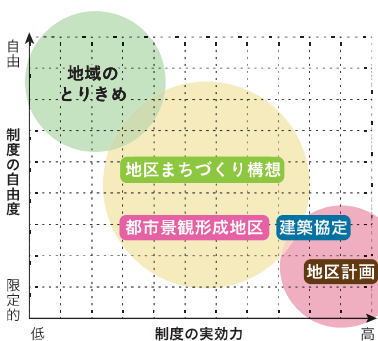


「まちのルール」比較表	A 地区まちづくり構想 P5	B 建築協定 P6	C 地区計画 P7	D 都市景観形成地区 P8
根拠法等	地区まちづくり育成条例	建築基準法	都市計画法	都市景観条例
ルールの運営	地区まちづくり組織と川崎市	地域でつくる運営組織	川崎市	川崎市
ルールに従わない場合	地域で指導 特定基準にすれば 市が指導・勧告	地域で指導 民事訴訟	市が指導・勧告 建築条例化されれば 建築不可	市が指導・勧告
有効期間	10年	任意に定める	原則として恒久	原則として恒久
定められる内容	建物の用途	○	○	×
	敷地の面積	○	○	×
	敷地分割の禁止	○	○	×
	建ぺい率・容積率	○	○	○
	建物の高さ	○	○	○
	建物の階数	○	○	×
	外壁の後退距離	○	○	×
	垣又はさくの構造	○	○	○
	建物のデザイン・色彩	○	○	○
	建物の構造・設備	○	○	×
工作物・看板等	○	×	○	
ソフトルール(居住環境の維持改善ルール)	○	×	×	×



2ページの「困りごと・気になること」は、色がついている「まちのルール」で対応できます

「まちのルール」づくりについて、少しでも興味や質問などありましたら、「市役所の 防災まちづくり推進課」又は「お住まいの区の区役所企画課」までご連絡ください。
もっと詳しい情報をお伝えすることができます。
一緒にステキなまちをつくっていきましょう！！

発行：川崎市まちづくり局計画部 景観・まちづくり支援課（平成25年3月）

まちの
ルールづくり
相談

まちづくり局 市街地整備部 防災まちづくり推進課 電話 044-200-3012
 川崎区（企画課）電話 044-201-3101 幸区（企画課）電話 044-556-6684
 中原区（企画課）電話 044-744-3163 高津区（企画課）電話 044-861-3135
 宮前区（企画課）電話 044-856-3170 多摩区（企画課）電話 044-935-3136
 麻生区（企画課）電話 044-965-5271

身近な「まちづくり」ハンドブック

地域の将来について考えてみませんか



もくじ

地域の困りごと・気になること	1
まちづくりの目標を持つ	2
目標達成のための具体策	3
川崎市にある事例を知ろう	5
まちづくりが実現するまでの流れ	9
「まちのルール」比較表	11

地域の中で困りごとや

- 建みたいマンションが建ったらやだな
- 最近、建て替えが増えて建物が密集してきた
- 災害時 とうやうや逃げてほしいの
- 清掃活動のルールを地域で共有してほしい
- 大地震でブロック塀が倒れるかも
- 集合住宅の管理はしっかりしてほしい

気になること、イロイロあるよね。

- 地域の自慢 将来も残したい
- 統一感のある商店街にしたい
- 花でまち中を飾りたい
- ご近所同士でルールがつけるといいね
- 商店街の段差を解消したい
- みんなのうちのなごりを残したい
- 火災に強いまちにしたい
- 派手な住宅は建てないでほしい
- まちの将来はみんなで考えていきたい
- まちの環境を乱すお店はできないでほしい
- どうしよう 庭が荒れ放題に



良好な住環境を保ちたい！



災害に備えたまちにしたい！



緑いっぱいのまちにしたい！

例えば
こんな目標



地域に愛される商店街になりたい！



良好な景観をつくりたい！

そんな困りごとや気になることを、「こういうまちにしたい！」って目標に変えてみませんか？



地域の将来に向けて、 小さなことからまち全体のことまで、 いろいろ考えられます



燃えにくい
建物に
しよう

避難時の
通り抜けの
ルールをつくらう

緑や花が
占める割合を
ルール化しよう

災害に備えた
まちにしたい!

まさかの時のため
消火器を
設置しよう

地域ぐるみで
庭の手入れを
手伝おう



良好な住環境を
保ちたい!

背の高い建物は
建たないように
しよう

建物の
密集化は
やめよう

地震で倒れやすい
ブロック塀は
やめよう

オープンガーデン
を
推進しよう

昔からある
名木を
残そう

屋上・壁面
緑化を推進
しよう

住環境を
乱す建物は
できないように

みんなの
絆が
大事だね

災害危険マップを
地域で作成しよう

緑を増やす
方法って
いろいろ
あるね



住みやすい
環境が
つくれそう

駐車場は
目立たないように
緑化しよう

ゴミ置き場の
掃除のルールを
つくらう

生垣で
緑を
つなごう

まちに
花を
植えよう

落葉拾いを
みんなで
しよう

緑いっぱい
のまちにしたい!

空きスペースに
ベンチを
設置しよう

まち並みが
きれいな
楽しい商店街に
なりそう

看板などを統一して
商店街の
カラーをつくらう

マンションの
1階をまち並みに
合わせよう

歴史的な
景観を守り
育てたい

デザインを
統一
しよう

テーマを持って
まちの将来イメージを
みんなで共有しよう

店舗の入口を
バリアフリー化
しよう

1階は
店舗などで
揃えよう

良好な景観を
つくりたい!

閉店後も
ショーウィンドウを点灯して
明るいまちに

まちに
ふさわしくない
建物は制限しよう

地域に愛される
商店街になりたい!



川崎市のまちでは、
どんなことが行われているのかな?





事例紹介

私たちの自慢、緑豊かな景観を守る

二ヶ領用水宿河原堀沿川地区景観まちづくりプラン

組織の活性化にも
役立っているよ
まちづくり活動の実践

宿河原堀沿いは、市民により沿川に桜が並木として植樹され、周辺住民で桜の保全や、周辺の清掃活動も行われてきた、緑豊かな景観が形成されている地区です。将来に渡ってこの景観を守り高めていくために、沿川の建物にルールを定めました。



花植え活動



清掃活動



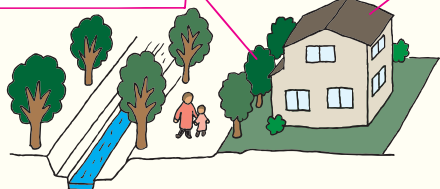
イベント活動

主なルール

- 建物の外壁や屋根などに、派手な色、明るすぎる色を使うのはやめよう
- 地区に緑を増やすために、自宅などの敷地でも緑化に協力しよう → ①
- 屋外設備類（室外機など）は、直接見えにくいように配慮しよう
- 建物の高さや大きさ、屋根の形状などは景観に配慮しよう → ②

① 敷地の緑

二ヶ領用水側に木を植えるなどして
みどり豊かな潤いのあるまちなみを保ちます



② 建築物の高さ規模

二ヶ領用水や沿川の桜への
圧迫感を軽減するために、
何らかの配慮をします
・ 建物の高さを抑える
・ 勾配の付いた屋根にする
・ 二ヶ領用水から建物を離す

A このルールは、**地区まちづくり構想** を活用しています

地区の身近な居住環境の維持・改善のためにまちづくりを推進しようとする組織を設立したり、地区住民等が守るルールや自分たちが取り組んでいくまちづくり活動を定めることについて、市が認定を行い、定めたルールなどを市がホームページなどで公表、周知する制度です。定めるルールの内容によっては、建築行為等に対して、地区の組織への事前協議や、市への届出を課すこともできます。



事例紹介

住宅地としての良好な環境を高いレベルで維持促進

宮崎・土橋・神木地区建築協定

この地区は、「住宅以外の建築禁止」をはじめとした建築に関するルール（建築協定）が、不動産業者によって定められた上で、昭和49年に分譲されました。協定は、昭和59年に有効期間が切れることになっていましたが、住宅地区としての良好な環境を高いレベルで維持促進していくため、地区の人々が建築協定継続に取り組み、現在も閑静な住宅地となっています。（これまでに2度、更新を行っています。）



植樹・垣根等の推奨

生垣やフェンス等を推奨することで、安全で潤いのある街並みにすることができます

地区まちづくり構想と
建築協定を組み合わせ
て活用すると



建築協定は、違反行為に対して、民事訴訟で対抗することができます。一方、地区まちづくり構想は、建築行為等に対して、事前協議や届出を課すことができます。このため、建築協定と地区まちづくり構想を組み合わせることにより、それぞれの制度を補完して、効果的にまちづくりをすすめることができます。

主なルール

- 住宅などに限り建築できます → ①
- 敷地を細かく分割してはいけません
- 階数は2階までです（地階を除く） → ②
- 地盤面の高さを変えてはいけません

① 住宅などに限り建てられます

集合住宅や店舗付住宅などが建たず、
住環境を良好に保ちます

② 3階以上は建てられません

建物の高さを抑えることで、
近隣への圧迫感を軽減します



B このルールは、**建築協定** を活用しています

土地所有者同士が、建築のルールに関する協定を相互の合意によって締結し、市の認可を受けます。それにより、土地所有者が変わっても、新しい土地所有者に協定の効力が及ぶ制度です。協定には、ルール違反があった場合の対応方法、有効期間などを定めます。なお、建築協定は契約の一種であるため、違反者に対しては、協定参加者が是正を申し入れたり、民事訴訟で争うことになります。



事例紹介

住環境保全のために

日生百合ヶ丘地区地区計画

この地区は、昭和54年に地域の管理組合により、敷地分割の禁止をはじめとする建築に関するルールが設けられ、住環境の保全に取り組んできました。しかし「地域のルール」より強制力のあるルールにするため、地区の住民の発意により、平成25年に「地域のルール」を「地区計画」にステップアップしました。



主なルール

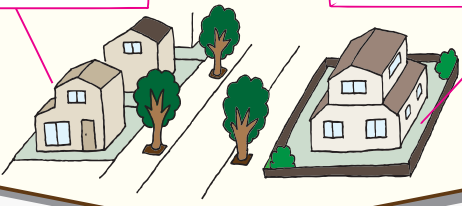
- 住宅、事務所兼用住宅、診療所兼用住宅などに限り建てられます → ①
- 敷地は165㎡以上の広さにしよう → ②
- 建物の高さは10m以下にしよう
- 屋外の広告物は1箇所2㎡以下（全体で3㎡以下）の大きさまで、屋上看板は避けよう

① 用途の制限

戸建てを中心にすることで街並みを維持します。共同住宅は建てられません

② 敷地面積の最低限度

現在の125㎡を165㎡にすることで、ゆとりある街並みにします



この地区は、都市計画提案制度を利用したよ



都市計画提案制度

地域住民の方々が自らの暮らす地域をより暮らしやすくしていくため、市に対して地区計画や用途地域などの都市計画を提案ができる制度です。

○ 提案の主な要件

- ・ 区域の規模：0.5ha以上の一団の土地
- ・ 提案者：区域内の土地所有者など
- ・ 2/3以上の同意を得ていること
- ・ 都市計画の基準や市のまちづくりの方針に即していること

C このルールは、**地区計画** を活用しています

まちづくりの方針や目標、地区の特性に合った建物等に関するルールを、市が都市計画として定める制度です。地区計画が定められると、建物の建築等の際に、市への届出が義務付けられます。また、定めたルールが市の条例の制限になると、ルールに適合しない場合、建築することができなくなります。このハンドブックの中で最も強制力のある「まちのルール」です。



事例紹介

質の高い街並みを目指して

大山街道都市景観形成地区



大山街道は、江戸時代に江戸から大山阿夫利神社に参拝するために整備された街道で、物流ルートとしても栄えていました。現在でも多くの歴史的、文化的資源が存在しており、高津区におけるシンボルロード的な存在となっています。その一方、沿道の建物の建替えにより、かつての街並みが失われつつあり、まちづくりへの機運が高まっていました。安全でやすらぎが感じられ、現代的な魅力と歴史的な魅力の双方を兼ね備えた質の高い街並みを実現することを目標に、街並みのルールを定めました。



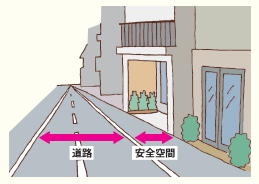
主なルール

- 1階は道路から1.5mの安全空間を確保して、そこには塀やごみ置き場、植樹、自動販売機など歩行の支障となるものを設置しないようにしよう → ①
- 建物の色彩は、温かみと落ち着きのあるものにしよう
- 歴史的建築物はライトアップし、点滅する照明は使用しないようにしよう
- 屋上広告物は設置禁止にしよう → ②

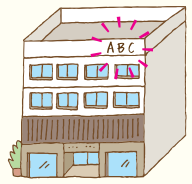


D このルールは、**都市景観形成地区** を活用しています

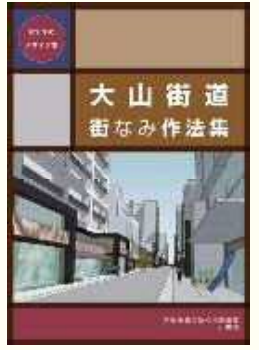
地区の関係住民が設立する景観形成協議会と市の協議を経て、地域の景観の特性や自然、歴史、文化等の諸条件を踏まえて景観形成方針と基準を定めます。都市景観形成地区に指定されると、建物の建築等の際に、市への届出が義務付けられ、外観の工事着手や完了時にも同様に届出が義務付けられます。



① 安全空間（私有地）
建物の1階部分は、原則道路境界線から1.5mの安全空間を確保

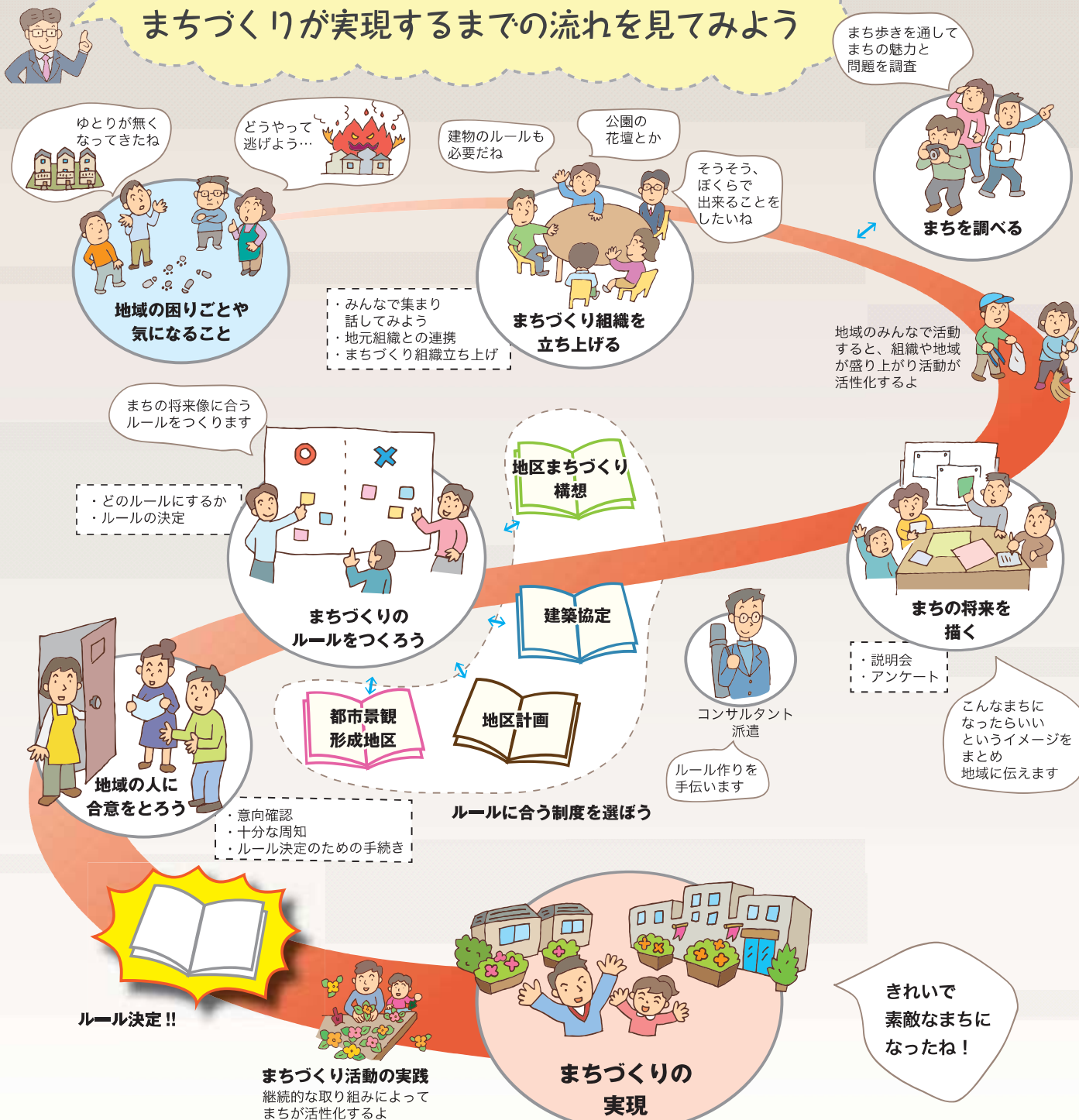


② 屋上広告物基準
屋上広告は設置せず建物と一体化



□ 作法集
和の趣きがある街なみを形成するために、推奨されるアイデアや工夫をまとめたおすすめのデザイン集

まちづくりが実現するまでの流れを見てみよう



事例紹介

いつまでも安心して住みつづけるために

月見台まちづくりプラン2007



多摩区都市計画マスタープランの区別構想区民提案に描かれている「身の丈まちづくり」を実践するため、自主的なまちづくり活動をはじめ、地域が自主的に守っていく指針として、「月見台まちづくりプラン2007」を定めました。

まちづくりプランの実現のために、方針の1つである安全・安心なまちの取り組みとして、耐震診断や総合的ハザードマップづくりなど地区での取り組みを継続的に進めています。

こんな制度もあるよ

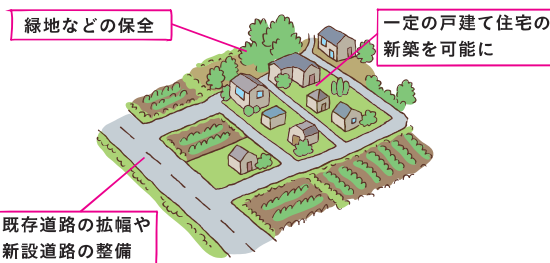


緑地や農地などの自然的環境と調和したまちづくり

～市街化調整区域における地区計画～

優良な農地やまとまりのある緑地などが多く、開発行為や建築行為が厳しく制限されている地域（市街化調整区域）で、農地が資材置場や駐車場、荒地になるなど、課題のある地区における地区計画です。

一定の建築行為を認めつつ、緑地や農地などの自然環境の保全や道路・公園等の生活基盤の整備を行うことにより、良好な土地利用を誘導し、課題の改善を図ります。



※担当課 まちづくり局計画部都市計画課 Tel. 044-200-2712