

川崎市地区まちづくり育成条例

「川崎市地区まちづくり育成条例」は、地域や地区の個性を生かした住みよいまちづくりに向け、市民が主体となったまちづくりを行う手続や仕組みを定めたものです。

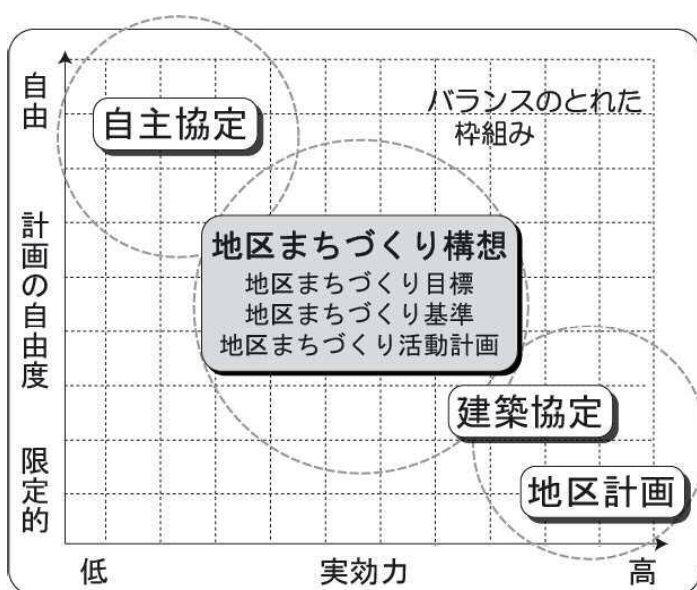
地区まちづくりとは

市民等が主体となって、身近な地区で行う土地や建物に係る居住環境の維持又は改善に関する活動をいいます。

条例の特色

主な特色

- ・ 市民等の主体的な意思に基づく地区まちづくりを推進するための仕組みを規定します。
- ・ 市民等のまちづくりの熟度に応じて、それぞれの段階における地区のまちづくりの組織を制度的に位置付けるとともに、まちづくりのルールや活動計画の作成へとステップアップしていける仕組みを整備することで、まちづくりを担う市民等の活動を支援します。
- ・ 地区計画や建築協定等の法制度と任意の自主協定の中間の領域を新たに制度（地区まちづくり構想）として規定します。
- ・ 地区まちづくり構想とあわせ、地区計画や建築協定等の法制度の活用、併用により、地区の状況やニーズに応じたまちづくりを推進します。



地区計画や建築協定などの法制度は、計画内容などの自由度が低い代わりに法的実効力が高く、自主協定は、計画内容などの自由度が高い代わりに、法的実効力が低いものとなっています。

地区まちづくり育成条例は、こうした制度の中間の領域を地区まちづくり構想として規定しており、地区のニーズに応じて、それぞれの制度を活用、併用することでメリット、デメリットを補完して、地区まちづくりを推進する仕組みとしています。

地区まちづくり育成条例の概要

地区まちづくりグループ — まちづくりを発意して活動を始める

●地区まちづくりグループの登録とは・・・。

まちづくりを発意し、活動を行っていく市民等の団体は、地区まちづくりグループとして登録することができます。登録を行った場合、登録名や活動内容などが市のホームページ等で公表されますので、グループの活動について、情報発信することができます。

●登録要件

- ・ 特定のものに不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがある活動又は特定の事業活動その他の活動に反対することを目的とする活動を行うものでないこと。
- ・ 3以上の市民等によって構成される市民等の団体であって、その構成員の3分の2以上が地区住民等であること。
- ・ その他

●登録団体の活動の例

- ・ 建物等のルールづくりをめざす活動
- ・ 地区計画、建築協定などの検討を行う活動
- ・ 建物や敷地の緑化のルールづくりをめざす活動
- ・ その他

地区住民等とは・・・

地区まちづくりの対象となる地区内に住所を有する者、事業活動を行う者又は土地若しくは建物を所有する者をいいます。

地区まちづくり組織 — 地区まちづくり構想等を作成し、まちづくりを推進する

●地区まちづくり組織の認定とは・・・。

地区まちづくり構想、地区計画又は建築協定などを作成して地区まちづくりを推進しようとする地区まちづくりグループ及び市民等の団体は、これらのまちづくり計画の作成に向けて市職員の技術的な支援や専門家の派遣を受けることができます。

また、認定を受けることで、地区まちづくりを行う主体として、地区住民等の合意を得ながらまちづくりを進めていくことができます。

●認定要件

- ・ 地区まちづくりを推進することを目的として活動していくことについて地区住民等に周知し、及びその意見を聴いていること。
- ・ 特定のものに不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがある活動又は特定の事業活動その他の活動に反対することを目的とする活動を行うものでないこと。
- ・ 10以上の市民等によって構成される市民等の団体であって、その構成員の4分の3以上が地区住民等であること。
- ・ その他

●地区まちづくり組織への支援

- ・ 活動内容などを市のホームページ等で公表することにより、地域に周知することができます。
- ・ 他の団体の活動状況などの情報提供が受けられます。
- ・ 地区まちづくり構想、地区計画又は建築協定などの作成に向け、市職員の技術的支援や専門家派遣等の市の支援を受けることができます。



地区まちづくり
組織の活動



住民同士の
ワークショップ

地区まちづくり方針の登録 — 地区まちづくりに取り組む方針などを定める

●地区まちづくり方針とは・・・。

地区まちづくり組織が地区まちづくりを進めるために行う具体的な取り組みの方針を取りまとめ、地区まちづくり方針として市に登録することができます。この地区まちづくり方針は、地区まちづくり構想、地区計画又は建築協定等を作成するまでのまちづくり活動の指針的な役割を果たすものです。

※地区まちづくり方針を作成した場合は、市に登録されることでホームページ等で公表され、地域に周知することができます。

●地区まちづくり方針の役割

- ・地区まちづくりを進めるために行う具体的な取り組みの方針を登録することにより、まちづくりを進める方向性を明確にするとともに、地区住民等に対するまちづくりの取り組み方針を共有することができます。

※地区まちづくり方針の登録を省略して地区まちづくり構想の作成に進むこともできます。

●登録要件

- ・都市計画に関する基本的な方針等に即していること。
- ・地区まちづくり方針が地区住民等に周知され、かつ、地区住民等の意見を聴いて作成されたものであること。
- ・地区まちづくり方針の内容が特定のものに不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがある内容となっているもの又は特定の事業活動その他の活動に反対することを目的とする内容となっているものでないこと。
- ・その他

地区まちづくり構想の認定 — 地区のまちづくりルールなどを定める

地区まちづくり構想は、地区まちづくり審議会で審議し、市長が認定します。

●地区まちづくり構想とは・・・。

地区まちづくりを行うための具体的なルールやプランを地区まちづくり構想として取りまとめ、これを市に申請し、市の認定を受けることができます。

地区まちづくり構想には、良好な住環境を形成するために土地、建物などに関する具体的な基準を定める「地区まちづくり基準」や地区を維持又は改善していくために市民等自らが行う活動を定める「地区まちづくり活動計画」を定めることができます。また、地区まちづくり構想には地区まちづくりの「目標」を定めるものとします。

地区まちづくり基準の中に、地区まちづくりの推進に特に必要な基準（特定地区まちづくり基準）及び協議の対象となる行為（協議対象行為）を定めた場合、当該基準に係る協議対象行為を行う者は地区まちづくり組織と協議するものとします。なお、特定地区まちづくり基準として定めることができるのは、数値等で示した明確に判断できる定量的なものとします。



●認定要件

- ・地区まちづくり構想が地区住民等に周知され、かつ、地区住民等の意見を聴いて作成されたものであること。
- ・地区まちづくり構想の内容が特定のものに不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがある内容となっているもの又は特定の事業活動その他の活動に反対することを目的とする内容となっていないこと。
- ・地区まちづくり構想の対象となる区域を他の地区まちづくり組織の地区まちづくり方針又は他の地区まちづくり組織の地区まちづくり構想の対象となる区域と重複して定めていないこと（※）。
- ・その他

※ただし、この場合において地区まちづくり構想の内容が他の地区まちづくり組織の地区まちづくり方針又は他の地区まちづくり組織の地区まちづくり構想の内容と抵触しない場合はこの限りではありません。

地区まちづくり構想の構成

地区まちづくり目標

- ・地区まちづくり基準や地区まちづくり活動計画の根拠となる地区まちづくりの目標を定めます。

地区まちづくり基準

- ・土地、建物などに関する具体的な基準を定めることができます。
- ・また、このうち、特に必要なものについて、特定地区まちづくり基準及び協議対象行為を定めることができます。

良好な住環境のまち並みのイメージ



地区まちづくり活動計画

- ・地区を維持又は改善していくために市民等自らが行う活動を定めることができます。

地区内環境美化活動のイメージ



地区のニーズに応じた制度の選択

— 地区計画・建築協定の活用 —

地区まちづくり組織は、地区まちづくり構想のほか、地区のニーズに応じて、地区計画（都市計画法）や建築協定（建築基準法）などの既存の法制度を活用・併用することもできます。

地区まちづくり制度の比較

	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	◎	○	△※	×
地区まちづくり組織との事前協議	×	×	○	×
市への届出	○	×	○	×

※法的効力はないが、勧告を行うことにより、一定の抑止効果があります。

地区まちづくり構想と建築協定を組み合わせる場合（参考）

建築協定は、違反行為に対して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進めることができます。

地区まちづくり構想の認定に基づくまちづくりの推進

●地区まちづくり構想の推進

地区まちづくり構想の認定を受けたときは、地区住民等に取り組み内容に関する広報、啓発活動を行いながら、地区まちづくり構想に基づいて活動を推進します。

●地区内で建築行為等を行う場合について

地区まちづくり基準に特定地区まちづくり基準が定められた地区で、特定地区まちづくり基準に係る建築行為等（協議対象行為）を行おうとする者は、法令上の手続の30日前までに、協議対象行為の内容等について市長への届出が必要です。

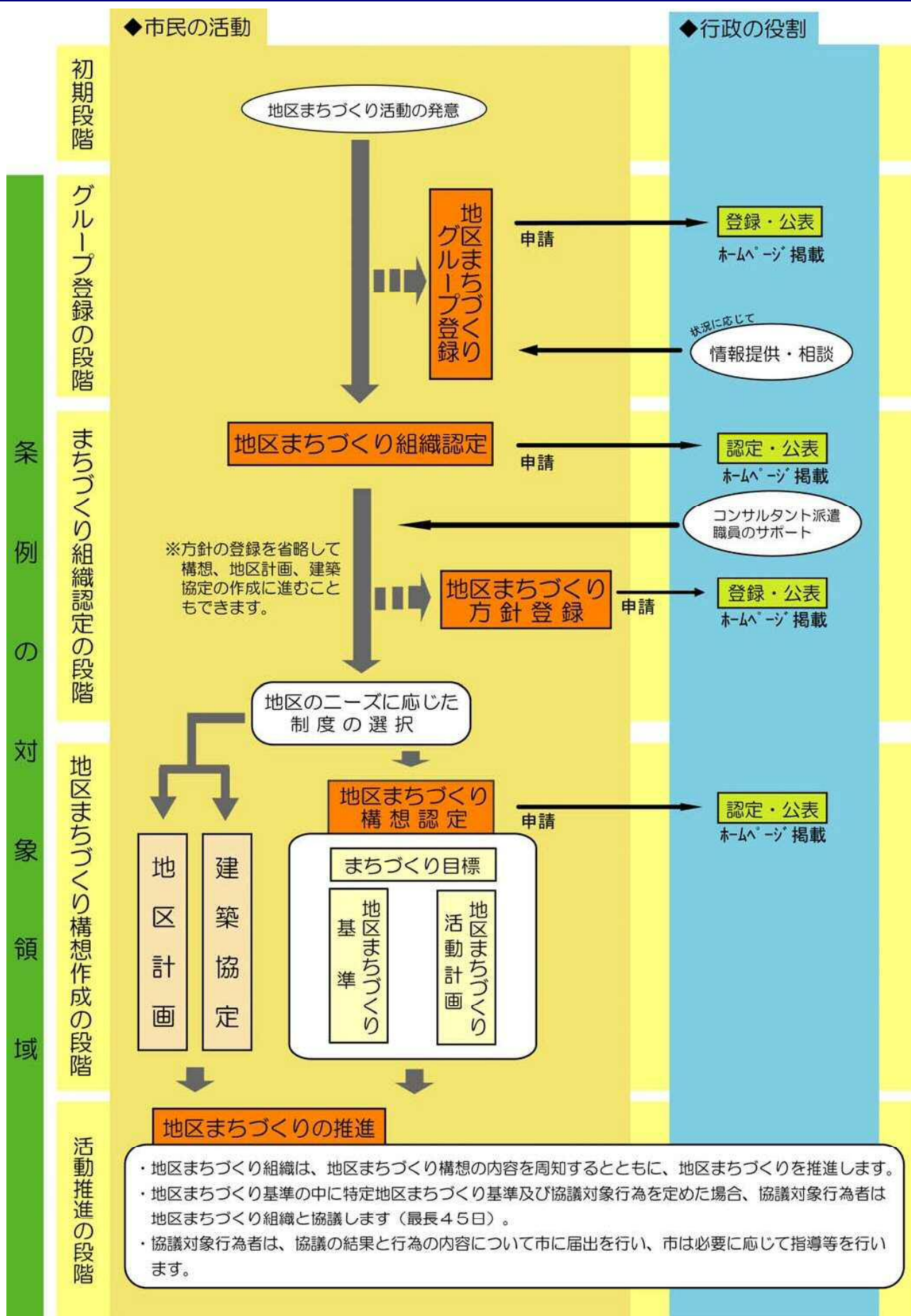
協議対象行為を行う者は、市長への届出の前にあらかじめ、地区まちづくり組織と協議をしなければなりません。また、協議開始後14日以内に、地区まちづくり組織に対し、当該協議対象行為の内容について説明する機会を設けなければなりません。

地区まちづくり組織は、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、すみやかに協議を成立させなければなりません。また、特定地区まちづくり基準に適合しない場合であっても、協議開始から45日が経過した時点で協議は終了します。

なお、協議をしない者及び市に届出をしない者に対して市は指導、勧告を行うことができます。また、特定地区まちづくり基準に適合しない場合で必要がある場合、市は指導を行うことができ、その指導を受けた者が正当な理由なく従わないときは、指導に従うよう勧告を行うことができます。

条例の手続フロー

地区まちづくり育成条例について、市民、行政、事業者それぞれの手続について紹介します。



地区まちづくり育成条例の活用イメージの例

想定事例

昭和40年代に開発された良好な街なみの住宅地で、世代交代が進み、雑然としたミニ開発が増えてきたため、地区の街なみが悪化するのではないかという問題意識が出てきたり、また、ごみ出しや道路沿いの余剰地（市有地）の不法投棄も課題となっていることから、地区住民等が解決に向けて行動を始めるというケースを想定しました。



戸建住宅地における建替

地区まちづくりグループの登録

問題意識を持った住民の有志が地域課題の解決に向けた活動を行うために地区まちづくりグループとして登録を行う。



住民同士の検討の様子

地区まちづくり組織の認定

活動に共感する住民を集め、地区内の清掃活動を定期的実施するとともに、活動に関するニュースを発行して地区住民等に周知する。その結果、環境改善に関するまちづくり基準の作成をめざした活動を行っていくことについて地区住民等の合意が得られたので、地区まちづくり構想の作成を行うために地区まちづくり組織として認定を申請して、市の認定を受ける。

これを受けて、市や専門家の支援を受けながら、関係する住民に声をかけてワークショップを開催したり、アンケートを配布して意見集約の作業を行い、地区まちづくり構想作成に向けた検討を行う。



地区内の清掃活動

地区まちづくり方針の登録

地区まちづくり構想の作成に向けた地区まちづくりの方向性がまとまったので、地区まちづくり方針としてまとめ、市に登録の申請を行い、登録を行う。

— 地区まちづくり方針の例 —

- ・現状の美しい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っていきます。
- ・良好な街なみを演出するために、地域に調和した建物の色彩ルールづくりを行います。
- ・潤いある居住空間を形成する緑の活動に関する取り組みを目指します。



地区まちづくりの推進

地区まちづくり基準及び地区まちづくり活動計画について、地区住民等の意見がまとまったので、地区まちづくり構想について、市に認定の申請を行い、地区まちづくり構想が認定される。

－ 地区まちづくり構想の例 －

－ まちづくりの目標 －

- ・現状の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を目指します。
- ・良好な街なみを演出するために、地域に調和した建物デザインとしましょう。
- ・緑に包まれ、潤いある居住空間を形成しましょう。
- ・生活マナーを遵守して住みやすい街をつくりましょう。

－ 地区まちづくり基準 －

地区内の建築物等の規模、用途、形態、意匠に関する基準を次のように定め、良好な住環境の形成を図っていく。

- 敷地面積は 150 ㎡以上とする。
- 店舗、飲食店その他これに類する用途に供するもので 100 ㎡を超えるものを建築してはならない。
- 建物の新築、改築時は、外壁の色を彩度 3 以下、明度 5 以上とする。
- 垣、柵は生垣など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。
- 庭先にフラワーボットなどで草花を配置するなど、住宅の緑化を推進する。

＜●は特定地区まちづくり基準（建築行為等の協議の対象となる基準）を示す。＞



基準に基づいた住宅地のイメージ

※特定地区まちづくり基準として定めることができるのは、数値等で示した明確に判断できる定量的なものとしします。

－ 地区まちづくり活動計画 －

快適な居住環境を形成するため、地区まちづくり基準に基づいたまちづくりと併せて、快適な環境づくりを推進する。

●活動内容

- ・地区内の道路沿いの余剰地（市有地）を活用して住民が花壇を設置し、維持管理を行う。
- ・地区内の道路、駐車場、ごみ集積場などを中心にパトロールを行い、ゴミ出しルールの遵守、不法投棄の防止を図る。



地区内の道路沿いの余剰地（市有地）に住民が花壇を整備し、管理するイメージ

※地区まちづくり活動計画は、地区まちづくりの目標を達成するために必要に応じて定めることができます。

地区まちづくり構想の認定

地区まちづくり組織は、地区まちづくりの実現をめざしての活動を実施するとともに、特定地区まちづくり基準に係る協議対象行為を行おうとする者（協議対象行為者）と協議を行い、地区まちづくりを推進する。また、協議対象行為者は、協議の結果について市に届出を行う。その際、市は必要に応じて指導等を行うことができる。

地区まちづくり

Q&A

Q 地区まちづくり育成条例の対象となる「地区」の範囲はどの程度でしょうか。

地区住民等が情報を共有し、お互いに話し合いながら主体的に活動できる無理のない範囲を対象と考えています。このため、身近な生活圏を大幅に超えるような、広域に及ぶ活動やピンポイントで一つの敷地のみに影響を与える限定的な活動などは対象としておりません。具体的には、概ね 0.5ha 以上 20ha 以下の区域を想定しています。

Q 市からどのような支援を受けられるのでしょうか。

地区まちづくりグループとして登録を受けた初期の段階では、市は他の地区まちづくり組織の活動の事例紹介など、窓口での情報提供を行います。その後、まちづくりに取り組む仲間が増え、地区まちづくり構想、地区計画及び建築協定の作成に向け、地区まちづくり組織の認定を受けようとする段階になったときは、地区の地権者等の合意形成に向けた取り組みを行う際に必要な支援を行います。さらに、地区まちづくり組織としての認定を受けた後は、地区まちづくり構想などを作成する際に必要に応じてコンサルタント等派遣を行います。このように、活動の段階や検討状況に応じて必要な支援を行うことにより、市民主体の地区まちづくりを推進します。

Q マンションを建てさせないためにあらかじめ、周辺の住民がルールを定めることができますか？

本条例に定める地区まちづくりは、特定の事業に反対することを目的としてまちづくりのルールを定めるものではありません。例えば、地区住民等の中には既にマンションを所有しており、建て替える可能性がある者がいたり、将来マンションを建てるつもりで土地を所有している者がいるかも知れません。こうした地区住民等にも都市計画法などの法律に定める範囲でマンションを建てることのできる権利があることに配慮する必要があります。このため、マンションの建設が可能な土地を所有している地区住民等の意見も聴きながら、地区住民等で話し合い、どんなルールが地区住民等に必要とされるルールであるかを検討し、合意形成を得てまちづくりを進めることが大切です。

Q 特定地区まちづくり基準を定めれば、当該基準に適合しない建築物の建築を市が強制的に止めることができるのでしょうか？

特定地区まちづくり基準は、法的な拘束力を持つ行政計画では無いので、当該基準に適合しない建築を強制的に止めることはできませんが、地区住民等の総意で決めた基準なので尊重してほしい旨の指導を行い、協力を得られない者に対しては、必要に応じて勧告を行います。また、地区計画や建築協定などの法制度を活用、併用した場合は、法的な実効性を持ったルールをつくることも可能となります。

問合せ先 川崎市まちづくり局 計画部 景観・地区まちづくり支援担当

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地 TEL：044-200-3025 FAX：044-200-3969
E-mail：50keikan@city.kawasaki.jp