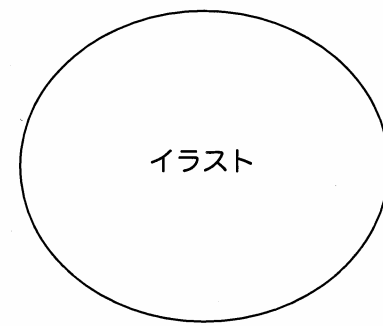
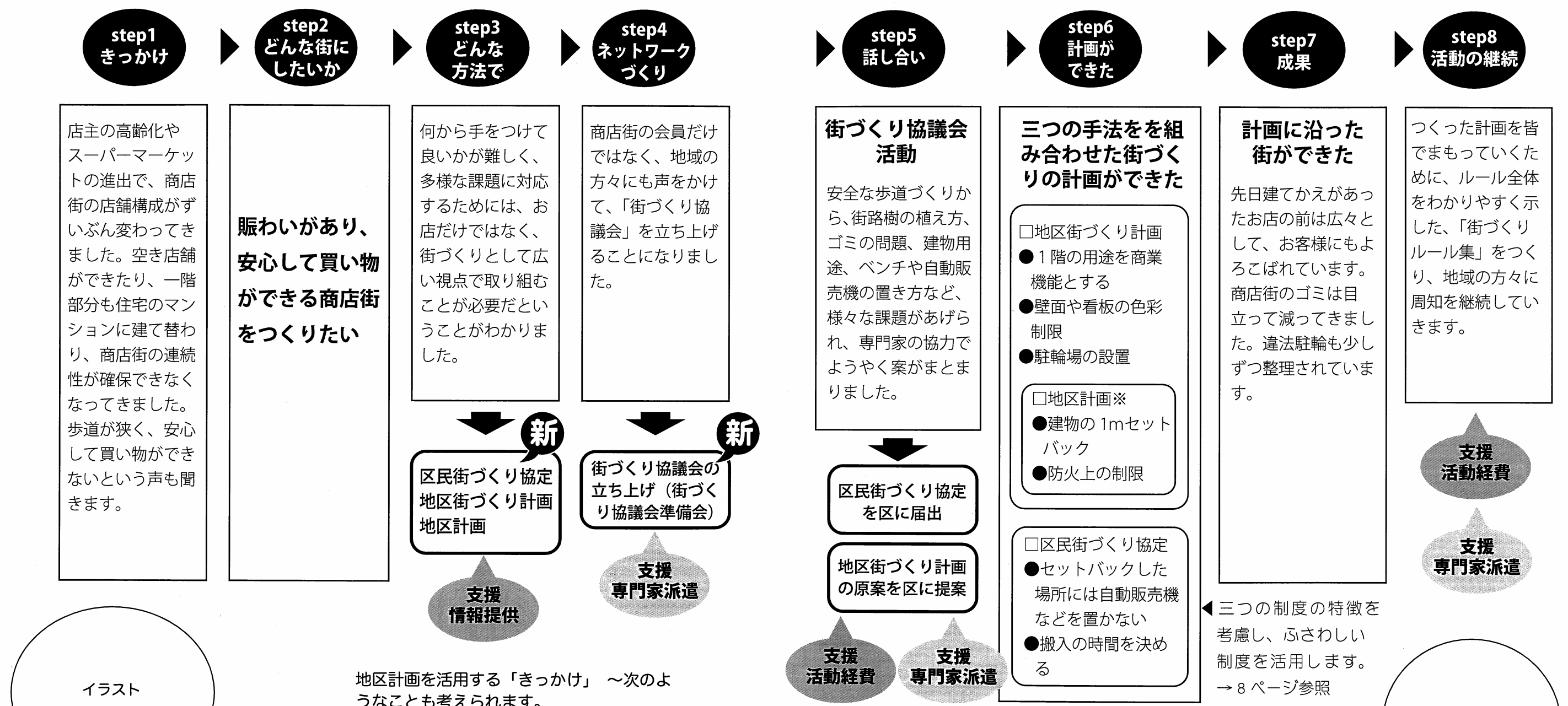


③ 商店街における街づくり

・・・「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

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レシピ（例）

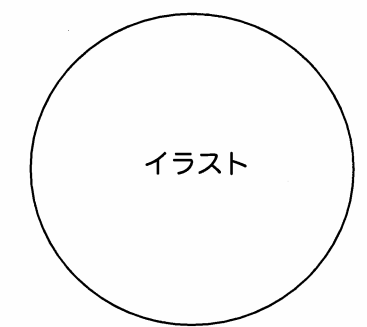


イラスト

地区計画を活用する「きっかけ」～次のようなことも考えられます。

- ・団地の建て替えにあわせて、周辺の道路や広場と一体なった良好な環境の街をつくりたい。
- ・車と人が共存できる安全で安心な街をつくるために、建物のセットバックや歩道の整備をしたい。

※「地区計画」だけで素案の申し出をすることも可能ですが、世田谷区では「地区街づくり計画」で街づくりのプランを総合的に定めた上で、地区計画を定めることが望ましいと考えています。



イラスト

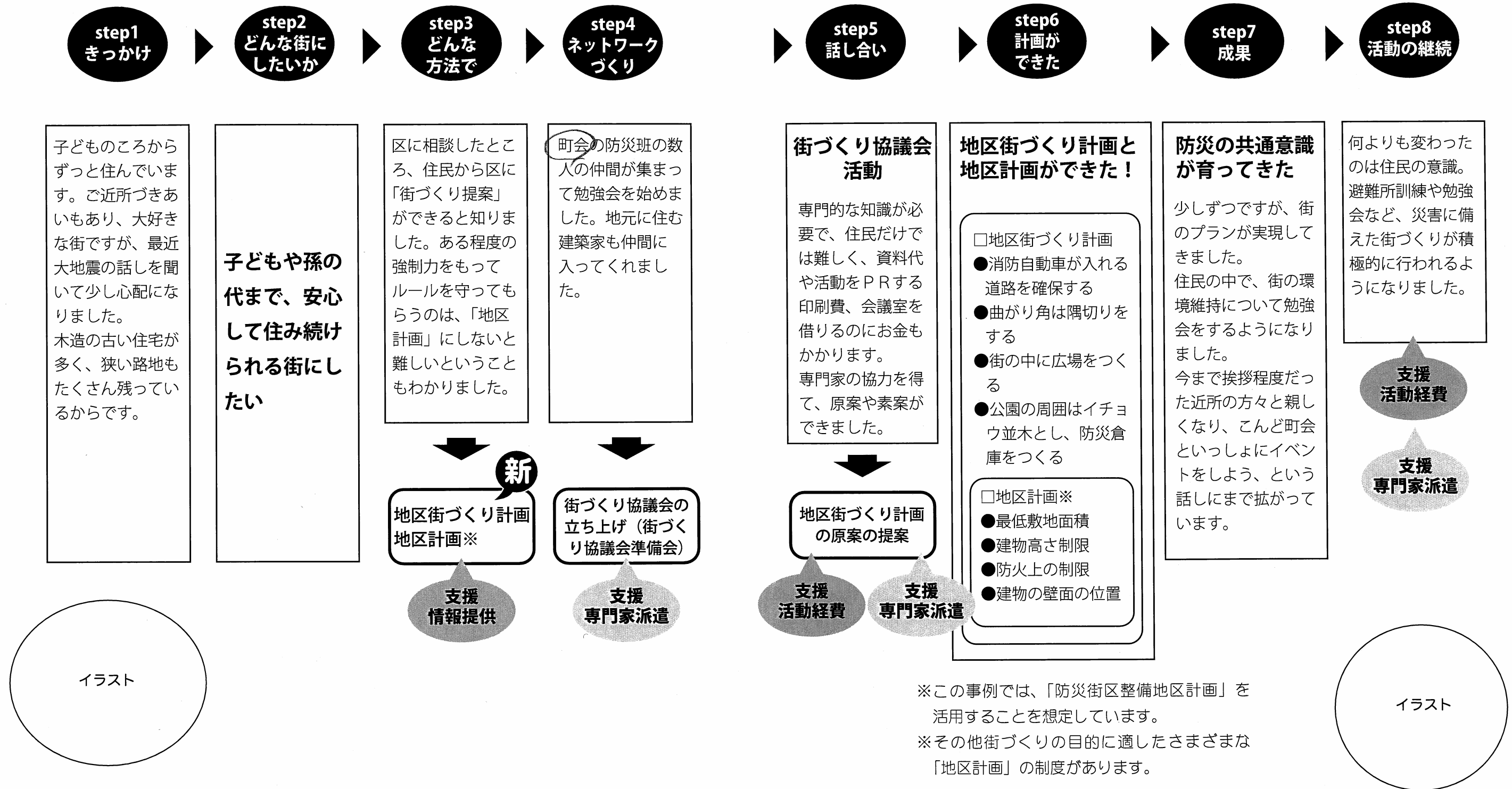
④ 災害に強い街にして、安心して暮らしたい

・・・「地区街づくり計画」と「地区計画」の活用例



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（防災街区整備地区計画）」を活用した街づくりのレシピ（例）



※この事例では、「防災街区整備地区計画」を活用することを想定しています。
 ※その他街づくりの目的に適したさまざまな「地区計画」の制度があります。

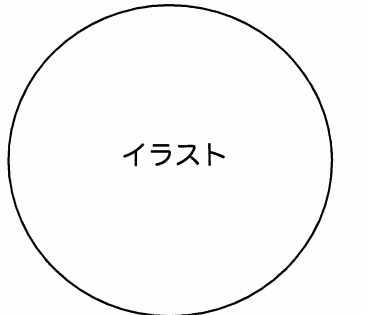
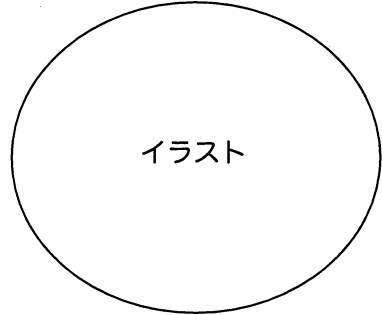
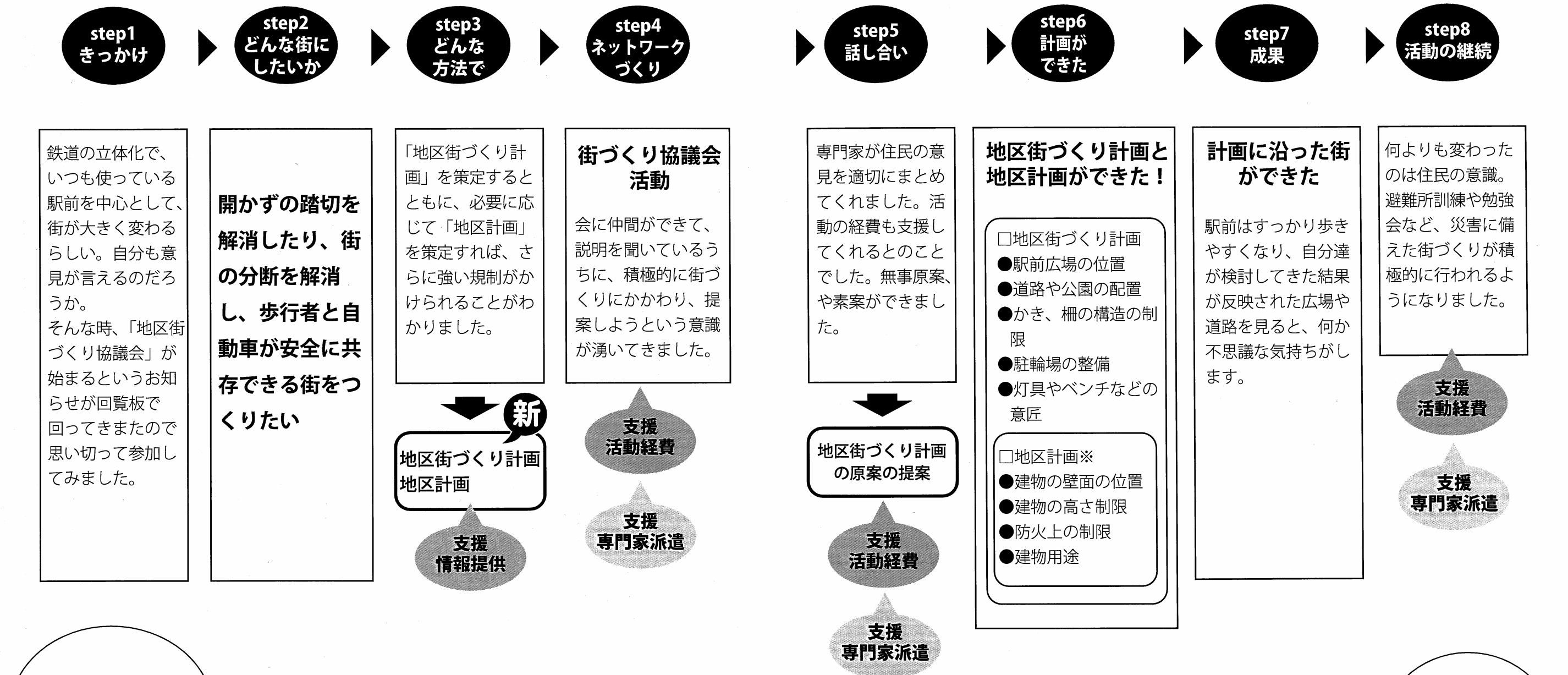
⑤ 「鉄道事業」や「道路事業」で街が大きく変わるときに

・・・「地区街づくり計画」や「地区計画」の活用例



例えば「鉄道事業や道路事業をきっかけに、より良い街にしたい」など、大きな変化が起る時の街づくりを考えたい時に、「地区街づくり計画」や「地区計画」を活用できます。

「地区街づくり計画」や「地区計画」を活用した街づくりのレシピ（例）



※区は、地区街づくり計画原案の提案をもとに、地区計画を定める必要があると判断した時、地区計画の原案をつくります。住民のみなさんの意見を聞き、必要に応じて修正をし、地区計画案をつくります。再度、広く住民の意見を聞き、区の都市計画審議会の審議を経て都市計画決定されます。
 ※地区街づくり計画原案の提案がなくても、区が、地区計画を地域のみなさんに提案する場合があります。
 ※地区街づくり計画原案の策定手続きについては、17ページ下段※参照。

■地区計画とは

<特徴>

地区の将来像を定め、実現するために、建築物の用途や形態、道路、公園など、法律の範囲内で街づくりのルールを定め、安全で住み良い街をつくっていく、都市計画法に基づく制度です。

<策定方法> 29 ページ下段※参照。

<策定されると>

地区計画が決まった地区内では、建築主等は建築工事等を行う 30 日前までに区に届出を行い、区は地区計画の内容に合っているかを審査します。

適合していないものについては、区は建築主等に地区計画の内容に合わせるように勧告を行うことができます。また、地区計画で定められた内容のうち、区の建築制限条例に定められたものは建築確認の審査項目となります。(適合していないと建てられなくなります)。

用途地域等が世田谷区全域の計画であるのに対し、地区計画は身近な地区を対象とした計画です。また、私権を制限することもあるので、地区住民の意見を十分反映しながら策定します。

新

●地区計画等の素案申出制度

<条例改正の趣旨>

地区計画の素案を区長に申し出ることができます。今回の条例改正で、申出人や具体的な方法などを規定しました。

<素案申出の要件>

□誰が提案できるのか？

- ① 区域内の住民
- ② 土地所有者、規則に定める利害関係者
- ③ 区域内地区街づくり協議会

□提案の条件は？

- ・原則、道路、河川等の地形、地物により区画された、概ね 5,000㎡以上の街区であること
- ・土地の所有者や借地権者などの 2 分の 1 以上の同意があり、同意した人が所有、あるいは借りている面積が全体の 2 分の 1 以上あること
- ・下記の書類を提出すること
 - ① 種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面
 - ② その他区長が必要と認める書類 (調整中)

【都市計画法第 12 条 4 ～第 12 条 12】

【条例第 20 条、21 条】

■こんな方法もあります

●都市計画提案制度

<特徴>

都市計画の決定や変更を区に提案できる制度です。都市計画は、限られた都市空間においてその機能を十分に果たせるよう、都市計画区域の整備、開発および保全の方針、都市再開発方針等に即し、一体的総合的に定めることとされています。このため、個々の都市計画は他の都市計画との関係で整合性を保つ必要があり、単独で存在するものではありません。

都市計画の提案にあたり、他の関連する都市計画の決定や変更が必要になることがあり、十分な調整が必要となります。

新

<条例改正の趣旨 ～都市計画の提案について～ >

都市計画法では、都市計画の決定や変更の提案をすることができる団体を規定していますが、自治体が条例で決めた団体も、提案ができるとされています。今回の条例改正で、都市計画の決定等の提案をすることができる団体として、地区街づくり協議会を明記しました。

<提案ができる内容>

都市計画のうち、土地利用に関する計画、都市施設の整備に関する計画、市街地開発事業に関する計画が対象になります。

<提案の要件>

□誰が提案できるのか？

- ・提案区域内の土地所有者または借地権者
- ・まちづくり NPO 法人
- ・営利を目的としない公益法人
- ・世田谷区内の地区街づくり協議会 (街づくり条例で規定)

□提案の条件は？

- ・5,000㎡以上のまとまった区域であること
- ・都市計画に関する基準に適合していること
- ・提案区域内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意があること

まちづくり協議会に限り経験と知識があるものとして国土法有償の地権者

<決定までの流れ>

都市計画の提案に対して区が必要性を判断します。

- 必要と判断 → 区が都市計画案を作成、都市計画審議会を経て決定。
- ▲必要がないと判断 → 必要がないと判断した旨と理由を提案者に通知、閲覧。

都市審

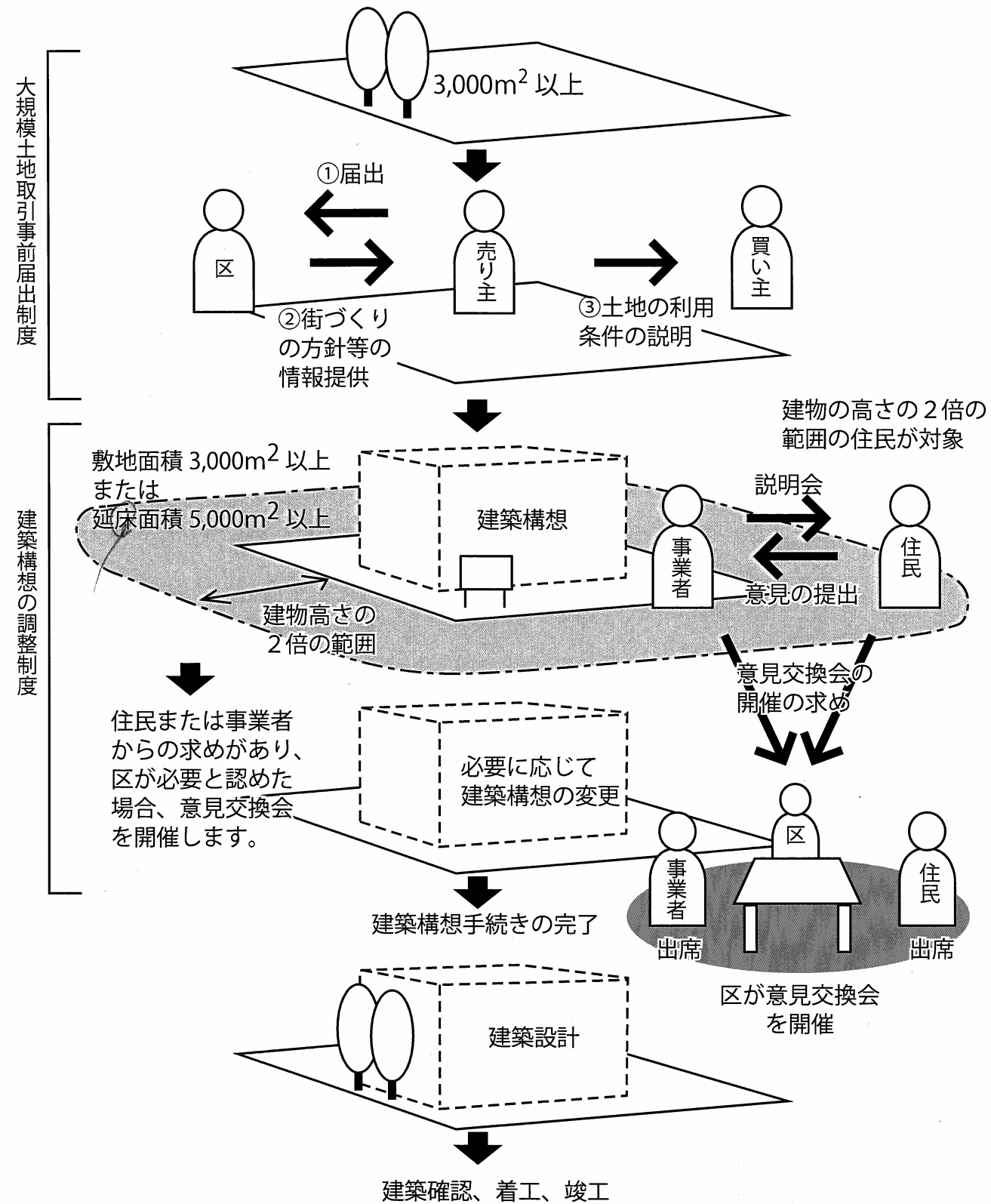
【都市計画法第 21 条の 2、施行令 第 15 条の 2、施行規則 第 13 条の 4】

【条例第 21 条、規則第〇条】

3 大規模建築が行われるときに

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。

建築までの手続きの流れ（全体像）



他の条例等に基づく届出等の手続きも、左記のようなイラストで記載

- 他の条例等の解説
- ・中高層紛争予防条例
 - ・住環境整備条例
 - ・みどりの基本条例
 - ・風景づくり条例
 - ・環境基本条例
 - ・ユニバーサルデザイン推進条例 他

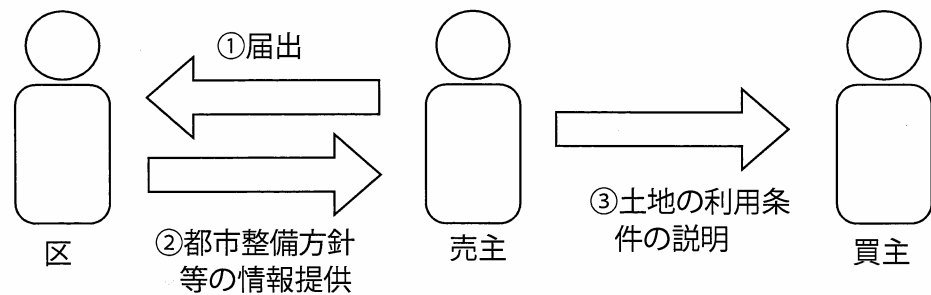
(1) 大規模土地取引事前届出制度 新

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。



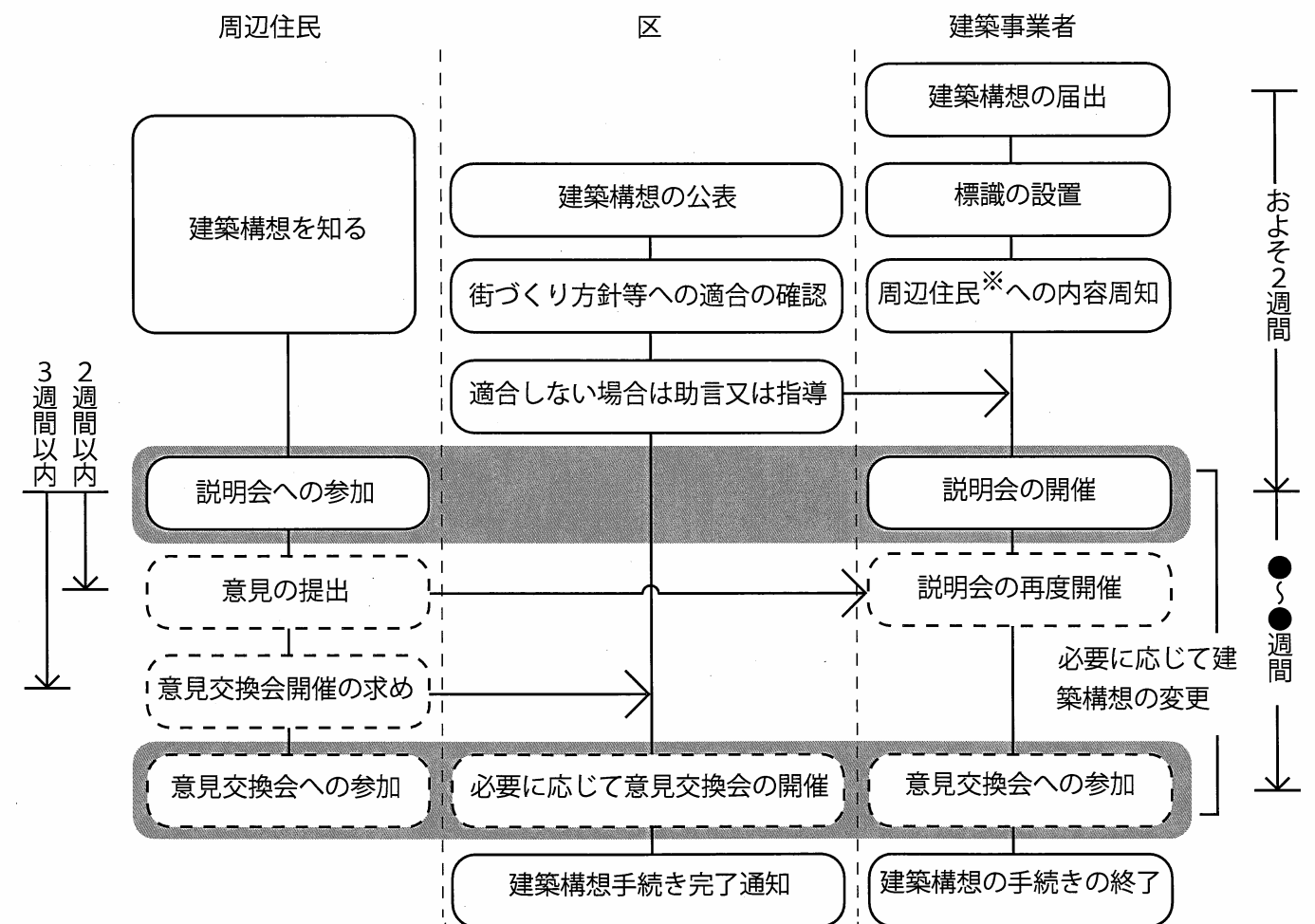
(2) 建築構想の調整 新

① 考え方

大規模建築は周辺への影響が大きいため、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りられました。

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床面積が5,000平方メートル以上の大規模建築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。

【条例第31～43条】
【条例施行規則第〇条】

意見交換会のポイント

◎意見交換会の目的

意見交換会は、大規模マンション等の建設が行われるとき、建築構想の段階で周辺住民としての意見や要望を事業者伝えて話し合い、その後事業者が作成する具体的な建築計画になるべく反映してもらうことを目的とした制度です。

◎意見交換会開催の申出

事業者による建築構想の説明会から3週間以内に、「意見交換会開催要請書」を区に提出してください。

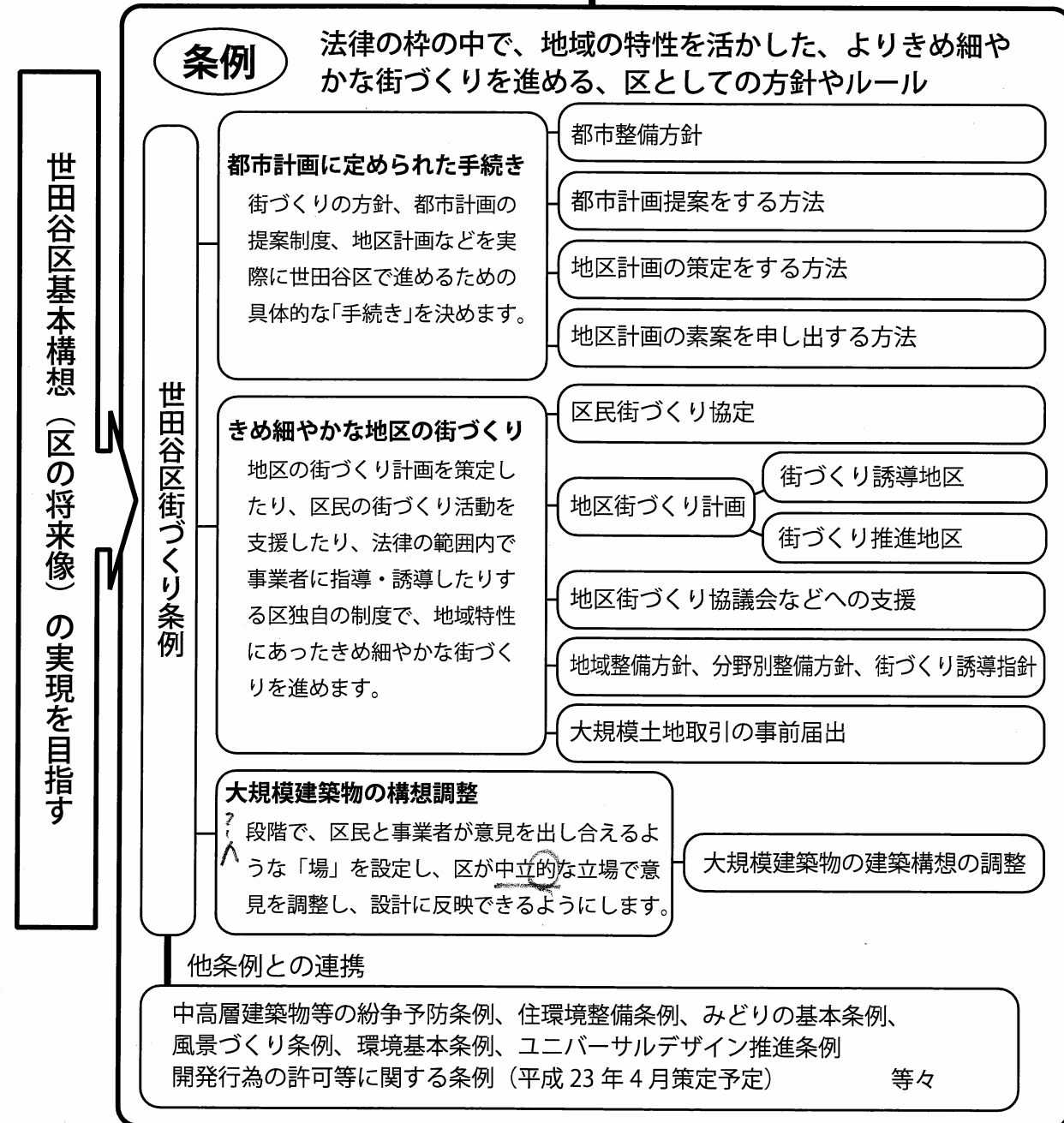
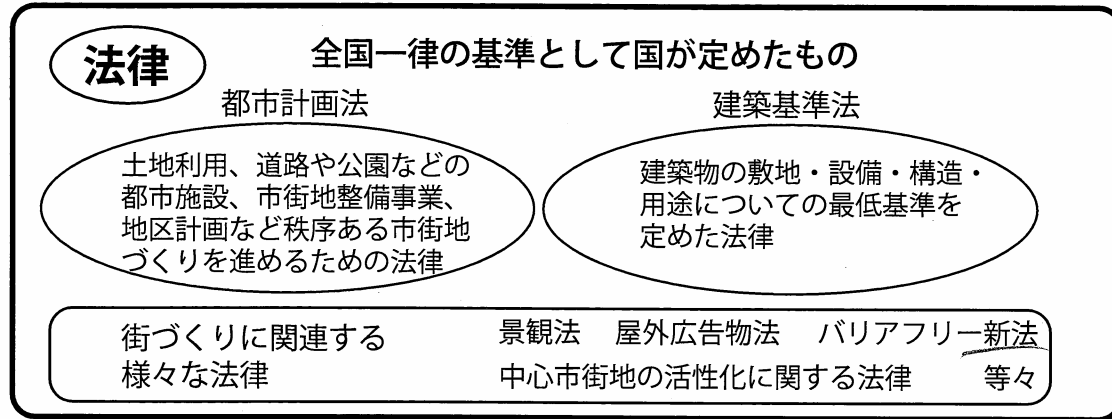
◎要請理由の例

◎参加できる人の範囲

4 世田谷区の街づくりに関する方針等

仮

■街づくりに関する法律と条例の関係



仮

(1) 都市整備方針・地域整備方針

都市整備方針は、街づくり条例を根拠とし、世田谷区が区民主体の立場で自ら定める都市づくり・街づくりにおける区の総合的方针です。

区全体としての将来都市像や各地域に共通の都市づくりの基本方向を示す「都市整備の基本方針」と、5地域ごとの特性を生かした「地域整備方針」の2種で構成しています。

現行の「世田谷区都市整備方針」は、世田谷区における「街づくりに関する総合的な基本方針」であり、都市計画法に基づく「都市マスタープラン」であることを条例上明確にしました。

→ 都市マスタープラン

(2) 分野別整備方針 (仮)

分野別整備方針には、次のようなものがあります。

① 道路整備方針

道路は、防災機能・交通環境・居住環境の向上や、高度情報化社会を担う通信網の導入空間などに必要不可欠なものです。道路整備方針では、計画道路網の構成を次の3つに分類し、計画的かつ効率的に進めていきます。

1. 「優先整備路線（平成 12 年度から平成 21 年度の間に優先的に整備する路線）」
2. 「促進路線（他の街づくり計画などと時期を合わせて整備することが望ましいが、整備時期が明確ではない路線）」
3. 「その他の路線（平成 22 年度以降に整備する路線）」

② 地先道路整備方針

区内には、良好な住宅地を形成している地域がある一方で、居住環境や交通環境、防災上などの観点で見ると憂慮される地域もあります。このような地域は、市街化のスピードに道路整備が追いつかず、密集化した地域や、まだ密集化していないものの、すでに道路が量的に不足していて、無秩序な市街地の形成が危惧される地域です。

安全で快適な区民生活を支えるため、街づくりに係わるあらゆる契機を捉え、効率的かつ効果的に道路整備をするため「地先道路整備方針」を策定しました。

③ 交通まちづくり基本計画

世田谷区の将来像を展望しつつ、望ましい交通体系や交通サービスの確立を目指して、区への交通に関する施策の基本方針として平成 14 年 9 月に策定しました。

その後、基本計画の改定、都市整備方針の見直し、ユニバーサルデザイン条例の施行等の諸計画等が見直しが行われ、また、小田急線の連続立体交差事業の進捗、新規コミュニティバス路線の導入、自転車等駐車場の整備、都市計画道路や主要生活道路等整備の進捗等の交通基盤整備状況の変化等、都市づくりが進展し、ならびにさらなる少子・高齢化の進展、交通安全・環境問題に対する区民意識の高まりなどを踏まえ、平成 20 年 3 月に、「交通まちづくり基本計画」を見直しました。

仮

④ みどりとみずの基本計画

区制100周年を迎える2032年(平成44年)に「みどり率」を33パーセントとすることをめざす「世田谷みどり33」を進めるため、平成20年度から平成29年度の計画となる「世田谷区みどりとみずの基本計画」を平成20年4月1日に策定しました。

この計画は、都市緑地法とみどりの基本条例に基づく計画で、世田谷区基本計画と整合するものです。

⑤ 防災街づくり基本方針

阪神・淡路大震災を教訓とし、平成10年9月に策定しました。

延焼遮断帯に囲まれた防災生活圏およびミニ防災生活圏の形成により、より防火性能の高い「逃げないですむまちづくり」の実現をはかる他、復旧・復興プログラムの確立、防災コミュニティの育成と区民参加の防災街づくりの推進を基本的方針としています。

⑥ 豪雨対策基本方針

近年、局所的集中豪雨により、浸水被害が増加傾向にあります。区内でも床下・床上浸水の被害が発生しています。このような状況を受け、近年における局所的集中豪雨に対応するため、「世田谷区豪雨対策基本方針」を策定しました。

この方針では、10年後及び30年後の目標を定めるとともに、3つの基本的な視点と、具体的な取組みについて4つの柱を掲げ、対策を進めていきます。

⑦ ユニバーサルデザイン推進計画

区では、平成19年4月1日「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」を施行しました。これを受けて、平成21年3月に「年齢、性別、国籍、能力等にかかわらず、最初から多くの人々が利用しやすいように生活環境を構築する」というユニバーサルデザインの考え方に基づいて、誰もが安心して暮らせるまちをめざすことを目的に、推進計画を策定しました。

⑧ 風景づくり計画

せたがやの風景は、武蔵野台地に広がる住宅地、多摩川から野川に沿った国分寺崖線、農の風景や歴史を感じさせる風景など様々な顔があります。これまでも風景づくり条例等により個性あふれる地域の風景づくりを行なってきました。

平成19年12月に世田谷区が景観行政団体となったことから、景観法に基づく景観行政を進めるため、風景づくり計画の改定を行い、法に規定する計画として策定しました。

(3) 街づくり誘導指針

区は、周辺に及ぼす影響が大きい土地利用転換が予想される土地(大学グラウンドの売却等)について、速やかに街づくり誘導指針を定めていきます。街づくり誘導指針は、都市整備方針や分野別整備方針の情報をもとに策定されます。

5 街づくり条例 Q&A

【第1章 総則】

1-1 条例の前文をつくった理由をおしえてください。

1-2 「地区街づくり協議会」とは何ですか？ 誰でもつくれる（入れる）のですか？（第3条の6）

1-3 事業者の責務はどう変わりましたか？（第6条）

【第2章 街づくりに関する方針等の策定】

2-1 「都市整備方針」と「街づくり条例」の関係をおしえてください。（第8条）

2-2 「分野別整備方針」を策定する時、区民の意見をどのように聞くのですか？（第10条）

【第3章 街づくりの推進等】

3-1 「地区街づくり計画」の原案は誰でも区に提案できるのですか？（第12条）

3-2 「地区街づくり計画」の原案の提案において、他の地区住民の理解を得る、とは具体的にどういうことですか？（第12条の2）

3-3 「地区街づくり計画」検討がスタートしてから、提案、策定までどのくらいの期間がかかりますか？（第13条～15条）

3-4 「地区街づくり計画」と「地区計画」とはどう違うのですか？（第11条～16条）

3-5 「地区計画等」の素案は誰でも申し出ることができるのですか？（第20条）

3-6 「地区計画等」の素案を申し出るときに、なぜ、土地の権利者の2分の1以上の同意が必要なのですか？（第20条の3）

3-7 「街づくり誘導指針」は誰がどのような方法で決めるのですか？（第22条）

3-8 「街づくり誘導地区」とは何ですか？「誘導指針」と関係がありますか？（第24条）

3-9 「街づくり推進地区」とは何ですか？ 開発がどんどん進んでしまうのですか？（第26条）

【第4章 良好な建築構想の誘導】

4-1 なぜ、大規模土地取引行為の届け出が必要になったのですか？（第29条）

4-2 大規模土地取引行為を開発事業者でなく、土地所有者が届け出なければならないのは何故ですか？ 売り主が買い主に情報を提供しないことはないのですか？（第29条）

4-3 建築構想の調整について周辺住民への「周知の方法」とはどのようなものがありますか？（第35条）

4-4 説明会や意見交換会には住民は誰でも参加して、自由に意見を言うことができるのですか？（第36条～37条）

4-6 説明会や意見交換会は何回でも求められるのですか？（第36条～38条）

4-7 意見交換会開催の求めが、説明会開催日から3週間を過ぎてしまった場合はどうなりますか？（第37条）

4-8 意見交換会で事業者と住民の意見が合わなかった場合はどうなりますか。（第37条）

4-9 公共事業についても 建築構想の調整の対象になりますか。（第41条）

【第5章 街づくりへの支援】

5-1 「区民街づくり協定」制度がつけられた背景と趣旨をおしえてください。（第44条）

5-2 「区民街づくり協定」をつくるために、「地区街づくり協議会」をつくる必要がありますか？（第44条）

5-3 「区民街づくり協定」ができると、区はどんな対応をするのですか？（第44条）

5-4 「地区街づくり協議会」に対する区の支援の内容をおしえてください。（第46条～49条）

6 改正街づくり条例

■街づくり条例改正の主なポイント

＜世田谷区都市整備方針の位置づけを明確にしました＞ 第8、10条

- (1) 街づくりに関する総合的な基本方針「世田谷区都市整備方針」を、都市計画法に基づく「都市計画マスタープラン」であることを明確にしました。区民の意見を反映して策定します。
- (2) 分野別の整備方針（道路整備方針、防災街づくり基本方針など）を策定する際に、都市整備方針同様、区民等の意見を反映するために必要な措置を講ずることを規定しました。

＜地区街づくり協議会が、都市計画の決定等を提案できるようにしました＞第21条

都市計画法で定められた提案者に加え、世田谷区では地区街づくり協議会も都市計画の決定等を提案できるようになりました。

＜地区計画等の素案の申出制度を規定しました＞第20条

【申出人】 区域内の住民等、又は区域内の土地所有者等、又は区域内の地区街づくり協議会

【申出要件】 ●道路や河川等により区切られた区域設定であること。 ●区域面積が、約 5,000 平方メートル以上であること。 ●土地所有者等の2分の1以上の同意があること。

＜区民街づくり協定制度を創設しました＞第44条

区民や自治会等が、地域で定めた街づくりに関するルールを「区民街づくり協定」として区に登録することができるようになりました。

＜地区街づくり協議会の活動目的等をより明確にしました＞第3条

- 地区街づくり計画の原案の提案
- 地区街づくり計画の実現に向けた活動

＜地区街づくり準備会を支援できるようにしました＞第47、48条

地区街づくり協議会設立を目的とした「地区街づくり準備会」に街づくり専門家の派遣や、街づくり情報の提供を行えるようになりました。

＜地区街づくり計画の実現に向けた活動等を支援できるようにしました＞第45、47、48条

地区街づくり計画の実現に向けて、地区街づくり協議会に対しては、街づくり情報の提供や街づくり専門家の派遣、活動経費の一部助成を行えるようになりました。地区住民等に対しては、情報提供と街づくり専門家の派遣を行えるようになりました。

＜街づくり誘導指針を必要に応じて定めることを明記しました＞第22条

区は、周辺に及ぼす影響が大きい土地利用転換が予想される土地（大学グラウンドの売却等）について、速やかに街づくり誘導指針を定めることを明記しました。

＜大規模土地について取引する際は、区に事前の届出が必要となりました＞第29、30条

敷地面積 3,000 平方メートル以上の土地の売買等を行う予定の売主に、その契約の3ヶ月前までに区に届出を行うことを義務付けました。

＜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＞第31～43条
敷地面積 3,000 平方メートル以上、又は延べ面積 5,000 平方メートル以上の建築物が対象となります。建築事業者には、建築計画が変更可能な時期に建築構想を区に届け出ること、周辺住民へ説明会を実施すること等が義務付けられました。

また周辺住民等から申出があった場合、区は、住民と事業者がより良い建築計画に向けて話し合うための意見交換会を開催することとしました。