

(仮) 街づくりのレシピ
～街づくり条例でできること～
(案)

目次

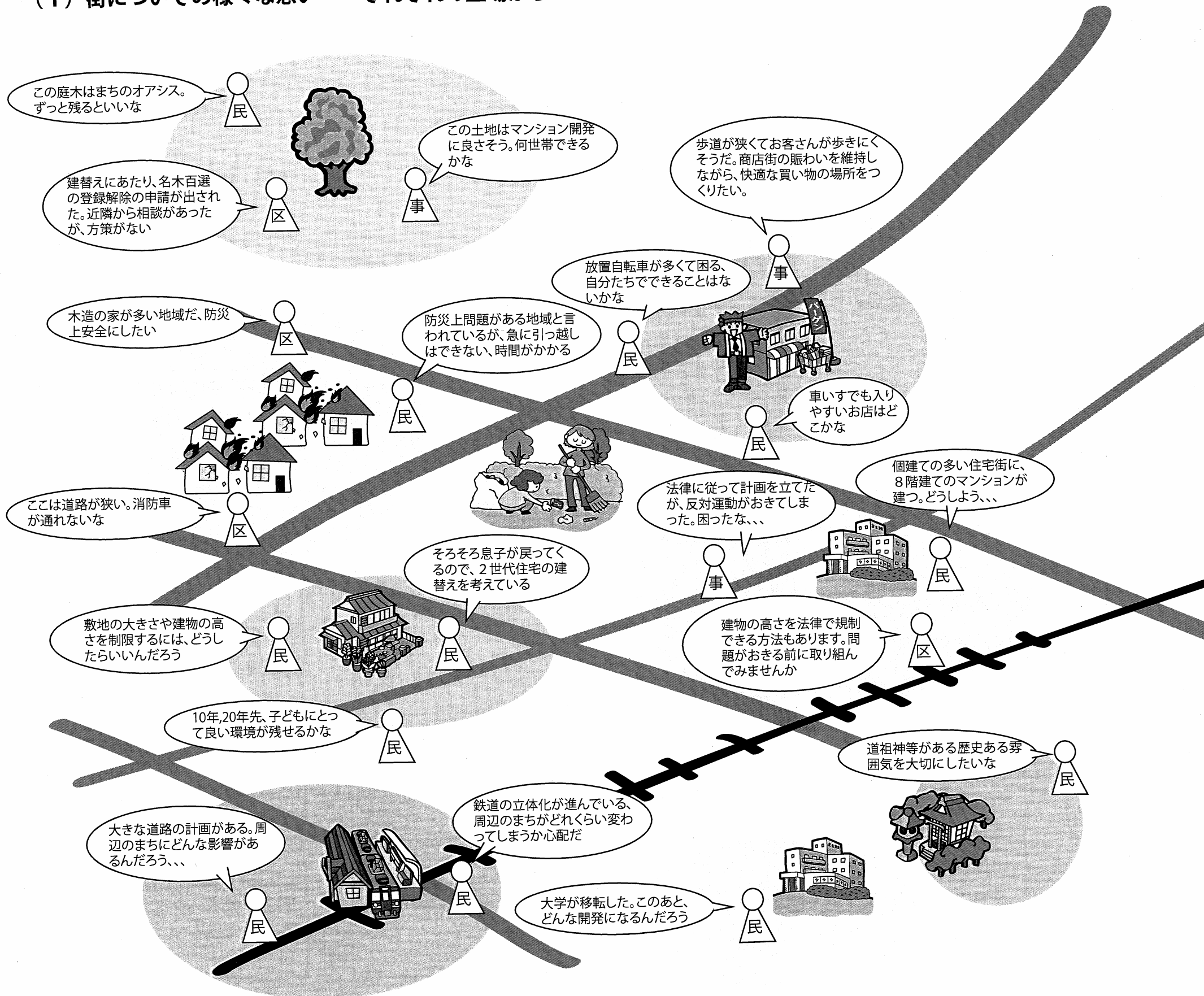
1 街づくりって何だろう-----	4
(1) 街についての様々な思い ～それぞれの立場から～ -----	4
◎街づくりって何?-----	5
2 さまざまなきっかけから始まる街づくり実践ガイド-----	6
(1) 街づくりの手順 (モデル図)-----	6
(2) 街づくりに関する制度の特徴-----	8
(3) 制度を活用した街づくりの例-----	10
① 緑豊かな住宅街にしたい・・・「区民街づくり協定」の活用例-----	12
② ゆったりとした、良好な住宅街を維持したい ・・・「地区街づくり計画」の活用例-----	16
③ 商店街における街づくり ・・・「区民街づくり協定」「地区街づくり計画」「地区計画」を組み合わせた例-----	24
④ 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
⑤ 「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-----	28
3 大規模建築が行われるときに-----	32
(1) 大規模土地取引事前届出制度-----	34
(2) 建築構想の調整-----	35
4 世田谷区の街づくりに関する方針等-----	38
(1) 都市整備方針・地域整備方針-----	39
(2) 分野別整備方針-----	39
(3) 街づくり誘導指針-----	41
5 街づくり条例 Q&A-----	42
6 改正街づくり条例	
■街づくり条例改正の主なポイント	
■条例	
■規則	

平成 23 年 3 月
世田谷区都市整備部

新 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。

1 街づくりって何だろう

(1) 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がわいてきませんか。

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。

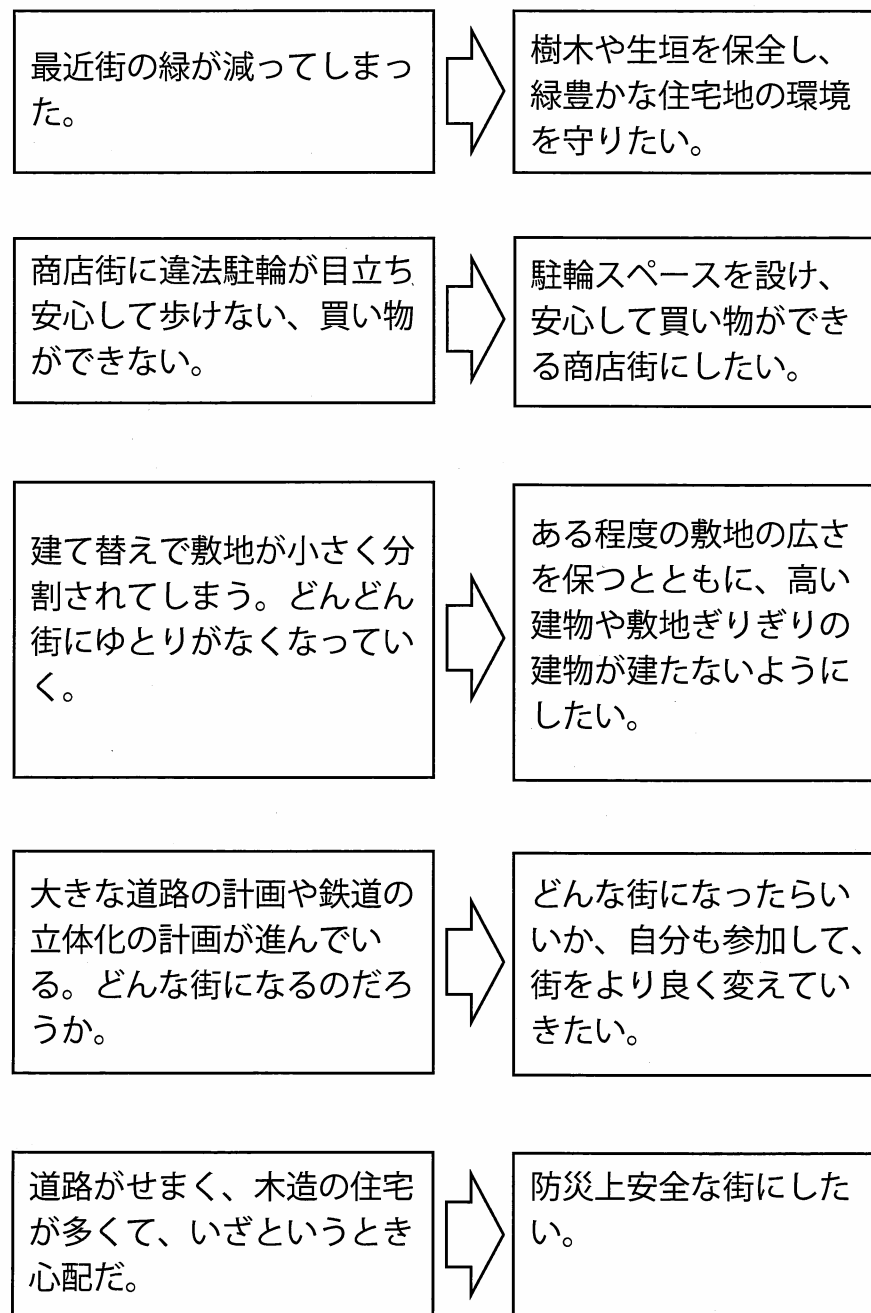
あなたも街づくりに参加しませんか。

2 さまざまなきっかけから始まる街づくり実践ガイド

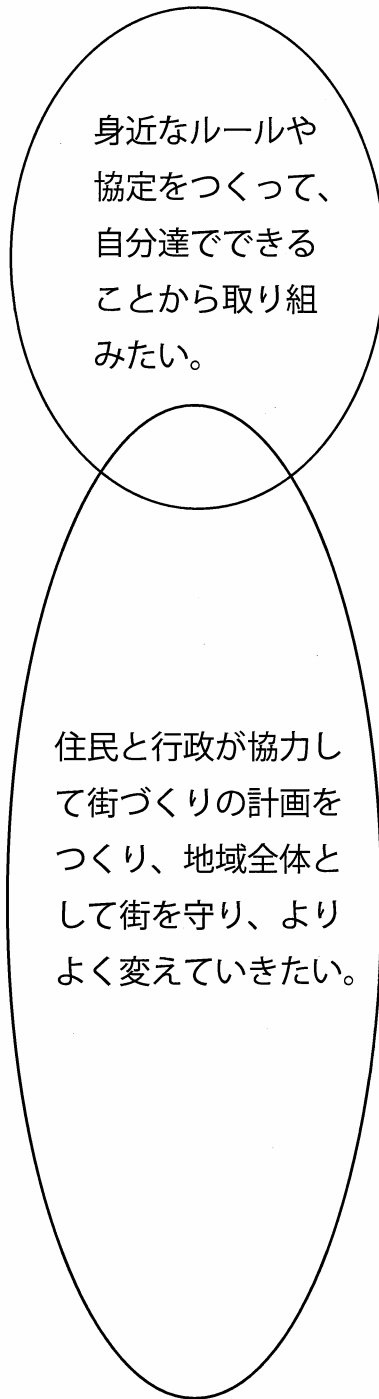
(1) 街づくりの手順 (モデル図)

今、住んでいる街のどんなところが好きですか。どんなところを守り、育て、将来、どんな街にしたいですか。「街づくり」では、街を良くすることに自分達で、あるいは行政と協力して取り組むことが大切です。そして、取り組む方向性によって、それぞれに適した制度があります。

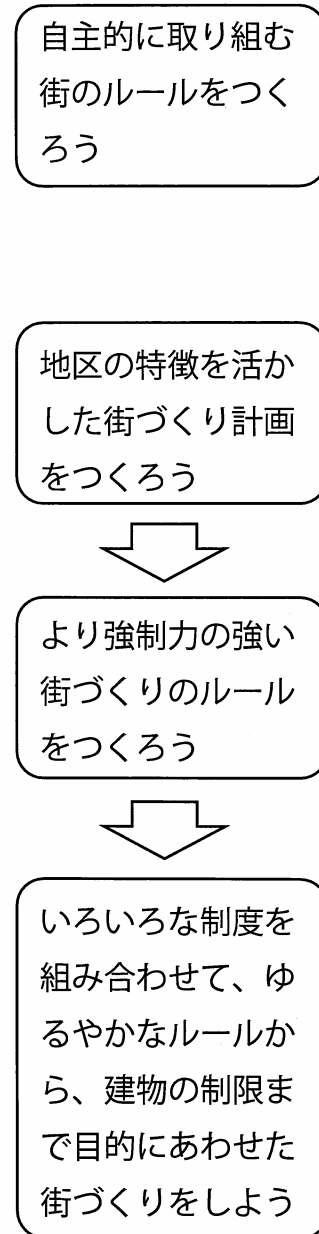
(街づくりを考えるきっかけ)



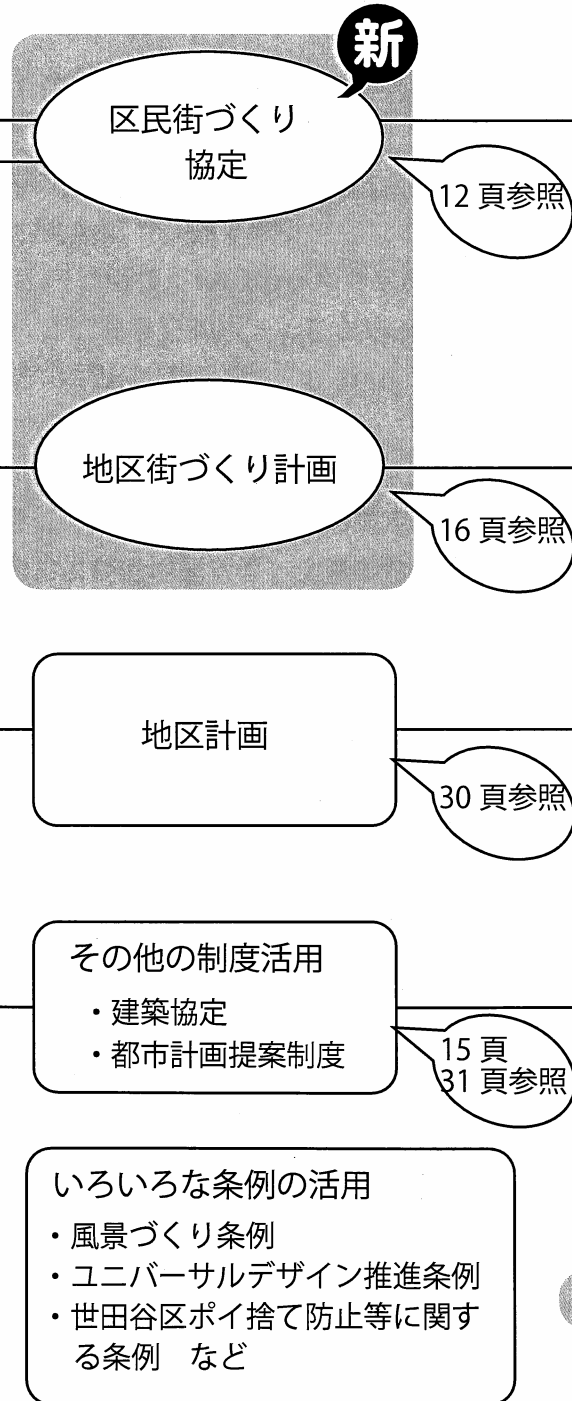
(取り組む方向)



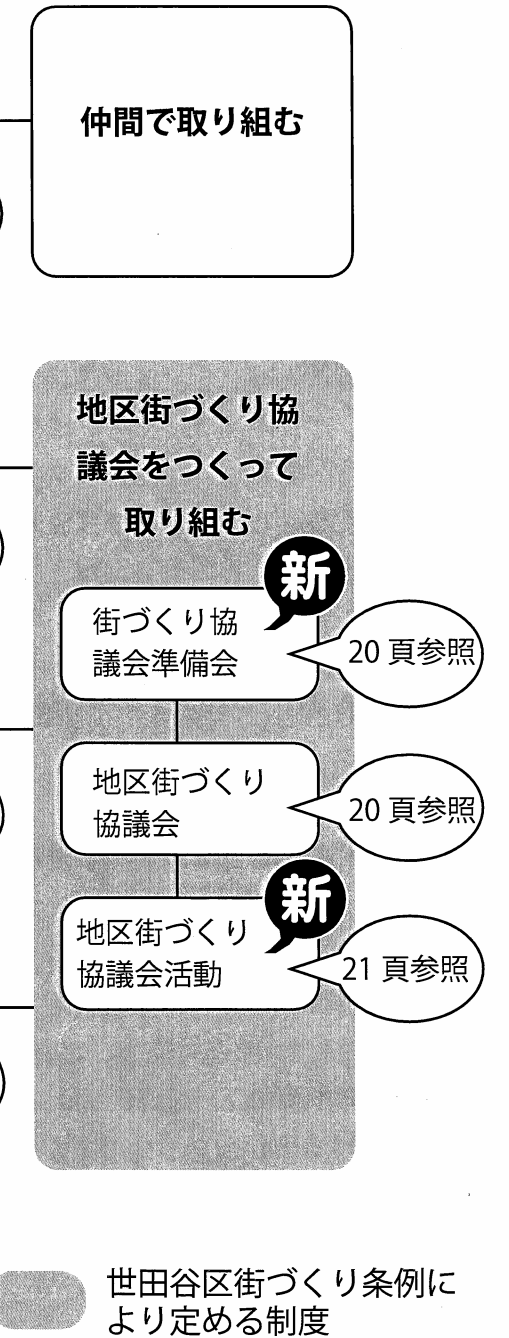
(方法)



(制度)

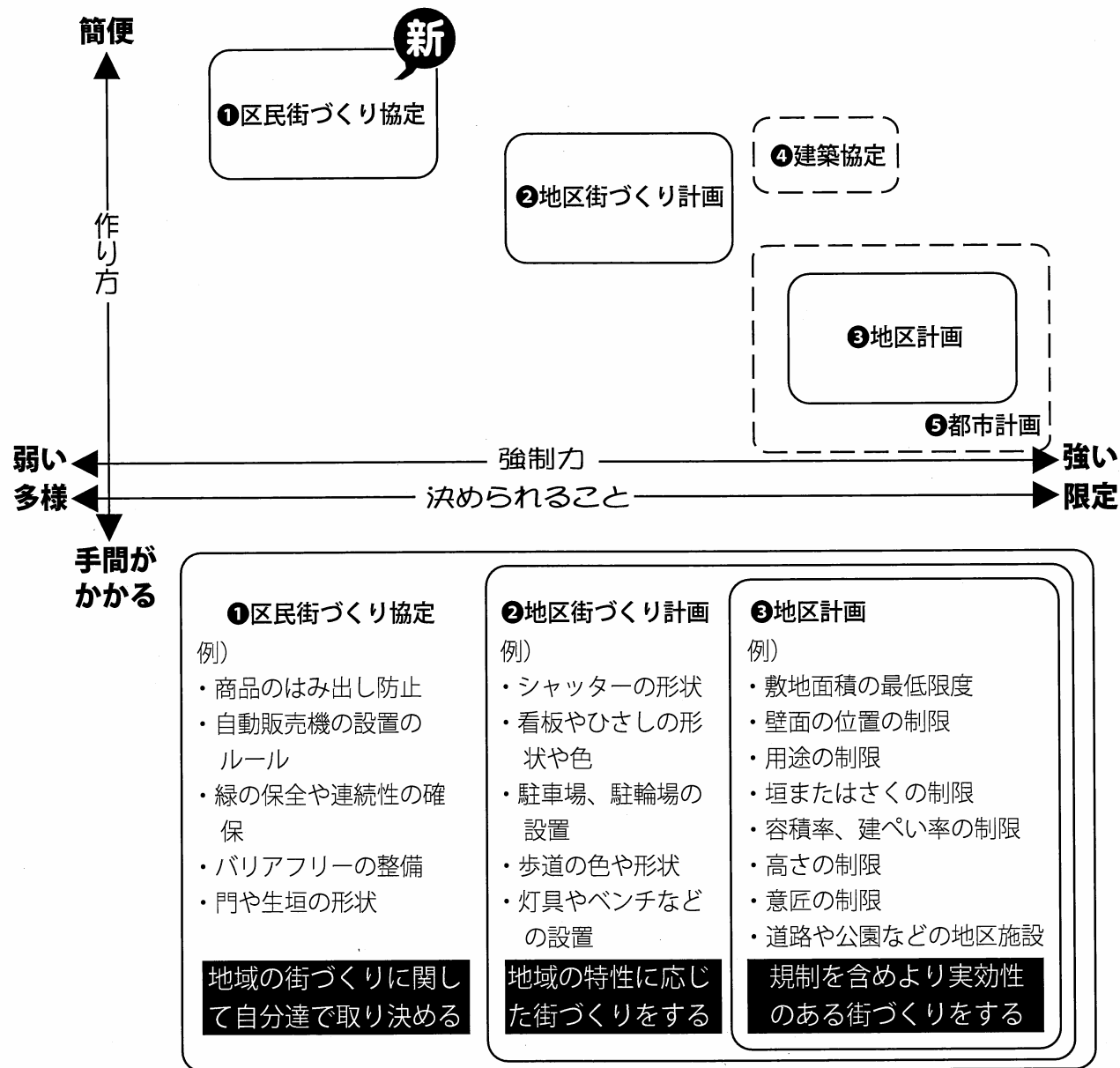


(取り組む主体)



(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、決めていくことが、街づくりの大きなポイントです。

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、街づくりの自主的なマナーとして住民どうしで取り決めをすることができ、それを区に登録することができます。比較的簡単に作ることができますが、ルールにあわないものが出て来た時の強制力はありません。

新



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以外に、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、ルールにあわないものが出た時の強制力があります。



<その他の制度>

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することができます。

▼区がその協定内容を審査し、認定します。

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することができます。

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。

(3) 制度を活用した街づくりの例


ここでは、よく見られる街づくりのきっかけを5つ選び、どのような制度を活用して街づくりが実践されていくかを、ステップを追って見ていきます。


あなたの考える「街への思い」に近い例から読み進めてください。

1

きっかけのイラスト

緑豊かな住宅街にしたい
生垣や大木の多い緑豊かな住宅街に、ブロック塀等が目立ってきて気になっている人の実践例

活用した制度 


区民への区の支援 




p12

2

きっかけのイラスト

ゆったりとした、良好な住宅地を維持したい
ゆったりとした敷地が特徴の住宅地で敷地分割が進み、気になっている人の実践例

活用した制度 




街づくり協議会（準備会）への区の支援   




p16

3

きっかけのイラスト

商店街における街づくり
違法駐輪が増え、お客さんが安心して歩けないのではと気になっている人の実践例

活用した制度   



街づくり協議会（準備会）への区の支援   




p24

4

きっかけのイラスト

災害に強い街にして、安心して暮らしたい
木造の建物や狭い路地が多く、いざという時大丈夫かしらと心配になった人の実践例

活用した制度  



街づくり協議会（準備会）への区の支援   




p28

5

きっかけのイラスト







「鉄道事業」や「道路事業」で街が大きくかわる時に
鉄道立体化事業に伴い街が大きく変わる時、みんなと街の将来像を考えたいと思った人の実践例

活用した制度  

街づくり協議会（準備会）への区の支援   

p30

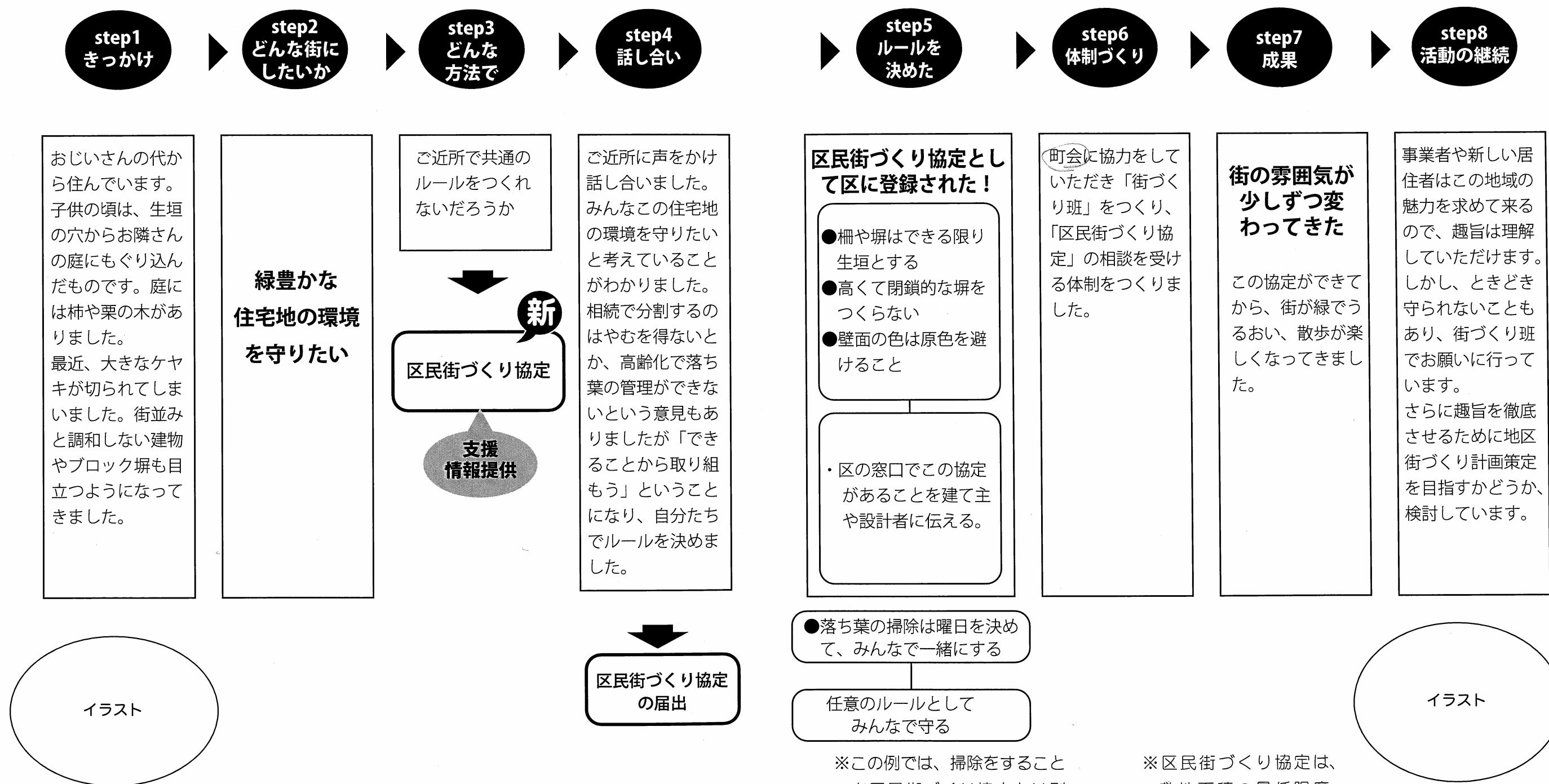
アイコン（絵文字）の凡例

	区民街づくり協定		区の支援：情報提供、技術的支援
	地区街づくり計画		区の支援：専門家派遣
	地区計画		区の支援：活動経費の一部助成

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レシピ（例）



※この例では、掃除をすることを区民街づくり協定とは別に、地域の任意のルールとして決めました。このように、地域の特性に合うようにご活用ください。

※区民街づくり協定は、敷地面積の最低限度、建物の壁面線の位置、共同住宅の一戸あたりの広さ、建物の用途、形態や意匠など、比較的自由に協定を決めることができますが、あくまでも住民同士の取り決めという性格を持ちます。

■区民街づくり協定とは

<特徴>

世田谷区街づくり条例（第44条）に基づく、区独自の制度です。街づくりの自主的なマナーとして住民どうしで取り決めをすることができます。ルールを強制する性格のものではなく、地域のルールをできるだけ多くの方に周知し、お互いにルールを守ってよりよい街づくりを進めることを目指した制度です。

<条例改正のねらい>

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、地区街づくり計画よりも簡易にルールをつくり、その内容を区が周知することができるようにするため、今回の条例に新たに追加した制度です。

<主体>（調整中）

区域内の住民、街づくり活動を目的としたNPO法人、町会・自治会、商店会等を想定しています。

<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
 - 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。

<内容>

例えば、次のような内容も考えられます。

- ・ユニバーサルデザインに配慮した商店街をつくるための内容（ユニバーサルデザイン推進条例やバリアフリー建築条例よりも厳しい基準をつくる）
- ・ある程度統一した色彩、デザインの街並みをつくるための内容 などの例を記載する



<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。

※登録内容を変更したときは、区に届出をしなければなりません。

※有効期間は自由に決められますが、登録（公表期間）は5年を超えない3月末日までが限度です。継続する場合は、登録をし直す必要があります。

【条例第44条】

【条例施行規則第〇条】

■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、区の認定後でも建築協定に加わることができます。

<登録されたら>

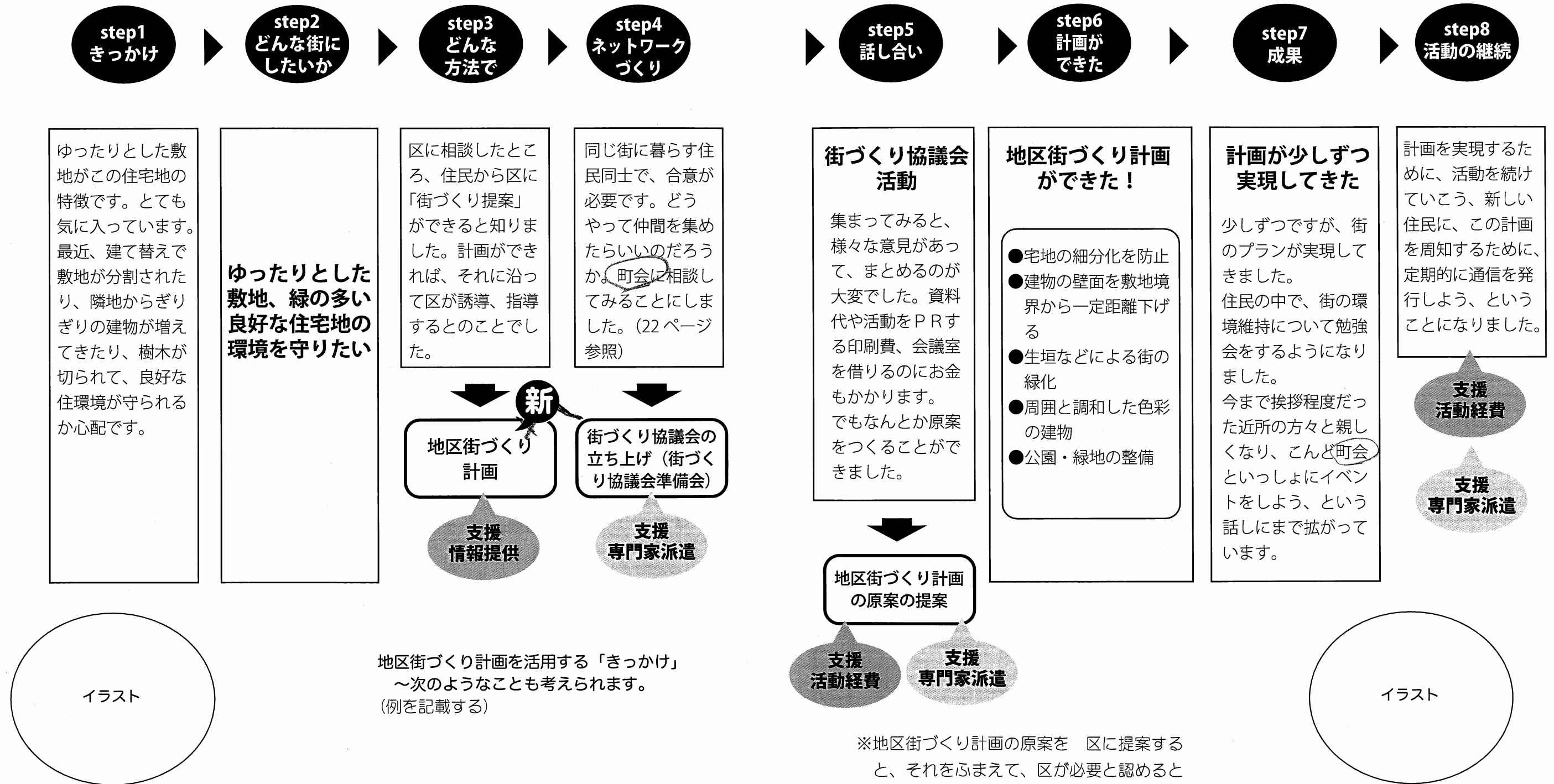
締結された協定を世田谷区長が認定することで、土地の所有者などが替わっても協定を守らせることができます。協定違反者に対する是正は、運営委員長による是正請求や、最終的には協定運営委員会の訴訟によることとなっています。

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

例えば「ゆったりとした敷地の良い環境を守りたい」など、まちの変化に備えるための街づくりを考えたい時に、「地区街づくり計画」を活用できます。

「地区街づくり計画」を活用した街づくりのレシピ（例）



地区街づくり計画を活用する「きっかけ」～次のようなことも考えられます。(例を記載する)

※地区街づくり計画の原案を 区に提案すると、それをふまえて、区が必要と認めるときは「地区街づくり計画」の案を策定します。その後、縦覧等を経て区民の意見を聞き、区が「地区街づくり計画」を策定します。

■地区街づくり計画とは

<特徴>

世田谷区街づくり条例に基づく、区独自の制度です。法律で定められた内容以外に、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。

<主体>

地区住民および地区街づくり協議会が「地区街づくり計画の原案」を提案し、それに基づき、区長が「地区街づくり計画」を策定します。区長が必要と認めるときは「地区街づくり計画」を策定しなければならない。

<計画の要件>

(1) 地区街づくり計画で定める内容には次のものがあげられます。

- 1) 計画の名称、位置および区域
- 2) 計画の目標
- 3) 地区における街づくりの必要な事項（調整中）
 - ① 周辺地域との調和のとれた良好な住宅地や商業地の誘導など土地利用に関すること
 - ② 道路や広場など地区施設の配置、整備に関すること
 - ③ 壁面の位置、建物の高さなど建築物及び工作物の制限に関すること
 - ④ 緑化などに関すること

(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。

<地区街づくり計画が策定されたら>

区は、計画の実現に向けて地区街づくり計画が策定された地区について、「街づくり誘導地区」「街づくり推進地区」を指定するなどして、街づくりを進めていきます。

(1) 街づくり誘導地区

区は、地区街づくり計画が策定された地区について、建築行為等の誘導が必要な場合は、街づくり誘導地区に指定します。街づくり誘導地区に指定された区域では建築行為等についての事前の届出を義務づけ、地区街づくり計画の実現に努めます。

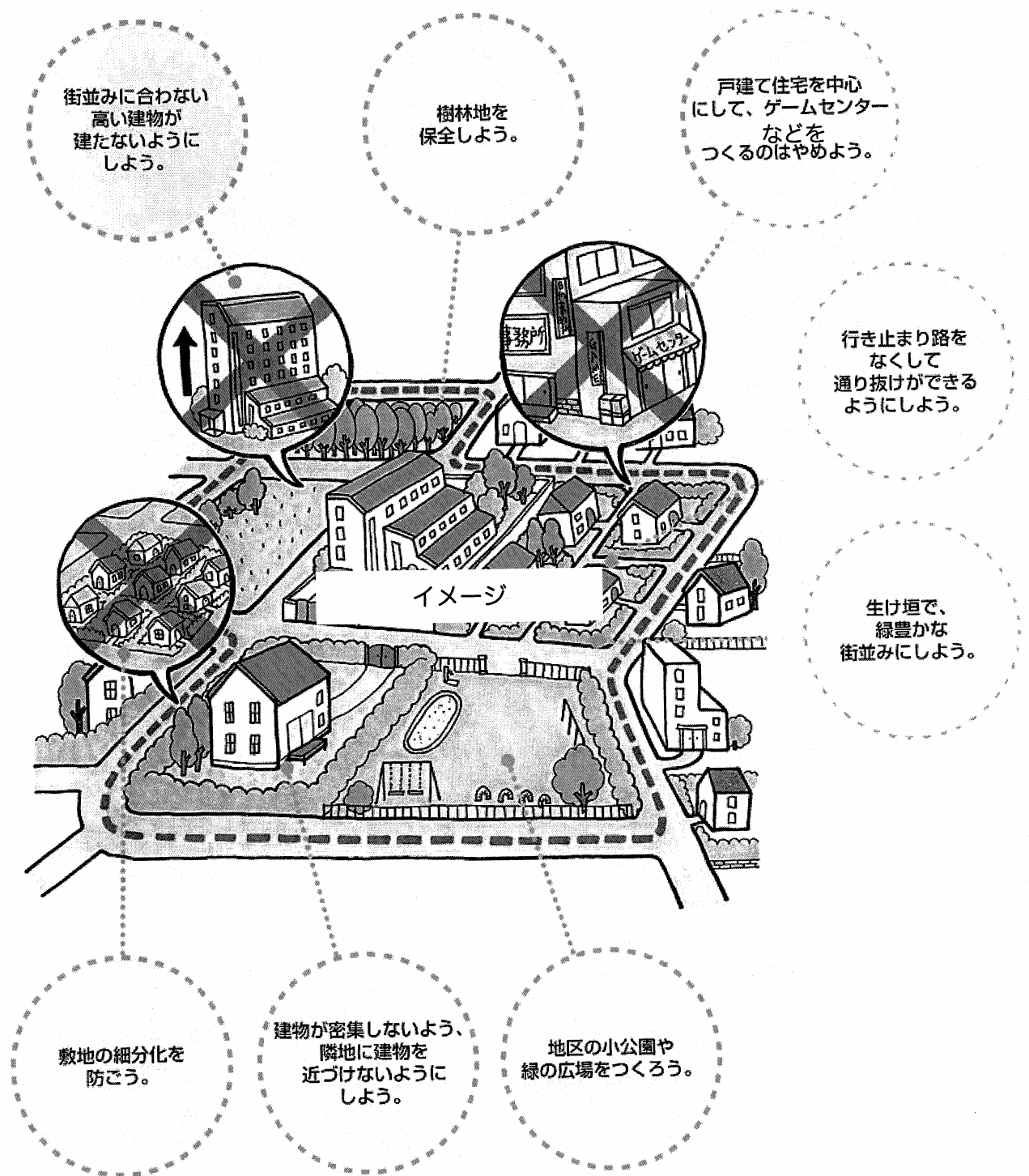
(2) 街づくり推進地区

区は、街づくり誘導地区のうち、街づくり事業を特に重点的に進める地区を、区議会の議決等を経て街づくり推進地区に指定します。街づくり推進地区では、概ね10年を目途として、道路や公園などの公共施設の整備などの事業を行います。

【条例第11条～15条】

【条例施行規則第〇条】

地区街づくり計画で定められること（イラストで紹介）



■地区街づくり協議会準備会への支援

新

<特徴>

地区住民が「地区街づくり協議会」を設立しようとして、その準備活動を行おうとする場合、区は、街づくり専門家を派遣することができます。

<条例改正のねらい>

街づくり活動の組織をつくらうとする初期段階は、目標の設定、呼びかけの範囲や方法、チラシの作り方など、専門的な知識が必要となる場合が多く、適切な支援を行うことで地区街づくり協議会を円滑に立ち上げることができます。

<街づくり専門家派遣の詳細>

街づくり活動の組織をつくらうとする初期段階は、目標の設定、呼びかけの範囲や方法、チラシの作り方など、専門的な知識が必要となる場合が多く、適切な支援を行うことで地区街づくり協議会を円滑に立ち上げることができます。

【条例第 47 条】

【条例施行規則第〇条】

■地区街づくり協議会とは

<特徴>

「地区街づくり計画」の原案の作成や「地区街づくり計画」の実現に向けた自主的な街づくり活動を行うことを目的として組織された団体です。

<条例改正の趣旨>

今回の改正で、地区街づくり協議会の活動内容を明確にしました。また、地区計画の素案の申し出、都市計画の提案または改正の提案をできるようにしました。

<主体>

地区住民等を主たる構成員とします。（「地区住民等」とは、を記載）

<活動内容>

- 1) 「地区街づくり計画」の原案の作成
 - 2) 地区街づくり計画」の実現に向けた自主的な街づくり活動
- 地区計画の素案の申出
 - 都市計画決定等の提案

【街づくり条例第 3 条、第 21 条】

■街づくり活動の支援について

新

<地区街づくり協議会への助成>

区は、地区街づくり協議会の街づくり活動を支援するために、その活動に要する経費の一部を助成することができます。

□助成等を受ける時の要件

- 1) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されている。
- 2) 構成員が地区住民等（街づくりに関して知識経験を有する者を含む。）
- 3) 地区住民等の多数の支持を得ていると認められる。

□期間（ひとつの協議会につき）（調整中）

- 1) 地区街づくり計画原案作成の助成・・・通算〇年を限度
- 2) 地区街づくり計画実現のための活動助成・・・通算〇年を限度
（ただし、区長が特に必要があると認めるときは、この限りではない。）

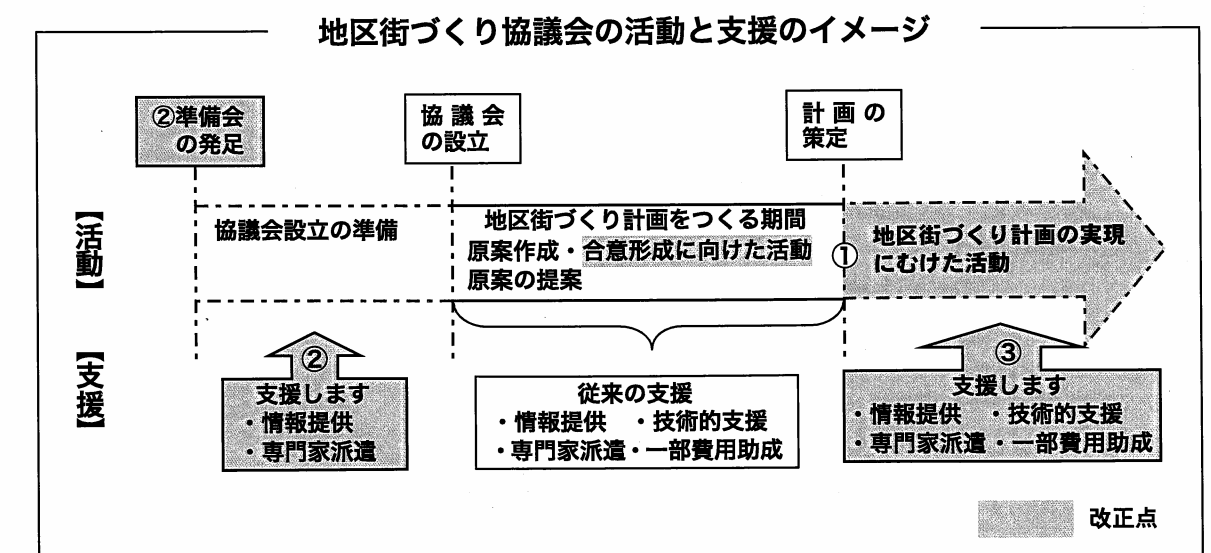
<街づくり専門家の派遣>

区長は、街づくりを推進するために必要があると認められるときは、地区街づくり協議会・準備会に、街づくりの専門家を派遣することができます。

□どんな時に派遣されるのか？

- 1) 地区街づくり協議会が地区街づくり計画の原案を作成しようとする場合
- 2) 地区住民等または地区街づくり協議会が、地区街づくり計画の実現に向けた自主的な街づくり活動を行おうとする場合
- 3) 地区住民等が地区街づくり協議会準備会を組織し、地区街づくり協議会の設立に向けた準備活動を行おうとする場合
- 4) その他、区長が必要があると認める場合

【街づくり条例第 46 条～ 49 条】



■街づくりを進める時に、役立つ活動

<仲間づくりの活動>

街づくりを進めていく上で、「仲間づくり」はとても大切です。

その1：活動紹介チラシづくり

自分たちの活動をわかりやすくまとめたチラシやパンフレットをつくりましょう。

ちょっと立ち話の時でも、チラシを見せながら説明すると、伝わりやすいです。

【チラシ作成のポイント】

- ①活動内容を簡潔に説明
- ②活動の様子がわかる写真等を掲載
- ③参加対象が決まっていればそれを明確に、だれでも参加できるならその旨を記載
- ④次の活動が決まっていれば記載
- ⑤連絡先も忘れずに

●●の会では、
こんな活動をしています！
ぜひご参加ください！！



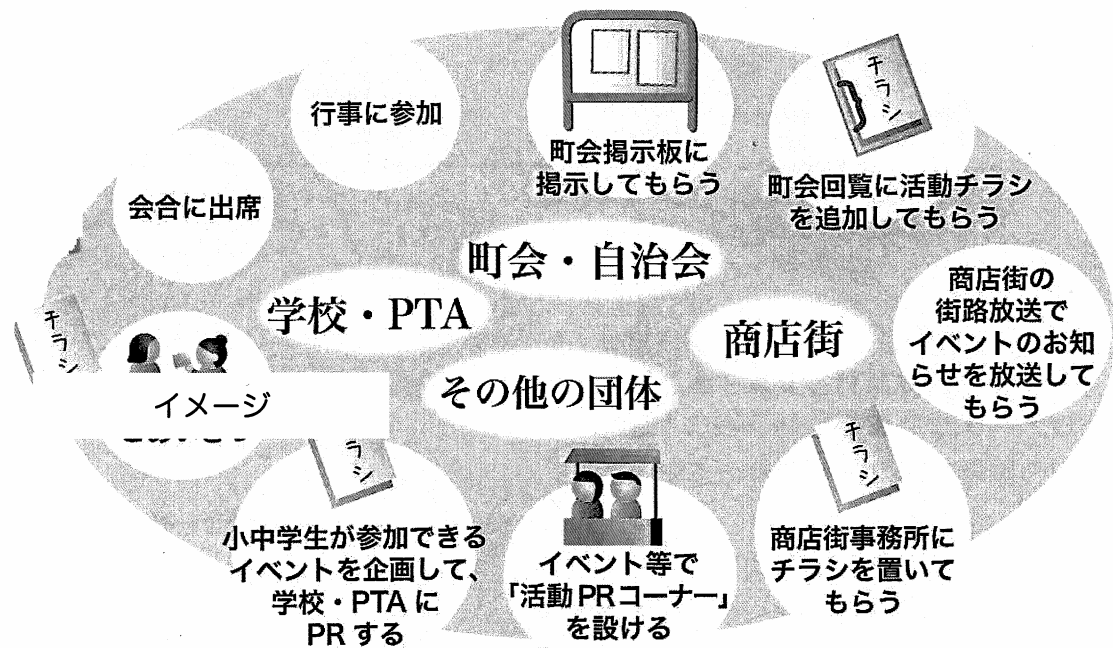
次回のお知らせ
日時：5月10日（土）午後2時～
会場：世田谷区民会館集合
内容：計画範囲内の街歩き
連絡先：090-1111-1111（担当者名）

チラシの構成例

その2：呼びかけ先

街づくり活動をしようと考えている範囲には、どんな団体がいるかを調べてみましょう。そこへチラシを持ってあいさつに行き、活動に参加する人の呼びかけができないかの相談をしてみてください。

例えば、下記のような方法が考えられます。



<目標や計画をつくる時の活動>

街づくり協議会準備会活動で「目標を設定する時」や、街づくり協議会活動で「計画の原案を作成する時」には、街を知り、考えたことを地域に周知していくことが大切です。

街歩きの例

街歩きの時は、メモや写真撮影をすると役立ちます



その1：街を知る活動

例えば、次のような活動が考えられます。

- 勉強会
 - ・「地区計画とは」を専門家に聞く
 - ・街づくりの先輩から体験談を聞く
- 街歩き
 - ・計画検討中の範囲を、みんなで歩く
- 定期的な話し合い
 - ・顔をあわせて話し合いする など

話し合いの例



地図上に、街の「良い所」「良くない所」を整理するのも良い方法

その2：地域への周知活動

例えば、次のような方法が考えられます。

- 通信の発行
 - ・話し合った内容を整理して、通信として発行する
- 通信による周知
 - ・各家へのポスティング
 - 町会の回覧板で回す
 - ・街の掲示板に貼る
- 左ページ「呼びかけ先」に相談
 - ・左ページ「呼びかけ先」に相談して、通信を置いてもらったり、説明をさせてもらう機会を設ける

〇〇地区 街づくり通信

「街歩き」をしました

7月10日、参加者15名により、〇〇地区の街歩きをしました。街の問題点に気づいた方も多く、有意義なひとときとなりました。

活動風景写真

街歩き終了後、意見交換を行いました。

街歩き後、意見交換をしました。主な意見は次のとおりです。

<これは問題！>	<みんなでできること>
・自転車の違法駐輪が多い。	・違法駐輪はやめようキャンペーン。
・落ち葉のそうじが大変。	・落ち葉掃除を皆でする。
<こうなったらいいな>	
・安全に歩ける歩道づくり。	
・大きな木を残したい。	

次回活動日：8月10日（土）午後2時～4時
会場：世田谷区民集会所
問合せ先：電話 03-1111-1111（担当者名）

通信の構成例