

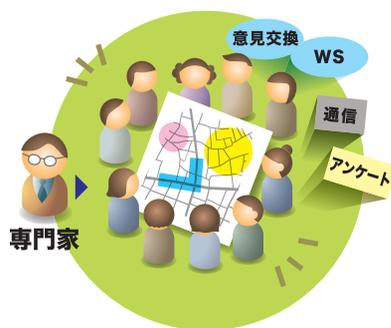


step 2

「地区まちづくり構想」等の作成

step2 は、「地区まちづくり組織」が地区住民等の意見をとりまとめながら、「地区まちづくり構想」等を作成していく段階です。

～まちのルールや 活動計画をつくろう～



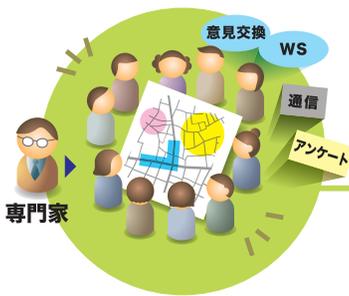
1. 「地区まちづくり構想」等を作成しよう
⇒ P21



2. 申請書をつくろう
⇒ P33



3. 「地区まちづくり構想」が認定されたことを周知しよう
⇒ P37



1. 「地区まちづくり構想」等を作成しよう

「地区まちづくり組織」が地区住民等の意見を取りまとめながら、「地区まちづくり構想」等を作成していきます。

(1) 「地区まちづくり構想」等の作成に向けて活動しよう

「地区まちづくり構想」等の作成に向けて、次のような活動からはじめてみましょう。

多くの人に参加をしてもらい、意見を聴くには、例えば、次のような活動が有効です

地区内全域を歩こう

- ・主だった場所ばかりではなく、地区内は全域歩いてみましょう。
- ・歴史や緑の散歩道、賑わいのある商店街等、テーマを決めたまち歩きもしてみましょう。

まち歩き等の活動



月に1回程度の定期的な活動

話し合いの会合



多くの方が参加できる工夫をしよう

- ・参加者の性別や年齢層が違えば、意見も違ってきます。多様な方が参加できるように、「開催日時」「開催場所」等の工夫をしましょう。

勉強会の開催



専門家等を招いて、勉強会を開催しよう

<テーマ例>

- ・「地区まちづくり構想」のできる事、できない事
- ・話し合いを上手に進めるコツ 等

<講師例>

- ・都市計画、都市緑化の専門家
- ・自らの地区で地区まちづくりを実践している市民
- ・ワークショップ運営の専門家 等

通信の発行



活動内容を通信等にまとめよう

- ・まちづくりの進捗に応じて、活動の内容を知らせる通信をつくり、配布しましょう。

step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進

【「地区まちづくり構想」の概要】

■「地区まちづくり構想」とは？

「地区まちづくり構想」には、身近な居住環境の維持・改善のため、事業者、地区住民等が遵守すべきルールや自分たちが取組んでいく活動等を定めることができます。具体的には次の3項目からなります。

(1)「地区まちづくり目標」

まちづくりの方向性や目標を定めます。

(2)「地区まちづくり基準」

土地、建物等に関するルールを定めます。「特定地区まちづくり基準」と、それ以外の基準（以下、「その他基準」と称する）があります。

「特定地区まちづくり基準」：協議事項として定める基準

- ・「特定地区まちづくり基準」とは、地区まちづくり組織との協議を要する、特に重要な事項として定める基準をいいます。
- ・「特定地区まちづくり基準」を定めることにより、協議対象行為^{※1}となる建築行為を行おうとする事業者に協議を義務付けることができます。
- ・協議対象行為が、「特定地区まちづくり基準」に適合しているか否かを誰が見ても判断できるように、「特定地区まちづくり基準」は「数値等で示した定量的な基準」としなければなりません。

＜協議対象行為とすることができる建築行為等の一覧＞

- ・建築基準法に定める建築確認が必要な建築物の建築、用途の変更、工作物の建設
- ・都市計画法に定める許可が必要な土地の区画形質の変更
- ・都市計画法に定める地区計画の届出が必要な建築物の建築、用途の変更、形態又は色彩その他の意匠の変更、工作物の建設、土地の区画形質の変更
- ・宅地造成等規制法に定める許可が必要な土地の形質の変更
- ・景観法に定める届出が必要な建築物の建築、工作物の建設、建築物又は工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- ・川崎市屋外広告物条例に定める許可が必要な屋外広告物の表示、屋外広告物を掲出する物件の設置、屋外広告物又は屋外広告物を掲出する物件の変更又は改造
- ・川崎市都市景観条例に定める届出が必要な建築物の建築、工作物の建設、建築物又は工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更、舗装植栽その他土地の整備
- ・川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の条例に定める認定が必要な建築物の建築、工作物の建設、建築物又は工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

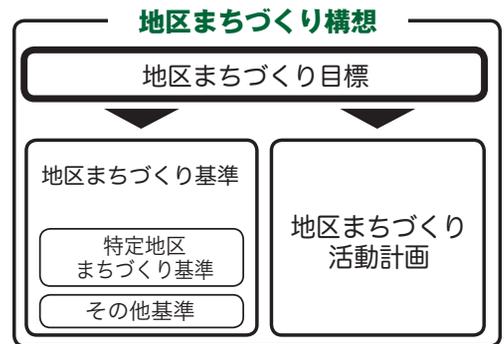
※国、県、市等が上記の行為を行う場合も対象となります。

「その他基準」：協議事項として定めず、自主的に守っていく基準

- ・協議を義務付けずに、地区住民等同士の自主的な取組に任せる事項として定める基準をいいます。

(3)「地区まちづくり活動計画」

自分たちで取組む活動を定めます。



「地区まちづくり構想」では、「地区まちづくり目標」を定めるほか、「地区まちづくり基準」または「地区まちづくり活動計画」を定めます。「基準」と「活動計画」は、どちらか一方だけを定めることもできます。

※1 協議対象行為

- ・「特定地区まちづくり基準」を定めた場合は、どのような行為が協議を必要とするかを明確にするため、併せて「協議対象行為」を定めます。
- ・協議対象行為は、規則第21条第3項に定めた法令上の手続きが必要となる建築行為等から定めます。

【解説】「地区まちづくり構想」の対象範囲

地区まちづくり育成条例は、市民自らが行うまちづくりを対象としています。このため、地区住民等が話し合って決めた「お互いの土地や建物」についてのルールは地区まちづくり基準の対象となりますが、地区外の不特定多数の人が広域的に利用する「道路等の公共施設」のように地区住民等だけでルールを決めることができないものについては、原則として地区まちづくり基準の中には含めないものとします。

また、「地区まちづくり活動計画」についても、

「自ら行う活動」を対象としているので、公共事業等の要望を目的とした活動は含まれません。

なお、「道路等の公共施設」以外の地区内の宅地に市の所有する建物等がある場合で、かつルールの内容が緑化や形態・意匠といった地区ごとに対応可能なものである場合は、その施設を所管する部局の同意があれば、「お互いの土地や建物」とみなして、ルールの検討対象に含むことができるものとします。ただし、公の施設としての機能に支障をきたさないことが必要なので、関係部局と十分に協議する必要があります。

■ 認定の要件があります

●都市計画の基本的な方針等に即したもの

- 都市計画マスタープランのほか、市のまちづくりの基本構想である総合計画等、都市計画に関する基本的な方針に沿う内容であること。

●内容

- 身近な居住環境の維持・改善に取り組む内容が対象です（P6 参照）。
- 「地区まちづくり組織」認定と同様、認定を受けられない内容^{※2}もあります（P12 参照）。
- 公共施設において地区まちづくりを行う場合には、管理者の同意が得られている内容であること。

●対象区域

- 地区まちづくり組織の地区まちづくり対象地区範囲内の、「一定規模以上の範囲」であることとし、原則 0.5ha 以上とします。
 - ・原則 0.5ha 以上：地区計画や建築協定等の範囲と整合を図る場合、道路等で区画された範囲であり土地や建物の所有者が多数である場合等は、この限りではありません。
- 「地区まちづくり組織」認定と同様、他の地区まちづくり組織の地区まちづくり構想などと重複して定めることはできません（P12 参照）。

●地区住民等への周知等

- 「地区まちづくり構想」の内容を、地区住民等に周知し、意見を聴いて作成していること。
 - ・具体的には、通信やアンケート等で周知し、意見表明の機会を設け、反対者があればその意見を聴いて、十分な説明を行い、適切な対応をします（P31～32 参照）。

【解説】「適切な対応」とは

必要に応じて基準を見直す等の対応を行い、最終的に明確に反対している人が地区内にいない状況となるようにすることです（詳しくは P32 参照）。

■ 認定の有効期間：10 年間

- ・「地区まちづくり構想」の有効期間は、10 年間（認定を受けた日から起算して 10 年を経過した日の属する年度の末日まで）です。

■ 市からの支援があります

●技術的支援

- ・「地区まちづくり構想」等の作成に向け、職員の技術的支援や専門家の派遣、その他の地区まちづくりの推進に必要な支援を受けることができます。

●情報提供

- ・地区まちづくりに関する情報提供を受けることができます。

■ 認定した内容を公表します

●ホームページ等で公表

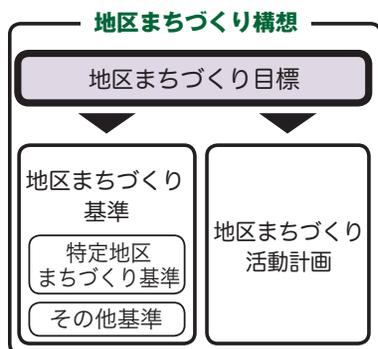
- ・「地区まちづくり構想」の内容を、市のホームページや窓口で公表します。

※2 認定を受けられない内容

- 1) 特定のものに不当に利益や不利益を与えるおそれのある内容
- 2) 特定の事業活動等に反対する内容
- 3) 公益を害するおそれのある内容
- 4) 宗教活動、政治活動、選挙運動を目的とする内容
- 5) その他、市長が不相当と認めるもの

(2) 「地区まちづくり構想」を検討しよう

各項目の視点を踏まえ、例を参考にしながら、地区にあった構想を考えましょう。



a. 「地区まちづくり目標」をつくろう

「地区まちづくり目標」作成の視点を考えよう

- ・どのような方向性のまちづくりを行うか、この目標で明確に示しましょう。
- ・目標はひとつとは限りません。複数のテーマを掲げる場合もあります。

「地区まちづくり目標」の内容を考えよう

例) ○土地利用を重視した目標

- ・安全で落ちついた居住環境を守りたい。

○景観を重視した目標

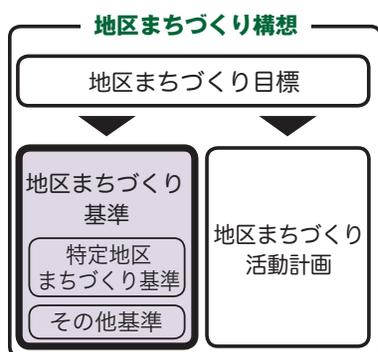
- ・現状の美しい街なみを保全したい。
- ・良好な街なみを演出するため、地域に調和した建物デザインとしたい。

○環境や緑を重視した目標

- ・緑に包まれ、潤いある居住空間を形成したい。

○日々の活動を重視した目標

- ・生活マナーを遵守して住みやすい街をつくりたい。 等



b. 「地区まちづくり基準」をつくろう

「地区まちづくり基準」作成の視点を考えよう

- ・どの部分（土地利用、敷地や建物の大きさ、建物のデザインや色、緑化等）を大切にしていきたいかを考えましょう。
- ・まずは、必要と思う項目を、全てあげてみましょう。
- ・次に、数値等で示せるか、示せる場合はどれくらいの数値がよいか等、具体的に考えましょう。

具体的な基準の内容を考えよう

例) 1. 土地利用について

- ・風俗店、大型駐車場、大型倉庫の土地利用を避けるルールをつくりたい。

2. 敷地面積について

- ・敷地面積は、150㎡以上としたい。

3. 建物の色彩について

- ・建物の外壁の色を彩度3以下、明度5以上としたい。

4. 敷地の緑について

- ・垣、さくは、ブロック塀ではなく、生垣等良好な低層住宅にふさわしい圧迫感の少ないものとする。
- ・敷地内にフラワーポット等を設置して草花を植え、緑化を推進したい。

【解説】

「特定地区まちづくり基準」と「その他基準」の考え方

地区まちづくり組織との協議を義務付けて遵守してもらいたい事項については、「特定地区まちづくり基準」とすることを検討します。

ただし、「特定地区まちづくり基準」とする場合は、数値等で示した定量的な基準であることや、法令に行為の届出が定められている建築行為等に係る基準であることの要件を満たしている必要があるため、留意してください。

また、遵守義務は設けずに、自主的な取組に任せたい事項は「その他基準」とします。

「特定地区まちづくり基準」と「その他基準」に分類しよう

・「地区まちづくり基準」としてあげた項目を、「特定地区まちづくり基準（特）」にするかどうか決めます（他は「その他基準」）。

例) 1. 土地利用について

特 風俗店、大型駐車場、大型倉庫の土地利用を避ける。

2. 敷地面積について

特 敷地面積は、150㎡以上とする。

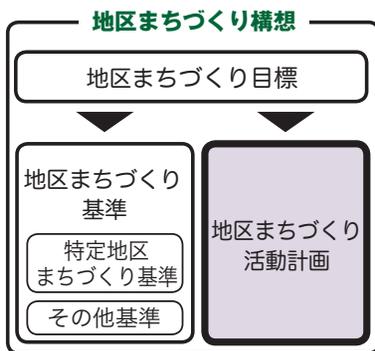
3. 建物の色彩について

特 建物の外壁の色は、彩度3以下、明度5以上とする。

4. 敷地の緑について

他 垣、さくは、ブロック塀ではなく、生垣等良好な低層住宅にふさわしい圧迫感の少ないものとする。

他 敷地内にフラワーポット等を設置して草花を植え、緑化を推進する。



c. 「地区まちづくり活動計画」をつくろう

活動計画作成の視点を考えよう

・「地区まちづくり目標」に記載された事項を達成するため、日常的に自分たちにできる活動を考えてみましょう。

具体的な活動計画の内容を考えよう

例) ・公園の花壇で、四季折々の花植え活動
・地区内の定期的な清掃活動
・駅前で違法駐輪しようとする人への注意喚起の声かけ活動

【解説】 活動計画を定める場合の効果

「地区まちづくり活動計画」を取りまとめることで、今後地区住民等の総意として取組んでいく内容を明確に示すことができます。また、「地区まちづくり活動計画」を掲げて地区内での地区まちづくり活動の普及を促すことで、地区まちづくりの推進につながります。

【解説】 公共用地を活用する場合

道路沿いの土地や公園等の一部で、花植え活動をする等の活動計画を考える場合は、施設管理者の同意を得る必要があります。

【地区のニーズに応じて、 他の制度を組み合わせた活用もできます】

地区まちづくり組織は、地区まちづくり構想のほかに、地区のニーズに応じて、既存の法制度（地区計画や建築協定等）を活用・併用することもできます。

地区計画（都市計画法）

まちにあった独自のルールをつくり、都市計画に位置付け、そのルールを法律で守っていく制度です。

<決められる内容>

- ・ 地区施設の配置及び規模
- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ・ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度
- ・ 垣又はさくの構造
- ・ 現存する樹林地、草地等の良好な居住環境を確保するために必要な保全に関する事項

- 区域内の全土地所有者に制限が及びます。
- 決めた内容は、建築等の届出の際、市の指導・勧告などの対象となります。また、建築基準法の地区計画条例と組み合わせた場合は、建築確認の対象となります。

建築協定（建築基準法）

建築協定の対象となる土地所有者や借地権者全員が合意してルールをつくり、守ることを約束する制度です。

<決められる内容>

- ・ 建築物の敷地
- ・ 建築物の位置
- ・ 建築物の構造
- ・ 建築物の用途
- ・ 建築物の形態
- ・ 建築物の意匠
- ・ 建築設備

- その他に、協定の有効期間や、協定違反があった場合の措置を定めます。
- 建築協定は、民間同士の協定なので、建築確認の対象にはなりません。違反が生じた場合は、住民が訴訟を起こすことによって実効性を持たせることができます。
- 建築協定の公告後、土地所有者がかわっても協定の効力は及びます。

■ 地区まちづくり構想と 他の制度の組み合わせ

- ・ 建築協定は、違反行為に対して訴訟等により法的に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ることができます。
- ・ 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、効果的なまちづくりを進めることができます。

■ 地区まちづくり制度の比較

制度により、決められる内容の設定の自由度や、法的実効力が違います。

比較表	地区計画	建築協定	地区まちづくり構想	自主協定
項目設定の自由度	×	×	○	○
区域設定の自由度	×	○	○	○
法的実効力	◎	○	△	×
地元事前協議	×	×	○	×
市への届出	○	×	○	×

(3) 「地区まちづくり構想」作成に向けた周知等の方法

「地区まちづくり構想」は、地区住民等全員に周知し、意見を聴きながら作成していきます。

次のようなプロセスが想定されますので、各プロセスの進め方については下記を参考にしてください。

a. 話し合おう：ワークショップ等の開催 (P28 参照)

- ・まち歩きや勉強会を行いながら話し合いをしていく「ワークショップ」を開催しましょう。
- ・顔を合わせて、コミュニケーションをとりながら話し合いを進める方法は、お互いの意見を知る上で有効です。

b. 周知しよう：通信の配布 (P29 参照)

- ・「地区まちづくり構想」作成の進捗に応じて、現在の活動状況をお知らせする通信を配布します。

c. 意見を聴こう：アンケートの配布 (P30 参照)

- ・通信の配布だけでは、一方通行になってしまいます。アンケートもを行い、地区住民等がどんなことを考えているかを聴いて、「地区まちづくり構想」を作成しましょう。

d. 最終確認をしよう：意見欄付き最終素案の「お知らせ」の配布 (P31 参照)

- ・「地区まちづくり構想最終素案」ができたら、地区住民等に最終的な確認をするために、その内容を掲載した「お知らせ」を配布します。
- ・この最終素案のお知らせには、必ず「意見欄」を付け、意見表明ができる機会をつくります。
- ・反対意見がなければ、最終素案を「地区まちづくり構想」として市に認定申請します。

e. 最終素案に反対意見がある場合の対応を考えよう (P32 参照)

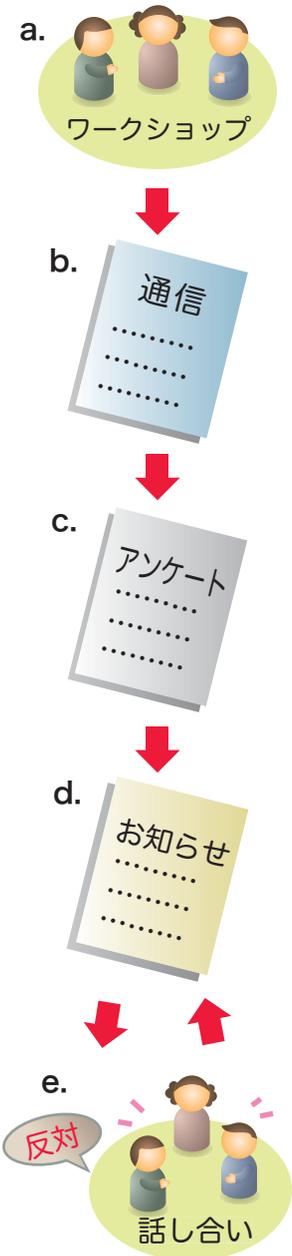
<合理的な理由による反対がある場合>

- ・反対する意見を聴き、その上で、構想の内容を十分に説明し、話し合いを重ねます。
- ・反対意見をふまえ、最終素案を変更する等の対応を行った場合は、「d. 最終確認をしよう」からの手続きを繰り返します。
- ・合理的な理由による反対者がある場合は、その人を含めての「地区まちづくり構想」の作成はできません。

【解説】 合理的な理由とは

明らかに不利益を被ることが客観的に判断できる場合です。

例) 敷地分割禁止についての基準を定めようとしている時、将来的に敷地を分割し、親子それぞれの住宅の建設を考えている人が、敷地分割ができなくなるという理由で反対する場合。



step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進



a. 話し合おう：ワークショップ等の開催

いろいろなワークショップを行いながら、話し合いを進めましょう。

活動の ヒント 話し合い の方法

●ワークショップを開催しよう

ワークショップは、お互いのコミュニケーションをとるのにとても良い方法です。「まち歩き」や「地区の資源マップづくり」等、楽しくみんなで作業をするワークショップを開催すると、自由に話し合う雰囲気がつくれます。



「まち歩き」を行い、意見交換する。



まちの現状を写真で確認しながら話し合う。



地区の地図を広げて、「地域資源」や「まちの課題」を書き込みながら考える。

専門家等を招いて「勉強会」を開催する。

どんな活動をする時も、
全ての人が発言できるように
配慮しながら進めましょう。





b. 周知しよう：通信の配布

活動の様子をお知らせする通信を配布しましょう。

活動の
ヒント
周知の
方法

●通信をつくろう

まち歩きの様子や検討の状況等、活動内容を掲載しましょう。次回の活動日が決まっていれば、お知らせしましょう。

地区住民等に活動内容をお知らせし、活動への参加を呼びかけるのに良い方法です。

(例)

〇〇〇地区 〇〇〇まちづくり通信

地区住民等による「まち歩き」を実施しました
平成〇年〇月〇日(〇)午前〇時から地区住民等による「まち歩き」を実施しました。参加したのは〇〇名、日ごろは気にしない街の問題点に気づいた方も多く、とても有意義なまち歩きとなりました。

写真

写真

まち歩き終了後、意見交換を行いました。

まち歩きの感想や、「地区まちづくり構想」に盛り込みたい内容について、意見交換をしました。「緑豊かな街なみを守っていきたい」という意見が多く、そのためには敷地の大きさある程度確保しなければいけないのではとの意見が出ました。次回は、敷地面積の最低限度について検討していきます。

主な意見

<こうなったらいいな>

- ・大木を守りたい。
- ・緑豊かな環境を作りたい。
- ・〇〇〇〇

<そのために、何をしたらいいかな>

- ・大木を切らないためには、ある程度の敷地面積が必要では？
- ・〇〇〇〇

次回の活動日 〇月〇日 〇時～〇時
開催場所 〇〇公民館

問合せ先 電話 〇〇〇〇〇〇〇〇

活動内容

次回活動日
のお知らせ

問合せ先

step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進



c. 意見を聴こう：アンケートの配布

通信を配布するだけでは、一方通行です。アンケートを行い、意見を聴きましょう。

活動の ヒント

意見を聴く 方法

●アンケートを実施しよう

身近な居住環境についての意見を聴いてみましょう。自由意見欄を作ると、様々な意見を聴くことができます。

アンケートは、意見を聴くのに良い方法です。

(例)

○○○地区の居住環境に関する住民意識アンケート

あなたのご意見に当てはまる番号に○を付けてください。枠内の解答欄にはご意見を具体的にお書きください。

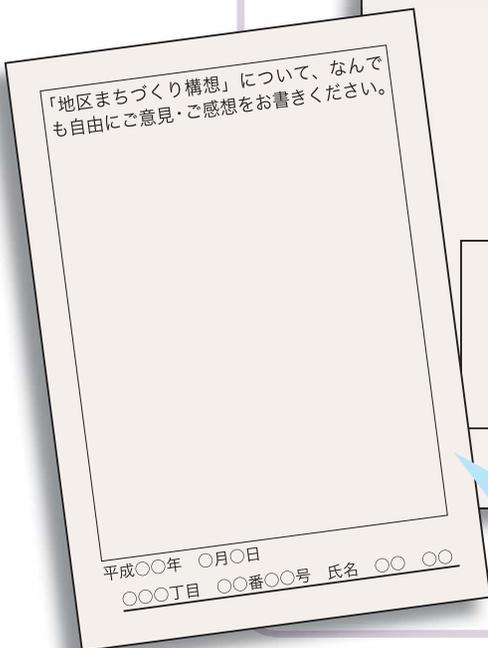
1. 本地区の居住環境、街なみについて、どんな印象をお持ちですか。
 - ① とても良好であると思う
 - ② 良好であると思う
 - ③ あまり良好でないと思う
 - ④ 悪いと思う
2. 本地区の居住環境の維持や保全に関心がありますか。
 - ① 強い関心を持っている
 - ② 関心を持っている
 - ③ あまり関心はない
 - ④ どちらとも言えない
3. 居住環境を守るためのルールづくりや活動の計画づくりについて、どのように思いますか。
 - ① 地区にふさわしいルールや活動計画があるとよい
 - ② 特に必要ない
 - ③ 内容次第であり、どちらとも言えない
4. まちのルールを作る場合、どのようなものがふさわしいと思いますか。
 - ① 地区にふさわしくない土地利用を制限するルール
 - ② 敷地の細分化を防止するためのルール
 - ③ 建物の色彩等のデザインについてのルール
 - ④ 敷地の緑化についてのルール

※当アンケートにつきましては、地区まちづくり構想を検討する会の内部検討資料とさせていただきます。

※地区まちづくり構想を検討する会では、会の仲間とともにまちづくりのルールづくりに参加していただける方を募集しています。

連絡先 「地区まちづくり構想を検討する会」

担当○○ (○○○) ○○○○



「自由意見欄」を作る
・自由意見欄を作るのも
良い方法です。



d. 最終確認をしよう：意見欄付き最終素案の「お知らせ」の配布

これまで話し合ってきたことやアンケート結果を反映させた「最終素案」が作成できたら、その内容を地区住民等全員にお知らせしましょう。

活動の
ヒント
周知の
方法

●最終素案の「お知らせ」を配布しよう

最終素案の「お知らせ」には、必ず「意見欄」を作り、意見表明の機会を設けます。

最終素案の「お知らせ」は、必ず地区住民等全員に配布しましょう。

(例)

お役立ちヒント

地区住民等全員に周知する方法

- ・各戸にポスティングする。
- ・不在地主へは、郵送する。

※郵送するために必要となる、土地及び建物の登記簿調査等について、市の支援を受けることができます。

お役立ちヒント

最終素案の「お知らせ」の留意点

- ・「意見がある場合は○月○日までにお知らせください」と、期限を付けて聴きましょう。
- ・期限内に出された意見を整理しましょう。
- ・反対意見がある場合は、適切に対応しましょう（P32参照）。
- ・期限内に反対意見がなければ、「消極的賛成」とみなして手続きを進めることも可とします。

○○○地区まちづくり構想（最終素案）のお知らせ

平成○○年○月○日に開催された第○回検討する会において、地区まちづくり構想（最終素案）が次のとおりにとまりました。

つきましては、この最終素案について、市から「地区まちづくり構想」の認定を受けるための申請を行いたいと考えておりますので、お知らせします。

○○○地区まちづくり構想（最終素案）

■地区まちづくり目標

- ・美しい街なみを保全し、いつまでも住み続けたいまちの実現
- ・良好な街なみを演出し、地域に調和した建物デザインとする

■地区まちづくり基準

1. 建築物等の用途の制限（特定地区まちづくり基準）
 - ・店舗、飲食店その他これに類する用途に供するもので100平方メートルを超えるものを建築してはならない。
 2. 建築物の敷地面積の最低限度（特定地区まちづくり基準）
 - ・建築物の敷地面積は150平方メートル以上とする。
 3. 緑化（その他基準）
 - ・垣、さくは生垣等良好な低層住宅地にふさわしい圧迫感の少ないものとする。
- ※特定地区まちづくり基準は、建築行為等の協議の対象となる基準です。

この地区まちづくり構想の最終素案について、内容をご確認いただき、意見のある方は、別紙の意見シートに記入して、○月○日までに裏面問合せ先まで提出してください。

必ず「意見欄」を作る
・提出日と提出先を記載しましょう。

ご意見シート
○○○地区
地区まちづくり構想の最終素案について

○月○日までに、下記までご提出ください
問合せ先：住所：川崎市○○○
電話：044-○○○-○○○
名前：○○○

○○丁目○番○号
氏名 ○○○



e. 最終素案に反対意見がある場合の対応を考えよう

反対意見があった時には、どう対応をすれば良いか考えましょう。

活動の
ヒント
周知の
方法

●反対意見への対応

反対者の意見を聴いた上で、十分に説明を行いましょう。対応の記録は「経過書」として残しましょう。

(例)

【解説】

経過書を残す理由

規則第21条では、「地区住民等の意見を聴いて作成されたものであることを示す書類」を添付しなければならないとされています。

右記のようにまとめた「経過書」も、その書類の一部として必要になります。

〇〇〇地区 地区まちづくり構想（案） 反対意見への対応の経過書

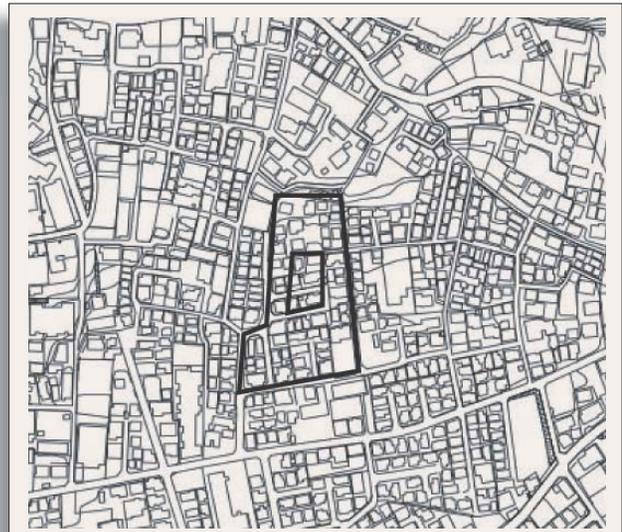
反対意見1	生垣を保全するとあるが、現在、手入れが大変でとても維持できない。ブロック塀に変えようと考えている。
反対意見1への対応と結果	地区まちづくり組織から反対意見者に、地区住民等で手入れの活動をしていくので、反対意見者の生垣の手入れもお手伝いできること、また強制力のない自主的な判断にゆだねる事項であることを説明した結果、賛成意見に変更となった。
反対意見2	敷地面積の最低限度が〇㎡とあるが、現在、二世帯住宅建設を考えており、検討している敷地より大きい数値基準が定められているので困っている。
反対意見2への対応と結果	反対意見者は、敷地面積の最低限度の数値を再検討して欲しいとの意見だった。そこで、反対意見者と話しあった結果、△㎡なら良いとの結論が出た。 このため、敷地面積の最低限度の数値変更を行い、その結果、賛成を得られることとなった。
反対意見3	現在の住民では、地域の将来までを見据えた地区まちづくり構想の実行は無理である。世代交代による地域活性化を考えた場合、現状の土地利用規制で十分と考える。
反対意見3への対応と結果	地区まちづくり組織から反対意見者に、地区まちづくり構想の内容や検討経過等について説明を行い、趣旨を理解してもらった上で再度意見を確認したが、反対意見が変わることはなかった。

お役立ちヒント

それでも反対意見がある場合は…

「地区まちづくり構想」では一部の敷地を除外して、「対象区域」を定めることもできます。このため、最終的に反対意見が変わらなかった場合は、反対者の敷地を含めずに対象区域を定めることも考えられます。

※「地区計画」では、部分的に対象外とすることはできませんが、「地区まちづくり構想」では可能です。





2. 申請書をつくろう

「地区まちづくり構想認定申請書（第31号様式）」に、次の①～⑤の書類を添付し、市長に提出します。

申請後、地区まちづくり審議会の審議を経て、認定されます。

1 「地区まちづくり構想」を記載した書類 (例)

地区の概要

地区まちづくり構想を定めようとする地区の概要

位置	川崎市〇〇区〇〇〇町〇丁目
面積	20ha
土地所有者等の数	50人
現在の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・第1種低層住居専用地域 ・第一種高度地区 ・建ぺい率 40% ・容積率 80% ・敷地面積の最低限度 125㎡ ・外壁の後退距離 1m (道路側を除く)

構想の内容

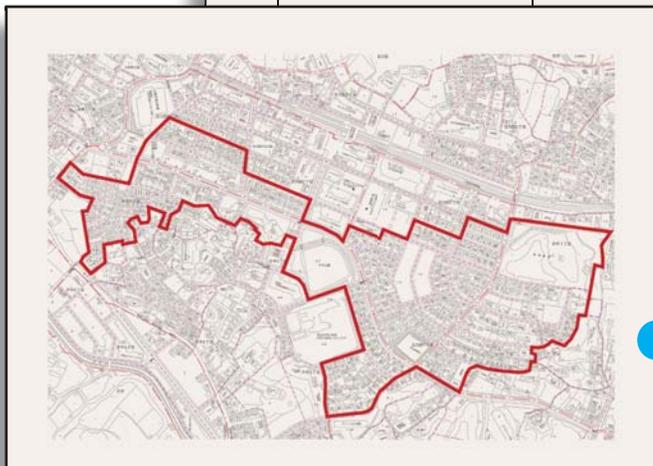
作成の理由	<p>本地区は、川崎市北部の丘陵地に位置し、落ち着いた街なみと良好な居住環境を形成している地区であるが、高齢・単身世帯の増加や世代交代が進み、居住環境ニーズの多様化等から、これまで維持保全されてきた街なみや居住環境が変化し、従前の住民からは、これまでの居住環境を維持・継承していく取り組みの必要性が高まっている。</p> <p>このことから、居住環境維持・保全に... 問題でまちづくりのルールを策定、合意形成が図られたことにより育成条例を活用し、良好な居住環境の... である。</p>
-------	--

作成の理由

構想の内容	<p>「〇〇〇地区 地区まちづくり構想」</p> <p>構想の詳細については、〇〇〇〇</p>
-------	---

構想の内容

表紙



2 地区まちづくり構想の対象区域図 (P16 参照)

step 1 地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2 「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3 地区まちづくりの推進

3-1

「特定地区まちづくり基準」運用計画書（1）

- ・「特定地区まちづくり基準」を定め、事業者と協議が発生する場合のみ必要です。
- ・事業者との協議を進めていく際、どのように意思決定をしていくか、決めておきます。

(例)

〇〇〇地区まちづくり組織 運用計画書

(目的)

この運用計画書は、川崎市地区まちづくり育成条例第14条第1項に規定する協議の運営に関し必要な事項を定め、その運営を円滑化するものとします。

(運営委員会)

運営委員会は、地区まちづくり組織の構成員の互選により選出された委員若干名をもって組織します。

2 運営委員会に委員長1人を置き、地区まちづくり組織の構成員の互選により定めます。

3 運営委員会は、協議対象行為を行おうとする者との協議に関する事項について処理します。

4 運営委員会の議決は委員の〇分の〇以上が出席した委員会において、出席委員の〇分の〇以上をもって決めます。ただし、可否同数の場合は、委員長がこれを決めます。

5 協議対象行為を行おうとする者との協議において、委員が欠けるときは、あらかじめ地区まちづくり組織の指定する地区まちづくり組織の構成員がその職務を代理します。

6 連絡員は協議対象行為を行おうとする者より連絡があった場合には、速やかに委員に連絡を行うものとします。

(協議)

協議対象行為を行おうとする者の協議は地区まちづくり育成条例施行規則第40号様式、必要な添付書類及び別紙チェックシートにより行うものとします。

2 委員長は、協議対象行為を行おうとする者からの説明の実施後、2週間以内に地区まちづくり組織の意見を取りまとめ、協議対象行為を行おうとする者へ意見を提出するものとします。

3 協議対象行為が特定地区まちづくり基準に適合しているときは、速やかに協議を成立させ、委員長は第40号様式の地区まちづくり組織確認欄に確認した旨を記載し、署名または押印のうえ、協議対象行為を行おうとする者へ副本を交付するものとします。

4 委員長は協議対象行為協議書の内容が、特定地区まちづくり基準に適合している場合は、説明の実施が必要ないと認めることができます。この場合、説明の実施の必要がない旨を協議書に付記し、前項の規定を準用するものとします。

5 協議対象行為が特定地区まちづくり基準に適合していないときは、継続して協議をするものとします。

〇協議書の提出及び説明の実施に関する連絡先

協議対象行為を行おうとする者は、下記の連絡先に協議書を提出し、説明の実施の日時及び場所を調整し通知してください。

【連絡先】

住所 川崎市〇〇区〇〇町〇番地

氏名 〇〇 〇〇

電話番号 044-〇〇〇-〇〇〇〇

協議決定の方法を定める

- ・運営委員会を立ち上げて特定の人で決めるのか、地区全体の意見を集約するのか等、決めましょう。

協議のフローを定める

- ・事業者への意見の提出期限や方法、協議成立等の手続きを決めましょう。

とりまとめの方法を定める

3-2 「特定地区まちづくり基準」運用計画書（2）

- ・「特定地区まちづくり基準」を定め、事業者と協議が発生する場合のみ必要です。
- ・協議する項目を、あらかじめチェックシートのようにして、まとめておきます。

地区まちづくり組織 チェック欄

- ・計画の内容について事業者から説明を受け、地区まちづくり組織が確認をします。

(例)

項目	特定地区まちづくり基準	事業者記入欄		地区まちづくり組織 チェック欄
		数値等を記入	適合・不適合	
敷地	敷地面積は150㎡以上とする。	160㎡	○適合・不適合	
壁面 後退	建築物の外壁から道路境界線までの距離は1m以上とする。	1.2m	○適合・不適合	
建物の 外壁の 色彩	建築物の色彩は、色相10R～5Y、明度5以上、彩度3.5以下とする。	10YR8/3	○適合・不適合	
屋上 広告物	設置しない。	—	○適合・不適合	
壁面 広告物	自家広告物に限る。	自家広告物	○適合・不適合	
	色彩は3色以内とする。	3色	○適合・不適合	

特定地区まちづくり基準

- ・特定地区まちづくり基準として定めた事項を記載しておきます。

事業者記載欄

- ・各事項に対し、実際の計画の数値と「適合」「不適合」を、事業者記入してもらいます。

step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進

4-1

地区まちづくり構想の内容の周知および意見聴取の状況を示す書類（1）

・周知と意見聴取も含めた、検討経緯をまとめておきます。

（例）

〇〇〇地区 地区まちづくり構想（案）検討の経緯

平成 〇 年度	〇月～ 〇月	■地区まちづくり組織設立・認定の経緯 ・地区内の開発が進行し、多くの新住民が転入することにより、既存の地域コミュニティ低下の懸念。 ・現在の閑静な居住環境を保全するため、地区まちづくりのルールづくりに向けた取組を開始し、〇年〇月に「〇〇〇地区〇〇会」として、地区まちづくり組織の認定を受けた。
	〇月	■第1回「〇〇〇地区〇〇会・地区まちづくり構想検討会議」開催 ・地区まちづくり構想作成に向け検討会議を設置し、組織体制、活動内容を確認。 ・地区まちづくり構想作成に向けた検討を開始。
平成 〇 年度	〇月	
	〇月	■「〇〇〇地区まちづくり構想（最終素案）のお知らせ」「意見シート」の配布 ・構想（最終素案）の具体的内容を周知、まちづくりの目標及びまちづくり基準について意見を聴取。
	〇月～ 〇月	■「〇〇〇地区まちづくり構想（最終素案）反対者への対応 ・意見シートに反対の意を表明した〇名に対し、個別に説明・調整を行った。
	〇月	■第〇回「〇〇〇地区〇〇会・地区まちづくり構想検討会議」開催 ・最終素案に対する意見聴取の結果をもとに地区まちづくり構想として取りまとめを行った。
	—	—



地区まちづくり方針登録

「地区まちづくり構想」等を作成するまでに、まだ時間がかかりそうだと感じたら、
「地区まちづくり方針」登録からはじめられます

■「地区まちづくり方針」とは？

「地区まちづくり構想」等の作成に向けた活動の方向性を「地区まちづくり方針」として登録することができます。

【解説】「地区まちづくり方針」の意義

「地区まちづくり構想」等の作成には、長い時間がかかります。なかなかまとまらず作成できない状態が続くと、まちづくりの機運が下がってしまうこ

ともあります。

そこで、途中段階で「地区まちづくり方針」を作成し、成果としてまとめることで、地区まちづくり構想作成に向けた方向性について共通の認識を持てるようにし、まちづくりの機運を継続することができます。

■登録の要件があります

●都市計画の基本的な方針等に即したもの (P23 参照)

●内容

- 身近な居住環境の維持・改善に取り組む内容が対象です (P6 参照)。
- 登録を受けられない内容※¹もあります (P12 参照)。
- 公共施設において地区まちづくりを行う場合には、管理者の同意が得られている内容であること。

●対象区域

- 地区まちづくり組織の地区まちづくり対象地区の範囲内の、「一定規模以上の範囲」であることとし、**原則 0.5ha 以上**とします。
 - ・原則 0.5ha 以上：ただし、地区計画や建築協定等の範囲と整合を図る場合や、道路等で区画された範囲であり土地や建物の所有者が多数である場合等は、この限りではありません。
- 「地区まちづくり組織」認定と同様、他の地区まちづくり組織の地区まちづくり方針などと重複して定めることはできません (P12 参照)。

●地区住民等への周知等

- 「地区まちづくり方針」の内容を、地区住民等に周知し、意見を聴いて作成していること。

■登録の有効期間：10年間

- ・「地区まちづくり方針」の有効期間は、10年間（登録を受けた日から起算して10年を経過する日の属する年度の末日まで）です。

■市からの支援があります

●技術的支援

- ・地区まちづくり構想等を作成しようとする地区まちづくり組織は、職員の技術的支援や専門家の派遣、その他の地区まちづくりの推進に必要な支援を受けることができます。

●情報提供

- ・地区まちづくりに関する情報提供を受けることができます。

■登録した内容を公表します

●ホームページ等で公表

- ・「地区まちづくり方針」の内容を、市のホームページや窓口で公表します。

※¹「登録を受けられない内容」

- 1) 特定のものに不当に利益や不利益を与えるおそれのある内容
- 2) 特定の事業活動等に反対する内容
- 3) 公益を害するおそれのある内容
- 4) 宗教活動、政治活動、選挙運動を目的とする内容
- 5) その他、市長が不適当と認めるもの



1. 「地区まちづくり方針」をつくろう

「地区まちづくり方針」は、これから「地区まちづくり構想」等を作成する際、みなさんの共通のイメージとなります。

下記の視点と例を参考に、地区に合った方針を作成してください。

「地区まちづくり方針」作成の視点

- ・「緑が豊かなまちになったらいいな」「〇〇市のように、建物の雰囲気が揃っていると素敵だな」といったイメージを出し合い、「地区まちづくり構想」作成に向けた活動の方向性をとりまとめます。

地区まちづくり方針を考えよう

- 例) ・現状の街なみを保全するため、建築物の用途に関するルールづくりを行う。
- ・良好な街なみを演出するため、地域に調和した建物の色彩ルールづくりを行う。
 - ・潤いある居住空間を形成する緑の活動に関する取組を進める。

活動の
ヒント
共有
ツール

●イラストやスケッチも効果的です

言葉だけでなく、イラストやスケッチを描くと、イメージが共有しやすくなる場合もあります。



2. 申請書をつくろう

「地区まちづくり方針登録申請書（第22号様式）」に、次の①～④の書類を添付し、市長に提出します。

- ①地区まちづくり方針を記載した書類
- ②地区まちづくり方針の対象区域図
- ③方針の内容の周知および意見聴取の状況を示す書類
- ④その他、市長が必要と認める書類



3. 「地区まちづくり方針」が登録されたことを周知しよう

「地区まちづくり方針」登録後、登録されたことを周知しましょう。

「地区まちづくり方針」の内容が、市のホームページや窓口で公表されます。周知していく際に活用してください。

step 1
地区まちづくり発意の組織化

地区まちづくりグループ

step 2
「地区まちづくり構想」等の作成

地区まちづくり方針

step 3
地区まちづくりの推進