第３回　代田の街づくり学習会

《テーマ》：街づくりの実際例を学ぶ

平成 26 年 1 月 22 日（水）18:00～20:00
世田谷区立代田小学校　1 階　図書室

次　　第

１．開会・主催者あいさつ

２．「街づくりの実際例を学ぶ」

(有)大戸まちづくり研究所　　代表取締役　大戸　徹

３．質疑応答

４．意見交換

５．見学会・第４回のご案内　　※裏面をご覧ください。

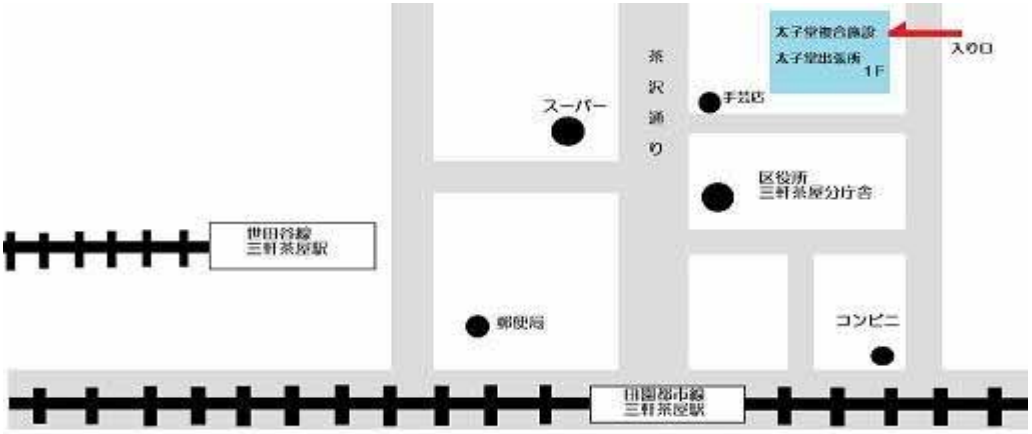
６．閉会

【お問合せ先】　世田谷区北沢総合支所街づくり課　代田地区担当：成瀬、寺西、木村
〒155-8666　世田谷区北沢２－８－１８　北沢タウンホール６階
電話：5478-8031　ＦＡＸ：5478-8019

◆ 太子堂 2・3 丁目地区 現地見学会について

● 集合時間　1月 25 日(土曜日) 午後 1 時 30 分集合 ・ 午後 4 時解散(予定)

● 集合(解散)場所　太子堂出張所前 集合 (三軒茶屋駅より徒歩 4 分) 太子堂 2-17-1



● 行　程

午後 1 時 30 分～　太子堂出張所 (2階　区民フロア) にて (事前説明)

　現地をご案内する前に、永年まちづくり協議会の運営に参加され、これから現地をご案内いただく梅津政之輔さんから、スライド等を見ながら太子堂 2・3 丁目地区の街づくりのあゆみについてご説明いたします。

午後 2 時 10 分～　現地案内　出発　(街歩き)

　太子堂 2 丁目内のまちづくり協議会の活動で取り組み、整備を行った広場・緑道や道路などを徒歩にて見学します。(往路　約 1.5km)

午後 3 時～　まちづくりハウス(三宿 1-22)　到着　(休憩及び懇談)

　まちづくりハウスに入室いただき、休憩の後、現地を見学しての質疑を受けるとともに、街づくりに関して意見交換を予定しています。なお、現地をご案内いただいた梅津さんとはこちらでお別れになります。

午後 3 時 45 分～　帰路出発　(街歩き)

　往路とは別のルートで整備した広場などを見学しながら、出発地に戻ります。(帰路　約 1.0km)

午後 4 時　太子堂出張所前　到着　(解散)

※ 荒天の場合でも、太子堂出張所(2階区民フロア)にて、説明及び意見交換会は実施します。

◆ 第 4 回学習会について

《テーマ》:**代田の街づくりの目標と進め方**　2 月 19 日(水) 午後 6～8 時　会場　代田小学校

・ 第1～3回の成果を踏まえ、代田地域における今後の街づくりの目標や具体的な進め方等について話し合いを行います。

代田の街づくり学習会　第3回　平成26年1月22日「街づくりの実際例を学ぶ」

平成 26 年 1 月 22 日

❒説明の概要

1.住民参加のまちづくりの流れ　～住民参加のまちづくりはなぜ必要となったのでしょうか～

①住民参加のまちづくりが発展した経緯
②地区のまちづくりとテーマ型まちづくり
③世田谷区での街づくり条例の制定と先行的取り組み
・防災街づくりを住民参加で－太子堂、北沢での取り組み
・住民参加の街づくりを進めるための街づくり条例制定
・世田谷区における「街づくり」と「まちづくり」、多様なまちづくりの展開

2..計画･ルールづくりの必要性と方法(地区の街づくりを中心に)

①地区の街づくりにおいて、なぜ計画・ルールづくりが中心になるのでしょうか
⇒修復型街づくりと「目標・方針の共有」(計画・ルール)
②世田谷区での計画・ルールづくりの数々
・区民街づくり協定、地区街づくり計画、地区計画のあらまし

3.街づくりの進め方と課題

①計画・ルールづくりを中心とした街づくりの一般的進め方
②街づくりの各段階での課題
1)街づくりの枠組みづくり(街づくりの区域、参加者)
2)体制を整える(話し合う場(組織)や話し合いのルール)
3)計画やルールを検討する
4)地域の合意を形成する
5)必要な手続きをする（条例や法律上の効力を付与するための手続きなど)

4.街づくりの実際

①住宅密集地区での防災街づくり　～世田谷区北沢５丁目大原１丁目地区～
〈地区街づくり計画・地区計画(防災街区整備地区計画)〉
・まちづくり協議会による計画づくり(道路・公園等ハードな課題が多いことの難しさ)
・合意形成の工夫(アパート居住者が多い街での広報・アンケート)
・小公園の整備と少しずつ広げる道路
②ゆとりある環境の住宅地でのまちづくり　～大和市千本桜地区～
〈地区計画・申し合わせ〉
・住宅地環境の保全を目的とした、比較的小規模な住宅地でのまちづくり
・合意形成の工夫(数回の全戸アンケート、意見箱)
・地区計画を補完するソフトな項目のルールづくり(路上駐車、看板など)

5.本日の検討課題の提案

①代田地域における地域ごとの街づくりのイメージは
②街づくりへの参加者を増やすには
・街づくりへの関心の高め方
・協議会の立ち上げ方　　等々

街づくりの実際例を学ぶ

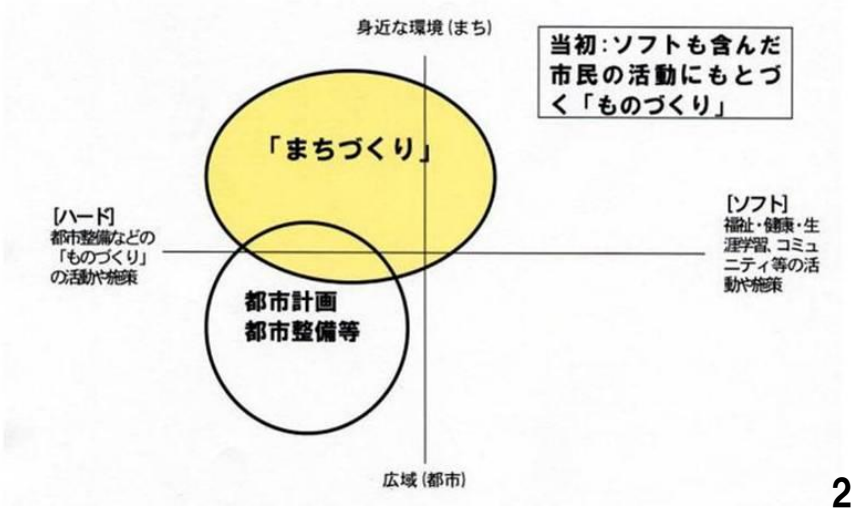
街づくりの進め方と課題

代田の街づくり学習会 第3回 平成26年1月22日

1

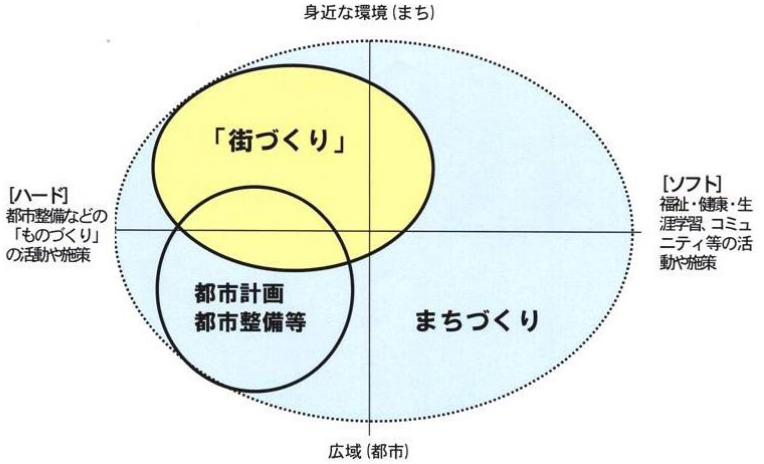
1.住民参加の街づくりの流れ

- 「まちづくり」の概念の変遷(当初の使われ方)



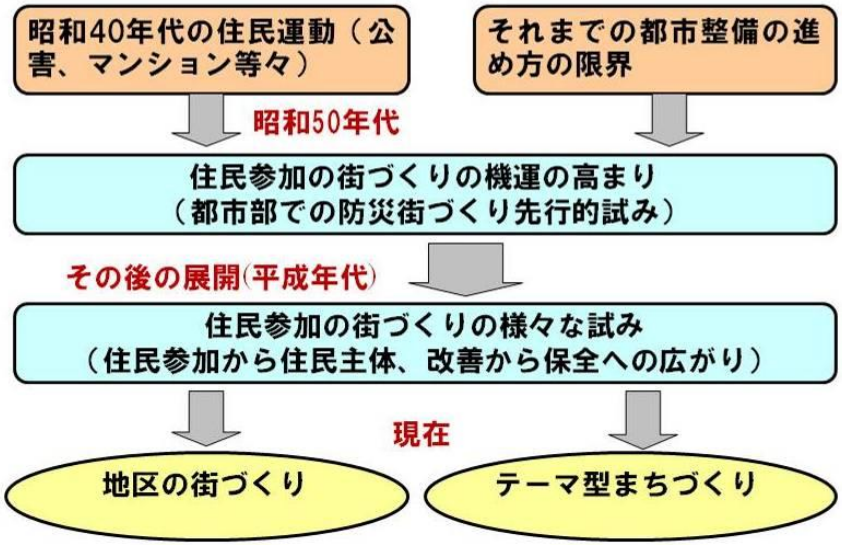
2

・まちづくりの概念の変遷(現在)



3

住民参加の街づくりの歴史的流れ



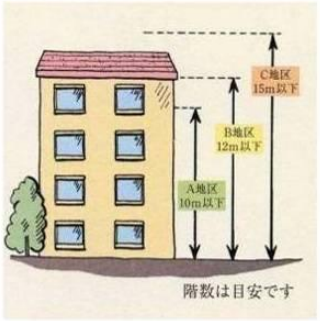
4

地区の街づくりとテーマ型街づくり

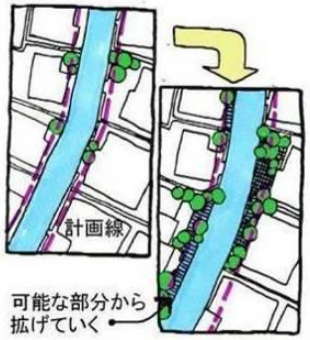
●地区の街づくり

特定の地区の保全や改善を目的として、街づくりの計画やルールをつくり、実現していく

例）建物の高さのルールをつくる



道路を拡げる



5

●テーマ型まちづくり

地区に係わらず、特定のテーマについて行う街づくり活動

例）・身近な公園などの自主的計画づくり

・まちの良さを発掘する（歴史マップ、お散歩マップなど）

・様々なテーマでの調査・研究

・市民自身による地区の街づくりの支援活動（NPOなど）

・街づくり活動団体の情報交換・交流活動

6

世田谷区における多様なまちづくりの展開

まちづくりの種類		担い手	区の支援、主な活動
特定の地区	地区まちづくり	町会・自治会、 身近なまちづくり推進協議会 青少年地区委員会 地区区民防災組織 ごみ減量・リサイクル推進協議会 等	●総合支所地域振興課、出張所が支援 【活動】 ・緑化、放置自転車対策、高齢者の支えあい、健康づくり、スポー ツ大会、防災など多様な活動
	街づくり ※街づくり条例で規定	「地区街づくり協議会」	●街づくり条例に沿って、総合支所街づくり課およびまちづくりセンターが支援 【活動】 ・街づくり計画の作成、実践
地区にこだわらない	テーマ型まちづくり ※特に定義・規定はない	ＮＰＯ法人から生涯学習サークルまで、多様な団体、グループ	●公益信託「まちづくりファンド」による支援 ●区の様々な部署で支援(生涯学習、福祉等) 【活動】 ・多種多様な活動

7

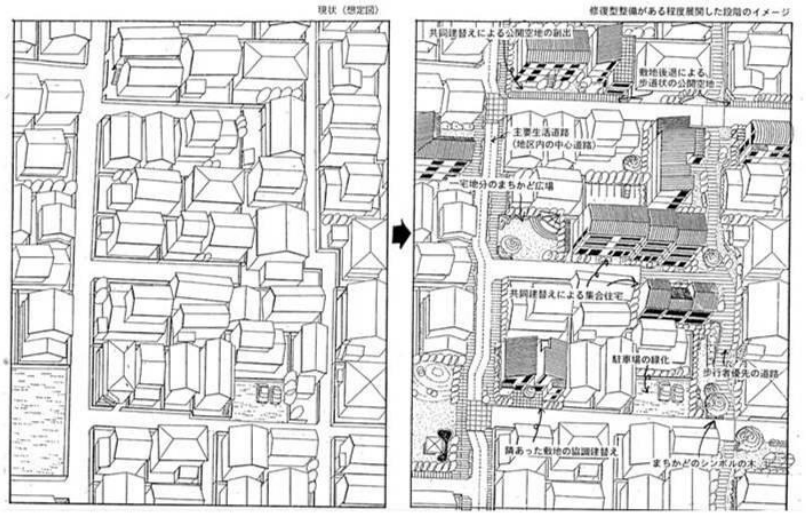
世田谷区での住民参加の街づくりの取組み

災害危険度が高いとされた2地区での先進的取り組み（昭和50年代半ば～）

8

2.計画・ルールづくりの必要性と方法

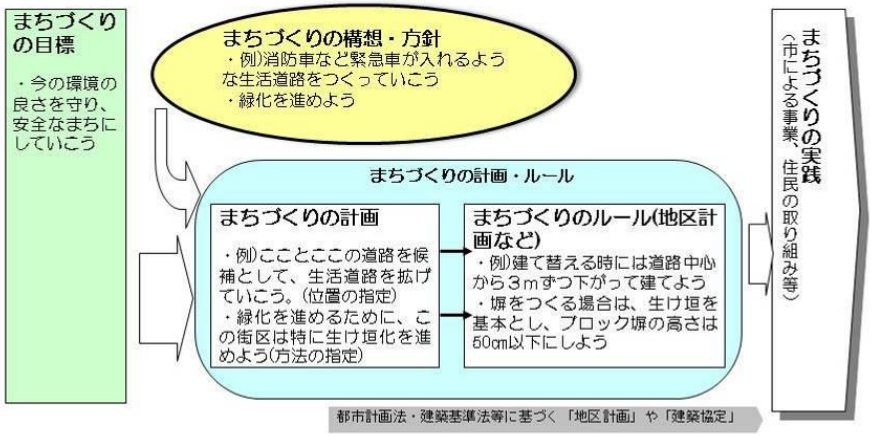
修復型街づくり：住民・区共通の目標に沿って「できるところから」



9

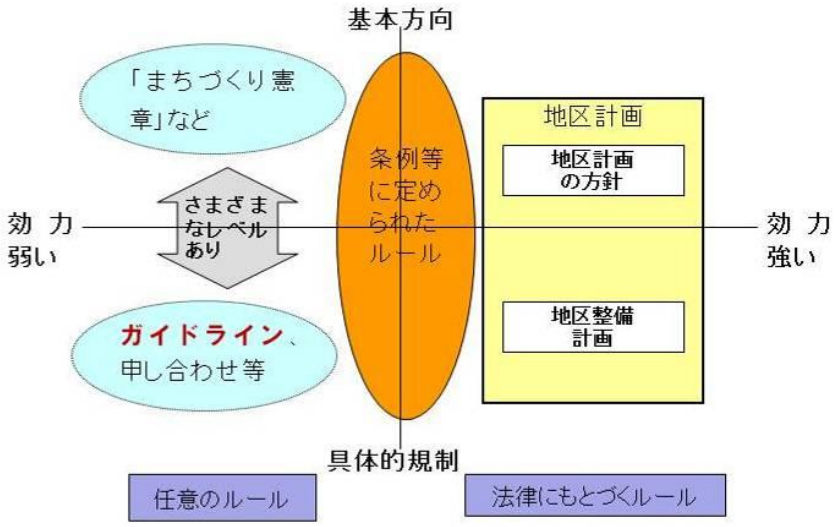
街づくりの計画・ルールとは

計画の内容には様々な段階が→まずは基本的な目標や方針を



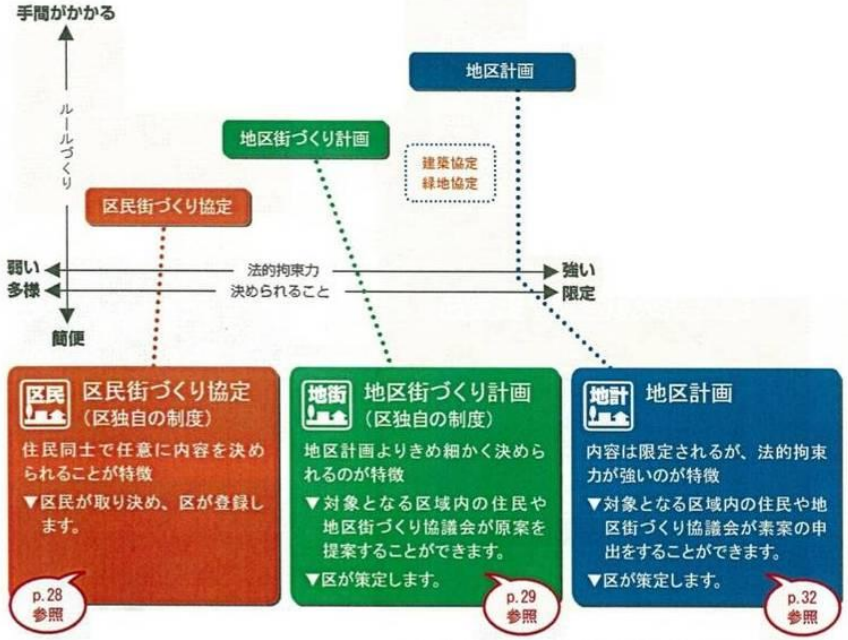
10

ルールづくりの種類



11

世田谷区での計画・ルールづくりの方法



「世田谷区の街づくり条例」 平成25年3月 世田谷区より

12

世田谷区街づくり条例での「地区街づくり計画」づくりの手順

世田谷区づくり条例の仕組み（概略）

住民による街づくり計画原案の作成

行政からの支援（コンサル派遣、活動費助成等）
※住民団体の認定は行わず、支援対象としての要件を規定（会の公開性、多数の支持など）

↓

行政への提案

・計画の提案には一定の住民合意が必要

↓

行政による「街づくり計画」の決定

・行政による住民意見の聴取等による合意の確認（説明会、公告縦覧等）

・条例にもとづく決定、地区指定。
※なお、「街づくり推進地区」の場合は区議会の議決が必要

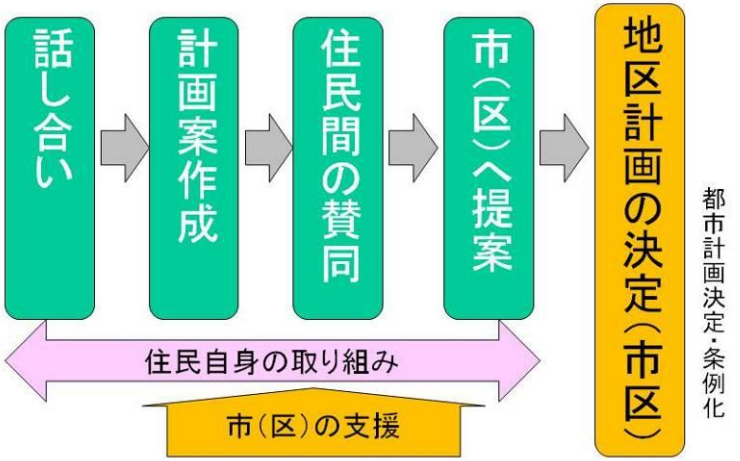
↓

地区内の建築行為等への指導（事前届け出の義務づけ）

・誘導地区指定によって事前届け出を義務づけ、行政指導を行う。なお、行政指導の効力は「協力要請」の性格を持つものである。

13

地区計画をつくる手順



15

地区計画のあらまし

【ルールとしての性格】

- ●地区の実情に応じたきめ細かいルール
- ●いわば「地区独自の都市計画」として、法律にもとづくルール
- ●市がルールにもとづいて誘導（建築等の事前に市に届け出が必要）

【決めることのできる主な項目】

①建物の用途　（商店、集合住宅・・・）
②建物の規模　（容積率や建ぺい率の最高限度や最低限度）
③建物の高さ
④道路や敷地境界からの後退距離　（道路や隣からのセットバック）
⑤敷地の面積　（建物を建てる際の敷地面積の最低限度）
⑥塀やさくの種類など　（塀の種類や高さ等）
⑦道路・公園などの施設の配置

14

3.街づくりの進め方と課題

計画・ルールづくりを中心とした街づくりの一般的な進め方

街づくりの発意

第1段階：街づくりの枠組みづくり（区域や参加者等）

第2段階：体制づくり

第3段階：計画やルールの検討

第4段階：地域の合意を形成する

第5段階：必要な手続き（条例や法律上の手続き）

住民	住民と区	区
できることから実践	より具体的な計画・ルールづくり（地区計画等）	・街づくり事業推進 ・建築などのコントロール

16

街づくりの進め方1段階

第１段階：街づくりの枠組みづくり

- ●街づくりの区域を設定する
- ●街づくりの担い手を明確にする

街づくりの区域の考え方

考え方1）地域社会のまとまりを重視して区域を設定する（町会区域など）

考え方2）特定の課題を持つ区域を設定する（防災的な課題を持つ区域、駅周辺の区域など）

⇒本来は両方を満たす区域が望ましいが…。

17

街づくりの進め方2段階

第２段階：体制づくり

- ①住民どうしが話し合う場をつくる
- ②話し合いのルールを明確にする

①話し合いの場⇒「地区街づくり協議会」設立

・街づくり条例に規定：区から支援（専門家派遣、活動費助成）

②話し合いのルール⇒協議会の会則づくり

・協議会運営のルールをあらかじめ明確にする

・大事な点

1）会の公開性（誰でも参加できる、活動はオープンなど）

2）計画等の決め方（会の内部、地域における合意のあり方）

3）その他

18

街づくりの進め方3段階

第３段階：計画やルールの検討

- ①まちの現状や問題点を探り、共有する
- ②課題を出し合い、主要な検討テーマを整理する
- ③検討テーマごとに意見を出し合い、テーマごとの目標・方針として整理する
- ④総合化して、街づくり計画(案)としてまとめる

・まちの点検活動
・様々な立場からの意見聴取
・必要な学習会 等

テーマごとの部会(分科会)を設置することもある

計画やルールを、まずは協議会の内部で検討する

●自由に意見を出し合い、徐々に集約し、計画としてまとめていく。

●検討過程についても、地域に知らせ、意見を吸収するしくみをつくる。（協議会独自の広報紙など）

19

街づくりの進め方4段階

第４段階：地域の合意を形成する

- ①街づくり計画(案)について広く意見を求める
- ②寄せられた意見に応じて必要な修正をする
- ③街づくり計画(案)として確定し、行政に提案する

広報紙やアンケートなど

条例上は「地区街づくり計画原案」として区に提案

地域の合意形成

●地域の実情に応じて方法を考える

20

街づくりの進め方5段階

第５段階：必要な手続きをする

①世田谷区に提案する（条例あるいは法律に基づく手続き）

②区としてあらためて住民の意見を聞く

③区として、決められた手続きののち決定する

世田谷区街づくり条例に定められた手続き
※杉並区では、住民がつくった計画を区が認定

計画・ルールの決定方法

・地区計画：国の法律（都市計画法、建築基準法）に基づき、世田谷区が決定する。

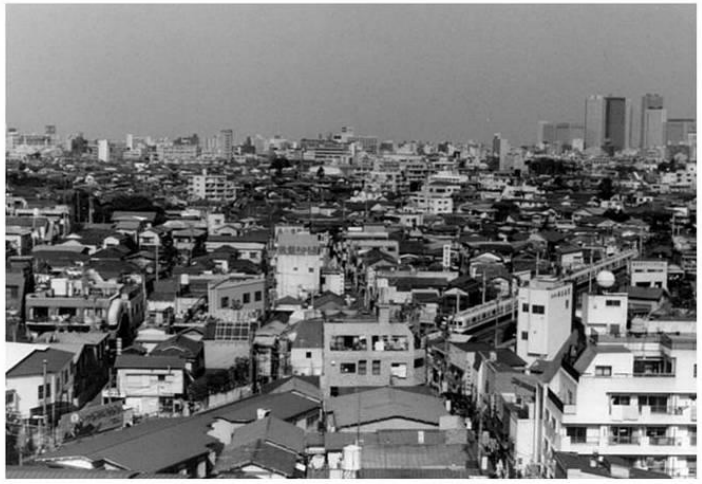
・地区街づくり計画：世田谷区街づくり条例に基づき、「地区街づくり計画」として決定する。

・区民街づくり協定：世田谷区街づくり条例に基づき、「区民街づくり協定」として登録する。

21

4.街づくりの実際

住宅密集地での防災街づくり　～北沢5丁目大原1丁目地区～



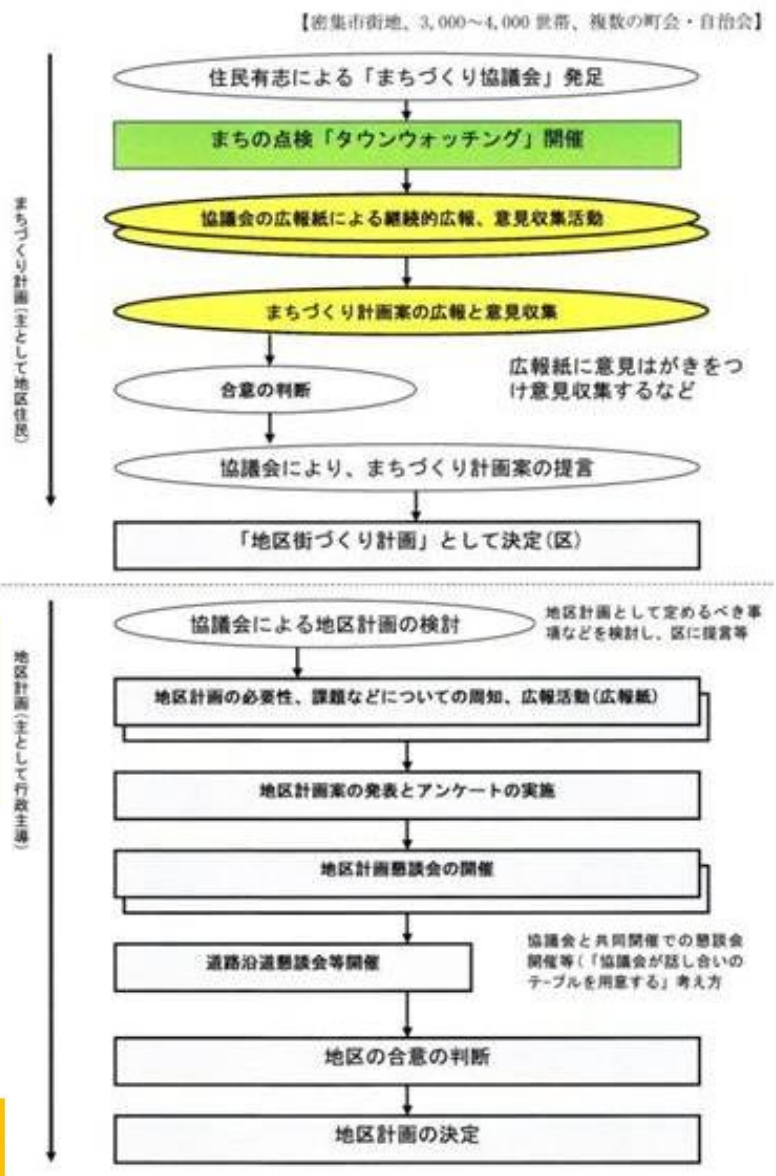
写真：昭和59年頃（下北沢駅近くから新宿方面を望む）

22

まちづくりの目標などの合意形成

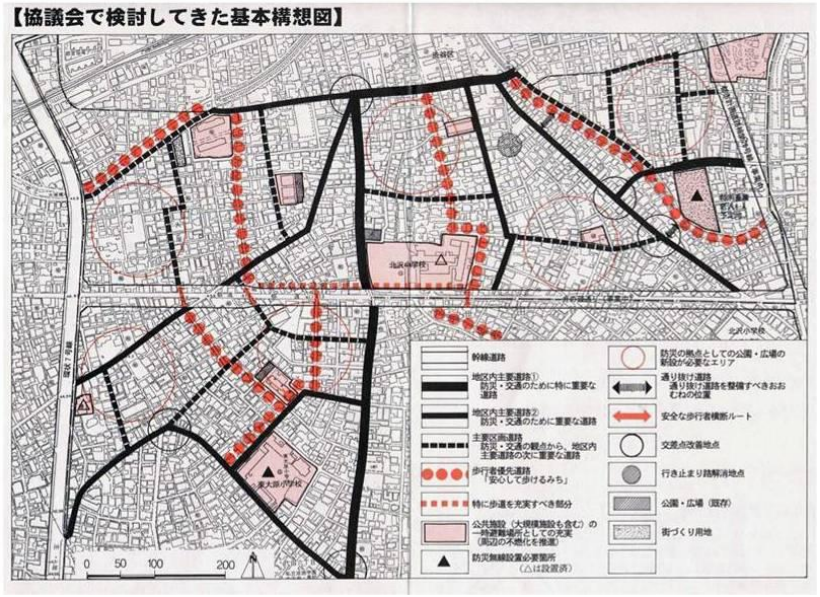
まちづくりの目標や方針について、住民の合意形成が大切
※地域特性によって様々な工夫が必要

住宅密集地では、情報周知活動が主体



23

住民(協議会)がつくった「まちづくりの基本構想図」



24

まちづくりの経過

平成7年7月　まちづくり協議会発足

↓

平成9年7月　まちづくり協議会「まちづくりについての提言」を世田谷区に提出

↓

平成10年4月　世田谷区、提言を受けて「地区街づくり計画」決定

↓

平成12年2月　世田谷区、地区街づくり計画を法的なルールとした「地区計画」(防災街区整備地区計画)を決定

北沢５丁目・大原１丁目地区

まちづくり協議会だより

No.2

平成９年９月

『住みよく災害に強いまち』へいよいよ第一歩

世田谷区長に『まちづくりについての提言』を提出

まちづくりについての提言

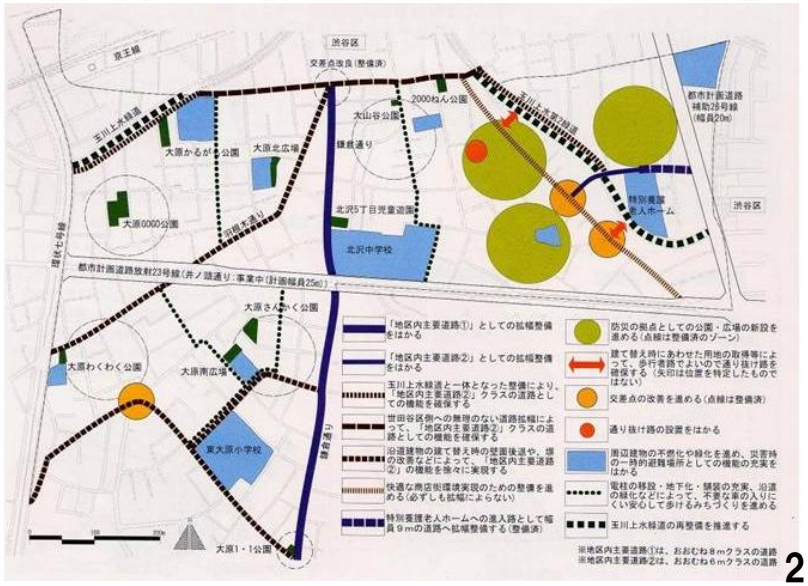
提言にあたって

私たちのまちの現状とまちづくりの課題

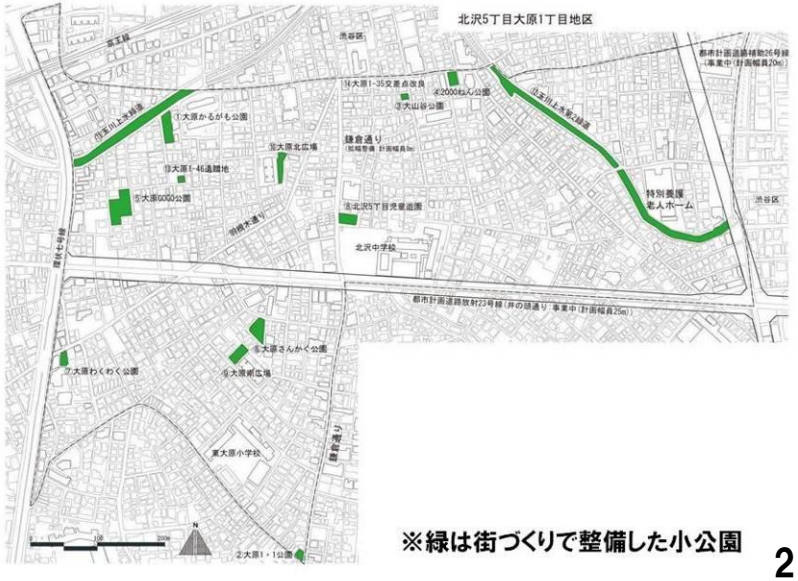
協議会から「まちづくりについての提言」(平成9年7月)

25

地区街づくり計画のうち、「街づくり推進計画」



26



※緑は街づくりで整備した小公園

27

街づくりで完成した
小公園

28

公園の「マンホールトイレ」

30

公園の「かまどベンチ」

29

ちょっとずつ広げる道路

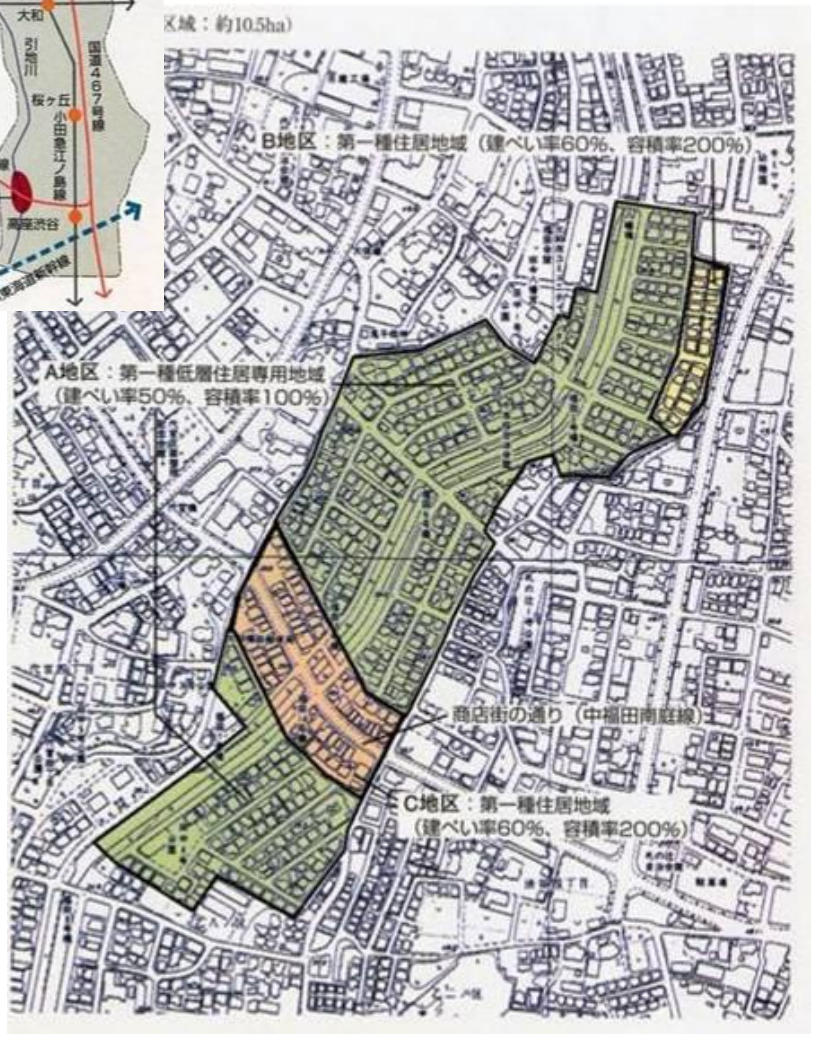
31

ゆとりある環境の住宅地でのまちづくり　～大和市千本桜地区～

32

引地川の桜並木を中心に広がる一戸建て住宅地

33



34

まちづくりの経過

神奈川県大和市千本桜地区の街づくりのあゆみ

住宅団地のまとまりを生かして、何回ものアンケートを実施

平成10年２月	自治会役員を中心に勉強会開始	
平成10年６月	自治会・商店街の協力で「街づくり準備委員会」結成	
平成10年９月	街づくりの意向把握のためアンケート実施	
平成10年12月	まちの点検「タウンウォッチング」開催	
平成11年３月	「街づくり構想案」についてアンケート実施	
平成11年４月	「街づくり委員会」発足	自治会、商店街、関係団体（みどりの保全グループなど）住民有志
平成11年５月	ルールづくりについてアンケート実施	
平成11年８月	ルールづくりに関する地区別アンケート実施（B地区）	
平成11年10月	ルールづくりに関する地区別アンケート実施（C地区）	
平成11年11月	ルールづくりについて懇談会開催	ブロック別に２日間にわたり開催
平成12年１月	全地区アンケート実施	最終的ルール案と「地区計画」採用を決定
平成12年６月	地区計画案について全地区アンケート実施	
	反対者等への個別説明等	
平成12年12月	地区計画案について住民の賛同を確認	
	市による地区計画決定手続き	
平成13年７月	地区計画の決定	

35

千本桜の街づくり広報紙

36

千本桜の街づくり（まちの点検、街づくり委員会）

話し合いの様子（街づくり委員会）

タンウウォッチング
（街づくりの当初段階）

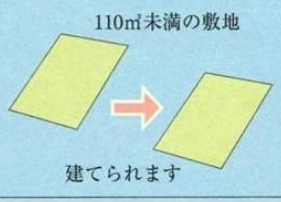
37

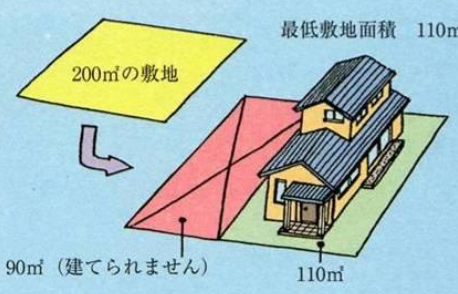
こんなルールが（地区計画の主な内容）

最低敷地面積：110㎡

地区計画決定時の敷地が110㎡以上の敷地であっても、地区計画決定後に敷地を分割し、110㎡未満となった土地には建物を建てることができなくなります。

なお、地区計画決定時（平成13年7月16日）の敷地が110㎡未満の土地については、敷地を変更しないかぎり敷地面積の最低限度の制限は適用されません。

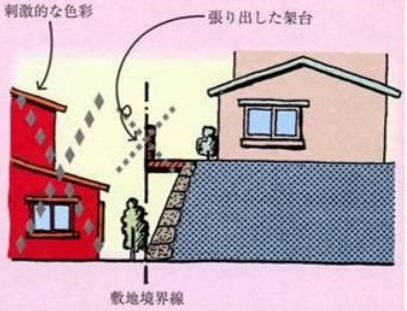




38

建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物は、美観、風致などを良好に保つため、刺激的な色彩を用いないものとする

法面又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これらに類するものは、設けてはならない



このような「張り出した架台」は、地震等の際たいへん危険であり、圧迫感もあるため、建てられないこととしています。

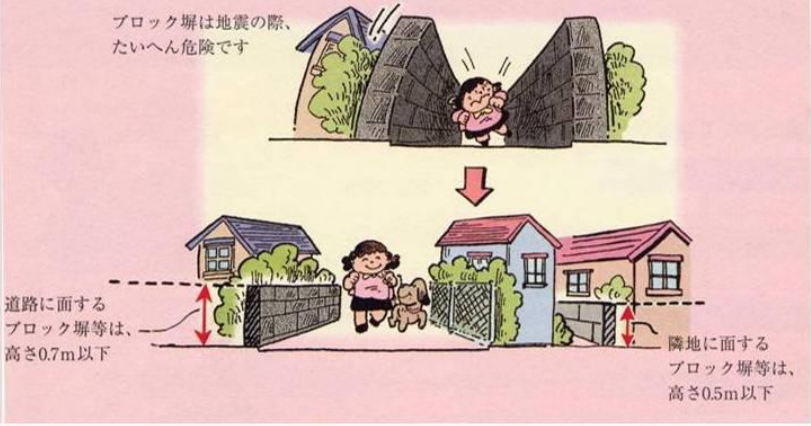
※この制度の他に建築基準法による道路斜線、日影規制等の制限の定めもあります。

39

道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等とする

ただし、かき又はさくの構造が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

・道路境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤から0.7m以下であるもの
・隣地境界線に面する場合は、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤から0.5m以下であるもの
・門柱等の部分



40

地区計画を補完するルールづくり

千本桜地区 申し合わせ事項の経緯

千本桜地区は、現在の良好な住環境を将来も維持しながら暮らし続けたいという願いから、平成13年（2001年）7月、住民の努力と総意により「千本桜地区地区計画」を定めました。
　地区計画では、今後建て替える場合の敷地の最低面積や隣との壁面の後退距離、ブロック塀等の高さ制限などを法律に基づくルールとして定めました。しかし、地区計画の作成過程で出された意見で定められなかった事項を住民間で検討を重ね「申し合わせ事項」として平成14年（2002年）2月22日定めました。

千本桜街づくり委員会　41

1. 地区計画で定められた商店街通りに面する建物の壁面後退部分（道路境界から75cm以上）には、物置や車庫などの固定的な設置物を置かないようにします。

2. 商店街通りに接する敷地において、隣接する建物の一方または両方が住宅の場合、互いに敷地境界から壁面を50cm以上後退して建てるようにします。

3. 住宅地にふさわしくない看板や広告物は立てないようにします。

4. 住宅地内の道路では、長時間の路上駐車は自粛します。

5. 必要な際に地区計画の見直しの検討を行います

42

5.本日の検討課題の提案

1.地域ごとの街づくりのイメージは

例えば…

	街づくりのイメージ	計画・ルールづくりのイメージ
代田2丁目	防災街づくり（修復型街づくりで改善）	地区街づくり計画（可能なら、地区計画）
代田5丁目		
代田6丁目		
代田1丁目	保全型まちづくり（良いところを保全し、悪化を防ぐルールづくり、必要な改善等）	区民街づくり協定（可能なら、地区計画）
代田3丁目		
代田4丁目		

43

2.街づくりへの参加者を増やすには

①街づくりへの関心の高め方

②協議会の立ち上げ方

- 参加者の公募の方法
- 町会等との連携のあり方

③その他

44

「代田の街づくり学習会」（平成 26 年 1 月 25 日）街づくり見学コース

2013.1.1 現在

まちづくり事業実績マップ

※「まちづくり事業実績マップ」：世田谷区資料