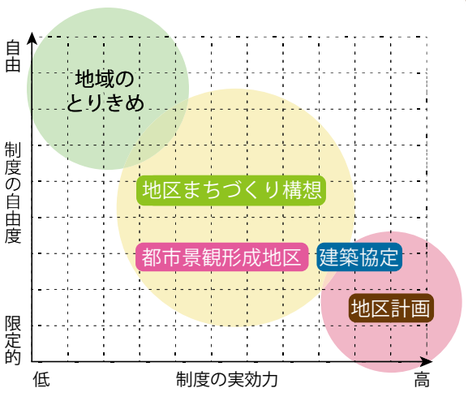
「まちのルール」比較表		A 地区まちづくり構想 P5	B 建築協定 P6	C 地区計画 P7	D 都市景観形成地区 P8
根拠法等		地区まちづくり育成条例	建築基準法	都市計画法	都市景観条例
ルールの運営		地区まちづくり組織と川崎市	地域でつくる運営組織	川崎市	川崎市
ルールに従わない場合		地域で指導 特定基準にすれば市が指導・勧告	地域で指導 民事訴訟	市が指導・勧告 建築条例化されれば建築不可	市が指導・勧告
有効期間		10年	任意に定める	原則として恒久	原則として恒久
定められる内容	建物の用途	○	○	○	×
	敷地の面積	○	○	○	×
	敷地分割の禁止	○	○	×	×
	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、
「市役所の景観・まちづくり支援課」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！！

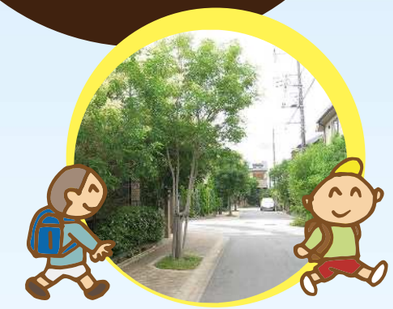
発行：平成25年３月

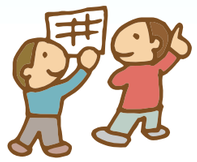
まちのルールづくり相談

まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当　電話　０４４－２００－３０２５
川崎区（企画課）電話　０４４－２０１－１８７８　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　０４４－８６１－３１３１
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とう　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

川崎市

地域の中で困りごとや

壁みたいな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

災害時どうやって逃げればいいの

清掃活動のルールを地域で共有したい

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くれるといいね

商店街の段差を解消したい

みんなのうちのみどりを残したい

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

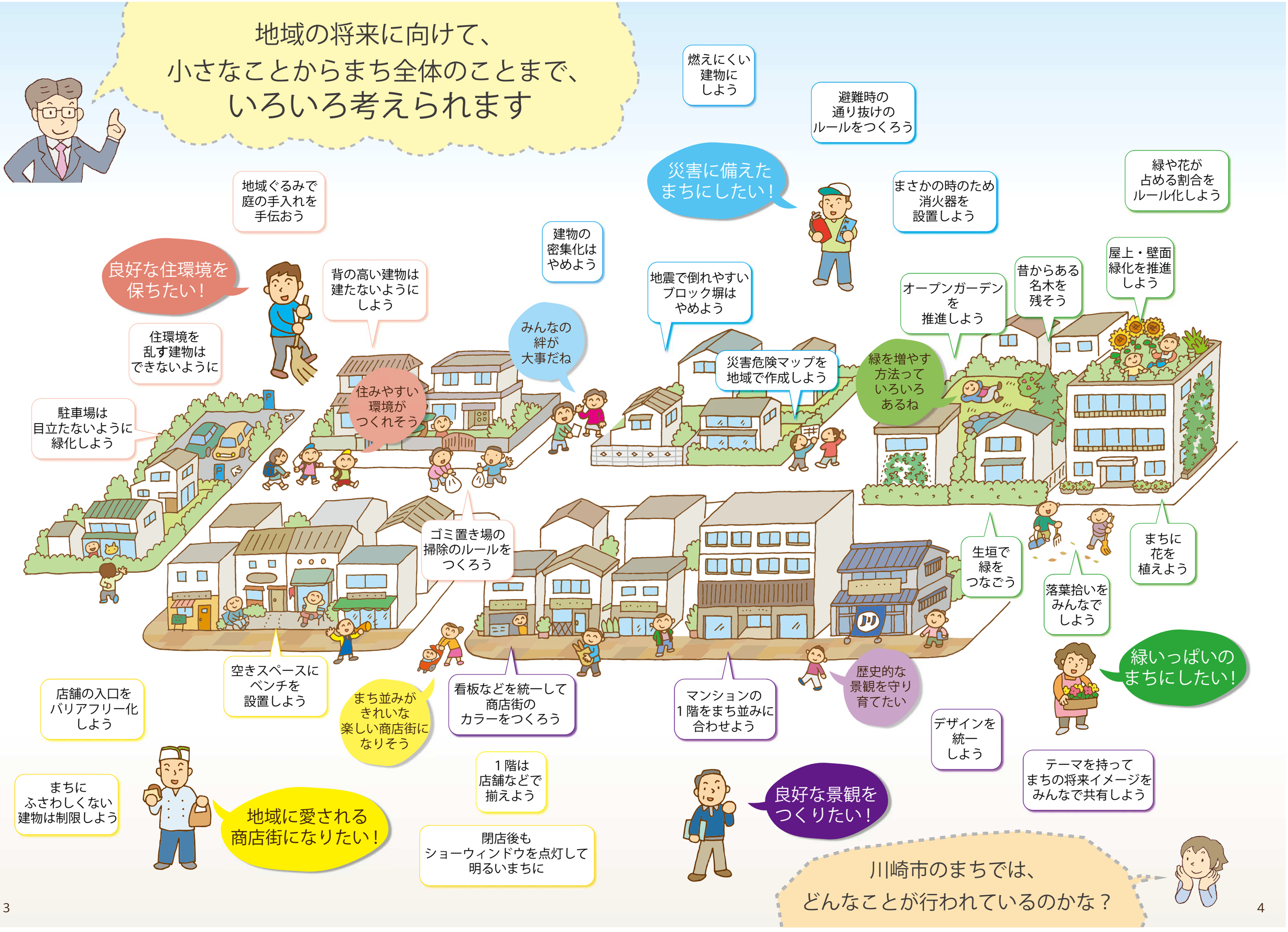
まちの将来はみんなで考えていきたい

まちの環境を乱すお店はできないでほしい

どうしようどうしよう庭が荒れ放題に

例えば
こんな目標

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ろう
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
緑や花が占める割合をルール化しよう
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
駐車場は目立たないように緑化しよう
住みやすい環境がつくれそう
ゴミ置き場の掃除のルールをつくろう
生垣で緑をつなごう
落葉拾いをみんなでしよう
まちに花を植えよう
空きスペースにベンチを設置しよう
店舗の入口をバリアフリー化しよう
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ろう
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
緑いっぱいのまちにしたい！
デザインを統一しよう
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！
1階は店舗などで揃えよう
閉店後もショーウィンドウを点灯して明るいまちに
良好な景観をつくりたい！
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
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

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。

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

花植え活動

清掃活動

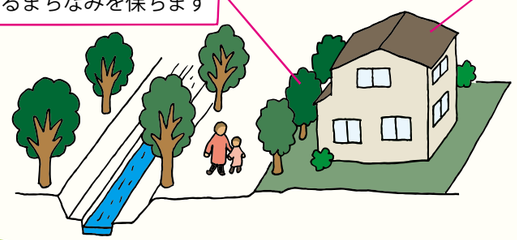
イベント活動

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

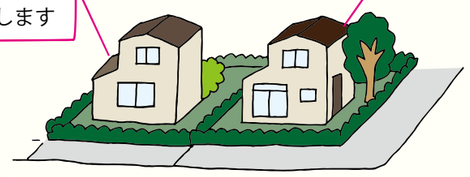
建築協定は、違反行為に対して、民事訴訟で対抗することができます。一方、地区まちづくり構想は、建築行為等に対して、事前協議や届出を課すことができます。このため、建築協定と地区まちづくり構想を組み合わせることにより、それぞれの制度を補完して、効果的にまちづくりをすすめることができます。

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。

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。

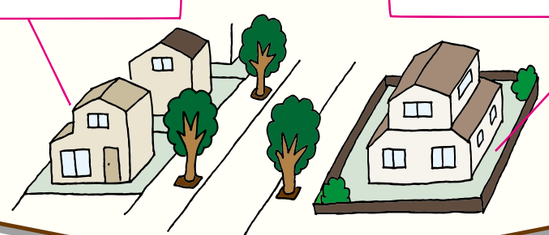
○提案の主な要件
- 区域の規模：0.5ha以上の一団の土地
- 提案者：区域内の土地所有者など
- ２／３以上の同意を得ていること
- 都市計画の基準や市のまちづくりの方針に即していること

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
現行の１２５㎡を１６５㎡にすることで、ゆとりある街並みにします



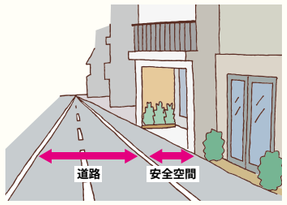
C　このルールは、地区計画 を活用しています

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。

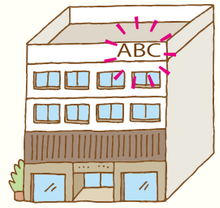
事例紹介　質の高い街並みを目指して

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。



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、推奨されるアイディアや工夫をまとめたおすすめのデザイン集

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。

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。

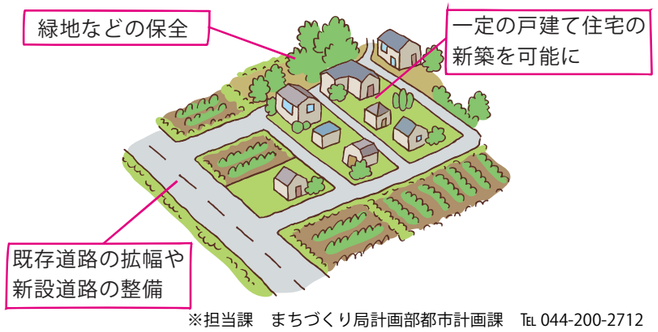
こんな制度もあるよ

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