

世田谷の街

づくり 条例

■ 快適な街に
住み続けるために ■



世田谷の街づくり条例



～快適な街に住み続けるために～

平成 30 年 3 月

世田谷区都市整備政策部都市計画課

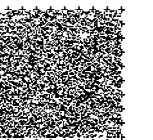
〒 154-8504 東京都世田谷区世田谷 4 丁目 21 番 27 号

TEL 03-5432-2455

FAX 03-5432-3023

広報印刷物登録番号 No.1578

世田谷区



はじめに

世田谷という街は、実際に暮らしている皆さんにとって、どんな街でしょうか。

閑静な住宅街、都市型マンションが建ち並ぶエリア、昔ながらの商店街、若者に人気の繁華街、そして、各地に残る農の風景。かつて農村だった世田谷が、百年のあいだに、このように様々な表情を併せ持つ街として生まれ変わるまでには、様々な「街づくり」の歴史がありました。

その歴史の1ページに、「世田谷区街づくり条例」の制定があります。この条例は、今後の街づくりは区民と区の協力で進めていくことを基本理念とする先進的な条例として、全国に先駆けて定められました。

それから約30年の歳月が流れ、平成22年に、二度目の改正を迎えました。平成7年、一度目の改正では、今日の世田谷区の街づくりにおける精神とも言える「地区街づくり計画」制度が生まれました。「地区街づくり計画」は、それぞれの街の将来像を区民と区で幅広く考え実現していくための手法として制度化されました。平成22年までの約15年の間に、区内89カ所の地区において、住民参加で定められています。

そして平成22年、二度目の改正では、「区民街づくり協定」や「建築構想の調整」等の新たな制度が誕生しました。それぞれの制度の趣旨や活用方法については本書で詳しく触れていきますが、これらの制度が生まれた原点には、「住民の街への思いを、少しでも実際の街の形に!」という、区民と区の共通の願いがあります。

街づくり先進都市と言われて久しい世田谷。先人達の努力により根付いてきた「住民参加」の街づくりから、今後は更に「住民自ら実践する」街づくりへ。この改正を機に、街づくりへの関心が区民一人ひとりの中に芽吹き、より多くの区民の方々の知恵と行動力によって、世田谷の街が、今よりもっと魅力あふれる街へと成熟していくことを願い、本書を作成したものです。皆様是非、ご一読ください。

世田谷区

「街づくり」と「まちづくり」

おなじ「まちづくり」という読み方でも、漢字の「街づくり」と書く場合と、ひらがなで「まちづくり」と書く場合があります。世田谷区においては、「街づくり」は、市街地の保全や整備を指す場合に使用され、「まちづくり」は、様々な市民活動や地域のコミュニティづくりまで広く含めた言葉として使われるのが一般的です。

この冊子では、「街づくり条例」が対象としている「街づくり」を取り扱っています。

目次

街づくり入門

第1章 世田谷区における街づくり	5
1. 世田谷の成り立ち ～街の構造～	6
2. 街づくり3つの視点	7
a. 世田谷区全体で考える	7
b. テーマ別に考える	8
c. 身近な街で考える	9

第2章 「身近な街づくり」実践ガイド	11
1. 「身近な街づくり」の手順	12
2. 「身近な街づくり」に関するルールの特徴	14
3. 実践! 「身近な街づくり」	15
a. 自宅周辺を緑豊かな環境にしたい	16
b. 歴史ある、良好な住宅街を維持したい	18
c. 災害に強い街にして、安心して暮らしたい	20

街づくり条例

第3章 街づくり条例の解説	23
1. 街づくり条例の役割	24
2. 街づくり条例の制定及び改正の経緯	25
3. 街づくり条例の要点	26
a. 前文・基本理念等	26
b. 都市整備方針、分野別整備方針	27
c. 区民街づくり協定	28
d. 地区街づくり計画	29
e. 地区街づくり協議会等への支援	30
f. 地区計画	32
g. 都市計画提案	33
h. 建築協定	33
i. 緑地協定	33
大規模な建築物が建つ時の流れ	34
j. 大規模土地取引行為の届出	36
k. 街づくり誘導指針	36
l. 建築構想の調整	37

第4章 街づくり条例本文	39
1. 世田谷区街づくり条例	40
2. 世田谷区街づくり条例の施行等に関する規則	47
3. 街づくり条例Q&A索引	50

世田谷区で指定されている 10 種類の用途地域



閑静な住宅街が多い
第一種低層住居専用地域

4 階のマンションが
建てられる
第二種低層住居専用地域



5 階建てや飲食店も
建てられる
第一種中高層住居専用地域

中規模なお店や事務所も
建てられる
第二種中高層住居専用地域



事務所ビルとマンション
が混在する
第一種住居地域

幹線道路沿道に多い
第二種住居地域



自動車関連施設も
建てられる
準住居地域

商店街に多い
近隣商業地域



大きな建物が建ち並ぶ
商業地域

工場とマンションが
共存できる
準工業地域



街づくり入門

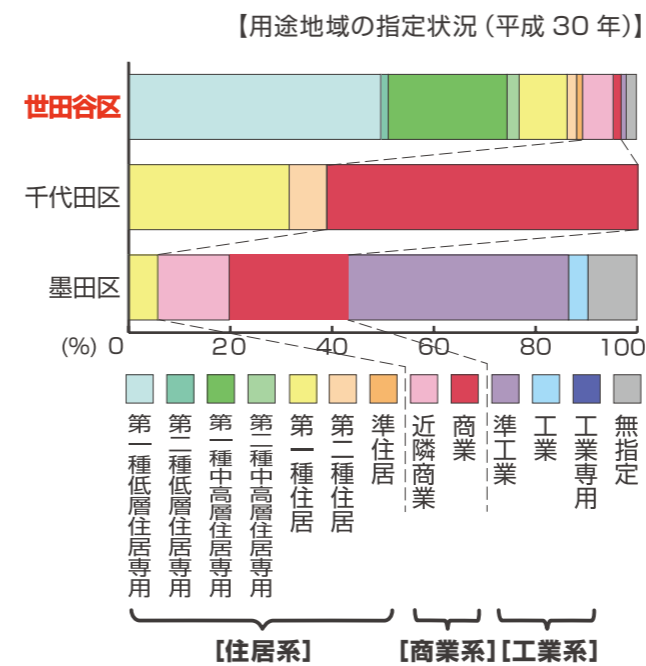
第1章 世田谷区における街づくり

世田谷区の街の特性 ～他区との比較～

世田谷区は住宅都市 … 住居系地域が圧倒的に多いが、多様性もある

世田谷区では、住居系地域が全体の約 90% を占めています。この値は大田区、渋谷区、杉並区等の周辺区と比較しても高く、逆に、商業系と工業系の割合は、それぞれ 7.8%、1.0% と低くなっています。低層住宅を中心とした第 1 種低層住居専用地域だけで、全体の約 50% を占めており、世田谷区は低層住宅都市としての性格が強いことが分かります。

また、全部で 12 種類ある用途地域のうち、10 種類が指定されていることから、街の「多種多様性」があるのも、世田谷区の特徴と言えます。



千代田区

「大手町」「丸の内」「有楽町」「神田」等で知られる千代田区は、商業系地域が区全体の約 6 割を占めています。

墨田区

スカイツリーで知られる墨田区は、低層住居専用地域は無く、商業系・工業系地域で区全体の約 8 割を占めています。

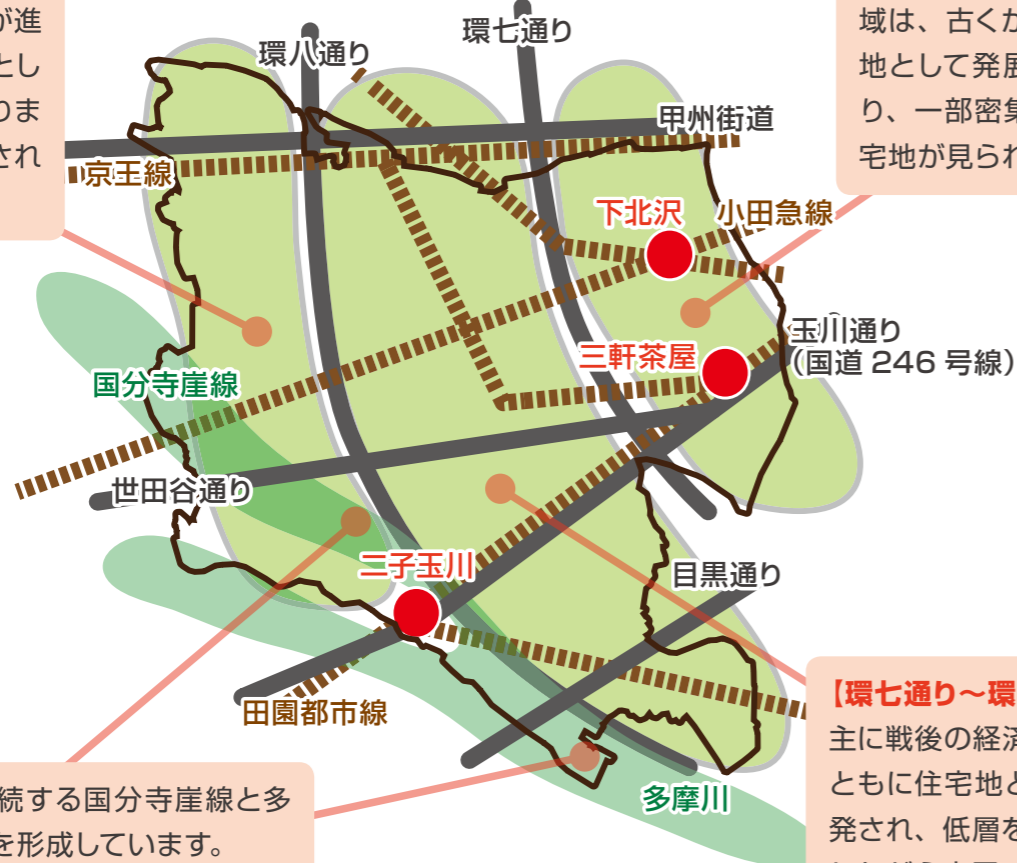
1 世田谷の成り立ち ～街の構造～

区内を貫く道路と鉄道、大きくみると三層の構造

世田谷の街を大きな視点で見ると、北西から南東に貫く二つの環状線、東西に貫く四つの放射道路、都心から伸びる鉄道が街の軸となっています。鉄道の結節となる駅を中心に下北沢、三軒茶屋、二子玉川という大きな商業集積があります。鉄道に沿って発達した街の歴史をふまえると、環七通りと環八通りを境に、三つの層が見られます。

【環八通りの西側】

昭和40年代以降に急速に宅地化が進み、低層を中心とした住宅地が広がりますが、農地も残されています。



【環七通りの東側】

都心に近いこの地域は、古くから住宅地として発展しており、一部密集した住宅地が見られます。

【環七通り～環八通り】

主に戦後の経済成長とともに住宅地として開発され、低層を中心としながら中層の集合住宅も増えています。

区域の南西に連続する国分寺崖線と多摩川が自然の軸を形成しています。

街づくりの大切さ

現在の世田谷の街は、その時代ごとの街づくりの歴史の上に成り立っています。既に完成したかのように見える世田谷の街は、これからも変わり続けていきます。何もしなければ、街の良さは失われ、問題は残されたままとなります。

街づくりとは、「街を守り育てること」。今ある世田谷の街の良さを積極的に残し、より暮らしやすい街に変えていくために、あらかじめ、様々な視点から街の計画を立てておくことが大切です。

2 街づくり3つの視点

a 世田谷区全体で考える

～ 一体の都市としての将来像 ～

街づくりにおいては、全体的、広域的な視点が重要です。しかし世田谷区は広く、住宅地域と言っても場所によって様々、商業地域にもそれぞれに個性があるほか、畑や緑地等の自然環境も各地に点在しており、都会と自然、今と昔が溶け合っているような街です。

こうした、ひとつの街における混在性が、結果として都心部とも郊外地域とも違う世田谷独自の魅力を創り出しており、それぞれの街の個性を大切にしながら、区全体の将来像を考えていく必要があります。

【都市の骨格プラン】(都市整備方針より抜粋)



■ 世田谷区都市整備方針

総合的・計画的な街づくりを行うための方針

住宅都市としての特性を活かしながら、総合的・計画的な街づくりを行うために、世田谷区では「都市整備方針」を定めています。都市整備方針は世田谷区の街づくりに関する総合的な基本方針(世田谷区街づくり条例第8条に規定)であり、これをもとに世田谷区の街づくりを進めていきます。

都市計画法では、自治体が「都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)」を定めることとしていますが、世田谷区都市整備方針は、この「都市計画マスタープラン」にあたります。

➡ 都市整備方針については、p.27で解説しています。

② テーマ別に考える

～ 街づくりにおける様々なテーマ ～

街は、道路や公園、個々の建物等、様々な要素で成り立っています。

このほか、住みやすい街にするためには、交通や防災、風景づくりやユニバーサルデザイン等、様々なテーマごとの視点から街づくりを考える必要があります。



■ 分野別整備方針

様々なテーマで取り組む街づくり

世田谷区では、分野別整備方針（世田谷区街づくり条例第10条に規定）によって、都市整備方針に定める街づくりの目標を実現します。テーマごとに区民の意見を聴きながら方針を策定します。

- みどりとみずの基本計画
- 風景づくり計画
- ユニバーサルデザイン推進計画
- せたがや道づくりプラン
- 防災街づくり基本方針 等

➡ 分野別整備方針の詳細は、p.27 で解説しています。

③ 身近な街で考える

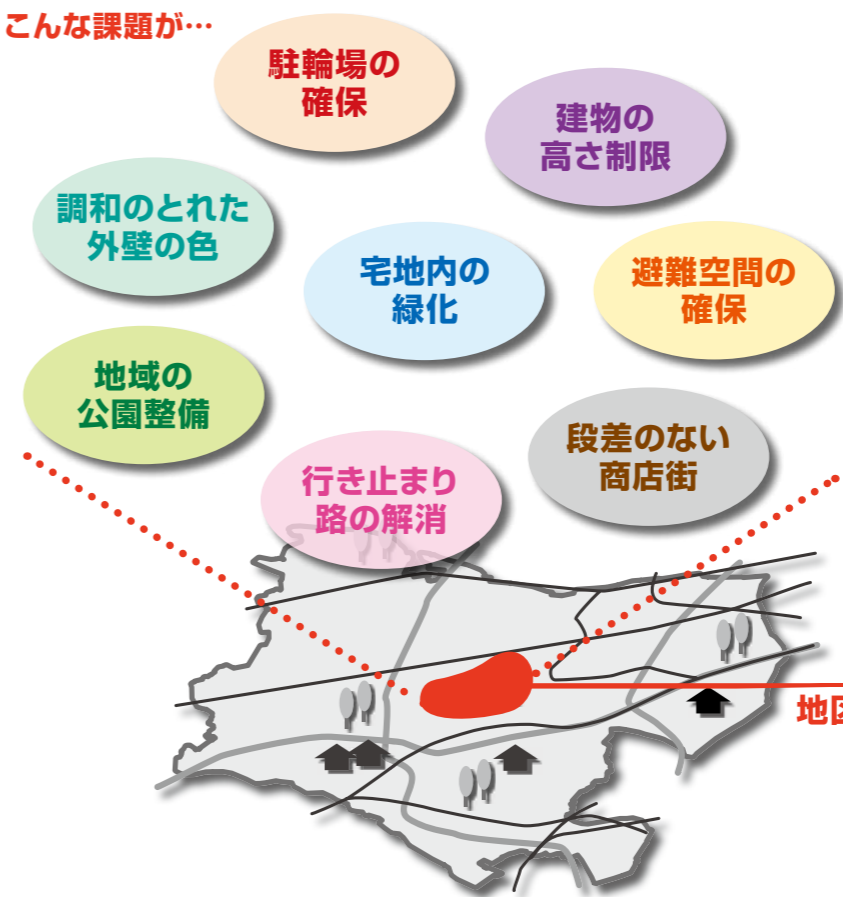
～ 暮らしのエリアで考える、街の具体的な課題 ～

世田谷区は、地域によって様々な個性があります。街の個性を生かしつつ、より住みやすい街にしていくためには、実際に暮らしている住民が中心となる「地区街づくり」が重要です。

住民主体の「地区街づくり」を実現するために、区は様々な形で支援します。

たとえば

こんな課題が…



こうしたルールを

区民街づくり協定

地区街づくり計画

地区計画

等で定めます



住民と区が協力して
実現します



緑豊かな住宅地の環境を守っています
(地区街づくり計画+地区計画)

■ 地区街づくり計画や区民街づくり協定

身近な街づくりにおける世田谷独自の手法

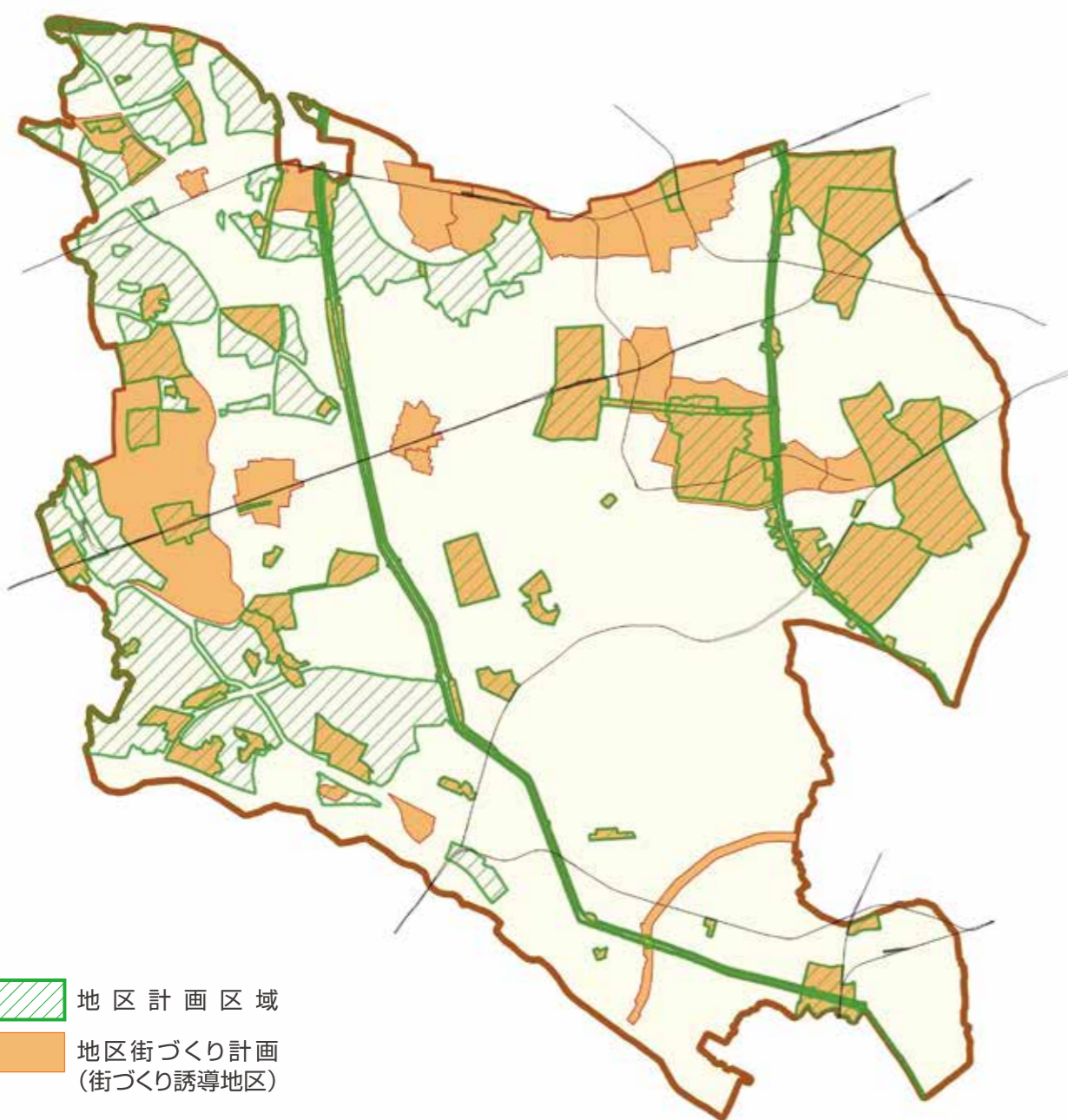
世田谷区では、平成7年より「地区街づくり計画」制度を創設し、住民主体の「地区街づくり」を進めてきました。これまでに区内102地区（平成30年3月現在）で策定されています。

更に、平成23年より、街づくりに関する自主的なルールを住民同士で自由に考え、「区民街づくり協定」として区に登録できるようになりました（登録にあたって一定の要件はあります）。

➡ これらの制度については、p.14、p.28、p.29 で解説しています。

これまでの「身近な街づくり」の実績

区内で策定された「地区街づくり計画」は102箇所、「地区計画」は90箇所です。(平成30年3月現在)



■「身近な街づくり」の発展に向けて

これまでも世田谷区では、多くの区民の方々の参加を得て街づくりが進められてきましたが、今後、更に住みやすい街にしていくためには、これまで以上に多くの方々に、身近な街づくりに関心を持っていただくことが重要です。第2章では「身近な街づくり」の具体的な手順を紹介します。

街づくり入門

第2章 「身近な街づくり」実践ガイド

～ 制度の活用例 ～

街についての様々な思い ～それぞれの立場～

● 区の思い (つぶやき)
● 区民の思い (つぶやき)
● 事業者の思い (つぶやき)

ずっと残るといいな この庭木はまちのオアシス。

区内のみどりを増やすためにも既存樹木の保全を検討してほしい。

この土地はマンション開発に良さそう。何世帯できるかな。

道路が狭く、木造の家が多い地域だ、防災上安全にしたい。

路地が多いおかげで車が通らず、安全だわ。

法律に従って計画を立てたが、反対運動がおきてしまった。困ったな…。

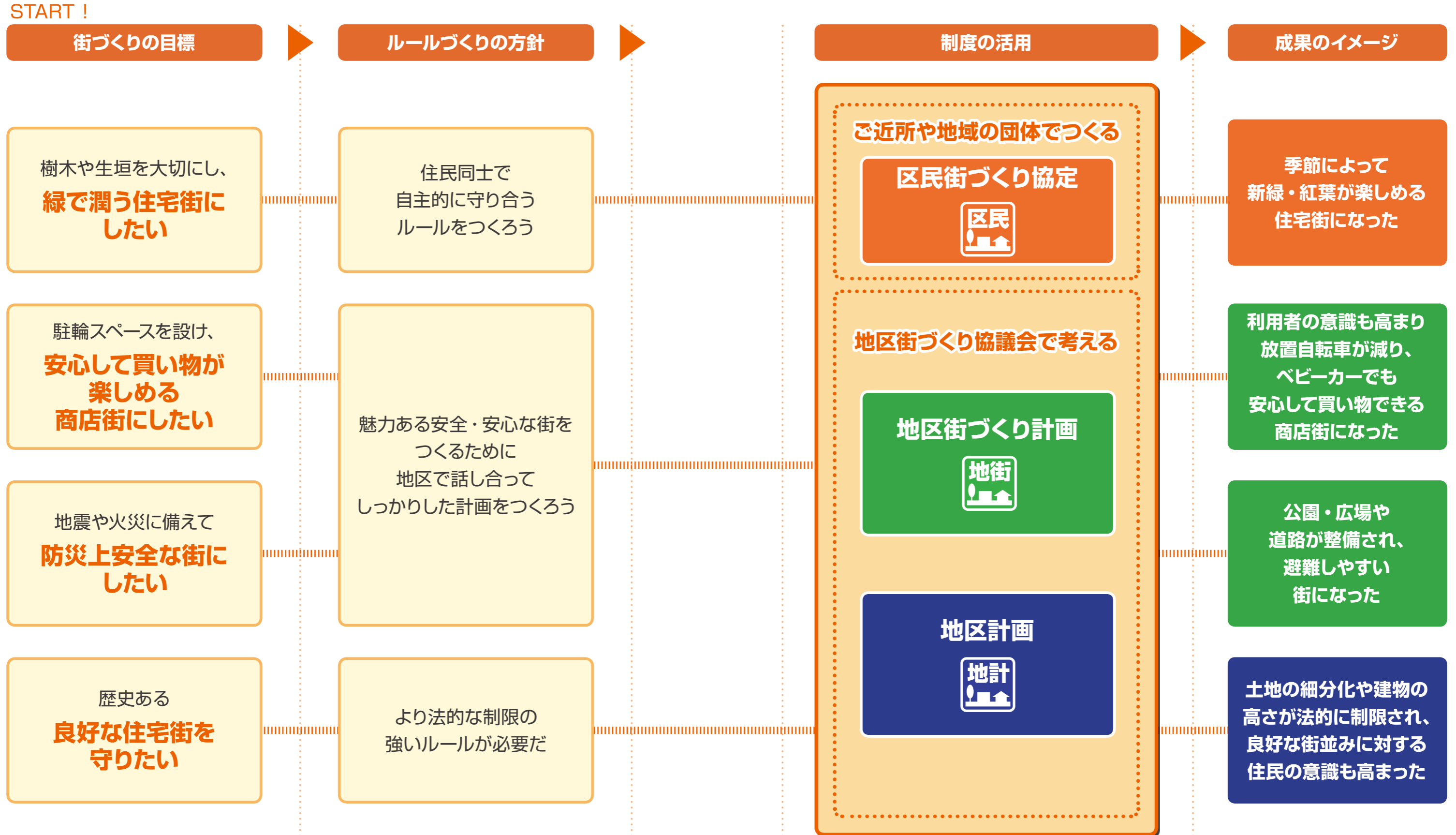
15階建てのマンションを戸建ての多い住宅街に建てるなんて…。

建物の高さを制限できる方法もあるのですが…。あらかじめルールをつくっておくことが大切です。

1 「身近な街づくり」の手順

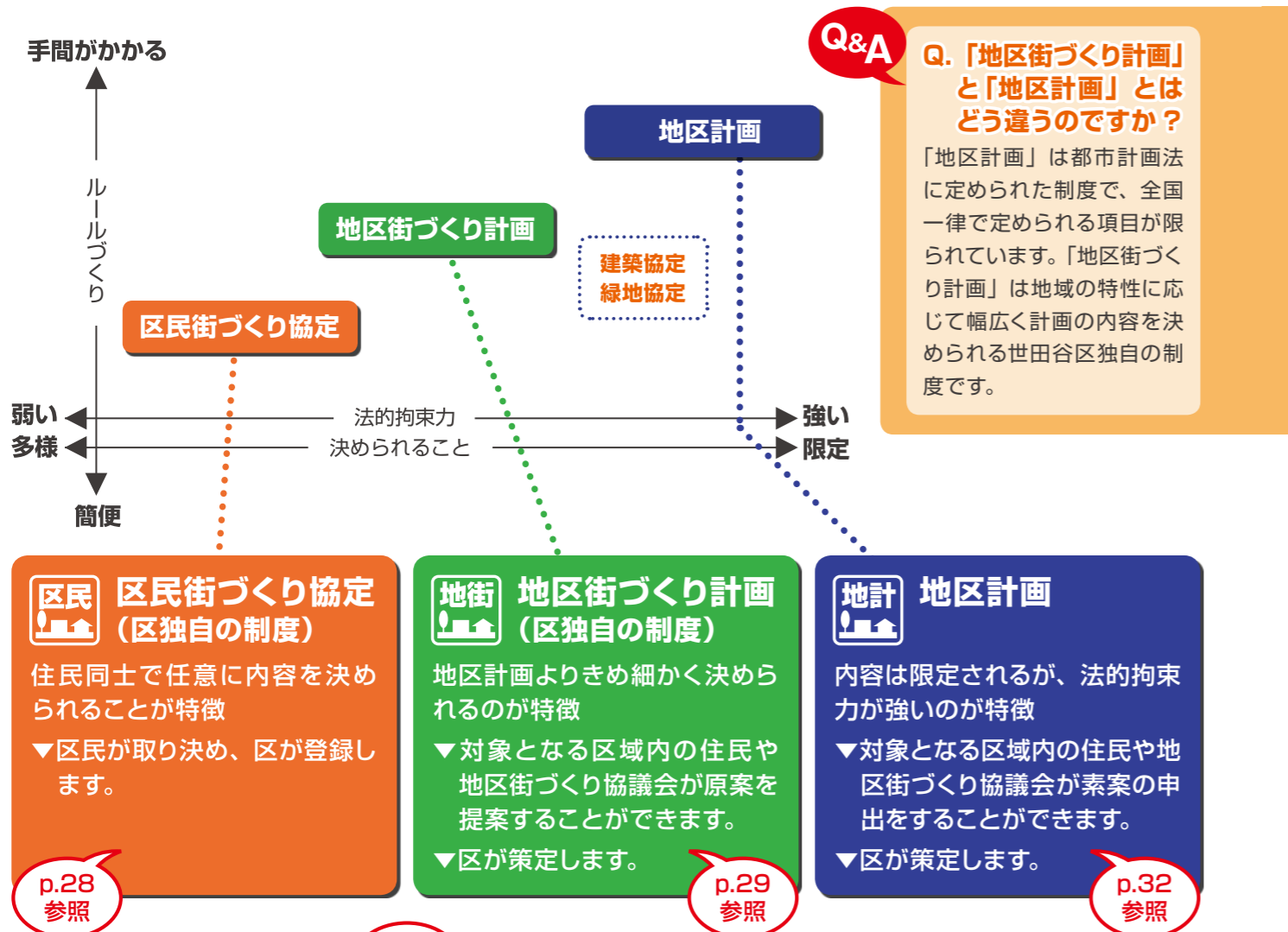
身近な街づくりの方法は、様々です。目標に合わせて方針を定め、適した制度を活用することが大切です。

世田谷区街づくり条例により
定めていること



2 「身近な街づくり」に関するルールの特徴

街づくりで定めるルールや計画には、法的拘束力の強いものや弱いもの、つくるのに手間がかかるものやつくりやすいもの等、それぞれ特徴があります。一般に、法的拘束力の強いルールは各自の財産権が制限されるため合意形成に手間がかかり、また、定められる内容も限定されていますが、実効性が高いというメリットがあります。一方、法的拘束力が弱いルールは、実効性は低いものの、同じ考えを持った人同士で内容も自由に定められるというメリットがあります。それぞれの特徴が活きるように、ルールを組み合わせると効果的です。



3 実践! 「身近な街づくり」

ここでは、「身近な街づくり」の例を挙げて、街づくり条例でどのような街づくりを実践できるのか、具体的な手順を説明します。

a 自宅周辺を緑豊かな環境にしたい p.16

活用する制度	区民
区の支援	区の支援 情報提供

b 歴史ある、良好な住宅街を維持したい p.18

活用する制度	地街
地区街づくり協議会(準備会)への区の支援	区の支援 情報提供, 区の支援 専門家派遣, 区の支援 活動経費

c 災害に強い街にして、安心して暮らしたい p.20

活用する制度	地街, 地計
地区街づくり協議会(準備会)への区の支援	区の支援 情報提供, 区の支援 専門家派遣, 区の支援 活動経費

アイコン(絵文字)の凡例

活用する制度 ... 区民 区民街づくり協定, 地街 地区街づくり計画, 地計 地区計画

区の支援 ... 区の支援 情報提供 技術的支援, 区の支援 専門家派遣 街づくり専門家の派遣, 区の支援 活動経費 活動経費の一部助成

a 自宅周辺を緑豊かな環境にしたい



～「区民街づくり協定」の活用例～



前ページから

step5 目標の実現に向けて

区民の努力
協定の参加者で「街づくり班」をつくり、町会の協力を得て協定の周知に努める、等。
区の窓口でも、事業者等に対して協定の存在を周知します。



step6 成果

四季折々の花や緑を楽しめる街になってきました
「散歩が楽しくなった」との声もきかれます。



step7 活動の継続

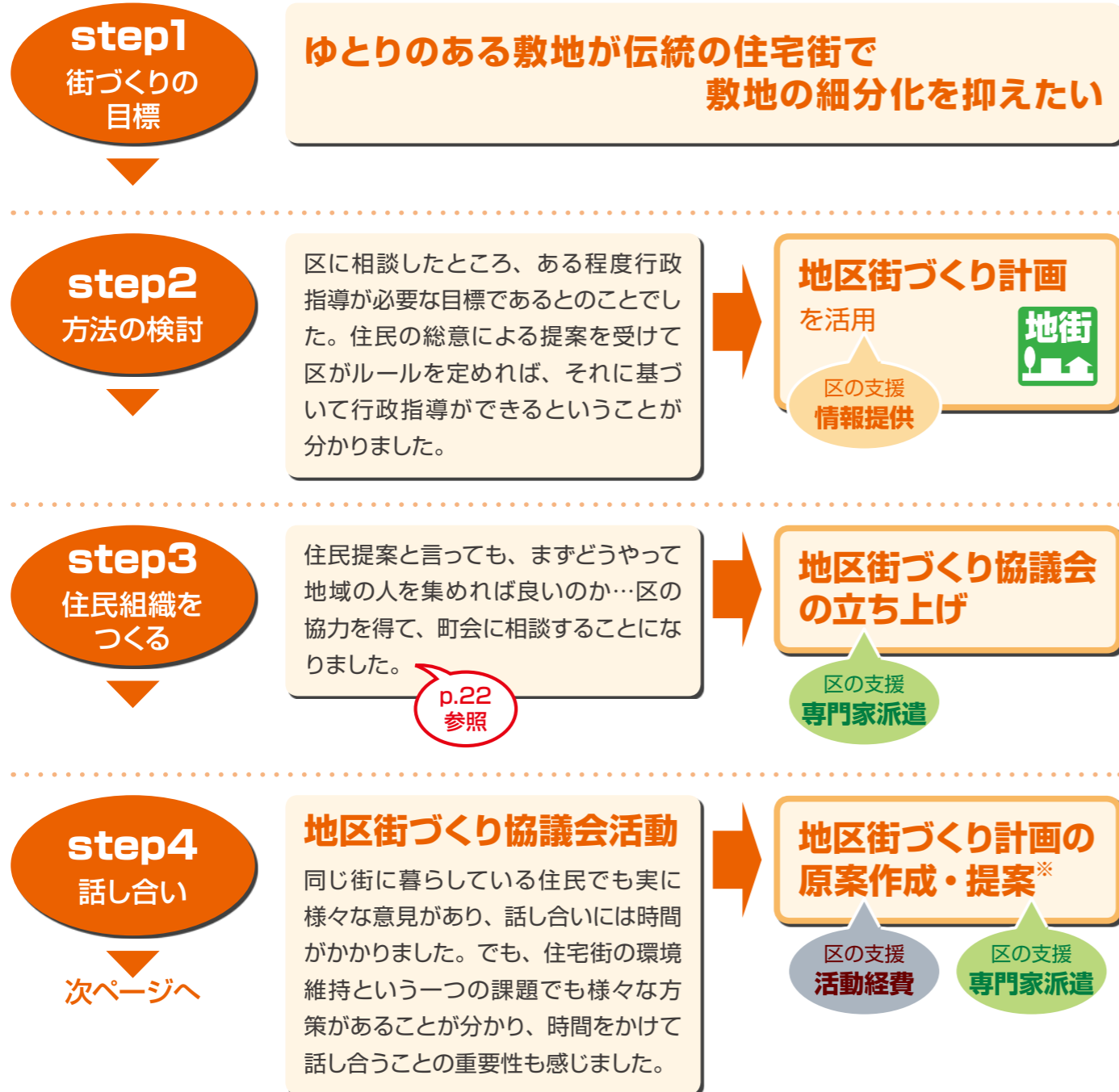
自分たちで考えたルールを自分たちで守り、少しずつ街の形になっていくのが、この協定の魅力です。しかし、「住民だけで決めたルール」と軽視されることも時々あるので、今後は、より法的な制限の強いルールを設けていくべきかどうか、区と相談したいと考えています。

※区民街づくり協定は、この他にも、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、形態や意匠等、比較的自由に内容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。また、一定の要件が整えば、専門家の派遣を行うことができます。(p.31 参照)

b 歴史ある、良好な住宅街を維持したい



～「地区街づくり計画」の活用例～



※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、区が必要に応じて「地区街づくり計画」の案を作成します。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。

Q&A Q.「地区街づくり計画」の検討がスタートしてから、提案、策定までのくらいの期間がかかりますか？
地区によって様々ですが、今までの例では検討に約1年以上、原案を提案してから策定までに半年程度かかることが多いです。

前ページから



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。

- *歩道に面した建物をセットバックして安全な歩行者空間をつくろう。
- *戸建て住宅を中心に、ゲームセンター等をつくるのをやめよう。
- *賑わいのある商店街をつくるため、1階は店舗を連続させよう。

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～



※地区計画にはいくつかの種類がありますが、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。

前ページから



[参考] 街づくり活動を始めるときのポイント

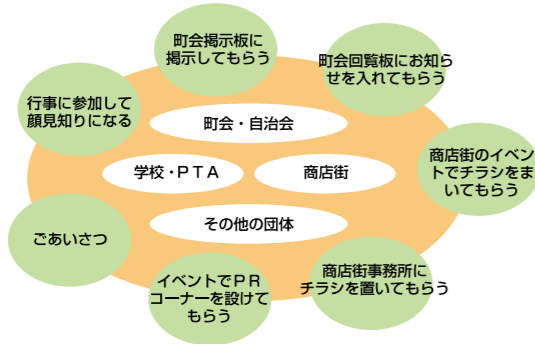
■ 仲間づくりの活動

その1: 活動紹介チラシづくり

活動内容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、それを見せながら説明すると、伝わりやすくなります。

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の様々な活動団体へチラシを持って行き、参加する人の呼びかけをしてみてください。



■ 目標や計画をつくるときの活動

地区街づくり協議会(準備会)の活動で「目標の設定」「計画の原案作成」等の段階で、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。

その1: 街を知る活動

例1) 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

例2) 街歩き

- * 計画検討中の範囲を、みんなで歩く

例3) 話し合い(ワークショップ)

- * 勉強会や街歩きの結果をもとに、作業をしながらアイデアをまとめる

その2: 地域への周知活動

例1) 通信の発行

- * 話し合った内容を整理して、通信を発行する

例2) 通信による周知の方法

- * 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

例3) 地域の活動団体等に相談

- * 通信を置いてもらったり、会合を訪ね、説明をさせてもらう機会を設ける

チラシの構成例

〇〇街づくり協議会(準備会)では、こんな活動をしています！ぜひご参加ください。

【チラシ作成のポイント】

- ① 活動の目的、内容を簡潔に
- ② 活動の様子がわかる写真があれば掲載
- ③ 参加対象範囲が決まっていればそれを記載
- ④ 次の活動が決まっていれば記載
- ⑤ 連絡先も忘れずに



● 次回のお知らせ

日時：〇月〇日(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-XXXX-XXXX (担当者：△△△)

通信の構成例

〇〇地区 街づくり通信

「街歩き」をしました

〇月〇日、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。

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。

地図上に、街の課題を整理

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

次回活動：〇月〇日(土) 午後2時～4時
 会場：世田谷区民集会所
 問合せ先：03-XXXX-XXXX (担当者：△△△)

第3章 街づくり条例の解説



1 街づくり条例の役割

街づくり条例では、世田谷区における「街づくり」の理念や姿勢、「街づくり」を総合的に進めるための基本方針、「街づくり」を区民参加で進めるための決まりや手続き、「街づくり」に影響を及ぼす大規模建築等を構想段階で調整する仕組み等を定めています。

世田谷区街づくり条例

安全で住みやすい快適な街をめざします

世田谷区基本構想（区の将来像）の実現を目指す

世田谷区が区民や事業者とともに、街づくりに取り組む理念や姿勢

前文・基本理念等 **a**

p.26

街づくりに関する総合的な基本方針

都市整備方針、分野別整備方針 **b**

p.27

都市計画法に定められた手続き

都市計画に関する基本的な方針、地区計画等を世田谷区で策定するための具体的な「手続き」を定めます。

地区計画 **f**

p.32

都市計画提案 **g**

p.33

きめ細やかな地区の街づくり

区民の街づくり活動を支援し、地区の街づくり計画を策定し、事業者を指導・誘導する区独自の制度で、地域特性にあったきめ細やかな街づくりを進めます。

区民街づくり協定 **c**

p.28

地区街づくり計画 **d**

p.29

街づくり誘導地区

街づくり推進地区

地区街づくり協議会等への支援 **e**

p.30

大規模な開発や建築物への対応

大規模な土地取引にあたり、新たな土地所有者に区の方針等を適切に伝えるとともに、変更可能な段階で、区民と事業者の意見を区が中立的な立場で調整します。

大規模土地取引行為の届出 **j**

p.36

街づくり誘導指針 **k**

p.36

建築構想の調整 **l**

p.37

他条例との連携

中高層建築物等の建築に係る紛争予防条例（東京都中高層建築物の条例）、建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例、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、国分寺崖線保全整備条例 等々

2 街づくり条例の制定及び改正の経緯

街づくり条例改正（平成22年）の背景とポイント

平成12年、14年の都市計画法の改正、街づくりを取り巻く社会状況の様々な変化、区民の街づくりに対する意識の高まりを受け、条例のあり方検討委員会による検討、区民参加による提案を経て、平成22年9月30日に改正、平成23年4月1日より施行されました。

- 条例に前文を追加し、条例が目指す理念を明記しました …【前文】
- 世田谷区都市整備方針、分野別整備方針の位置づけを明確にしました …【第8、10条】
- 地区計画等の素案の申出方法を規定しました …【第20条】
- 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しました …【第21条】
- 区民街づくり協定制度を創設しました …【第44条】
- 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】
- 地区街づくり協議会設立を目的とした地区街づくり準備会への区の支援を規定しました …【第47、48条】
- 地区街づくり計画の実現に向けた活動への区の支援を規定しました …【第45、47、48条】
- 大規模な土地取引をする際は、契約の3ヶ月前までに区へ届け出るよう義務づけました …【第29、30条】
- 街づくり誘導指針を制度化しました …【第22条】
- 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】

街づくり条例制定（昭和57年）までの流れ

- * 昭和50年の地方自治法の改正施行により区長公選制が実現し、都市計画決定権が大幅に東京都から特別区に移管され、世田谷区としての街づくりの気運が高まりました。
- * 昭和51～52年に実施した「世田谷区既成市街地再整備基本調査」で、太子堂地区や北沢地区が防災上の整備課題が多い地区と指摘され、修復型の街づくり（建て替えにあわせた道路・公園等の整備）、住民参加の街づくり（街区環境整備方式）が提案されました。
- * 昭和54年4月に策定した「世田谷区基本計画」の中に「居住環境の整備」の項を設け、重点事業の第一に「災害に強いまちづくり計画」を掲げました。それを受けて、北沢地区・太子堂地区・区役所周辺地区で街づくりの取り組みが始まり、区民の参加と協力のもとに街づくりを推進していくための、区独自のルールづくりが必要となりました。
- * 昭和55年の法定地区計画制度の創設に伴い、区の条例による手続の規定が必要となりました。
- * 条例制定の検討プロジェクトを設置し、1年有余にわたる検討を経て、昭和57年7月1日に「世田谷区街づくり条例」が制定されました。

街づくり条例改正（平成7年）の背景

- * 平成3年の地域行政制度の発足に伴い、各地区の特性に応じた街づくりが展開されており、それらに対応するための制度が必要となりました。
- * 平成4年の都市計画法改正により、市区町村は「都市計画に関する基本的な方針」の策定が義務づけられるようになりました。そのため、街づくりに関する各種方針・計画と体系づけることが必要となりました。
- * 基本構想の改定（平成6年9月）、各種街づくりに関する方針の策定や環境基本条例の制定、まちづくりセンター（現在の世田谷トラストまちづくり）やまちづくりファンドの設置等、街づくりの推進や制度化にかかわる諸動向があり、それらを統合化し根拠づけるものとして、条例の改正が必要となりました。
- * 行政手続法が平成6年に施行、東京都行政手続条例が平成6年に制定されたため、区においても世田谷区行政手続条例が平成7年度に制定施行されることになり、このため、従来要綱で対応していた事前相談制度を、事前の届出義務として条例化する必要が生じました。
- * 条例改正検討会議による検討を経て、平成7年4月1日に改正施行されました。

3 街づくり条例の要点

a 前文・基本理念等

【街づくり条例 前文、第1～6条】

■ 条例前文の趣旨

世田谷区が目指してきた街づくりに対する姿勢や区民の思いを前文に表現しました。基本理念に加えて、地域性の重視や、情報公開や説明責任、相互の信頼関係の構築について述べています。

■ 目的

安全で住みやすい快適な環境の市街地の整備、開発及び保全を推進することを目的としています。

■ 基本理念

区民が自己に関係する街づくりに参加する権利と責任をもっていること、区民・事業者(Q&A 参照)・区は互いの信頼、理解及び協力の関係を大切にしなければならないことを定めています。街づくり条例制定当時から大切な理念です。

■ 責務

区、区民等、事業者には次のような責務があります。

【区】

- 1) 街づくりに関する必要な調査を行い、基本的・総合的な施策を策定し、計画的に実施しなければなりません。
- 2) 街づくりに関する施策の策定・実施の際、区民等や事業者の協力を得るよう適切な措置を行い、区民等の意見を十分に反映するよう努めなければなりません。

【区民等】

- 1) 街づくりに自ら努めるとともに、区と協力して街づくりの推進に努めなければなりません。

【事業者】

- 1) 街づくりに自ら努めるとともに、区が実施する施策へ協力しなければなりません。
- 2) 街づくりに影響を及ぼす行為(Q&A 参照)を行う際、区民等の理解を得るよう努め、その行為を街づくりの方針等(p.34のQ&A 参照)に適合させるよう努めなければなりません。

Q&A

Q. 事業者とは何ですか？

街づくり事業(区内における市街地の整備、開発、保全に係る事業)を行う次の法人または個人です。

- ① 公共的団体(東京都住宅供給公社やUR都市機構等)、② これに準ずる団体(電気、ガス、水道、交通事業者等)、③ 民間開発者、④ 個人

Q. 「街づくりに影響を及ぼす行為」とはどのような行為ですか？

大規模な建築物の建築や宅地開発です。街づくり条例(第25条、29条、31条)で届出が規定されている行為は「街づくりに影響を及ぼす行為」に該当するといえます。

b 都市整備方針、分野別整備方針

【街づくり条例 第8～10条、施行規則 第4～5条】

■ 世田谷区都市整備方針

都市整備方針は、街づくり条例を根拠とし、世田谷区自ら定める都市づくり・街づくりにおける区の総合的な方針です。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部で構成しています。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」です。

■ 分野別整備方針

分野別整備方針は、世田谷区の街づくりを、風景やみどり、道路・交通等、それぞれのテーマ別に定めた全区的な方針です。分野別整備方針には、次のようなものがあります。

みどりとみずの基本計画

「世田谷みどり33^{*}」を区民、事業者、区が連携し、実現するための施策と「地域別のみどりとみずのまちづくり方針」を定めています。みどりの基本条例と都市緑地法に基づく計画です。

^{*}区制100周年を迎える2032年に「みどり率」を33パーセントとすることをめざす取組み

防災街づくり基本方針

「災害に強い街づくり」を目指し、防災生活圏の形成、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定めています。

交通まちづくり基本計画

望ましい交通体系や交通サービスの確立を目指して、区の交通に関する施策や仕組みづくりを計画しています。

せたがや道づくりプラン

私たちの生活に必要な不可欠な道路を計画的かつ効率的に整備するため、骨格的な道路から地先道路までに至る道路の新設・拡幅整備の総合的な方針を定めています。

風景づくり計画

地域の風景を守り、育て、つくるため、風景づくりの具体的な方法を定めています。風景づくり条例や景観法に基づく計画です。

ユニバーサルデザイン^{*}

推進計画

誰もが安心して暮らせるまちを目指すため、ユニバーサルデザイン推進条例に基づき施策を定めています。

^{*}年齢、性別、国籍、能力等にかかわらず、できるだけ多くの人々が利用しやすい生活環境にする、という考え方

豪雨対策基本方針

局所的豪雨による浸水被害を減らすため、「雨と向き合う」「雨水をたくわえる」「雨水をいかにす」という3つの視点から様々な施策に取り組むことを定めています。

Q&A

Q. 「都市整備方針」と「街づくり条例」はどのような関係にありますか？

「街づくり条例」では、区長が「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計画に関する基本的な方針でもある「都市整備方針」を策定すること」と定めています。街づくりの具体的な目標や将来像は、「街づくり条例」で定めるのではなく、「都市整備方針」の中で定めます。

Q. 区が「都市整備方針」等を定めるとき、区民が意見を言う機会がありますか？

都市整備方針や分野別整備方針を定めるときには、区民意見を頂く機会を設けることが、街づくり条例で区に義務付けられています。具体的には直接参加のワークショップやアンケート、パブリックコメント等がこれに該当します。

c 区民街づくり協定

【街づくり条例 第44条、施行規則 第36～39条】

■ 特徴

街づくり条例に基づく区独自の制度です。地区計画等と比べ法的拘束力が弱い反面、協定の元になる取り決めを住民同士で自由に定めることができるのが特徴です。

■ 制度のねらい

ルールとしては、賛同者でお互いに守りあう性質のものですが、「区民街づくり協定」として区が登録して窓口等で周知を図ることで、住民の街への思いを少しでも街の形に反映していくことをねらいとしています。

■ 届け出ることができる人、団体

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、商店会等が届け出ることができます。

■ 登録の要件

1) 次のことが決まっていることが必要です。

- 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。

■ 取り決める内容の例

*ある程度統一した色彩やデザインで美しい街並みをつくる（壁や屋根の色、形）

*道に対して閉鎖的な塀をつくらない。

*塀や柵は生垣とする。道に面して同種の花や樹木を植える。

*安全に歩ける商店街とするために、歩道に面した一階部分の壁面を
○m 後退させ、歩行の妨げになるものは置かないようにする。

■ 登録までの流れ

住民同士が話し合い、取り決めをつくり、それを取り決めの区域内の人に周知して理解を得ます。その後、区に届け出ます。区は一定の要件を確認し、「区民街づくり協定」として登録します。

■ 登録されたら

取り決め自体の有効期間は自由に決められますが、区民街づくり協定としての登録期間は、登録から4年を超えた3月末までとなります。登録を継続する場合は、登録期間内に申し出ることが必要となります。

Q&A

Q.「区民街づくり協定」を登録するために、「地区街づくり協議会」をつくる必要がありますか？

協議会がなくても、地域で取り決めをし、登録することは可能です。

Q.「区民街づくり協定」を登録するために、区の支援はありますか？

区は情報提供等を行います。また、一定の条件が整えば、専門家の派遣を行うことができます。(p.31 参照)

Q&A

Q.「区民街づくり協定」が登録されると、区はどんな対応をしますか？

窓口等で、建築等を行う事業者に協定の存在を周知します。

d 地区街づくり計画

【街づくり条例 第11～16条、施行規則 第6～10、14～19条】

■ 特徴

街づくり条例に基づく制度です。区民参加で街の将来像を幅広く考える世田谷区独自の街づくり手法として、平成7年に創設されました。区民から計画の原案の提案を受け、区が策定します。

■ 計画の原案を提案できる人、団体

地区住民等 (p.31 参照)、地区街づくり協議会

※区民提案を受けると、必要に応じて区が「地区街づくり計画案」を作成し、再度地区住民の意見を聞いたうえで、「地区街づくり計画」を策定します。

■ 計画で定めること

- 1) 計画の名称、位置及び区域
- 2) 計画の目標
- 3) 地区における街づくりの必要な事項
 - a 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等土地利用に関すること
 - b 道路や広場等地区施設の配置、整備に関すること
 - c 壁面の位置、建物の高さ等建築物及び工作物の制限に関すること
 - d 緑化等に関すること

■ 策定されたら

区は、地区街づくり計画が策定された地区について、必要に応じて「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、街づくりに取り組んでいきます。地区住民等は、地区街づくり協議会を継続させ、地区街づくり計画の実現に向けた活動に取り組むことができます。

(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、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、街づくり事業を重点的に進めるべき地区を、区議会の議決を経るなどして街づくり推進地区に指定します。街づくり推進地区の指定期間は、概ね10年で、区はその間道路や公園等の公共公益施設整備等の事業を行います。

Q&A

Q.「地区街づくり計画」の原案は誰でも提案できるのですか？

提案自体は地区住民等であればどなたでもできますが、原案の作成にあたっては、地区の皆さんの多数の合意を得ることが重要です。そのため、区としては、「地区街づくり協議会」をつかって原案を作成し、提案することが望ましいと考えています。

Q. 原案の作成にあたっては、具体的にどのような活動をするのですか？

一般的には、アンケート等で地区の皆さんの意見を聴き、作成の過程を「通信」等で周知します。反対者がいる場合は説明し、理解を得るよう努めてください。

※区民街づくり協定、地区街づくり計画、地区計画の違いは、p.14 にまとめています。

e 地区街づくり協議会等への支援

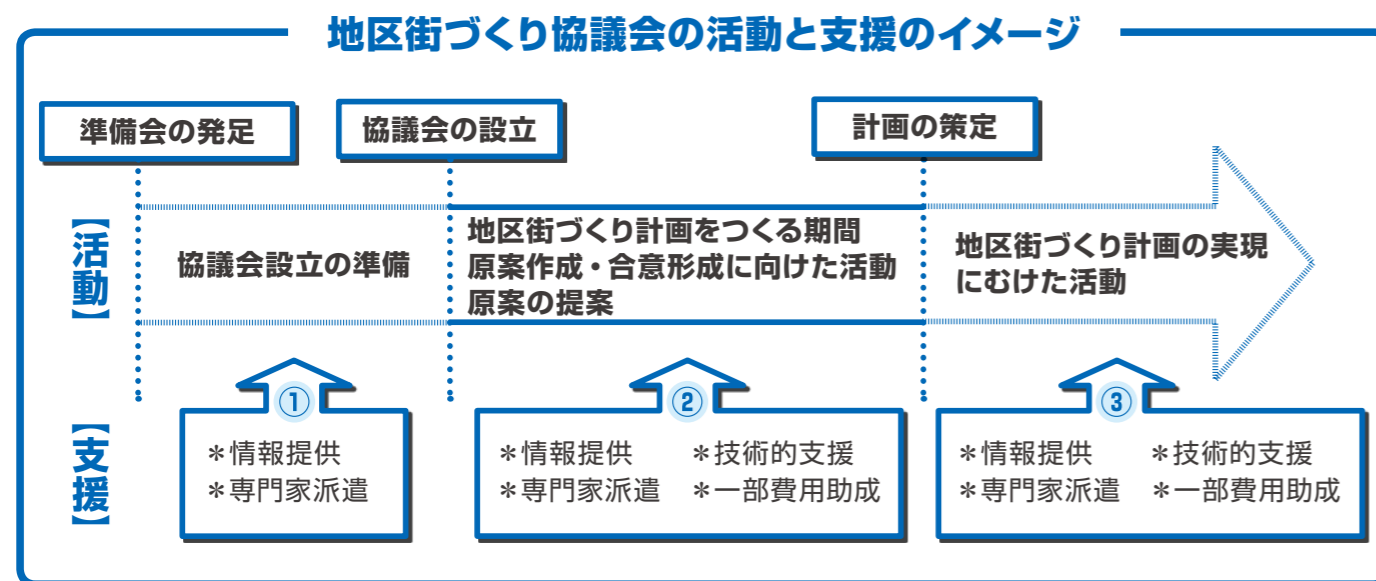
【街づくり条例 第45～49条、施行規則 第40～43条】

■ 特徴

区は、地区街づくり協議会に対して、活動の段階に応じて様々な支援をします。

■ 制度のねらい

- ① 街づくり活動の組織をつくらうとする段階では、地区街づくり協議会の円滑な設立を目的として支援します。
- ② 地区街づくり計画の原案をつくる段階では、原案の作成及びその合意形成を目的として支援します。
- ③ 地区街づくり計画を策定した後の段階では、その計画の実現を目的として支援します。



■ 地区街づくり協議会への助成

区は、一定の条件が整えば、地区街づくり協議会の街づくり活動に要する経費の一部を助成します。

助成等を受けるときの要件

- 1) 地区住民等であれば誰でも参加できる開かれた協議会であること。
- 2) 構成員が地区住民等であること。ただし、地区周辺に住み、その協議会活動に必要と認められる方は、構成員になれる場合もあります。
- 3) 地区住民等の多数の支持を得ていると認められること。

助成期間

- 1) 地区街づくり計画原案作成の助成 …ひとつの協議会につき通算5年を限度
- 2) 地区街づくり計画実現のための活動助成 …ひとつの協議会につき通算5年を限度
(ただし、区長が特に必要があると認めるときは、この限りではありません。)

Q&A

Q. 地区街づくり協議会以外の団体等への区の支援はありますか？

世田谷まちづくりファンドのような区民等の自主的な街づくり活動を支援することを目的とする信託、基金等に対し、必要な助成、出資等を行っています。

■ 街づくり専門家の派遣

区は、街づくりを推進するために必要があると認めるときは、地区街づくり協議会・準備会等に、街づくりの専門家を派遣します。

街づくり専門家が派遣される場合

- 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) 区民等が建築協定や緑地協定を締結しようとする場合
- 5) 区民等が共同建替え、協調建替え、土地区画整理事業の準備を行おうとする場合
- 6) 町会等の街づくり活動団体が、街区を単位とする区域で、区民街づくり協定登録に向け活動しようとする場合

地区街づくり協議会とは

【街づくり条例 第3条、第21条】

■ 特徴

街づくり条例に基づく区独自の団体です。活動目的と構成員について条例で規定しています。区による登録や認定は行いませんが、区が活動経費の一部を助成する場合は一定の要件があります。

■ 構成員

地区住民等*を主たる構成員とします。

*「地区住民等」とは、ある「地区街づくり計画」に関わる区域内の、次の人々です。

- ① 住民
- ② 土地所有者または借地権者
- ③ 建物所有者
- ④ 利害関係を有する者

■ 活動目的

- 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
*地区計画等の素案申出、都市計画提案をすることもできます。

■ 地区街づくり準備会

地区街づくり協議会を立ち上げるための準備活動を行う団体です。街づくりの学習会、地区住民等への呼びかけ、会則づくり、設立総会の準備等を行います。

Q&A

Q. 「地区街づくり協議会」とは誰でもつくれる(入れる)のですか？

目的が「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活動」であれば「地区住民等」を主たる構成員としてつくることができます。地区街づくり計画の検討区域や会員の構成・資格は、各地区街づくり協議会の「会則」で決めます。

f 地区計画

【都市計画法 第12条の4～12条の13】【街づくり条例 第17～21条、施行規則 第11～12条】

■ 特徴

都市計画法に基づく制度です。地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、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実現することを目的としています。

用途地域等が世田谷区ほぼ全域にかかる制限であるのに対し、地区計画等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。

■ 策定方法

区は、地区計画等(Q&A 参照)を定める必要があると判断したとき、地区計画等の原案をつくります。その後、住民の意見を聞き、必要に応じて修正をし、地区計画等の案をつくります。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。

*区では地区街づくり計画の策定とあわせて、地区計画についても検討します。

■ 策定されると

地区計画等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、区は地区計画等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等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、地区計画等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)

*世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例

Q&A

Q.「地区計画等」とは何ですか？

世田谷区においては、都市計画法に基づく地区計画、密集市街地における防災街区の整備に関する法律に基づく防災街区整備地区計画、幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づく沿道地区計画の3つがあります。

Q.「地区計画等」の素案の申出に、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。

「地区計画等」は策定されると地権者の財産権を制限する場合があります。

地区計画等の素案申出

■ 制度のねらい

都市計画法に基づく制度です。地区計画等の素案を区長に申出をすることができます。平成22年に街づくり条例に、申出人や具体的な方法等を規定しました。

■ 素案申出の要件

申出をできる人、団体

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

申出の条件

*原則、道路、河川等の地形、地物により区画された、概ね5,000m²以上の街区であること
*土地の所有者や借地権者等の2分の1以上の同意があり、かつ同意した人が所有あるいは借りている土地の面積が、全体の2分の1以上であること
*次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地区計画等の素案申出書
②同意要件を満たすことを確認することができる書類 ③その他区長が必要であると認める書類

■ 決定までの流れ

地区計画等の素案の申出に対して、都市計画の決定または変更の必要性を区が判断します。区はその結果と理由を申出人に通知し、必要と判断した場合は、地区計画の原案を作成します。

街づくりに関するルールづくりには、他にこんな方法もあります。

g 都市計画提案

【都市計画法 第21条の2、施行令 第15条、施行規則 第13条の4】【街づくり条例 第21条、施行規則 第13条】

■ 特徴

都市計画法に基づき、一定の条件の下、都市計画の決定や変更を区や都に提案できる制度です。提案にあたっては、他の関連する都市計画等との十分な調整が必要となります。

■ 都市計画の提案をすることができる団体

都市計画法に定める団体のほか、世田谷区では「地区街づくり協議会」です。

■ 提案できる内容

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

*5,000m²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以上の同意があり、かつ同意した人が所有あるいは借りている土地の面積が全体の3分の2以上であること

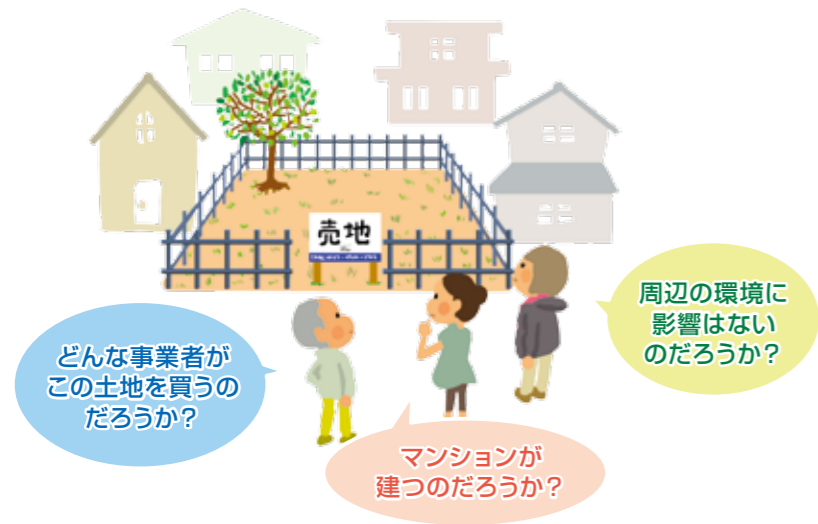
■ 決定までの流れ

提案に対して区が必要と判断した場合、区が都市計画案を作成、都市計画審議会を経て決定します。

h 建築協定 及び i 緑地協定

	建築協定	緑地協定
■ 根拠	【建築基準法 第69～77条】	【都市緑地法 第45～54条】
■ 特徴	地区の環境の保全改善のため、その区域で建築基準法の規定より厳しい基準を定めることができる制度です。区長の認可により、公的な協定となります。	市街地の良好な環境を守るため、緑地の保全や緑化について協定を結ぶことができる制度です。区長の認可により、公的な協定となります。
■ 合意の割合	土地所有者等全員の合意	
■ 定める内容	①区域、②建築に関する基準(建築基準法を緩和するものは不可)、③有効期間、④違反に対する措置ほか	①区域、②緑地の保全または緑化に関する必要事項、③有効期間、④違反に対する措置ほか
■ 認可されると	認可の公告後、土地所有者が変わっても、協定の効力は新しい土地所有者に及びます。協定違反者に対する是正は運営委員長による是正勧告等によります。	

大規模な建築物が建つ時の流れ



世田谷区では、大規模な建築が行われる際に、「大規模土地取引の届出」「建築構想の調整」、及び「街づくり誘導指針の策定」等の制度に基づき、適正な土地利用や良好な建築計画の誘導に向けて取り組んでいます。

■ 建築までの手続きの流れ

世田谷区においては、一定規模以上の建築については、住環境整備条例、みどりの基本条例その他の条例に基づく各種指導が行われる建築計画段階よりも更に早い段階で、街づくり条例に基づく、以下の手続きが必要となります。

*大規模な土地取引を行う場合は、事前に区へ届出をすること。

*大規模な建築を行う場合は、建築構想の段階で、周辺住民との意見調整の手続きを行うこと。

これらの必要な手続きがすべて行われた後、引き続き住環境整備条例その他の条例に基づく手続きを行い、最終的に建築確認を取得し、工事に着手することができます。

Q&A

Q. 「街づくりの方針等」とは何ですか？

街づくり条例の第6条、7条、30条、32条、37条、44条に書かれている「街づくりの方針等」とは、①世田谷区都市整備方針、②分野別整備方針、③街づくり誘導指針、④地区街づくり計画の4つを指します。

Q. なぜ、大規模土地取引行為の届出が必要になったのですか？

大規模な土地での建築は周囲に与える影響が大きいため、土地を買う前に地区の特性や都市整備方針等を買い主に理解していただき、その上で事業計画を立てていただくためです。

Q. 大規模土地取引行為を買い主ではなく、売り主が届け出なければならないのは何故ですか？

事前に地区の状況を理解し、それを前提として土地を購入していただくための制度であり、売買契約の3ヶ月前までの届出を義務づけています。この段階では複数の買い主が検討中で、特定できない場合もあると考えられるからです。

Q. 売り主が買い主に情報を提供しない場合は、取引をしないよう制限できますか？

この制度では契約を禁止することはできません。大規模な敷地を有する所有者に対して、日頃から制度の趣旨をお知らせし、理解を求めています。

Q. 建築構想について周辺住民へ「周知する方法」とは、どのようなものがありますか？

標識の設置をするとともに、対象となる周辺住民に個別にチラシ等を配布して説明会の開催のお知らせをします。

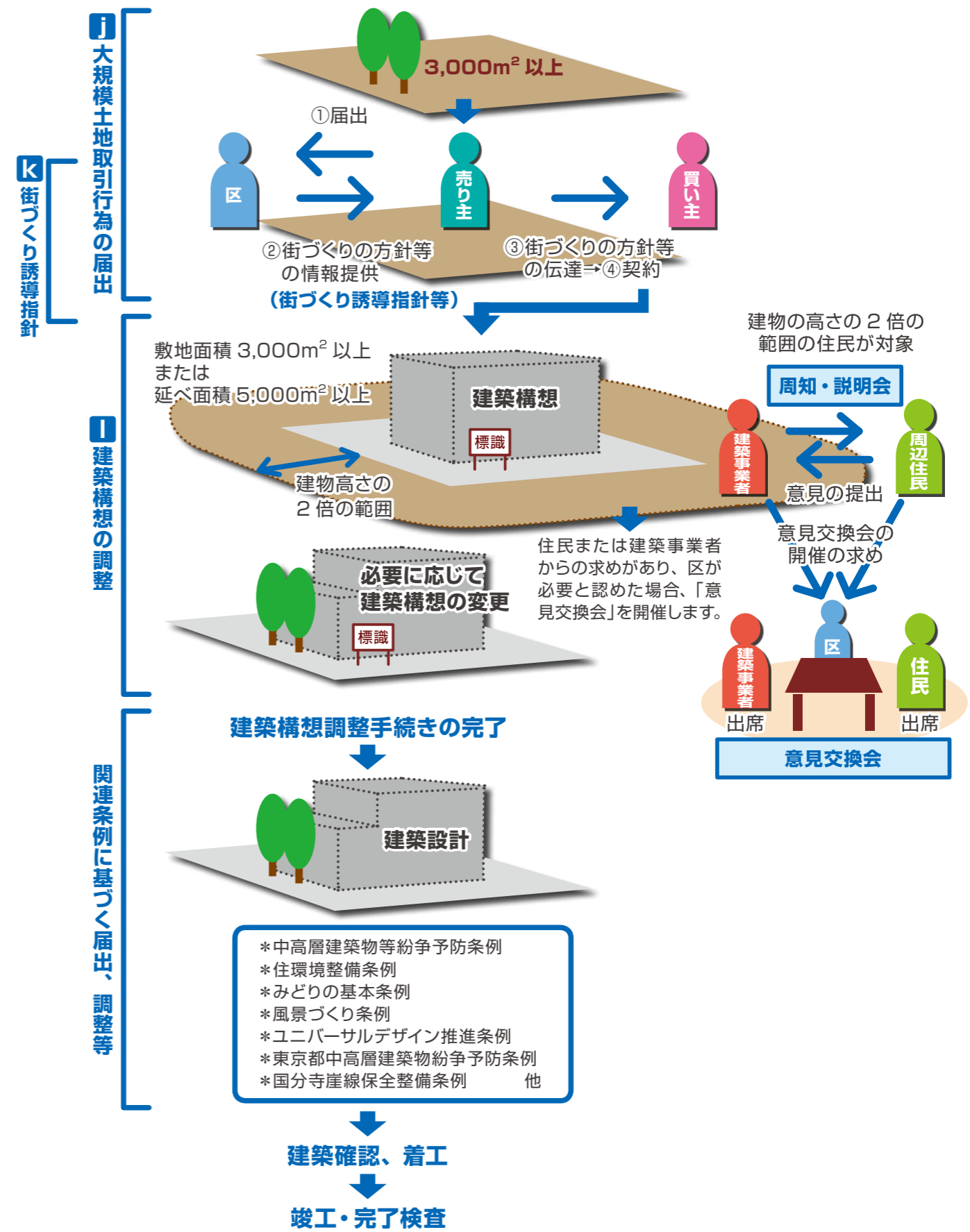
Q. 公共事業についても建築構想の調整の対象になりますか？

一定規模以上の建築は対象となります。ただし、次の建築については対象としません。

- ①法に基づく都市計画事業に係る建築（市街地開発事業等）、
- ②災害のために必要な応急措置として行われる建築、
- ③建築基準法に定める1年以内の仮設店舗等の仮設建築

※なお、この他に、手続きの一部（周知、説明会、意見交換会）が除外される場合もあります。

建築までの手続きの流れ（全体像）



J 大規模土地取引行為の届出

【街づくり条例 第29～30条、施行規則 第20条】

■ 制度のねらい

大規模な建築を伴う場合の多い大規模な土地取引について、取引が行われる前に、その地区に関する区の街づくりの方針等を取引の当事者に伝達することにより、良好な建築計画を誘導することを目的としています。

■ 対象となる取引及び、届出を行うもの

3,000m²以上の土地に関する取引^{*}において、売り主等が届出を行う。

^{*}所有権、地上権もしくは賃借権、またはこれらの権利取得を目的とする権利の譲渡または設定

■ 手続きの流れ

対象となる大規模な土地を売ろうとする人は契約の締結予定日の3ヶ月前までに区に届け出し、取引を行う土地に関連する街づくりの方針等の情報を区から受け取ります。土地を売ろうとする人は、その情報を、土地を買おうとする人に伝えた上で、契約を行います。

K 街づくり誘導指針

【街づくり条例 第22条】

■ 制度のねらい

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（大学のグラウンドや社宅・官舎等）を区の街づくりの方針等に沿って誘導することを目的とし、必要に応じて街づくり誘導指針を定めます。

■ 策定されると

区の窓口でその土地及び周辺を調査する建築事業者等に情報提供していきます。また、必要に応じて地区街づくり計画・地区計画について検討し、提案していきます。

■ 記載内容の例

名称、位置、区域	
目標及び土地利用の方針	都市整備方針、地域整備方針の内容を基本とし、次の視点から方針を記載する。 *周辺の土地利用の状況 *地域基盤（道路・公園・みどり）の状況 *都市整備方針上の位置付け *周辺環境に配慮した建物の誘導（建物高さ・日影・圧迫感等） ほか、特記事項
方誘針導	以下の中から、該当する視点について、地域整備方針を参考に方針を記載する。 （必要に応じて分野別整備方針を参照し、記載する。視点については、下記を基本とする。）
記載例	<ul style="list-style-type: none"> ■建物、敷地規模、用途について <ul style="list-style-type: none"> *周辺環境に則した環境負荷の少ない建築計画とすること。 *幅員〇m以上の外周道路と緑化された貫通道路を整備すること。 *〇〇道路に面して、敷地内に歩道を整備すること。 *車庫の出入り口は、〇〇道路単独とせず、周辺に影響しない範囲の複数化を考慮すること。 ■水と緑について <ul style="list-style-type: none"> *既存樹林を極力活用した建築計画とし、みどり率〇〇%以上の確保に努めること。 *公園へ通り抜けられる通路を設けること。 *公開空地をつくることで周辺環境の向上に寄与すること。 ■防災及び生活環境について <ul style="list-style-type: none"> *自動車駐車場は露天機械式ではなく、緑化部分等の地下階方式とすること。 *建物の形状等、周辺に対し風害をもたらさないように配慮すること。 ■都市景観の形成について ■その他（風害、避難場所へのアクセス）
位置図、方針図	

Q&A

Q.「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？

区が都市整備方針や分野別整備方針をもとに速やかに策定します。

I 建築構想の調整

【街づくり条例 第31～43条、施行規則 第21～35条】

■ 制度のねらい

大規模な建築は周辺への影響が大きいため、建築構想の段階で周辺住民^{*}と建築事業者が意見を交換し、より良い建築計画を誘導することを目的としています。

■ 対象

敷地面積 3,000m²以上または延べ面積 5,000m²以上の建築

■ 周辺住民の「知る機会」「意見を伝える」など

1) 建築構想を知る

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に届出し、標識を設置し、周辺住民に対する周知を行います。区は、建築事業者から届出された旨を区のホームページ等で公表します。届出された建築構想は区の窓口で見ることができます。

2) 説明会へ参加する

建築事業者の開催する説明会に参加することができます。

3) 意見を提出する

《提出先：建築事業者》

文書で意見を提出し、建築構想の内容について検討を求めた場合、建築事業者は再度説明会を開催します。

【提出期間：説明会の開催日から2週間以内】

4) 意見交換会開催を求める

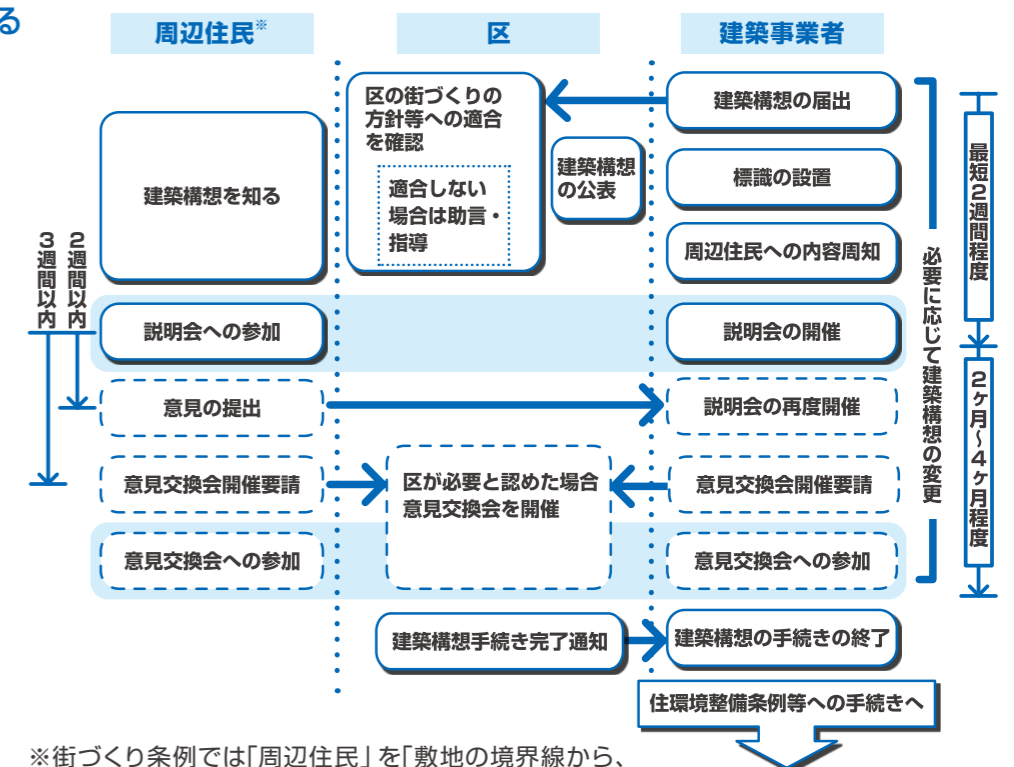
《提出先：区》

要請理由、建築構想に対する意見を記入した意見交換会開催要請書を提出することができます。（→ p.38 参照）

【要請期間：説明会の開催日から3週間以内】

5) 意見交換会へ参加する

意見交換会開催の要請があり開催が決まった場合、要請者に書面で通知するほか、掲示してお知らせします。



^{*}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。

意見交換会とは

【街づくり条例 第37条、施行規則 第27条～第29条】

■ 目的

意見交換会は、大規模なマンション等の建築構想の段階において、周辺住民としての意見や要望を建築事業者に伝えて話し合うことにより、周辺環境に調和した良好な建築を可能な限り実現していくための機会です。周辺住民や建築事業者からの開催要請を受け、必要と認められる場合に区が開催します。

■ 開催の要請ができる時期及び要請方法

事業者による建築構想の説明会（二度行われた場合は二度目の説明会）が行われてから3週間以内に、「意見交換会開催要請書」を区に提出する。

■ 意見交換会で想定されるテーマ

- 建物の高さや階数、ボリュームについて
- 敷地内の緑化や樹木の保存について
- 建物の配置、位置等について
- 建物用途に関すること（低層階を店舗に、等）
- 建物のデザイン・色彩等について
- 地域住民への開放施設の付設等について

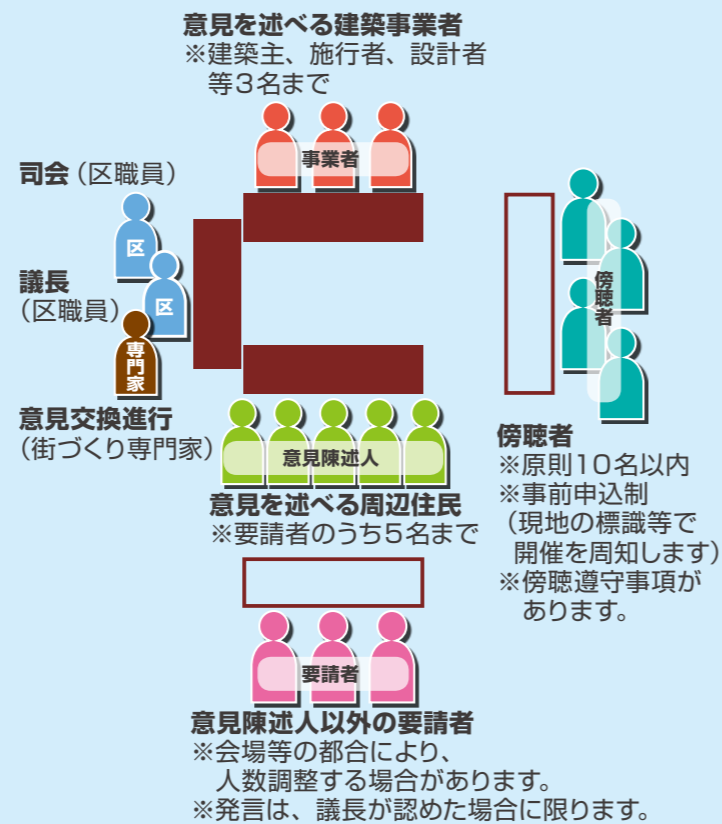
※以下の場合、意見交換会の開催は困難です。
*建築そのものの反対等の意見の場合
*建築構想以外の意見（工事協定に関すること等）の場合 等

■ 意見交換会のイメージ

意見交換会の進行順序

- ①議長等による開会宣言及び意見交換会の趣旨説明
- ②建築事業者による建築構想の説明
- ③意見交換、質疑応答（街づくり専門家が進行）
※全体で2時間程度です

【意見交換会会場のイメージ】



Q&A

Q. 意見交換会には誰が参加できますか？

意見交換会に参加できるのは周辺住民（意見交換会を要請した者に限る）と建築事業者です。

Q. 意見交換会の参加者は誰でも意見を述べられますか？

意見交換会を円滑に進めるため、必要に応じて議長が、意見を述べる人を選定します。原則として、意見交換会を要請した周辺住民5名以内、建築事業者3名以内です。

Q. 意見交換会で、建築事業者と周辺住民の意見が合わなかった場合はどうなりますか？

意見交換会は、良好な建築計画に向けて周辺住民と建築事業者が話し合いを行う場として、区が必要に応じて開催するものです。合意形成に至らないケースについては、引き続き意見交換を行う必要があると区が判断した場合は、再度、意見交換会を開催することが考えられます。また、建築事業者が周辺住民との合意形成に努め、必要な手続きを全て行っていると区が判断した場合は、調整を終了することになります。

街づくり条例

第4章 街づくり条例本文 ～ 条例、施行規則 ～



1 世田谷区街づくり条例 (平成25年10月)

目次

(前文)

第1章 総則(第1～7条)

第2章 街づくりに関する方針等の策定

第1節 都市整備方針等の策定(第8～10条)

第2節 地区街づくり計画の策定(第11～16条)

第3節 地区計画等の案の作成(第17～21条)

第4節 街づくり誘導指針の策定(第22条)

第3章 街づくりの推進等

第1節 地区街づくり事業(第23条)

第2節 街づくり誘導地区(第24・25条)

第3節 街づくり推進地区(第26～28条)

第4章 良好な建築構想の誘導

第1節 大規模土地取引行為の届出等(第29・30条)

第2節 建築構想の調整等(第31～43条)

第5章 街づくりの支援

第1節 区民街づくり協定(第44条)

第2節 街づくり活動の支援(第45～49条)

第6章 雑則(第50・51条)

附則

(前文)

私たちのまち世田谷は、豊かな水と緑に恵まれた良好な住宅都市として発展してきた。このかけがえのない世田谷のまちを、より豊かに将来の世代に引き継いでいくことは、現在に生きる私たちの責務である。

21世紀に入り、私たちは経験したことのない少子高齢社会及び人口減少社会を迎えている。また、私たちの日々の暮らしに伴う生活環境への影響が地球環境に大きな変化をもたらすと警鐘が鳴らされている。私たちは、このような社会経済状況の変化の中、より質の高い持続可能な社会及び住民自治の更なる高まりを目指して、今まで以上に地域特性を尊重し、地域に根差した街づくりに取り組んでいかなければならない。

そのためには、区及び事業者は、街づくりにおいて必要とされる情報の公開と説明の責任を果たし、区民等は、街づくりへの参加と提案の権利の下で自らも責任ある議論を尽くし、区民等、事業者及び区の相互の合意形成と信頼関係の構築に努めることが重要である。

今後とも、世田谷らしい安全で住みやすい快適な環境のまちを守り育てていくため、私たちは、区内のすべての街づくり活動をこの条例を基本として進めていくことを確認し、総合的かつ計画的に街づくりを推進する。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、世田谷区基本構想(平成25年9月世田谷区議会議決。以下「基本構想」という。)が示す区の将来像の実現を図るため、街づくりについての必要な事項及び都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第16条第2項の規定に基づく地区計画等の案の作成手続等に関する事項を定めることにより、安全で住みやすい快適な環境の市街地の整備、開発及び保全を推進することを目的とする。

(基本理念)

第2条 区民は、健康で文化的な都市生活を享受し、機能的な都市活動を行うため、自己に関係する街づくりに参加する権利と責任を有する。
2 街づくりは、総合的かつ計画的に進められるべきものであり、区民等、事業者及び区の相互間における信頼、理解及び協力の関係は、常に尊重されなければならない。

(定義)

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
(1) 街づくり事業 区内における市街地の整備、開発及び保全に係る事業をいう。
(2) 事業者 街づくり事業を行う公共的団体、これに準ずる団体、民間開発者及び個人をいう。
(3) 区民等 区内に住所を有する者及び区内の土地又は建物の所有者その他規則で定める利害関係を有する者をいう。
(4) 地区住民等 第11条第1項の地区街づくり計画の策定前であつては当該地区街づくり計画を策定すべき区域内に、同項の地区街づくり計画の策定後であつては当該地区街づくり計画を策定した区域内に住所を有する者及び当該区域内の土地又は建物の所有者その他規則で定める利害関係を有する者をいう。
(5) 地区計画等 法第12条の4第1項各号に掲げる計画(法第87条の3第1項の規定により東京都が定めるものを除く。)をいう。
(6) 地区街づくり協議会 第12条第1項の地区街づくり計画の原案の作成及び第11条第1項の規定により策定された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地区住民等を主たる構成員として組織された団体をいう。

(区の責務)

第4条 区は、街づくりに関し必要な調査を行うとともに、基本的かつ総合的な施策を策定し、計画的に実施しなければならない。
2 区は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、区民等及び事業者の理解と協力を得よう適切な措置をとるとともに、区民等の意見を十分に反映するよう努めなければならない。

(区民等の責務)

第5条 区民等は、安全で住みやすい快適な環境の街づくりに自ら努めるとともに、区と協力して街づくりの推進に努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、安全で住みやすい快適な環境の街づくりに自ら努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。
2 事業者は、大規模建築物の建築、宅地開発等街づくりに影響を及ぼす行為(以下「街づくりに影響を及ぼす行為」という。)を行うに当たっては、区民等の理解を得よう努めるとともに、当該街づくりに影響を及ぼす行為を第8条第1項の都市整備方針、第10条第1項の分野別整備方針、第11条第1項の地区街づくり計画及び第22条第1項の街づくり誘導指針(次条、第30条、第32条、第37条及び第44条において「街づくりの方針等」という。)に適合させるよう努めなければならない。

(街づくりに影響を及ぼす行為の調整)

第7条 区長は、事業者が行う街づくりに影響を及ぼす行為について、街づくりの方針等に適合するよう調整に努めなければならない。
2 区民等及び事業者は、前項の規定により区長が行う調整に協力するよう努めなければならない。

第2章 街づくりに関する方針等の策定

第1節 都市整備方針等の策定

(都市整備方針の策定)

第8条 区長は、街づくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進し、基本構想が示す区の将来像を実現するため、街づくりに関する総合的な基本方針であり、かつ、法第18条の2第1項の規定に基づく区の都市計画に関する基本的な方針である都市整備方針を策定しなければならない。
2 都市整備方針は、次に掲げる事項について定めるものとする。
(1) 街づくりに関する目標及びその実現のための基本的な方針
(2) 前号に掲げるもののほか、街づくりに関する必要な事項

(都市整備方針の策定手続)

第9条 区長は、都市整備方針を策定するに当たっては、区民等の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。
2 区長は、都市整備方針を策定したときは、速やかに、これを公表しなければならない。
3 前2項の規定は、都市整備方針の変更(軽易なものを除く。)について準用する。

(分野別整備方針の策定)

第10条 区長は、都市整備方針に定める街づくりに関する目標を実現するため、都市施設等についての整備等に関する方針(以下「分野別整備方針」という。)を策定するものとする。
2 区長は、分野別整備方針を策定するに当たっては、区民等の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるもの

とする。

3 区長は、分野別整備方針を策定したときは、速やかに、これを公表しなければならない。
4 前2項の規定は、分野別整備方針の変更(軽易なものを除く。)について準用する。

第2節 地区街づくり計画の策定

(地区街づくり計画の策定)

第11条 区長は、都市整備方針に定める内容を実現し、安全で住みやすい快適な環境の市街地を形成するために必要があると認めるときは、地区における街づくりに関する計画(以下「地区街づくり計画」という。)を策定しなければならない。
2 地区街づくり計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
(1) 地区街づくり計画の名称、位置及び区域
(2) 地区街づくり計画の目標
(3) 前2号に掲げるもののほか、地区における街づくりに関する必要な事項

(地区街づくり計画の原案の提案)

第12条 地区住民等及び地区街づくり協議会は、地区街づくり計画の案となるべき事項(以下「地区街づくり計画の原案」という。)を区長に対し、提案することができる。
2 地区住民等及び地区街づくり協議会は、前項の規定による提案に当たっては、他の地区住民等の理解を得よう努めるものとする。
3 区長は、第1項の規定による提案が行われたときは、当該提案を尊重し、当該提案に係る地区街づくり計画の原案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区街づくり計画(以下「提案を踏まえた地区街づくり計画」という。)の策定をする必要があるかどうかを遅滞なく判断し、当該提案を踏まえた地区街づくり計画の策定をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。
4 区長は、提案を踏まえた地区街づくり計画の策定をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該提案をした者に通知しなければならない。

(地区街づくり計画の策定手続)

第13条 地区街づくり計画の策定手続に関しては、次条から第16条までに定めるところによる。

(地区街づくり計画の案の縦覧等)

第14条 区長は、地区街づくり計画を策定しようとするときは、あらかじめ、規則の定めるところにより、その旨を公告し、当該地区街づくり計画の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
2 前項の規定による公告があつたときは、地区住民等及び地区街づくり協議会は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区街づくり計画の案に対する意見を区長に対し、文書により提出することができる。
3 前2項に規定するもののほか、区長は、地区街づくり計画を策定しようとする場合において必要があると認めるときは、

説明会の開催その他の地区住民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

(地区街づくり計画の縦覧等)

第15条 区長は、地区街づくり計画を策定したときは、規則の定めるところにより、その旨を告示し、公衆の縦覧に供しなければならない。

2 地区街づくり計画は、前項の規定による告示があった日からその効力を生ずる。

(地区街づくり計画の変更の場合の準用)

第16条 第12条から前条までの規定は、地区街づくり計画の変更(第14条の規定については、軽易な変更を除く。)について準用する。

第3節 地区計画等の案の作成

(地区計画等の案の作成手続)

第17条 法第16条第2項の規定に基づく都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第10条の3に規定する都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項(以下「地区計画等の原案」という。)の提示方法及び意見の提出方法並びに法第16条第3項に規定する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(以下「地区計画等の素案」という。)を申し出る方法に関しては、この節に定めるところによる。

(地区計画等の原案の提示方法)

第18条 区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- (2) 地区計画等の原案の縦覧場所

2 前項に規定するもののほか、区長は、地区計画等の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、説明会の開催その他の必要な措置を講ずるものとする。

(意見の提出方法)

第19条 地区計画等の原案に対する意見は、前条第1項の規定による縦覧開始の日から3週間以内に、区長に対し、文書により提出することができる。

(地区計画等の素案の申出)

第20条 次に掲げるもの(以下「申出人」という。)は、次に定めるところにより、区長に地区計画等の素案の申出をすることができる。

- (1) 地区計画等の素案の区域内に住所を有する者
- (2) 地区計画等の素案の区域内の土地の所有者その他の規則に定める利害関係を有する者
- (3) 地区計画等の素案の区域内の地区街づくり協議会

2 地区計画等の素案の申出は、規則の定めるところにより、地区計画等の種類、名称、位置、区域及び内容を記載した書面その他区長が必要と認める書類を提出することにより行うものとする。

3 申出に係る地区計画等の素案は、次の各号のいずれにも該

当するものでなければならない。

- (1) 地区計画等の素案の区域は、原則として、道路、河川等の地形又は地物により区画された街区であること。
- (2) 地区計画等の素案の区域の面積は、おおむね5,000平方メートル以上であること。
- (3) 地区計画等の素案に係る土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この項において同じ。)の区域内において、土地の所有権又は借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)に規定する借地権をいう。以下この項において同じ。)を有する者の2分の1以上の同意を得ていること。
- (4) 地区計画等の素案に係る土地の区域内において、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1以上であること。
- 4 区長は、地区計画等の素案の申出があったときは、当該申出に係る地区計画等の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区計画等に関する都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを遅滞なく判断し、その結果及びその理由を、当該申出人に通知しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、地区計画等の素案の申出に関して必要な事項は、規則で定める。

(都市計画の決定等の提案をすることができる団体)

第21条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、地区街づくり協議会とする。

第4節 街づくり誘導指針の策定

(街づくり誘導指針の策定)

第22条 区長は、街づくりを速やかに誘導する必要があると認める区域について、都市整備方針及び分野別整備方針の内容を踏まえて、当該区域の街づくりの整備等の誘導に係る指針(以下「街づくり誘導指針」という。)を策定するものとする。

2 街づくり誘導指針は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 街づくり誘導指針の名称、位置及び区域
- (2) 街づくり誘導指針の目標及び土地利用の方針
- (3) 前2号に掲げるもののほか、街づくりの整備等の誘導に関し区長が必要と認める事項

第3章 街づくりの推進等

第1節 地区街づくり事業

(地区街づくり事業)

第23条 区長は、地区街づくり計画が定める内容を実現するため、必要があると認めるときは、当該地区における街づくり事業(以下「地区街づくり事業」という。)を行うことができる。

2 区長は、地区街づくり事業の実施に当たっては、当該事業に係る地区住民等を対象として、意見聴取、説明会の開

催その他の必要な措置を講じなければならない。

第2節 街づくり誘導地区

(街づくり誘導地区の指定)

第24条 区長は、地区街づくり計画が策定された地区について、当該地区の街づくりを誘導する必要があると認めるときは、当該地区の全部又は一部の区域を街づくり誘導地区(以下「誘導地区」という。)として指定することができる。

2 区長は、前項の規定による指定に当たっては、当該指定をする区域の地区住民等に対する周知のために必要な措置を講ずるものとする。

3 区長は、第1項の規定による指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

4 第1項の規定による指定は、前項の規定による告示があった日からその効力を生ずる。

5 前3項の規定は、誘導地区の指定の変更又は廃止について準用する。

(建築行為等の誘導)

第25条 前条第1項の規定により誘導地区の指定を受けた区域内において、建築行為又は開発行為のうち規則で定めるもの(以下「建築行為等」という。)を行おうとする者は、規則の定めるところにより、あらかじめ区長に届出をしなければならない。

2 区長は、前項の届出に係る建築行為等が地区街づくり計画に適合すると認めるときは、当該届出をした者に対し、その旨を通知するものとする。

3 区長は、第1項の届出に係る建築行為等に関し地区街づくり計画に適合させるべき事項を認めるときは、当該届出をした者に対し、区長と協議をするよう要請することができる。

4 区長は、前項の協議終了後、必要があると認めるときは、第1項の届出に係る建築行為等を地区街づくり計画に適合させるよう必要な措置をとることを要請することができる。

5 区長は、第1項の届出をした者が前2項の規定による要請の全部又は一部を受け入れない場合において必要があると認めるときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

6 前各項の規定は、第1項の届出をした者が当該届出に係る事項のうち規則で定めるものを変更しようとする場合に準用する。

第3節 街づくり推進地区

(街づくり推進地区の指定)

第26条 区長は、誘導地区のうち、地区街づくり事業を重点的に推進すべき区域を街づくり推進地区(以下「推進地区」という。)として指定することができる。

2 区長は、推進地区を指定する場合には、区議会の議決を経なければならない。ただし、指定する区域のすべての区域が次に掲げる区域内であるときは、この限りでない。

(1) 法第59条第1項の認可を受けた都市計画事業の施行区域

(2) 地区計画等を決定した区域であって、当該地区計画等に基づく地区施設の整備を行う区域

(3) 国土交通大臣又は東京都知事による認可等を受け、区が行う市街地の整備、開発及び保全に係る事業で規則で定めるものの事業区域

3 区長は、第1項の規定による指定をしたときは、その旨を告示しなければならない。

4 前2項の規定は、推進地区の指定の変更又は廃止について準用する。

(推進地区の指定期間)

第27条 区長は、前条第1項の規定により推進地区の指定をするときは、10年を限度として指定の期間を定めなければならない。ただし、必要があると認めるときは、その期間を延長し、又は短縮することができる。

2 前項の規定にかかわらず、指定する区域のすべての区域が前条第2項第1号又は第3号に掲げる区域内であるときは、同項第1号又は第3号に掲げる事業の事業期間を指定の期間とする。

(公共公益施設等の整備の促進)

第28条 区長は、推進地区については、地区街づくり事業の推進のため用地の先行取得を行うものとする。

2 区長は、推進地区については、公共公益施設の整備の促進に努めなければならない。

第4章 良好な建築構想の誘導

第1節 大規模土地取引行為の届出等

(大規模土地取引行為の届出)

第29条 3,000平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利の譲渡又は設定をしようとする者は、その契約の締結(以下「大規模土地取引行為」という。)をしようとする日の3月前までに、規則の定めるところにより、区長に届け出るものとする。

(街づくりの方針等の情報提供)

第30条 区長は、前条の規定による届出があったときは、当該届出に係る土地に関連する街づくりの方針等に関する情報を当該届出をした者に提供するものとする。

2 前条の規定による届出をした者は、前項の規定により提供を受けた情報を、速やかに、大規模土地取引行為をしようとする相手方に伝達するものとし、当該情報の活用に係る相手方の検討期間等を考慮の上、大規模土地取引行為をするよう努めるものとする。ただし、当該相手方が区の場合は、この限りでない。

第2節 建築構想の調整等

(建築構想の届出)

第31条 敷地面積が3,000平方メートル以上又は延べ面積(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第

1 項第 4 号に規定する床面積の合計をいう。)が 5,000 平方メートル以上の建築物の建築(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 13 号に規定する行為をいう。以下同じ。)をしようとする者(以下「建築事業者」という。)は、当該建築に係る計画の変更が可能なきまで、規則の定めるところにより、建築物の建築に係る構想(以下「建築構想」という。)を区長に届け出なければならない。

(建築構想の確認)

第 32 条 区長は、前条の規定による届出(以下「建築構想の届出」という。)があったときは、当該建築構想が街づくりの方針等に適合しているかどうかを確認するものとする。

2 区長は、前項の規定による確認により当該建築構想が街づくりの方針等に適合しないと認めるときは、建築事業者に当該建築構想を街づくりの方針等に適合させるために必要な助言又は指導を行うものとする。

(建築構想の公表)

第 33 条 区長は、建築構想の届出があったときは、規則の定めるところにより、当該届出に係る建築構想を公表しなければならない。

(標識の設置)

第 34 条 建築事業者は、建築構想の届出をしたときは、届出日から 7 日以内に、規則の定めるところにより、当該建築構想に係る建築敷地内の見やすい場所に標識を設置しなければならない。

2 前項の標識は、当該建築構想に係る建築物の工事の完了日(東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和 53 年東京都条例第 64 号)第 5 条第 1 項又は世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和 53 年 12 月世田谷区条例第 51 号)第 6 条第 1 項の規定により標識を設置した場合にあっては、当該標識の設置日)まで設置しなければならない。

3 建築事業者は、第 1 項の規定により標識を設置したときは、設置日から 7 日以内に、規則の定めるところにより、区長に報告しなければならない。

(建築構想の周知)

第 35 条 建築事業者は、建築構想の届出をしたときは、速やかに周辺住民(建築構想に係る敷地の境界線から起算して、水平距離が建築構想に係る建築物の高さの 2 倍の範囲内に居住し、又は事業を営む者をいう。以下同じ。)に対し、規則の定めるところにより、当該建築構想の内容を周知しなければならない。

2 建築事業者は、前項の規定による周知をしたときは、次条の説明会の開催日の前日までに、規則の定めるところにより、区長に報告しなければならない。

(説明会)

第 36 条 建築事業者は、前条の規定による建築構想の周知日から 7 日経過した日後に、周辺住民に対する当該建築構想に係る説明会を開催しなければならない。

2 建築事業者は、説明会の開催に当たっては、開催日の 7 日

前までに、規則の定めるところにより、周辺住民に対し、開催日時等を知らせなければならない。

3 建築事業者は、説明会においては、周辺住民に対し、文書等により分かりやすく説明するとともに、誠意を持って協議し、建築構想に係る合意形成に努めるものとする。

4 建築事業者は、第 1 項の説明会の開催日から 2 週間以内に周辺住民から建築構想に係る文書による意見の提出があり、その内容について検討を求められたときは、再度、説明会を開催しなければならない。この場合において、再度の説明会に係る周知及び運営については、前 2 項の規定を準用する。

5 建築事業者は、第 1 項又は前項の説明会を開催したときは、開催日から 7 日以内に、規則の定めるところにより、区長に報告しなければならない。

(意見交換会)

第 37 条 周辺住民又は建築事業者は、説明会の開催日(前条第 4 項の説明会を開催した場合にあっては、当該説明会の開催日)から 3 週間以内に、規則の定めるところにより、建築構想について両者が誠意を持って協議し、合意を形成することを目的とする意見交換会の開催を区長に求めることができる。

2 区長は、前項の規定による求めがあった場合において、建築構想の内容、前条第 5 項の規定による報告等に照らして必要があると認めるときは、意見交換会を開催するものとする。

3 周辺住民の求めに基づき意見交換会が開催される場合にあっては、建築事業者は、当該意見交換会に出席しなければならない。

4 区長は、意見交換会においては、街づくりの方針等に基づき、周辺住民と建築事業者の建築構想に係る合意形成に向けた調整等を行うものとする。

5 周辺住民及び建築事業者は、前項の規定により区長が行う調整等に協力するよう努めなければならない。

6 意見交換会の開催の周知、運営その他の必要な事項は、規則で定める。

(建築構想の変更等)

第 38 条 建築事業者は、届け出た建築構想に変更が生じたときは、速やかに、規則の定めるところにより、当該変更に係る事項を区長に届け出なければならない。

2 建築事業者は、前項の規定による届出をした場合において、区長の求めがあったときは、この節に定める手続のうち区長が必要と認めるものを再度行わなければならない。

(建築構想の手続の完了)

第 39 条 区長は、建築事業者がこの節の規定により行うべき手続を完了したと認めるときは、規則の定めるところにより、手続が完了した旨を記載した通知書(以下「手続完了通知書」という。)を当該建築事業者に交付するものとする。

2 建築事業者は、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成 13 年 12 月世田谷区条例第 68 号)第 7 条第 1 項の規定による建築計画の届出その他規則で定めるものを行うときまでに手続完了通知書の交付を受けなければならない。

(一団の土地の取扱い)

第 40 条 一団の土地(同一敷地であった等一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時又は継続して行う建築であって全体として一体的な土地の利用を行うもの場合は、これを一の建築とみなして、この節の規定を適用する。

(適用除外)

第 41 条 次に掲げる建築については、この節の規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業に係る建築
 - (2) 災害のために必要な応急措置として行われる建築
 - (3) 建築基準法第 85 条第 5 項の規定による仮設建築物の建築
 - (4) 前 3 号に掲げるもののほか、規則で定める建築
- 2 次に掲げる場合に該当する建築については、第 35 条から第 37 条までの規定は、適用しない。

- (1) 建築構想に係る建築物の規模、配置等から周囲に与える影響が小さいと区長が認める場合
- (2) 自主的な説明会の開催等により第 36 条の規定による説明会及び第 37 条の規定による意見交換会を開催したものと同視できると区長が認める場合

(勧告)

第 42 条 区長は、建築事業者がこの節の規定により行うべき手続を行わないときは、当該建築事業者に対し、規則の定めるところにより、それらの手続を行うよう勧告することができる。

(公表)

第 43 条 区長は、建築事業者が前条の規定による勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 区長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該建築事業者に対し、意見を述べ、及び証拠を提示する機会を与えなければならない。

第5章 街づくりの支援

第1節 区民街づくり協定

(区民街づくり協定)

第 44 条 区民等又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、当該取決めの内容の区域の区民等にその内容を周知し、理解を得よう努めるものとする。

2 区長は、前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る取決めが次に掲げる事項を備え、かつ、街づくりの方針等に適合すると認めるときは、当該取決めを区民街づくり協定として登録するものとする。

- (1) 取決めの名称、位置、区域及び有効期間

- (2) 取決めの目標及び方針

- (3) 取決めの内容

3 区長は、前項の規定による登録をしたときは、これを公表し、その周知に努めるものとする。

4 事業者は、区民街づくり協定の区域内において街づくり事業を行うときは、当該区民街づくり協定の内容に配慮するものとする。

5 前各項に定めるもののほか、区民街づくり協定の登録等に関し必要な事項は、規則で定める。

第2節 街づくり活動の支援

(地区街づくり協議会への助成)

第 45 条 区長は、地区街づくり協議会の街づくり活動を支援するために必要があると認めるときは、その活動に要する経費の一部を助成することができる。

2 前項の規定による助成を受けようとする地区街づくり協議会は、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

- (1) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
- (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。)であること。
- (3) 地区住民等の多数の支持を得ていると認められること。

(街づくり支援団体等への助成等)

第 46 条 区長は、区民等の自主的な街づくり活動を支援するために必要があると認めるときは、当該活動を支援する団体(以下「街づくり支援団体」という。)に対し、当該支援活動に要する経費の一部を助成することができる。

2 区長は、区民等の自主的な街づくり活動を支援することを目的とする信託、基金等に対し、必要な助成、出資等を行うことができる。

(街づくり専門家の派遣)

第 47 条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、街づくりを推進するために必要があると認めるときは、街づくりの専門家を派遣することができる。

- (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) 地区住民等又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) 前 3 号に掲げるもののほか、区長が必要があると認める場合

2 区長は、前項の規定により街づくりの専門家を派遣したときは、その業務に要する経費の一部又は全部を負担するものとする。

(情報の提供等)

第 48 条 区長は、区民等の自主的な街づくり活動を支援するために必要があると認めるときは、地区街づくり協議会その他の自主的な街づくり活動を行う団体及び街づくり支援団体に対し、街づくりに関する情報の提供、技術的な支援等を行

2 世田谷区街づくり条例の施行等に関する規則

うものとする。

(街づくり事業推進のための措置)

第49条 第45条から前条までに規定するもののほか、区長は、街づくり事業の推進のために必要があると認める措置を講ずることができる。

第6章 雑則

(進ちよく状況の評価)

第50条 区長は、街づくりに関する施策を適正に実施するため、当該施策の進ちよく状況を取りまとめ、その評価を行うものとする。

2 区長は、前項の規定による評価を行うに当たっては、区民等の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずるものとする。

3 区長は、第1項の規定による評価を行ったときは、その結果を公表するものとする。

(委任)

第51条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に策定されている街づくりに関する総合的な基本方針で、基本構想に基づき、この条例による改正後の世田谷区街づくり条例(以下「新条例」という。)第9条第1項に規定する手続に準ずる手続により策定されたものは、新条例第8条第1項の規定による総合基本方針とする。

3 新条例第21条の規定は、平成7年5月1日以後に建築行為等を行おうとする者について適用する。

4 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の世田谷区街づくり条例(以下「旧条例」という。)第7条の規定により指定されている街づくり推進地区は、新条例第22条の規定により指定され、公告された推進地区とみなす。この場合において、当該推進地区の指定の期間は、平成7年4月1日から10年間とする。

5 この条例の施行の際、現に旧条例第9条の規定に基づき締結されている協定については、この条例の施行後も、平成7年4月30日までの間は、旧条例は、なおその効力を有する。

6 この条例の施行の際、現に次の各号に掲げる区域に該当する区域については、当該区域において現に行われている当該各号に掲げる事業の事業計画等を新条例第11条第1項の地区街づくり計画として策定する場合に限り、新条例第13条の規定は適用しない。

(1) 法第12条の4第1項第1号の地区計画又は同項第4号の沿道整備計画の都市計画決定を受けている区域

(2) 都市再開発法(昭和44年法律第38号)による市街地

再開発事業の事業区域

(3) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業の事業区域

(4) 密集住宅市街地整備促進事業制度要綱(平成6年6月23日建設省住市発第46号)による密集住宅市街地整備促進事業の事業区域

(5) 都市防災不燃化促進事業制度要綱(昭和55年7月3日建設省都防発第38号)による都市防災不燃化促進事業の事業区域

(6) 市街地総合再生事業制度要綱(平成4年4月9日建設省住街発第62号)による市街地総合再生事業の事業区域

(7) 街なみ環境整備事業制度要綱(平成5年4月1日建設省住整発第27号)による街なみ環境整備事業の事業区域

(8) 防災生活圏促進事業実施要綱(平成4年8月18日4都市開防第154号)による防災生活圏促進事業の事業区域

(9) 東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業制度要綱(平成元年9月4日元住計環第122号)による東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業の事業区域

(10) 前各号に掲げる事業に相当する事業の事業区域

(街づくり推進不燃建築物等建築資金融資あっ旋条例の一部改正)

7 街づくり推進不燃建築物等建築資金融資あっ旋条例(昭和58年3月世田谷区条例第11号)の一部を次のように改正する。

第1条中「昭和57年6月世田谷区条例第37号」を「平成7年3月世田谷区条例第17号」に、「第15条」を「第29条第1項」に改める。

第4条第1項中「次の各号」を「次」に改め、同項第2号中「第7条」を「第22条第1項」に改める。

附 則(平成10年3月12日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年12月11日条例第118号)

この条例は、平成13年1月6日から施行する。ただし、第29条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成15年3月13日条例第31号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成16年3月12日条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成22年9月30日条例第38号)

1 この条例は、平成23年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

2 改正後の第29条の規定は、同条に規定する大規模土地取引行為をしようとする日が平成23年7月1日以後である場合に適用する。

3 改正後の第4章第2節の規定は、施行日前に改正後の第39条第2項に規定する建築計画の届出等がなされた建築物の建築については、適用しない。

附 則(平成24年3月6日条例第21号)

この条例は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成25年10月1日条例第37号)

この条例は、公布の日から施行する。

(趣旨)

第1条 この規則は、世田谷区街づくり条例(平成7年3月世田谷区条例第17号。以下「条例」という。)の施行並びに都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条の2第1項及び第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案(以下「計画提案」という。)について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 関係権利者 区内の土地について所有権、建物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用賃借による権利を有するものをいう。

(2) 共同建替え 隣接する2以上の土地を一の敷地として行う一の構えを成す建築物の建築であって当該土地の2以上の関係権利者が共同して行うものをいう。

(3) 協調建替え 2以上の土地において行う建築物及び敷地の一体性に配慮した建築物の建築であって当該土地の2以上の関係権利者が個々に行うものをいう。

(4) 建築面積 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2号に規定する建築面積をいう。

2 前項に定めるもののほか、この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(利害関係人)

第3条 条例第3条第3号の規則で定める利害関係を有する者は、次に掲げる者とする。

(1) 区内の土地又は建物について対抗要件を備えた地上権土地の場合に限る。以下同じ。)若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者

(2) 前号に規定する土地又は建物若しくは権利に関する仮登記、差押えの登記又は当該土地又は建物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

2 条例第3条第4号の規則で定める利害関係を有する者は、次に掲げる者とする。

(1) 条例第3条第4号に規定する区域内の土地又は建物について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者

(2) 前号に規定する土地又は建物若しくは権利に関する仮登記、差押えの登記又は当該土地又は建物に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

(都市整備方針の策定手続)

第4条 区長は、都市整備方針を策定しようとするときは、その旨を公告し、当該都市整備方針の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、区民等は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市整備方針の案に対する意見を区長に対し、文書により提出することができる。

3 前2項に規定するもののほか、区長は、都市整備方針を策定しようとする場合において必要があると認めるときは、説明会その他区民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

4 前3項の規定は、都市整備方針の変更(次条に規定する軽易な変更を除く。)について準用する。

(都市整備方針等の軽易な変更)

第5条 条例第9条第3項に規定する都市整備方針の軽易な変更及び条例第10条第4項に規定する分野別整備方針(同条第1項の都市施設等についての整備等に関する方針をいう。以下同じ。)の軽易な変更とは、次に掲げるものをいう。

(1) 都市整備方針又は分野別整備方針(以下

「都市整備方針等」という。)に用いられている用語等の変更で、都市整備方針等の変更の程度が軽微であるもの

(2) 前号に掲げるもののほか、都市整備方針等の変更の程度が軽微であると区長が認める変更

(地区街づくり計画)

第6条 条例第11条第2項第3号の地区における街づくりに関する必要な事項は、次に掲げる事項のうち、地区における街づくりの状況に応じて区長が必要であると認めるものとする。

(1) 土地利用に関する事項
(2) 地区施設等の配置及び整備に関する事項
(3) 建築物及び工作物(以下「建築物等」という。)の制限に関する事項

(4) 緑化に関する事項
(5) 前各号に掲げるもののほか、地区における街づくりに関する必要な事項

(地区街づくり計画の原案の提案)

第7条 条例第12条第1項の規定による地区における街づくりに関する計画(以下「地区街づくり計画」という。)の案となるべき事項(以下「地区街づくり計画の原案」という。)の提案は、次に掲げる図書を添付した地区街づくり計画の原案を区長に提出することにより行うものとする。

(1) 提案をする者の氏名又は地区街づくり協議会の名称及び構成員の氏名を記載した書類

(2) 提案をする理由を記載した書類
(3) 地区街づくり計画の原案に係る区域を示す図面

(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要であると認める図書

2 前項の規定は、地区街づくり計画の変更に係る提案について準用する。

(地区街づくり計画の案の公告)

第8条 条例第14条第1項(条例第16条において準用する場合を含む。)の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 地区街づくり計画の名称、位置及び区域
(2) 地区街づくり計画の案の縦覧場所

(地区街づくり計画の告示)

第9条 条例第15条第1項(条例第16条において準用する場合を含む。)の規定による告示は、地区街づくり計画の策定後滞滞なく、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 地区街づくり計画の名称、位置及び区域
(2) 地区街づくり計画の縦覧場所

(地区街づくり計画の軽易な変更)

第10条 条例第16条に規定する地区街づくり計画の軽易な変更とは、次に掲げるものをいう。

(1) 地区街づくり計画に用いられている用語等の変更で、地区街づくり計画の変更の程度が軽微であるもの

(2) 前号に掲げるもののほか、地区街づくり計画の変更の程度が軽微であると区長が認める変更

(地区計画等の素案の申出等)

第11条 条例第20条第1項第2号の規則に定める利害関係を有する者は、次に掲げる者とする。

(1) 都市計画法第16条第3項に規定する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(以下「地区計画等の素案」という。)の区域内の土地の所有者

(2) 地区計画等の素案の区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者

(3) 前号に規定する土地又は権利に関する仮登記、差押えの登記又は当該土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人

2 条例第20条第2項の地区計画等の種類、

名称、位置、区域及び内容を記載した書面は、地区計画等の素案申出書(第1号様式)とする。

3 条例第20条第2項の区長が必要と認める書類は、次に掲げるものとする。

(1) 条例第20条第3項第3号及び第4号に規定する要件を満たすことを確認することができる書類

(2) 前号に掲げるもののほか、区長が必要であると認める書類

(結果通知)

第12条 条例第20条第4項の規定による通知は、地区計画等の素案に係る通知書(第2号様式)により行うものとする。

(計画提案に係る提出図書)

第13条 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)第13条の4第1項の提案書は、都市計画提案書(第3号様式)とする。

2 省令第13条の4第1項第1号の都市計画の素案は、次に掲げる図書によるものとする。

(1) 計画提案に係る都市計画を定める区域を明らかにした図面

(2) 都市計画法その他の法令の規定により計画提案に係る都市計画に定めることとされている事項の内容を記載した書類

(3) 計画提案をする理由を記載した書類

(街づくり誘導地区の指定の告示)

第14条 条例第24条第3項(同条第5項において準用する場合を含む。)の規定による告示は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1) 街づくり誘導地区の名称、位置及び区域
(2) 街づくり誘導地区を指定する区域に係る地区街づくり計画の名称

(3) 次条の規定により区長が指定した当該街づくり誘導地区において届出をすべき建築行為等の種類

(4) 条例第25条第1項の規定により届出をしなければならない次条に規定する建築行為等の期間の始期

(建築行為等)

第15条 条例第25条第1項の建築行為又は開発行為のうち規則で定めるもの(以下「建築行為等」という。)は、次に掲げる行為(都市計画法第58条の2第1項ただし書、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(昭和55年法律第34号)第10条第1項ただし書に規定するものを除く。)のうちから街づくり誘導地区ごとに区長が指定するものとする。

(1) 土地の区画形質の変更
(2) 建築物の建築又は工作物の建設

(3) 建築物等の用途の変更
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

(建築行為等の届出等)

第16条 条例第25条第1項の届出は、次の各号のいずれかに掲げる行為を行おうとする前であって前条に規定する建築行為等に着手しようとする日の30日前までに、建築行為等届出書(第4号様式)を区長に提出することにより行うものとする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下この項において「法」という。)第6条第1項(法第87条第1項、法第87条の2又は法第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。)

(2) 法第6条の2第1項(法第87条第1項、法第87条の2又は法第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。)

(3) 法第18条第2項(法第87条第1項、法第87条の2又は法第88条第1項及び第2項において準用する場合を含む。)

(4) 建築物の耐震改修の促進に関する法律

3 街づくり条例 Q&A 索引

No.	質問項目 (Q)	関連条文	Q&A 掲載 ページ
【前文・第1章 総則】			
1	事業者とは何ですか？	第3条(2)	26
2	「街づくりの方針等」とは何ですか？	第6条等	34
3	「街づくりに影響を及ぼす行為」とはどのような行為ですか？	第6条第2項	26
【第2章 街づくりに関する方針等の策定】			
4	「都市整備方針」と「街づくり条例」はどのような関係にありますか？	第8条	27
5	区が「都市整備方針」等を定めるとき、区民が意見を言う機会がありますか？	第9条、第10条	27
【第3章 街づくりの推進等】			
6	「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～第20条	14
7	「地区街づくり計画」の原案は誰でも提案できるのですか？	第12条	29
8	原案の作成にあたっては、具体的にどのような活動をするのですか？	第12条第2項	29
9	「地区街づくり計画」の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12条～第15条	18
10	「地区計画等」とは何ですか？	第17条 (都市計画法第12条の4)	32
11	「地区計画等」の素案の申出に、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条第3項	32
12	「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	36

【第4章 良好な建築構想の誘導】

13	なぜ、大規模土地取引行為の届出が必要になったのですか？	第29条、第30条	34
14	大規模土地取引行為を買い主ではなく、売り主が届け出なければならぬのは何故ですか？	第29条	34
15	売り主が買い主に情報を提供しない場合は、取引をしないよう制限できますか？	第30条	34
16	建築構想について周辺住民へ「周知する方法」とは、どのようなものがありますか？	第34条、第35条	34
17	意見交換会には誰が参加できますか？	第37条	38
18	意見交換会の参加者は誰でも意見を述べられますか？	第37条	38
19	意見交換会で、建築事業者と周辺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	38
20	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31条、第41条	34

【第5章 街づくりの支援】

21	「区民街づくり協定」を登録するために、「地区街づくり協議会」をつくる必要がありますか？	第44条	28
22	「区民街づくり協定」が登録されると、区はどんな対応をするのですか？	第44条第3項	28
23	「地区街づくり協議会」とは誰でもつくれる(入れる)のですか？	第3条(6)、第45条第2項	31
24	地区街づくり協議会以外の団体等への区の支援はありますか？	第46条第2項	30
25	「区民街づくり協定」を登録するために、区の支援はありますか？	第47条、第48条	28