

參考資料編

■自治体手引き事例

(1) 横浜市「みんなで作ろうまちのルール」

みんなで作ろう まちのルール



横浜市

あなたの住んでいるまちで放っておくとこんなことが起こるかも・・・

環境がよく
ゆとりある
戸建て住宅地なのに



大きな建物が建って
緑が少なくなったり
ミニ開発が行われたりするかも・・・



「まちのルール」を決めると住宅地の環境を守り、よりよくすることができます



- お隣とお互いに離して家を建てるルール
:外壁の後退距離
- 敷地分割を防止して建物がひしめき合わないようにするルール
:敷地の面積
- 周りと比べて大きな建物が建たないようにするルール
:建物の高さ
- 生垣や樹木で緑を増やすルール
:塀の種類、緑化率
- 地域の資源を活かすルール
:地域の名木や古木の保全



○中区新本牧地区
塀は生垣またはネット等の透視性のあるものとしています。



○栄区庄戸第一地区
隣地境界線から1.5m以上、下がって建てています。



まちにあった
ルールを
決めることが
できるのネ!

商店街の環境を守り、よりよくすることもできます



- 1階は店舗にするルール
:建物の用途
- 協力して歩行者空間を生み出すルール
:外壁の後退距離
- みんなで建物の色や看板の形などをそろえるルール
:建物や看板のデザイン・色
- 夜でも楽しく安全に歩ける通りにするルール
:ショーウィンドウの照明の点灯時間

1階はお店に

ショーウィンドウを
閉店後も点灯し
通りを明るく

壁の色は
落ちついた
色彩にそろえる

外壁を後退させて
歩きやすい
通りにする



○港北区大倉山商店街(エルム通り)

白を基調としてギリシャ風の街並みをつくっています。
また、外壁を後退させて、歩行者空間を充実させています。

「まちのルール」を定める仕組みとして次のようなものがあります



地域まちづくりルールは
地域と横浜市が一緒になって
運用していくんだよ

地域まちづくりルール

生活環境のルールを含めて
幅広い内容を決められます。

地区計画

工作物や緑のルールに
ついて決められます。

景観計画

街並みや景観のルールを
決められます。



共通して

建物や
敷地について
ルールを
決めることが
できます

建築協定や
景観協定は地域で
運用していくんだ

建築協定

建物や敷地について
ベーシックな内容を
決められます。

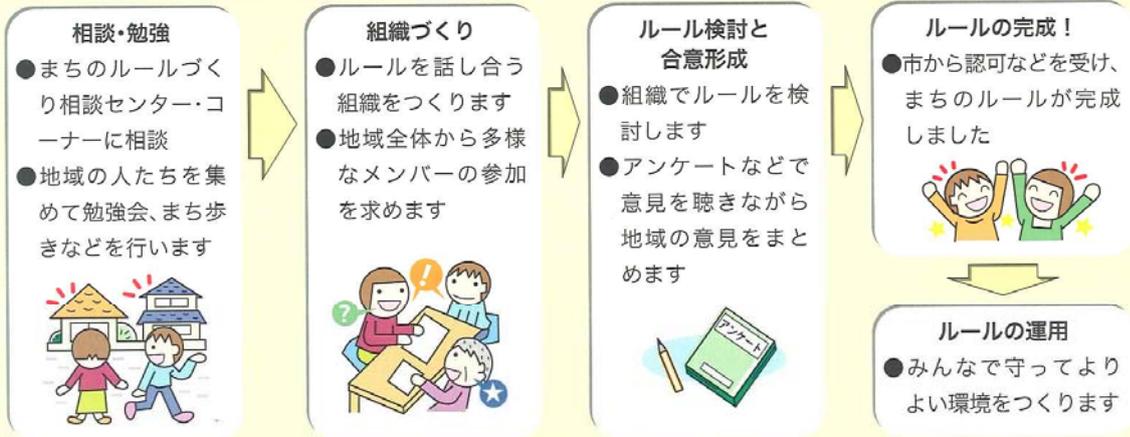
景観協定

街並みや景観について
幅広い内容を決められます。

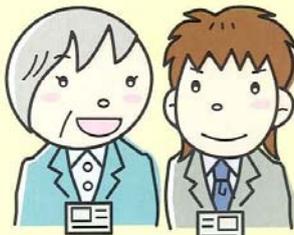
地区計画や景観計画は
横浜市が運用します



「まちのルール」のつくり方



まちのルールづくり相談センター・コーナーでは、みなさんのルールづくりを支援します！また、まちづくりコーディネーターやまちづくり支援団体(NPO)を派遣します



市役所・区役所

まちづくりコーディネーターなどは、まちのルールについて説明したり、先進地区の状況を知らせたり、これからの進め方をアドバイスしたりします。



まちづくりコーディネーター
まちづくり支援団体



まちのルールづくり相談センター・コーナー

●まちのルールづくり相談センター

横浜市都市整備局内
代表:都市整備局地域まちづくり課 TEL:045(671)2939

●まちのルールづくり相談コーナー お近くの区役所(区政推進課内)にご相談下さい

鶴見区	TEL: 510-1676	旭区	TEL: 954-6027	都筑区	TEL: 948-2227
神奈川区	411-7026	磯子区	750-2331	戸塚区	866-8328
西区	320-8329	金沢区	788-7729	栄区	894-8331
中区	224-8129	港北区	540-2229	泉区	800-2333
南区	743-8127	緑区	930-2217	瀬谷区	367-5631
港南区	847-8327	青葉区	978-2217		
保土ヶ谷区	334-6374	(青葉区のみ「まちのルールづくり相談センター」)			

発行:横浜市都市整備局地域まちづくり課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

E-mail:tb-machirule@city.yokohama.jp

TEL:045(671)2939 FAX:045(663)8641

http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/machirule/index.html

平成20年3月発行 横浜市広報印刷物登録第190734号 類別・分類 C-J110

横浜市都市整備局 横浜子はG30

まちのルール比較表

		建築協定	景観協定	地域まちづくり ルール	地区計画	景観計画
策定・締結主体		地権者		地域まちづくり 組織	横浜市	横浜市
必要な合意		地権者全員の合意		地域住民等の 多数の支持	地権者の 多数の賛同	地権者の 多数の賛同
地区の大きさの目安		1街区以上		1街区以上	1ha以上	0.5ha以上
効力の及ぶ範囲		合意した地権者の 敷地のみ		地区全体	地区全体	地区全体
ルールの運営主体		地域でつくる 協定運営委員会		地域まちづくり 組織と横浜市	横浜市	横浜市
ルールに従わなかった場合 *必要に応じて行う		地域で要請・訴訟 (協定書の定めによる)		市長が 要請・勧告	市長が勧告 建築確認事項 になった場合は 建築不可	市長が勧告 または命令
有効期間		定める		6年おきに 認定の延長	なし	なし
定められる ルールの種類 (※1)	建築物・敷地	建築物の用途	○	○	○	×
		敷地の面積	○	○	○	○
		敷地分割の禁止	○	○	○	×
		建ぺい率・容積率	○	○	○	×
		建築物の高さ	○	○	○	○
		建築物の階数	○	○	○	×
		外壁の後退距離	○	○	○	○
		塀・垣・柵の種類など	○	○	○	○
		建築物のデザイン・色	○	○	○	○
		建築物の構造・材料	○	○	○	△(※2)
		設備	○	○	○	△(※2)
		緑化率	○	○	○	○
		工作物	×	○	○	○
		その他	緑地のルール	×	○	○
		土地利用のルール (廃棄物の堆積など)	×	○	×	○
		生活環境のルール (防犯・清掃活動・営業 時間など)	×	○	×	×
道路・公園などの位置づけ		×	×	○	○	○
根拠法令		建築基準法	景観法	地域まちづくり 推進条例	都市計画法 建築基準法 都市緑地法 景観法	景観法
地域で検討にかかる期間の目安		0.5～2年	0.5～2年	0.5～2年	2～5年	2～5年
市の手続きにかかる期間の目安		4ヶ月	4ヶ月	4ヶ月	8ヶ月～1年	1～2年

※1 景観協定・景観計画は良好な景観形成を図るものに限る ※2 デザインのルールとして定める場合に限る

「まちのルール」を組み合わせた事例



◆新本牧地区(中区)

- この地区は、戦後まもなく米軍に接収されていましたが、昭和57年に接収が解除され、土地区画整理事業によるまちづくりが始まりました。これにあわせて「建築協定」が締結されるとともに、協定を補完する「まちづくり指針」が定められました。
- 地区は商業系、工業系、住宅系に分かれています。

■建築協定のルール(低層住宅地区・A地区について)

- ◇敷地: 最小面積200m²、盛土は0.5m未満
 - ◇外壁後退: 道路から2m以上、隣地から1m以上
 - ◇用途: 戸建て専用住宅、戸建て兼用住宅、タウンハウス
 - ◇階数: 2階以下、一部は3階以下 など
- *建築協定の詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/ken-kyoutei/naka/096.html>

■まちづくり指針のルール(低層住宅地区・A地区について)

- ◇色彩: 屋根は黒系統・茶系統、外壁は原色や刺激的な色を避ける(それぞれに色見本があり、それを参照することとしている)
- ◇広告物・自動販売機: 周辺との調和を乱すものは設置しない
- ◇建築設備類: 屋外に設置するものは道路等から見えにくい構造とする
- ◇緑化: 道路から1mは緑地とする
- ◇未利用地: ゴミ等の不法投棄の防止や防塵、除草等に努める など

まちづくり指針とは…?
建築協定を補完するものとして、更に詳しく建築物や緑化、管理に関する事項を定めた新本牧地区独自の自主ルールのこと。

◆馬車道地区(中区)

- この地区は、文明開化の時代からの歴史をもち、個性的で魅力ある街並みを形成しています。これらの環境の維持・向上を図るため「まちづくり協定」が定められ、商店街を中心に長年運用されてきましたが、平成20年に、その内容の一部が「地区計画」として定められました。

■地域まちづくりルール(馬車道まちづくり協定)

- ◇照明: ガス灯のある大人のまちに調和させるため個店のみが目立つ照明はさける
 - ◇にぎわいづくり: 平日はもちろん、土日も積極的に営業し、にぎわいを絶やさないようにする など
- *まちづくり協定の詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/chiikimachi/katsuyou/ru-ninteibo.html#r08001>

■地区計画のルール

- ◇用途: 1・2階を住宅とするものや風俗営業店は禁止
- ◇色彩・デザイン: 色彩又は装飾等について工夫しなければならない、広告用屋外映像装置や広告用屋外音響装置は禁止 など

*地区計画の詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tikukeikaku/c-080.html>

(参考)馬車道地区を含む「関内地区における景観計画」

- ◇建築物の低層部: 開放的なしつらえとし、賑わいを創出する形態意匠とする
 - ◇屋外広告物: 自己用で表示面積5m²以下、上端の高さが地上5m以下 など
- *景観計画の詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tosai/keikan/kannai-keikan/>



地区計画

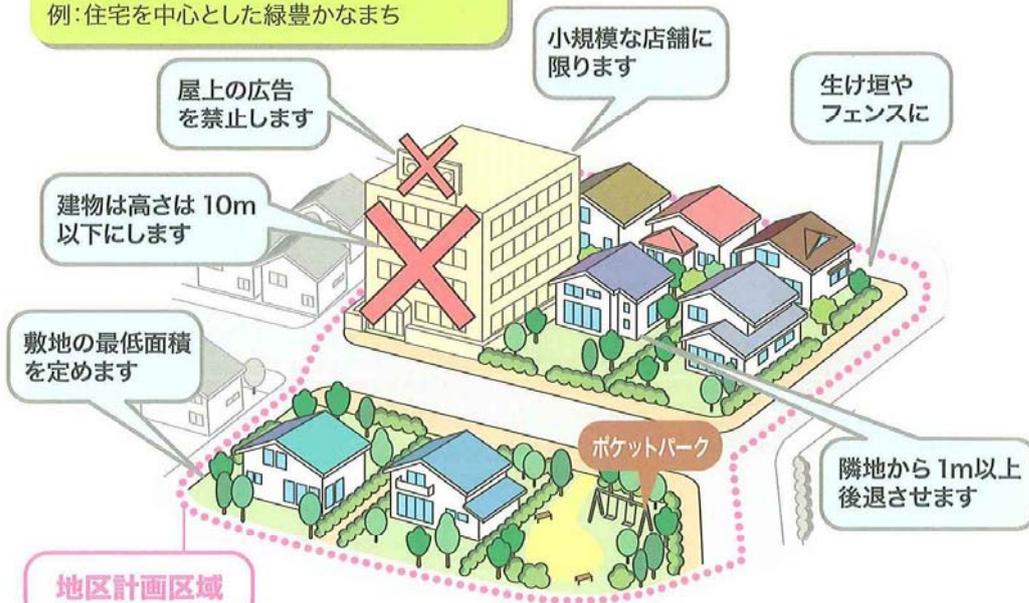
～地区のルールを横浜市が定め
運用します～

- 地域にあったきめ細かなルールを都市計画と条例で定めます
- ルールに合わないと建築確認が受けられません



まちの将来像

例：住宅を中心とした緑豊かなまち



地区計画区域

①地区計画の方針

まちの将来像を定めます

②地区整備計画

建物や工作物の建て方などの具体的なルールを定めます

■建物・工作物の建て方

- | | |
|--------------------|---------|
| ・用途 | ・塀の種類 |
| ・規模(建ぺい率、容積率) | ・看板・広告 |
| ・高さ | ・デザイン・色 |
| ・道路や敷地境界からの外壁の後退距離 | ・緑化率 |
| ・敷地の面積、建物の面積 | |

■歩道状空地やポケットパークなどの施設・緑地の保全

地区計画の導入の流れ

話し合い

賛同

横浜市へ
要望

市が都市計画
決定・条例化



まちのルールづくり相談センター・コーナーが全面的にバックアップします

地区計画のページ <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tikukeikaku/index2.html>

地区計画

■地区計画の特徴

○まちのルールについて総合的に決められます

建物や敷地のルールに加え、工作物や緑のルールについても定められます。ただし、決められない項目もあるので、「景観計画」、「地域まちづくりルール」などと併用することも考えられます。

○ルールが確実に守られます

地区計画で定めたルールは横浜市が運用します。ルールが守られない場合には勧告を出すことがあります。

また、建築確認でも審査されます。

○歩道状空地やポケットパーク、緑地についても計画できます

地区の居住者が主に使う歩道や緑地などを地区の施設として計画することができます。

■地区計画の事例

◆青葉美しが丘中部地区(青葉区)



○この地区は、昭和30年代に開発された良好な住宅地です。この環境を維持・増進させるために、地域の皆さんが発意し、地区計画を策定しました。

○主なルールは以下のとおりです。

- ◇道路: 総延長約3.2キロの歩行者専用道路を定めています
- ◇用途の制限: 戸建住宅や学校等以外は建てられない
- ◇敷地面積の最低限度: 180m²
- ◇壁面の位置の制限: 道路および隣地から1m以上

*詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tikukeikaku/c-059.html>

◆元町地区(中区)



○この地区は、横浜を代表する商業地の一つです。商業等と居住の共存する個性的でありながらも全体として調和した魅力的な街並みを創造するため地区計画を策定しました。

○主なルールは以下のとおりです。

- ◇用途: 1階の住宅等を禁止、パチンコ店などの禁止
- ◇デザイン: 屋外広告物の色彩や装飾の配慮

*詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tikukeikaku/c-057.html>

建築などをする時は・・・ 地区計画の手続き



建築主



横浜市



計画の届出は建築工事着手の30日前までに行う必要があります

発行:横浜市都市整備局 平成21年3月

建築協定・景観協定

～地域で決めたルールを地域で守ります～

- 合意した人たちが協定を結び、建築基準法または景観法に基づく市長の認可を受けます
- ルールは地域でつくる運営委員会で守っていきます
- 有効期限を決める必要があります(一般には10年)



建物や工作物の建て方などの具体的なルールを決めます(★は景観協定のみで決められます)

■建物や工作物(★)の建て方

- ・用途
- ・規模(建ぺい率、容積率)
- ・高さ
- ・道路や敷地境界からの外壁の後退距離
- ・敷地の面積、分割の禁止
- ・塀の種類
- ・看板・広告 など
- ・緑地の保存★
- ・緑化★
- ・その他景観に関すること★
例)・花だんの設置★
・ショーウィンドウの照明★ など

建築協定・景観協定の導入の流れ

話し合い

合意・締結

横浜市へ
申請

市長が認可



まちのルールづくり相談センター・コーナーが全面的にバックアップします

建築協定のページ <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/ken-kyoutei/index.html>

建築協定・景観協定

■ 建築協定・景観協定の特徴

○ ルールの内容を柔軟に決められます

建築協定や景観協定では、地区計画では決められない「敷地の分割禁止」や「階数」についても決められます。

さらに、景観協定では、「ショーウィンドウの照明」や「花だんの設置」など景観についての活動・取り組みについても決めることができます。

○ 合意した人たちによってルールを守っていきます

ルールに合意した人たちが運営委員会をつくり、ルールを運営していきます（合意していない人たちには効力が及びません）。

■ 建築協定の事例



◆ ウッドパーク金沢文庫地区(金沢区)

○ この地区は、昭和60年代に開発された住宅地です。当初の環境を維持・増進させるために開発者が建築協定を締結しました。その後、地域の住民で運営を続け、更新を経て現在に至っています。

○ 主なルールは以下のとおりです。

◇ 用途の制限：戸建住宅や医院併用住宅等以外は建てられない

◇ 建物の高さ：10m以下、軒高は9m以下

◇ 敷地：分割できない

◇ 色彩・デザイン：建築物の色彩、意匠については、ウッドパーク金沢文庫のイメージを損なわないものとする

* 詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/ken-kyoutei/kanazawa/358.html>

建築などをする時は・・・

建築協定・景観協定の手続き



運営委員会



建築主



「運営委員会」とは、合意した人たちでつくる組織で、届出のあった計画が協定の内容に適合しているかをチェックする役割を担います。

建築協定や景観協定は建築確認と連動していないので、事前に運営委員会で建築計画をチェックすることが重要です。

計画の届出は建築確認申請の前までに終了してもらいましょう

発行：横浜市都市整備局 平成21年3月

景観計画

～景観のルールを横浜市が定め
運用します～

- 景観形成のためのきめ細かなルールを景観計画として定めます
- ルールに基づいた建物などが建築されるように誘導していきます



① 景観形成の方針

良好な景観の形成に関するまちの将来像を定めます
景観上重要な建物や樹木の指定の方針を定めます

② 景観形成の制限など

建物の建て方のルールなど、景観に関わる具体的な内容を定めます

■ 建物・工作物の建て方

- ・ 建物のデザインや色、高さ、外壁の位置
- ・ 工作物のデザインや高さ、位置
- ・ 敷地の面積 など

■ その他の良好な景観のための制限

- ・ 木竹の植栽や伐採
- ・ 夜間のライトアップ など

■ 広告物の設置のしかたに関すること

- ・ 広告物のデザインや高さ、位置

景観計画の導入の流れ

話し合い

賛同

横浜市へ
要望

市が策定



まちのルールづくり相談センター・コーナーが全面的にバックアップします

景観計画のページ <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/design/keikan/keikan-keikaku/>

■景観計画の特徴

- 景観に関するルールについて総合的に決められます
建物や敷地のルールに加え、緑や廃棄物などのルールについても定められます。建物や工作物を建てるだけでなく、木竹の伐採などのルールを決めることができます。
- 特に保全したい建物や樹木を指定できます
景観上、特に重要な建物や樹木は、所有者の合意を得た上で横浜市が指定し、保全することができます。
- 屋外広告物のきめ細かなルールを定めることができます
屋外広告物の色彩や大きさなどについてのルールを定めることにより、街並みに調和した広告物に誘導することができます。
- ルールが確実に守られます
景観計画で定めたルールは横浜市が運用します。ルールが守られない場合には勧告や命令を出すことがあります。

■景観計画の事例



◆関内地区(中区)

○この地区は、商業・業務施設が集まった横浜の顔となる地区です。従前から魅力ある景観を形成するための取組を続けていましたが、より実効性を持たせるため、平成20年4月に景観計画を策定しました。

○主なルールは以下のとおりです。

- ◇デザイン: 色彩や外壁の分節、低層部のしつらえなど
- ◇高さ: 31m以下など
- ◇壁面の位置の指定: 道路境界線より1.0m以上後退、など
- ◇ライトアップ: 「歴史的界隈形成エリア」内においては、歴史的建造物以外は投光器等で照らしてはならない、など
- ◇屋外広告物: 屋外広告物に映像装置を使用することができない、など

*詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tosai/keikan/kannai-keikan/>



建築などをする時は・・・ 景観計画の手続き



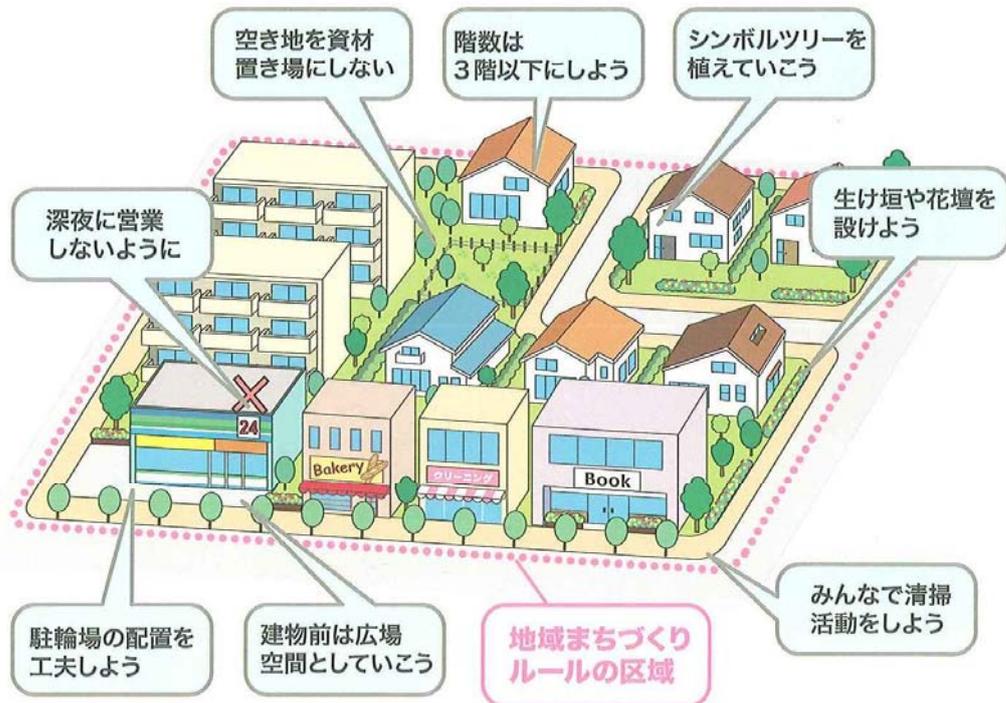
計画の届出は建築工事着手の30日前までに行う必要があります

発行: 横浜市都市整備局 平成21年3月

地域まちづくりルール

～地域が決めた幅広いルールを横浜市と協働して守ります～

- 地域の人たちの多数の支持を得て、地域まちづくり推進条例に基づく市長の認定を受けます
- ルールは地域でつくる「地域まちづくり組織」が横浜市とともに守っていきます
- ルールの認定は6年ごとに延長が必要です



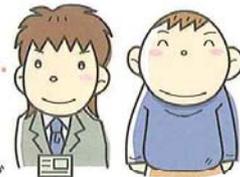
建物や工作物の建て方や生活環境のルールなどの具体的なルールを決めます

■ 建物や工作物の建て方

- ・用途
- ・規模(建ぺい率、容積率)
- ・高さ
- ・外壁の後退
- ・敷地の規模
- ・塀の種類
- ・構造や材料
- ・防犯等を兼ねた玄関灯の設置
- ・看板・広告物の大きさ、色 など

■ 生活環境のルール

- ・商店の営業時間
- ・防犯のための夜間点灯
- ・騒音・清掃活動 など



地域まちづくりルールの導入の流れ

話し合い

多数の支持

横浜市へ
申出

市長が認定

まちのルールづくり相談センター・コーナーが全面的にバックアップします



地域まちづくりルールのページ <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/chiikimachi/katsuyou/ru-ninteibo.html>

地域まちづくりルール

■ 地域まちづくりルールの特徴

○ 幅広い内容・表現でルールを決められます

地域まちづくりルールは、決められるルールのメニューが限定されていないので、地域の個性や特徴に合わせたまちづくりのルールを自由に決められます。

○ 地域まちづくり組織と横浜市が協働してルールを守っていきます

地域まちづくり組織をつくって、地域住民の理解と信頼を得ながら横浜市と一緒にルールを運用していく必要があります。

建築計画などの協議・届出を受けるなど、地域まちづくり組織と横浜市の両方でルールを守っていきます。

■ 地域まちづくりルールの事例

◆ 荏田北二丁目まちづくり協定(青葉区)



○この地区は、まちなみとアメニティを継承し、美しく調和のとれた住環境の維持向上をはかるため、地域の皆さんが発意し、ルールを作成しました。

○主なルールは「建物用途、高さ、敷地面積」などの他、以下を決めています。

◇デザイン：現在の建築様式との調和を図る、屋根は勾配屋根とする
◇色彩：原色などの刺激的な色彩としない、色彩ガイドラインで定める

◇隣地に面する開口部：視線をさえぎる工夫をする

◇防犯のための常夜灯：門扉付近に設置する

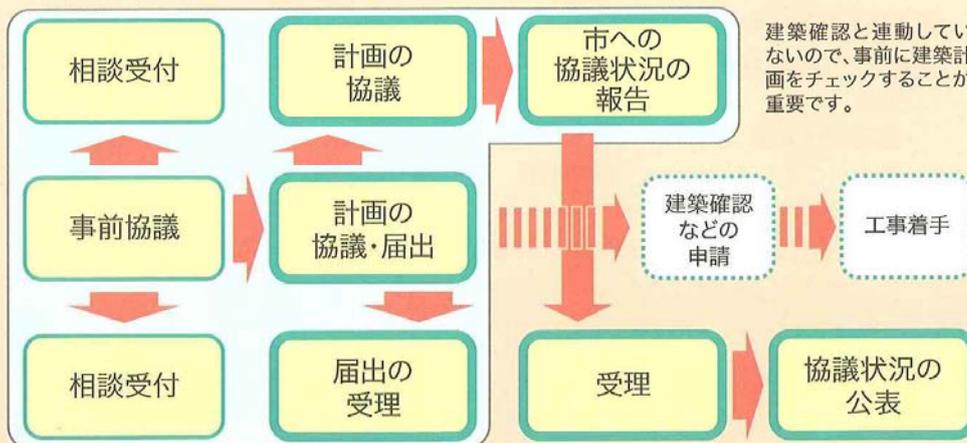
◇緑・花：ハナミズキを育てる、レンガ通りに植栽し、樹木を育てる

*詳細は以下をご参照下さい

<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/chiikimachi/katsuyou/ru-ninteibo.html#r05001>

建築などをする時は・・・

地域まちづくりルールの手続き



「地域まちづくり組織」とは、地域住民等の多数の支持を得て市長の認定を受けた団体で、計画の事前協議などルール運用の役割を担います。

建築確認と連動していないので、事前に建築計画をチェックすることが重要です。

計画の届出は建築確認など申請の30日前までに行う必要があります

発行：横浜市都市整備局 平成21年3月

(2) 調布市「ちょうふのまちづくり～まちづくりのススメ～」(抜粋)

step 2 まちづくりのルールとツール

まちを支えるしくみ

市 ゾーン 地域 地区

都市計画マスタープランのまちづくり構想
調布市のまちづくりの基本的な方針を定めたものです。市のまちづくりは、このマスタープランに沿ったものでなければならず、その意味でまちづくりの方針においては、市の最上位計画となります。

都市計画マスタープランの地域別整備方針
市域を東部、西部、南部、北部の4つの地域に分け、それぞれの地域の特性に応じた将来像を掲げ、その実現に向けたきめ細かな施策の方針を示すものです。

用途地域などの地域地区
地域ごとに建てることのできる建築物の用途、構造、大きさなどを定めるルールのことを地域地区といいます。

地区計画の方針
地区を今後どのようなまちにしていきたいかという、地区レベルでのまちづくりの方針を定めるものです。この方針には、土地利用の方針、地区施設整備の方針、建築物等の整備の方針などを定めます。

都市計画法

市街地再開発事業
詳しくは、26・27ページをご覧ください。

土地区画整理事業
詳しくは、26・27ページをご覧ください。

地区計画
詳しくは、28・29ページをご覧ください。

まちづくり推進課

計画・規制

法律

ツール

窓口

22

step 2 まちを支えるしくみ

街区 隣 個人

建築協定
建築基準法に基づき、建築物の建て方などについて、土地所有者等全員の合意のもとに定めた協定のことをいいます。市長の認可を受けることにより効力を発揮します。また、経費がなだりのある居住環境の形成のために、地区の住民が一定のルールを定めて緑化を進めていくために結ぶ緑化協定という制度もあります。

民法の相關関係
民法では、隣り合った土地の所有者がそれぞれの土地を円滑に利用するために、隣地の使用・通行、排水・流水、境界、境界付近の建築物等について隣人同士が守るべき事項を定めています。

住宅の建築計画
建築物は、耐火性・防火性・不燃性・居住性及び設備などについて、安心して利用できるよう、建築基準法などにより、最低限必要な性能や基準が定められています。

あなたの家とお隣の家、お隣の家や道路など、生活していく上で必要な施設が揃って、まちができています。みんなにとって暮らしやすいまちであるために様々なルールがあります。

まちには、まち全体の目標から個人の建築計画まで、計画とツールによってつくられています。

まちにどんな計画があるか、どの地区がどの用途地域になっているか、どんな規制がされているか、道路や公園などの都市施設はこれからどこに建設されるのか、まちの計画を一度でできる便利な地図が『都市計画図』です。

都市計画図を見よう!

建築基準法

民法

建築協定
詳しくは、30・31ページをご覧ください。

総合設計制度
市街地再開発等を行う際に、野趣などの機能ができます。

建ぺい率緩和措置
建ぺい率の緩和が認められた建築物に適用されます。

建築指導課

23

step 2 まちづくりに係わる法律

まちを支えるしくみ

市 ゾーン 地域 地区

都市計画法

都市計画法とは…

まちづくりの進むべき方向性とそれを確実なものとするために、まちづくりの内容や決定手段、また決定した計画に沿ったまちづくりを進めるための制約などについて定められています。

皆さんが、まちのルールを考え、それに沿ってまちづくりを進めていくときには、この都市計画法に基づいてまちづくりの計画を立てる必要があります。

大きく二分

自然や自然を活かした産業(一次産業)を残す。

生活を営む場所として整備する。

●秩序あるまちづくり

- 基礎整備を促すところ
- 緑地を保全するところ
- まちの性格をバランス良く配置
- まちの特色を強めるところ
- 生活に必要な施設をつくること
- 住み手にあったまちにするところ
- ...

など、秩序あるまちづくりを計画的に進めます。

まちづくり委員

調布市では、市民、事業者及び市の協働のまちづくりを進めるための基本的な仕組みとして「調布市まちづくり推進法」を制定しました。平成16年9月に調布市議会において議決、公布され平成17年4月1日より施行されます。主な内容は、次のとおりです。

●市民参加のまちづくりの仕組み
市民の皆さんの発意によるまちづくりをより一層支援する体制を整備するとともに、まちづくりに市民の皆さんの意見を積極的に取り入れるためのパブリックコメント*の制度化を行いました。

24

step 2 まちを支えるしくみ

街区 隣 個人

建築基準法

建築基準法とは…

建築物は、都市の中で、道路、敷地、用途、面積・高さなど一定のルールに基づいて建築されてはなりません。都市の建築物は、耐火性・防火性・不燃性・居住性・設備などについて最低限必要な性能や基準を定めていなければならない。

建築基準法は、こうした最低限の基準を定めている法律です。しかし、全国一律の基準であり、地域の特性に合わないところもあります。したがって、そうした問題に対して、調布市では後で記載します地区計画や建築協定、まちづくり条例などにより、建築基準法申請前に協議などの手続を申請しています。

●良好な関係事業への誘導の仕組み
開発事業を良好なものへと誘導するため、新たに建築設備の義務化とともに、今までよりも早い段階での届出や住民の方への説明などのルールを定めました。

●民法とは…

日常生活での土地、建物などの財産関係や家賃、相続などの身分関係に関するルールを定め、社会のバランスを図る法律です。

●雨水の処理について
お隣の敷地や工作場によって水が流れてくる場合は、洪水防止のための工事をするようにお隣に請求ができます。

●隣地境界線からの距離について
お隣の敷地から50m以内で建てようとしている場合、不都合なら変更してもらおうとお隣に請求できます。ただし、この規定は壁と壁を接して家が立ち並んでいる層間のある土地の場合には適用されません。また、お隣の工事が始まって1年を経過してしまったり、工事が終わってしまった場合は、隣地境界線を請求することはできません。

●目かくしについて
隣地境界線から1m以内で建て、窓など目かくしがあり、そこからお隣の家や庭が見えなくなると、目かくしをつけるように定められています。しかし、これも土地の傾斜に変わることになるので、どんな場合でも目かくしを義務づけるものではありません。

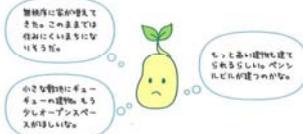
●工事について
壁が隣近所へ入った場合は、注文ではなく施工者に責任があります。ただし、注文者の指示に無視があり、施工者から無断で壁が隣近所へ入った場合は、施工者責任であり、その責任は注文者が負うこととなります。

25

step 3 調布で進むまちづくり

市街地再開発事業と土地区画整理事業

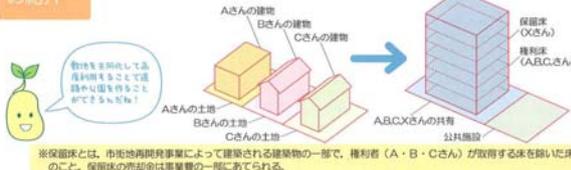
あなたのまちで、こんなことはありませんか？



大きくまちを見直した方がいいのでは？と思ったら、まちの様相を大きく変えることができる市街地再開発事業を考えてみませんか？市街地再開発事業にはいくつか種類がありますが、調布市では市街地再開発事業と土地区画整理事業を行っています。

市街地再開発事業の紹介

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、細分化された敷地を統合し、道路や公園・広場などの公共施設の整備とオープンスペースの確保によって、安全で快適な都市環境をつくっていく事業のことです。



土地区画整理事業の紹介

土地区画整理事業とは、道路や公園が不足していたり、宅地の形状が不整形な土地において、土地所有者から土地を少しずつ提供してもらい、その土地を道路や公園などの公共施設の整備に活用し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図ることを目的とする事業です。



step 3 調布で進むまちづくり

事業の概要

- 1 街区は、店舗・住宅・公益施設及び駐車場からなる1棟の複合施設です。
- 2 街区は、店舗等の施設とし、1街区の店舗施設と共存する形となっています。

事業の経緯

地区住民間に再開発事業の気運が高まったことを受けて、昭和53年に市が調査を行い、その後昭和61年に研究会が設立されました。そして平成元年に準備組合が設立され、平成6年に国領駅南地区第一種市街地再開発事業促進法が制定されました。検討をはじめから、地価の下落などの問題に直面しましたが、権利者の強い意思込みによって困難を乗り越え、平成12年に複合施設及び公共施設が完成しました。



国領駅南地区市街地再開発事業

- 目的 土地の一体的高度利用と道路等の整備により、良好な住環境と商業環境を創出します。
- 施行期間 平成7年10月～平成14年6月

事業の経緯

平成5年度の地区周辺の開発を契機に、地元を主体としたまちづくりに関する勉強会が開催され、翌年の平成6年度に布田六丁目地区として土地区画整理事業を施行する方針が地元地権者により固められました。平成7年度にはまちづくり協議会を設立し、施行区域や道路配置など具体的な事業の検討を行い、平成11年11月に組合設立準備組合が発足されました。その後、事業計画の作成を行い、平成13年7月に東京都の事業認可を受け組合が設立されました。平成14、15年度の2年間で公共施設の整備改善を行い、平成17年1月の換地処分公告を受け、同年3月に組合が解散し、事業が完了しました。



布田六丁目地区土地区画整理事業

- 目的 健全な市街地を形成するため、周辺宅地と調和を図り、公共施設の整備を行い、また、国指定の下布田遺跡との調和を保ちながら、良好な居住環境を創出します。
- 施行期間 平成13年7月～平成17年3月

step 3 調布で進むまちづくり

地区計画

あなたのまちで、こんなことはありませんか？



「まちの“困った”や“こうしたい”を地区の皆さんで考え、ルールとして形にする」それが地区計画です。

地区計画の進め方

- まちづくりのきっかけ** 「道路が狭く、車が多くて危険だ。」「住宅が密集していて、災害時が不安だ。」など、自分たちの住むまちに対して、不満を感じたらそれがまちづくりのきっかけです。
- 仲間づくり** 同じように感じている人たちと話し合ったり、勉強会などを開いて、仲間づくりをしましょう。仲間が集まったら市へ相談してみましょう。市には、まちづくりの専門家派遣やまちづくり活動への助成等、支援制度があります。
- まちづくりの課題発見** 「まちづくりのきっかけ」を基に自分たちの住むまちの土地利用や公園・路、道路や建物などについて課題点を整理します。
- まちづくりの目標設定** まちづくりの課題をどのように解決していくか、また将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」をつくります。
- まちづくりの提案** まちづくりの目標を実現するために具体的なルールを検討し、市にまちづくりの提案をします。
- 地区計画の原案作成** 市は、提案を基に地区計画の原案を作成し、原案の説明会や聴取などを行い、市民の皆さんの意見をお伺いします。
- 地区計画案の作成** 市は、原案を様々な角度から検討し、必要に応じて原案を修正し、地区計画案をつくります。
- 都市計画決定** 都市計画案として、公営一策の策定一意見書の提出によって、広く皆さんの意見を伺います。地区計画は、市の都市計画審議会の審議を経て、都市計画決定されます。

step 3 調布で進むまちづくり



仙川駅周辺地区の地区計画

- 目的 土地区画整理事業と都市計画道路の整備により、都市基盤施設を整備し、安全で潤いあるまちづくりを進めるとともに、ゆとりある生活空間を実現する良好な都市型住宅と商業・業務・芸術・文化・コミュニティ施設の立地を誘導します。
- 決定 平成10年3月都市計画決定
平成13年11月都市計画変更
平成16年3月都市計画変更

地区計画がはじまったきっかけ

昭和60年代に仙川の土地所有者で集い、仙川をどの様なまちにしようかと話し合ったことが仙川でのまちづくりのきっかけです。その後、地元の有志により昭和62年から仙川駅周辺のまちづくりについての勉強会を開始し、その中で「地区計画（案）」が作成されました。そして平成10年3月に仙川駅周辺地区地区計画が都市計画決定されました。また、平成5年、地元住民から仙川駅を中心として、土地区画整理事業を検討してみてもどうかとの意見があり、平成6年にまちづくり懇話会を開催し、話し合いが始まりました。平成8年に事業着手し、平成11年に完了しました。



step 3 その他まちづくりの紹介

調布で進むまちづくり

あなたのまちで、こんなことはありませんか？



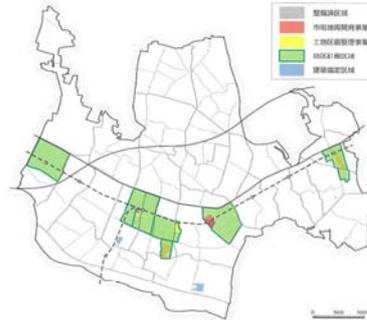
法律の制限に加えて、建築物や敷地について、独自のまちの基準をつくり、お互いを守り合っていくことを協定したのが建築協定です。

建築協定づくりの手順

まちづくりのきっかけ	自分たちの住んでいるまちで「良好な住環境を守りたい」「商店街などの活性化を考えたい」「まちの良さを決まってきたまちづくりのきっかけです。
建築協定制度を学習する	勉強会や説明会を開き、地域の良い点や将来像、また、求められているルールについて地域のみんで考えます。
おおよその協定対象区域を決める	おおよそのルールが決まったら、どの範囲でルールを実行するか検討します。
建築協定の内容を決める	担当課(建築指導課)と相談しながら、建築協定の作成を行います。
(申請)代表者を決める	代表者を決め、協定書を作成します。協定書には、実況、位置図(本人確認の証明となる)、土地登記簿謄本(借地権の場合は借地の証明となるもの)が必要となります。
区域内の土地所有者の合意を得る	対象地域の土地所有者と話し合い、合意を得ます。
市に建築協定認可の申請をする	代表者が市へ建築協定認可の申請を行います。
市の認可	市から認可されれば、建築協定の成立です。市では、建築協定認可の申請を受け付けてから、公告・縦覧・公開による確認などの手続を行うため、認可までにはおおよそ2ヶ月くらいかかります。
協定によるまちづくりスタート	まちづくりのスタートです。協定の運営委員会や運営規則をつくりましょう。

step 3 調布で進むまちづくり

調布で進むまちづくり



市街地再開発事業 32地区
土地区域再開発事業 33地区
駅前再開発 7地区
建築協定 33地区

調布で進むまちづくり

用途	敷地の最低面積	敷地の地盤高の差	建物の屋根(壁・窓・扉等)	建物の高さ(階数・最高高さ・軒高)	地区で定められること
住宅系の用途に制限する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	<ul style="list-style-type: none"> 地区のみんなで話し合い、地区計画や協定などによって左のような内容を定めることができます。 左は参考例です。詳しくは、街づくり推進課までご相談ください。
住居系以外の用途に制限する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
住居系以外の用途に制限する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
住居系以外の用途に制限する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
住居系以外の用途に制限する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
敷地境界から1m以上後退する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
敷地境界から1m以上後退する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
敷地境界から1m以上後退する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
敷地境界から1m以上後退する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	
敷地境界から1m以上後退する。 【参考例】	敷地は200㎡以上とする。 【参考例】	地盤高の差を制限とする。 【参考例】	法規制以下の建ぺい率・容積率に制限する。 【参考例】	法規制以下の高さの上限を設ける。 【参考例】	

step 4 まちづくりをはじめるとは

まちづくりをはじめるとは

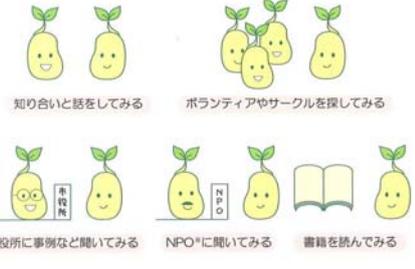
起 心と想いつく...

- 「まちづくり」と一言で言っても、内容は様々です。家の周りの清掃や木や花の手入れから、道路や公園づくり、そしてまち全体の将来像を考え、方針やルールを決めることまで「まちづくり」に含まれます。
- まちづくりのきっかけは、皆さんが生活する中でふと心に浮かぶ「思い」なのです。



承 自分の考えと似たような人や出来事を見つけてみる

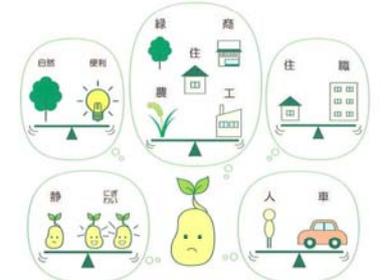
- 大勢の人が協力しなければ、何一つつけないのが「まちづくり」です。まちについて思いついたら、その「思い」を他の誰かと共有することが必要です。



step 4 まちづくりをはじめるとは

まちづくりをはじめるとは

自分と似たような考えの人や出来事を探している内に「ちょっと違うこと」や「考えてもいなかったこと」などたくさん出てくることでしょ。



- まちについての思いを互いに共有することで、自分と違う意見や、考えてもいなかった意見などがたくさん出てきます。
- まちづくりを進めるには、時間をかけてでもたくさんの人と一緒に多くの知恵を出し合い、「まちづくりの目標、将来像」を考えることが大切です。
- いろんな意見を出し合い、まちの目標を見つけ、地域にとってこちよいまちの特性をつくっていくことが必要です。

結 思いついたことを大切に、さらに人と話し合ったり、専門家と共に『自分のまち・みんなのまち』づくりに...

- 調布のまちや、他のまちで進められているまちづくりの事例や方法についても知りたくなった人は「まちづくりについて学習したい!」をご覧ください。
- 地域でまちづくりを考えたい... 34 ページ
- 地域の特徴を調べ、地域でまちづくりについて検討したいと思った人は「地域でまちづくりを考えたい!」をご覧ください。
- テーマ別のまちづくりを考えたい... 35 ページ
- テーマを絞って、テーマ別にまちづくりを検討したいと思った人は「テーマ別のまちづくりを考えたい!」をご覧ください。
- まちづくりを行いたい... 35 ページ
- 今すぐまちづくりを実践したいと思った人は「まちづくりを行いたい!」をご覧ください。

1 学習

「まちづくりについて学習したい！」

まちづくりの勉強を始めたいとき
行政資料室や市内に11か所ある図書館などで、まちづくりに関する本を探してみよう。

調布のまちづくりについて調べたいとき

● 市政全般からまちづくりについての書籍を読みたいなら ……庶務課行政資料係

● 調布市都市計画マスタープラン	¥1,500
● 調布市緑の基本計画	¥1,000
● 調布市住宅マスタープラン	¥1,500
● 調布市都市計画図	¥900
● 調布市全図（白地図）	¥130 ※販売はすべて市民相談担当

調布のまちについてちょっと聞いてみたいとき

- 本業の内容や調布市内のまちづくりの事例について知りたいなら ……街づくり推進課
- 公園や緑地について知りたいなら ……緑と公園課
- 道路について知りたいなら ……道路課
- 商店街など地域の商業について知りたいなら ……産業振興室
- 福祉について知りたいなら ……福祉総務課
- 防犯・防災について知りたいなら ……防災課

2 地域

「地域でまちづくりを考えたい！」

まち歩きを行ってみましょう！

地域でまちづくりを検討する第一歩として、『まち歩き』を行うと良いでしょう。『まち歩き』とは、まちづくりを考えたい範囲がある程度決めて、地域のみんなでその地区を歩き、まちの現状を把握する活動です。

地図を持って、実際にまちを歩くことで、室内の話し合いだけでは気づかないまちの問題や宝物、そして「将来まちをこうしたい！」という理想や課題を把握することができます。

事前に、防災や景観など、まち歩きの視点を決めておくと、さらに詳しくまちの現状を把握することができます。

地域で協議会を立ち上げ検討しよう！

調布では、地域でまちづくりを検討するため、協議会の設立・支援を行っています。現在、次のように学区域を基本とした協議会が立ち上がり、まちづくりについての検討を行っています。 ……市民参加推進室 コミュニティ係



3 テーマ

「テーマ別のまちづくりを考えたい！」

「調布まちづくり市民フォーラム」に参加してみよう！

調布まちづくり市民フォーラムは、平成12年に行政とパートナーシップのもと設立した市民組織です。魅力ある快適な市民生活を送ることができるようまちづくりを考え、実践しています。

……市民参加推進室 生涯学習交流推進係

調布市でまちづくりを検討しているNPO法人へ連絡してみよう！

● NPO法人 調布まちづくりの会

調布まちづくりの会は、「市民の手でまちづくりを」という思いから、平成8年に都市計画マスタープランづくりに参加するために集まった市民の会からスタートしました。平成12年にNPO法人に認定され、現在は、まちづくりに関係する検討・提言活動を行っています。

4 実践

「まちづくりを行いたい！」

ステップ3で紹介したまちづくりを実際に進めたいと思った方は、下記までご連絡ください。

まちづくりの計画や事業の検討をしたい！

- 地区計画や土地区画整理事業を実践したいなら ……街づくり推進課
- 市で定めている街づくり推進要綱について知りたいなら ……開発調整課

まちづくりの支援をしてほしい！

- まちづくりに関する助成金などの支援について知りたいなら ……開発調整課 (街づくり推進要綱)
- ……市民参加推進室 (調布市地区協議会活動支援要綱)

