

建築協定から「地区計画とこれを補完するまちづくり指針」へ移行



栄湘南桂台地区 横浜市栄区

用途地域の一斉見直しを契機に、地域住民の居住環境に対する意識が高まり、建築協定を地区計画に移行。また、地区計画とは別に「まちづくり指針」を策定し地区計画では守れない、きめ細かいまちづくりを行っている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地	
地区名	栄湘南桂台地区
世帯数	約1,500世帯
所在地	横浜市栄区犬山町、桂台北、桂台中、桂台西一丁目、桂台西二丁目、桂台東、桂台南一丁目、桂台南二丁目他
最寄駅	JR根岸線「港南台」駅 駅南西約2kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域（容積率80%、建ぺい率40%（一部50%）、地区中央の一部） 第二種中高層住居専用地域（容積率150%、建ぺい率60%）、区域の一部には風致地区（容積率60%、建ぺい率30%）も定められている。

■ 地区計画の概要

地区計画決定年月日	平成13年5月25日
位置	栄区犬山町、桂台北、桂台中ほか
面積	約68.6ha

地区特性

当地区は、昭和40年代から50年代にかけて開発された大規模な戸建て住宅地で、湘南桂台自治会区域とそれに隣接するネオポリス自治会区域からなり、区画数は約1,700区画である。

地区計画の内容

元々の建築協定区域（複数）を基本に、建築協定区域と一体的なまちづくりが必要な区域を地区計画区域へと移行した。また、地区をA～Dの4つに区分し、それぞれ区域ごとの特性を踏まえ、地区整備計画を策定している。

地区整備計画では、戸建て住宅を主体とした住宅地の環境の維持・保全を目的に、これまでの建築協定の内容をベースとした具体的な基準が定められているが、特に下記の点に特徴がある。

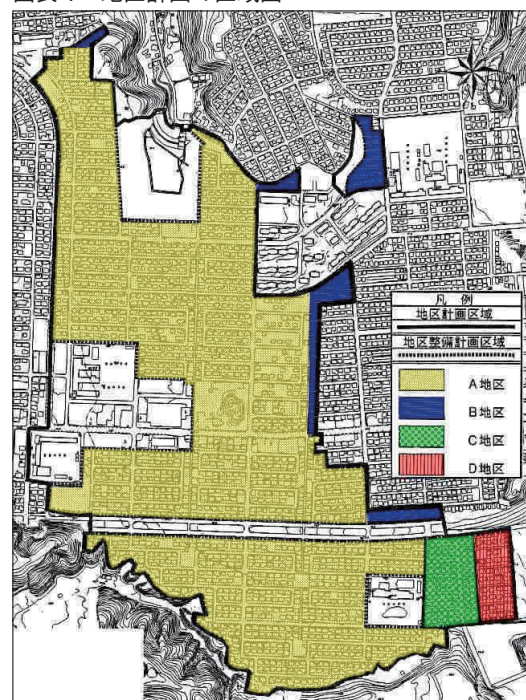
● 兼用住宅を認める

建築協定の用途規制では、戸建専用住宅と医院併用住宅のみ建築可能であったが、これを緩和し兼用住宅も建築可能とした（図表2）。また、床面積が300㎡以下の老人ホームを認めるなど、区内住民の高齢化を踏まえた柔軟な対応を図った。

● 容積率の最高限度を定める

今後、都市計画で容積率が変更されても現在の限度を維持するため、現在の都市計画（用途地域）と同じ制限を地区計画に定めた。

図表1 地区計画の区域図



図表2 建築協定と地区計画との比較表

項目	建築協定 (地区計画移行前)		地区計画 (条例)				(参考) 用途地域				
	A・B	D	A	B	C	D	A	B	C	D	
建ぺい率	—		40%	50%		30%		40%	50%		30%
容積率	—		80%		60%		80%		60%		
敷地分割	分割不可		最低限 165㎡				最低限 125㎡		165㎡		
建物用途	戸建専用住宅 (2世帯住宅含む) 医院併用住宅		住宅、兼用住宅、学校、老人ホーム、 診療所及び公益施設以外の建築物 は不可 (CDは老人ホームも不可)				住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、 兼用住宅、学校 (除大学等)、図書 館等、派出所、郵便局、神社、寺、 教会、公衆浴場、診療所、保育所、 老人ホームなど				
高さ制限	9m	8m	9m		8m		10m		8m		
軒の高さ	6.5m以下		—				—				
壁面位置	敷地境界から 1m	— ※	敷地境界から1m		— ※		敷地境界 から1m	—		敷地境界 から1m	
地盤面高	変更不可		—				—				

※D地区…第2種風致地区 (高さ制限 8m、壁面位置：道路 3m、敷地 1.5m)

2 取り組みの内容

取り組みのきっかけ

当該地区の運営委員会では、昭和50年に締結された建築協定が、平成13年末に期限切れとなるが、合意形成が難航し、協定の更新ができず無協定状態になること、あるいは協定の更新ができたとしても協定違反建築などによる穴抜け地の増加が懸念された。なお、当時、協定違反である兼用住宅（自宅で手作りのケーキを販売する住宅や英語塾を開く住宅）が複数世帯存在することが確認されていた。

建築協定から地区計画への移行

上記のような背景を受けて、平成7年から建築協定から地区計画への移行を目標とした活動が始まったが、この活動が具体に行われたきっかけとして、平成8年に施行された用途地域の全市見直しにおいて当地区の容積率は60%から80%に緩和されたことが理由として挙げられる。

湘南桂台自治会では、新用途地域施行前の平成7年に「用途地域問題対策委員会」を設置し、勉強会の開催やアンケートの配布、自治会誌の発行などを行い、住宅地が抱える課題点の周知が重ねられた。当初は、様々な意見があったが、7年に及ぶ協議や住民アンケートを経て、建築協定をより実効性のあ

る地区計画に移行させることとなった。

ただし、規制内容については、地区内の住民が高齢化するなか、「これからの高齢社会に向けて、住宅街のなかにほっと休める空間や生涯学習の場があったほうが、コミュニティが活性化される」、「高齢者同士が住むグループホームの開設も認めていった方がよい」との意見もあったことから、協定では規制されていた老人ホームや兼用住宅について一定の条件を付けて緩和を行った。

図表3 建築協定から地区計画への移行経過

	経過概要
平成7年	湘南桂台自治会で「用途地域問題対策委員会」設置
平成8年	モデル地区にアンケートを実施
平成9年	自治会班長にアンケートを実施
平成10～11年	全住戸を対象に、説明会・アンケートを実施 勉強会・イベント（バス見学会、マップ作成など）の実施
平成12年	「地区計画策定」の要望書を市に提出
平成13年	市主催の説明会、縦覧、都市計画審議会審議 地区計画決定



地区内に掲げられた地区計画の区域を示す看板



地区内を東西に走る通り沿道の兼用住宅



地区内の通り、区画道路沿道の風景



地区の中心となる「桂山公園」の週末風景

まちづくり指針の策定・運用

建築協定を地区計画に移行させれば問題が解決するわけではなく、良好な住環境を保全・維持していくためには、地区計画では規定できない様々な課題に対応していく必要があった。

そこで、このような地区のエリアマネジメントの観点から、地区計画の策定と併行して、まちづくりのソフト的な部分については、住民が主体となりながら運営を行っていくこととなり、平成13年4月に「湘南桂台まちづくり指針」が定められた。

まちづくり指針は、当地区のまちづくりを推進し、地域の居住環境を高度に維持することを目的とし、「栄湘南桂台地区地区計画」と相互補完し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めている。また、この運営は、自治会内に設置された「湘南桂台まちづくり委員会」が担っている。

この指針に基づき、個々の建築行為や外構の改造等を行う場合は、「連絡書」にその概要を書き込み、まちづくり委員会への提出、委員会の確認・承諾を得る必要がある。

図表4 まちづくり指針で定められた確認項目

区分	指針に定められた項目
建築物	外階段／建築物の色彩／屋上アンテナ
宅地の構造	地盤面の高さの変更／擁壁
緑化	垣塀／樹木の育成・清掃等
管理	店舗兼用住宅／立体駐車場／建築物の管理・清掃等
その他	自動販売機／看板・ポスター／営業用駐車場



地区を南北に走る遊歩道「ゆうもや緑道」

図表5 湘南桂台まちづくり指針（抜粋）

湘南桂台まちづくり指針	
(まちづくりの基本方針)	
第1条 湘南桂台自治会は、良好な住環境を備えた、魅力ある街をめざし、ここに住民の総意として、「まちづくり憲章」を定める。	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>《まちづくり憲章》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。 2. おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。 3. 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。 4. 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。 5. 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。 </div>	
(まちづくり指針の目的)	
第2条 この指針は、「まちづくり憲章」に基づき、湘南桂台自治会地区のまちづくりを推進することを目的とします。	
2. 「栄湘南桂台地区地区計画」と相互に補充し、建築物、宅地の構造、緑化および管理に関する事項を定めて、この地域の居住環境を高度に維持することを目的とします。	
(まちづくりの遵守事項)	
第3条 日常生活においては、別に定められている「会員の心得」を遵守していただきます。	
2. 住宅地区内の建築物、宅地の構造、緑化および管理については、地区計画に加え、別紙事項を守っていただきます。	
(住宅建築時の責務)	
第4条 この区域内の土地所有者、建物の所有を目的とする地上権および賃借権を有する者、ならびに建築物の使用を目的とする者（以下「土地の所有者等」という）は、建築物を建築・設置しようとする場合は、事前に別紙(委員会への連絡書)に定める様式で、第5条に定める委員会に連絡してください。	
2. 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合に、新たに権利を取得する者に対し、この指針の内容を説明し、新に権利を取得する者はこれを遵守していただきます。	
(委員会)	
第5条 この指針を運営するために、湘南桂台自治会内に湘南桂台まちづくり委員会（以	

図表6 湘南桂台まちづくり委員会への連絡書

湘南桂台まちづくり委員会への連絡書	
年 月 日	
〒247-0038 横浜市区栄湘南1-9-2	
湘南桂台自治会 湘南桂台まちづくり委員会 御中	
連絡者	住所
氏名	氏名
	印
湘南桂台まちづくり指針第4条の規定に基づき下記の通り連絡致します。	
建築場所	
連絡者	氏名 電話 ()
主要構造	
階数	地下 地上
用途	住居専用、店舗併用住宅、その他()
新築・増築	
添付図面	建築概要、仕様書、配置図(壁面後退距離、駐車場、物置配置)、各階平面図、断面図、矩計図、道路・北側斜線制限検討図、等 記載事項：敷地面積、建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率
建築色彩計画	外壁、屋根の色彩(近隣との調和)
外階段	有・無。外階段設置の場合：図面添付(平面・断面) 構造
外構改修工事	① 敷地分割の有・無。分割の場合、配置図に記入(面積記入)。 ② 盛土・切土による地盤高さの変更の有・無。地盤面の高さ変更の場合は既存平面・断面図と改修後の平面・断面図を添付し、改修理由を記入。 ③ 擁壁の改修工事の有・無。改修の場合図面添付。(捨てコン・配筋図、水抜き等の詳細図含む。) 仕上げ仕様記入。
垣塀	添付図に垣塀の平面・立面(断面)図を添付。
立体駐車場	図面・仕様書添付。
設計者	氏名： (TEL ()) 住所：
施工者	氏名： (TEL ()) 営業担当者住所：
工事管理者(現場監督)	氏名： (TEL ()) 住所：
特記事項：	

3 今後の課題

住環境の維持、コミュニティの活性化は、そこに住む人の意識次第

地域では、「建築協定や地区計画は、住環境を維持するための道具にすぎない。重要なのは、道具の優劣ではなく、それらを時代にあわせてどのように使いこなしていくかである」と考えている。

また、「キーマンは必要だが協調も必要であること」、「一人ではなにもできず、組織として対応することが必要」という認識を共有化するように努めている。

つまり、まちづくり指針は自分たちのまちの環境を維持するためのソフトな部分であることから、行政に任せるのではなく自分たちで主体的に関わり活動を続けていくことが重要であると考えている。

自治会役員の高齢化は課題 新住民や若い人たちの参加・後継が不可欠

現在、まちづくり委員会も自治会役員も高齢化しているが後継者がいない。

そのため新住民に対して、お祭りなどの地域におけるイベント活動への参加を通じ、コミュニケーションを図ることを重要視している。このような新旧住民のコミュニティを活性化させていくなかで、結果として自治会活動やまちづくり委員会活動の後継者になってもらうことが必要不可欠である。



湘南桂台自治会での防災訓練
(出典：よこはまの暮らしやすさ—横浜市民生活白書 横浜市)