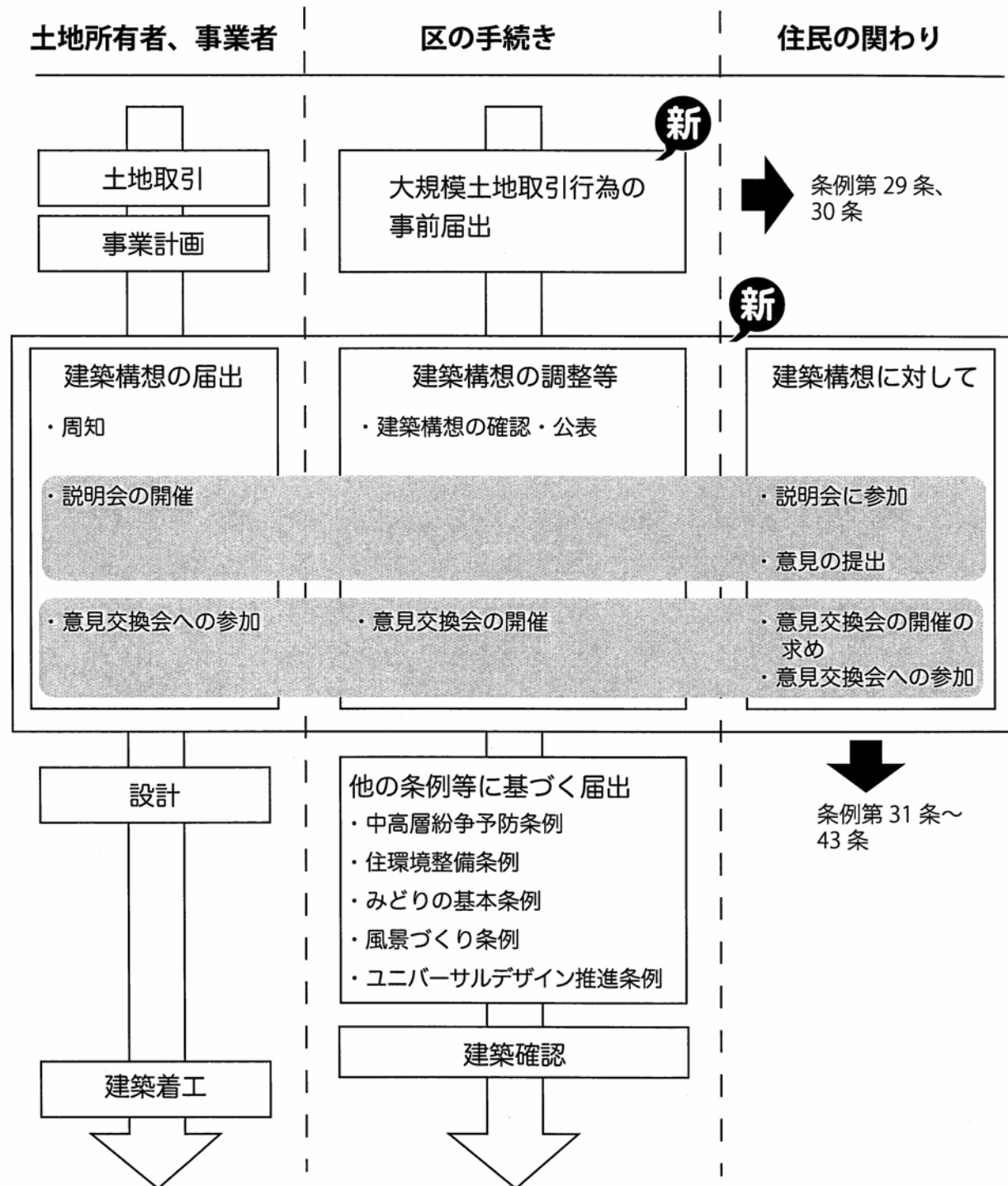
●街のルールの周知をすることにした  
つくった計画を皆でまもっていくために、ルール全体をわかりやすく示した、「商店街の街づくりルール集」をつくり、地域の方々に周知しました。新しく商店街に来たお店の方に配布するとともに、いろいろなイベントの時に住民の方々にも配布しています。

●商店街が変わってきた！  
商店街のゴミは目立って減ってきました。違法駐輪も少しずつ整理されています。先日建て替えがあったお店の前は広々として、お客様にもよるこばれています。10年後の商店街の姿を考えるととても楽しみだというお客様の声が励みになっています。

## 2 大規模建築が行われるときに **新**

大規模な土地を取引する際は、区に事前の届出が必要となりました。また、大規模建築の建築構想について、事業者と周辺住民が意見を調整する制度を創設しました。

### (1) 建築までの手続きの流れ (全体像)



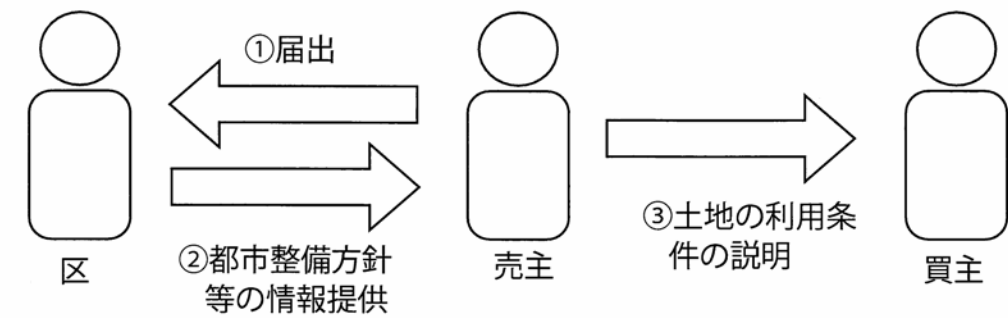
### (2) 大規模土地取引事前届出制度

#### ① 考え方

大きな敷地を売買する前に、その地域の街づくりの方針を買い主に理解してもらい、街づくりの方針等に沿った建築計画を誘導することを目的としたしくみです。

#### ② 手続きの流れ

3,000 平方メートル以上の土地の取り引きをしようとする際に、土地を売ろうとする人は契約の 3 ヶ月前までに区へ届け出て、自分の土地に関する街づくりの方針等に関する情報を受取ります。土地を売ろうとする人は、その情報を、買おうとする人に伝えた上で、売買契約等を行います。



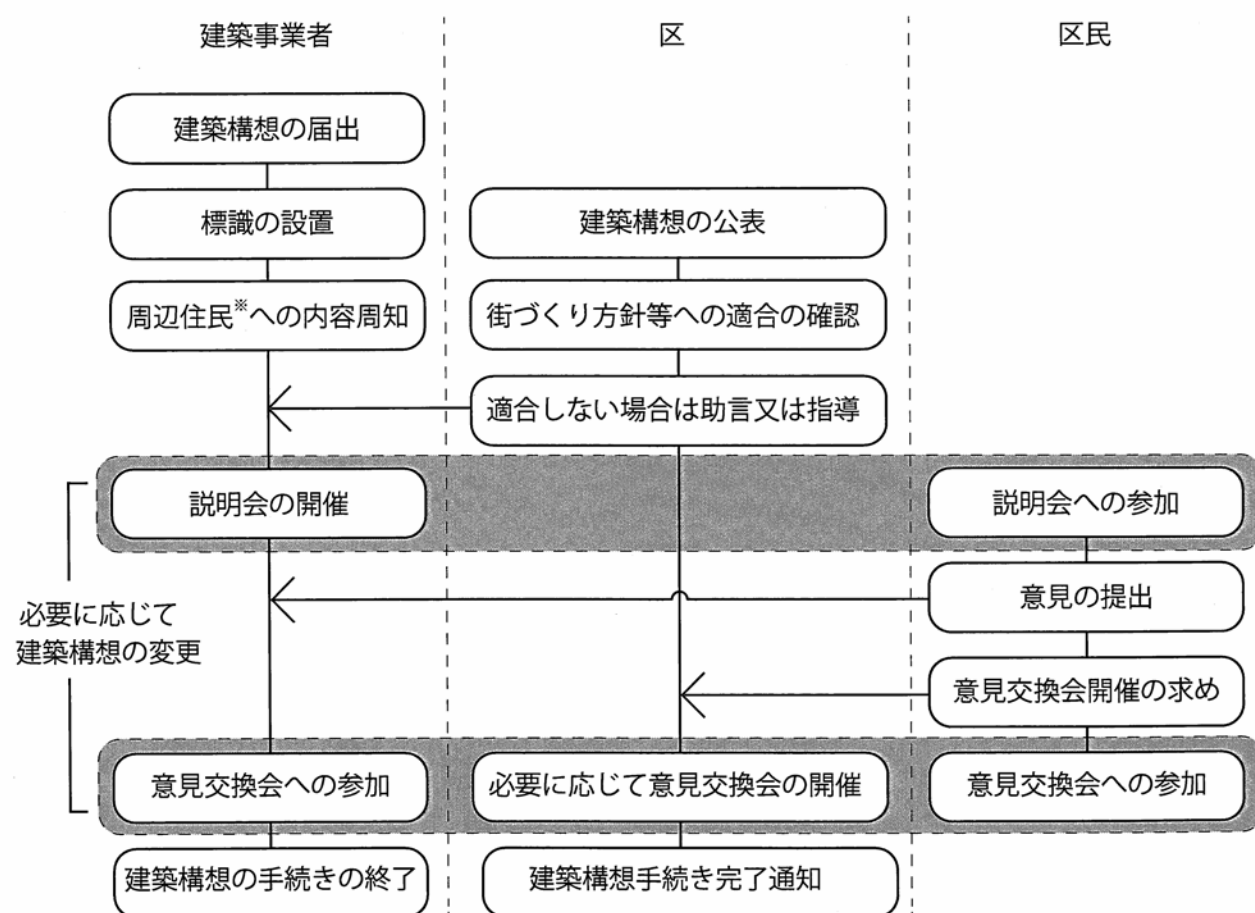
### (3) 建築構想の調整

#### ① 考え方

大規模建築は周辺への影響が大きいので、建築計画の変更可能な段階で、区が街づくりの方針に適合した構想であるかを確認するとともに、建築事業者による周辺住民への説明会が開催されるよう、新しいしくみがつくられました。

#### ② 手続きの流れ

敷地面積が3,000平方メートル以上または延べ面積が5,000平方メートル以上の大規模開発をしようとする建築事業者は、建築計画の変更が可能な段階で、建築構想を区へ届け出ること、地域の人に周知し、説明会を開催することも義務づけられています。



※街づくり条例では「周辺住民」を「敷地の境界線から、水平距離が建築物の高さの2倍の範囲内に居住し、又は事業を営む人」と規定しています。

### ◎意見交換会のポイント

#### ■こんな条例もあります

<参考>中高層建築物等紛争予防条例

建物の建設によって起こる紛争の予防と調整を図ります (中高層建築物等の条例)