

IV 代表的事例における 推進の要点

ここではエリアマネジメントの代表的な事例を取り上げ、各事例の具体的な取り組みについて解説します。取り上げる事例は以下の、住宅地における4事例、業務・商業地における4事例です。なお、住宅地における事例については、その他の事例として更に4事例を簡潔に紹介します。

IV-1 住宅地における事例

IV-1-1 コモンシティ星田HUL-1 地区

IV-1-2 青葉美しが丘中部地区

IV-1-3 雲雀丘山手地区

IV-1-4 アイランドシティ照葉のまち

IV-1-5 その他の事例

(1)グリーンヒルズ湯の山

(2)シーサイドももち中2街区

(3)八王子みなみ野シティ

(4)ガーデンシティ舞田間みつけプロジェクト

IV-2 業務・商業地における事例

IV-2-1 大手町・丸の内・有楽町地区

IV-2-2 天神地区

IV-2-3 秋葉原地区

IV-2-4 高松丸亀町商店街

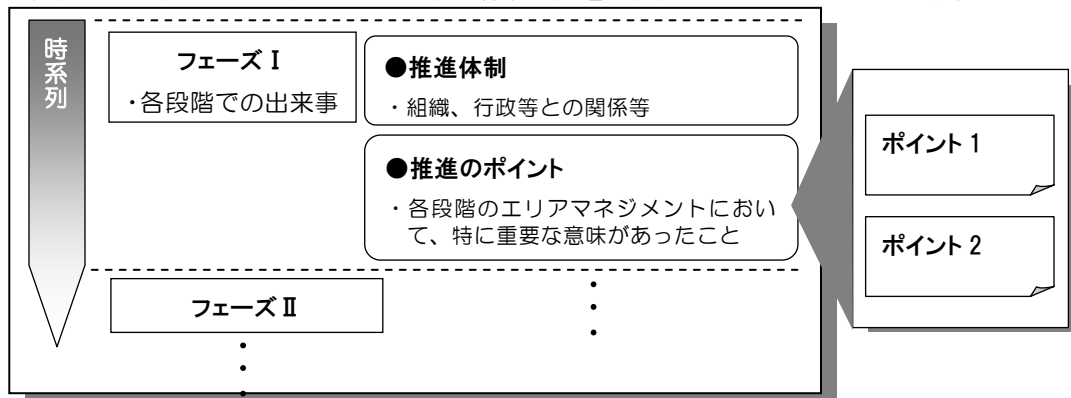
次頁以降、各事例について以下のように整理して解説します。

(1)概要

- エリア、及びエリアマネジメントの概要について示します。
 - ・エリアの概要
 - ・基本データ（所在地、面積、マネジメント組織等） 等

(2)エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

- エリアマネジメントの現在までの経緯を、段階別に整理して示します。
- 段階ごとに、エリアマネジメントの推進体制の変遷と、推進のポイントを示します。



(3)エリアマネジメントの現況

- 現在のエリアマネジメントの状況を詳しく示します。
 - ・組織の運営
 - ・活動内容
 - ・取り決め 等

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-1 住宅地における事例

IV-1-1 コモンシティ星田HUL-1地区

(1) 概要

コモンシティ星田は、大阪の都心から北東に約17km、人口8万人程の交野市にある住宅地である。市の南西部、JR学研都市線星田駅の3km圏内の、バスで10分程度の所に位置する。南側一帯を生駒山地に囲まれ、自然環境に恵まれた北下がり丘陵地である。1987年の国際居住年に併せて、大阪府が、大阪府住宅供給公社の所有するゴルフ場跡地(25.6ha)にて実施した事業者コンペによって開発された。計画の特徴は、地形に沿った造成・道路計画、水と緑を活かした計画、無電柱化等がある。戸建住宅地(HUL-1～3地区)と集合住宅による開発が行われた。

ここではエリアマネジメントの活発な活動を行っているコモンシティ星田HUL-1地区(以下、HUL-1地区)について解説する。

HUL-1地区は、面積7.6ha、開発地の北東部に位置する。コモンシティ星田では、全体で1つの自治会が組織されている。3地区の戸建住宅地については、それぞれの固有の問題に対応するために、自治会とは別に建築協定運営委員会がそれぞれ組織されている。

HUL-1地区では、「コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会(以下、運営委員会)」が地区内の建築協定と任意協定である街並み協定の運営を行い、街並みの美化に努めている。

表：コモンシティ星田HUL-1地区の基本データ

所在地	大阪府交野市
竣工時期	1995年5月
区域面積	約7.6ha
開発手法	地方住宅供給公社法による開発
開発者	積水ハウス(株) (事業コンペゾーンの一部分)
用途地域	第一種低層住居専用地域
住宅戸数	169戸
人口	528人(2006年)
取り決め	地区計画、建築協定、街並み協定、緑化協定
マネジメント組織	◇コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会 ◇自治会
マネジメント内容	◇運営委員会：建築協定、街並み協定の運営・管理、公園・緑地の管理 ◇自治会：公園・緑地の管理



図：コモンシティ星田HUL-1地区の位置



図：コモンシティ星田HUL-1地区

出典：コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会「建築協定等ガイドブックいつまでも美しいまちなみであるために」/2007年

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅠ：自治会の発足		
1988年	土地引渡し	<p>●推進体制 【★：新たに発足された組織】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 200px;"> <p style="text-align: center;">開発者</p> <p>○建築協定の運営</p> </div> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; width: 200px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center;">★自治会</p> <p>コモンシティ星田全体で1つの自治会が組織</p> <p>○自治会館の集会所の管理</p> <p>○防犯灯の維持管理</p> <p>○共視聴用アンテナの管理</p> </div> </div> <p style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;">当初、コモンシティ星田の建築協定は開発者により締結された。また、入居の開始と同時に自治会が発足した。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> ポイント1: コミュニティ単位を考慮した自治会の班構成 </div>
1990年	「建築協定」締結	
1991年	入居開始 まち開き 自治会発足	
フェーズⅡ：建築協定運営委員会の発足		
1993年	「建築協定準備委員会」の発足 (開発者主導)	<p>●推進体制</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid blue; padding: 10px; width: 250px;"> <p style="text-align: center;">★建築協定準備委員会</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <p>開発者</p> </div> <p>○建築協定の啓発活動</p> <p>○住民の意向等を聞くアンケート調査の実施</p> <p>○建築協定説明用パンフレットの作成</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>↓ 招集 ↓</p> </div> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <p>専門的知識を持った 住民5名</p> </div> <p>○運営委員会の発足に向けた、運営規定、組織規定、会費のあり方等の検討</p> </div> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; width: 200px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center;">自治会</p> <p>コモンシティ星田全体で1つの自治体が組織</p> <p>○自治会館の集会所の管理</p> <p>○防犯灯の維持管理</p> <p>○共視聴用アンテナの管理</p> </div> </div> <p style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-top: 10px;">開発者主導の下、地区内住民から専門的知識を持った5名を召集し、建築協定準備委員会を発足させた。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> ポイント2: 開発者から住民への建築協定の運営の移行 </div>
1994年	「建築協定等に関するアンケート」実施（準備委員会） 建築協定説明用パンフレットの作成（準備委員会）	

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
<p>フェーズⅢ：建築協定の住民主体の運営</p> <p>1994年 「建築協定運営委員会」発足</p>		<p>●推進体制</p> <p>★HUL-1地区 建築協定運営委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築協定の運営 ○アンケート調査の実施 ○広報誌・ガイドブックの作成・配布 <p>専門委員・顧問 ○技術的・専門的なサポート</p> <p>自治会 コモンシティ星田全体で1つの自治体が組織</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自治会館の集会所管理 ○防犯灯の維持管理 ○共視聴用アンテナの管理 ○自治会の班から運営委員会のメンバーを選出 ○集会所の優先利用 ○ロッカー設置 <p>販売事業者</p> <p>協力</p> <p>参加</p> <p>HUL-1地区建築協定運営委員会が発足。運営委員会は自治会と協力し運営している。販売事業者は、毎月の委員会に参加している。</p> <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント3: 専門的知識を持った住民による継続的な地域活動への参加・サポート</p> <p>ポイント4: 自治会との協力体制による活動の実施</p>
<p>フェーズⅣ：運営委員会の発展的な活動</p> <p>1998年 「公共の緑地の管理に関するアンケート」実施</p> <p>1999年 戸建住宅地の住民による公園・緑地の清掃活動</p> <p>2002年 「花染め公園」の清掃を交野市人材シルバーセンターに委託</p> <p>2006年 建築協定の更新に向けた「まちなみ景観セミナー」開催</p>		<p>●推進体制</p> <p>HUL-1地区 建築協定運営委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築協定の運営 ○アンケート調査の実施 ○広報誌・ガイドブックの作成・配布 ○市の管理する公園緑地の補足的な清掃・剪定 ○薬剤散布 ○コモンスペースの植栽の維持・管理 <p>専門委員・顧問 ○技術的・専門的なサポート</p> <p>自治会 コモンシティ星田全体で1つの自治体が組織</p> <ul style="list-style-type: none"> ○自治会館の集会所管理 ○防犯灯の維持管理 ○共視聴用アンテナの管理 (現在はCATV会社所有) ○自治会の班から運営委員会のメンバーを選出 ○集会所の優先利用 ○ロッカー設置 <p>販売事業者 毎月の建築協定運営委員会に参加</p> <p>協力</p> <p>参加</p> <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント5: より多くの住民を建築協定の運営に関わらせる仕組み</p> <p>ポイント6: 建築協定の運営から住宅地全体の活動への発展的な展開</p>

フェーズⅠ：自治会の発足

1990年に、建築協定が開発者による一人協定で締結された。コモンシティ星田の自治会は、交野市の指導により、戸建住宅地であるHUL-1～3地区と集合住宅地の全体（860戸）で1991年に発足した。

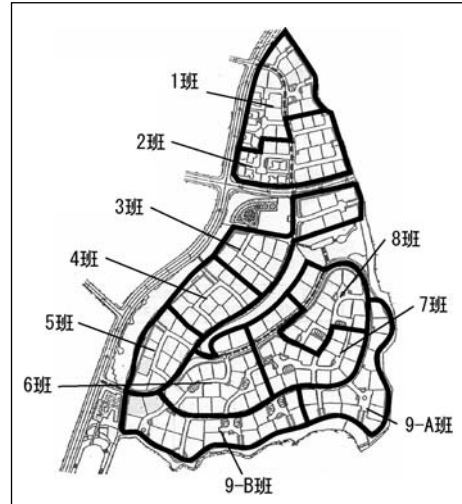
ポイント1：コミュニティ単位を考慮した自治会の班構成

自治会の班は、街路で区分せずに、コモンスペースや街路に面した住宅10～20軒程度により構成されている。HUL-1地区には、10班がある。

1994年に、HUL-1地区建築協定運営委員会が発足した際に、その委員は自治会の班から1名ずつ選出することとされた。委員は、自治会の役員と重複しないよう輪番制で持ちまわる。また、運営委員会の運営費の集金は、委員が自治会の班ごとに行っている。

●効果

自治会の班は、コモンの空間を介したコミュニティ単位を考慮して構成されている。顔見知りになりやすく、交流が促進されると共に集金やし易い等、運営を円滑に進めることができるという効果もあった。



図：HUL-1地区の班区分

フェーズⅡ：建築協定運営委員会の発足

住民の入居後2年ほどして、住民同士の付き合いや、自治会活動が活発化した。外構の改修工事の際の建築協定の手続きの円滑化等を目的として、開発者主導の下、建築協定運営委員会が発足した。

ポイント2：開発者から住民への建築協定の運営の移行

移行に当たっては、開発者が建築協定運営委員会の発足に向けた準備委員会を組織した。開発者は、初期は多人数の議論は不要であると考え、専門知識を持った住民5名を選出した。メンバーは、建築行政経験者、建築主事、都市計画の精通者、弁護士等建築協定に詳しい住民の他、街の維持管理に女性の意見を取り入れるという観点から女性を含めた5名である。また、準備委員会には、開発者から1人が参加した。

準備委員会では、運営委員会の運営・組織規定、会費のあり方等の検討を行った。運営・組織規定については、大阪府の協力を得て、他地域の協定の情報を収集した。

また、開発者は、建築協定・街並み協定の住民説明会、広報誌「住みよい街づくりのために」の発行、アンケートによる住民の意向調査等を行った。建築協定に関する全戸へのパトロールを行い、違反者に対して是非の文書を作成している。このような検討を1年ほど行い、建築協定の移行が行われた。

移行後、開発者は運営委員会に月一回、オブザーバとして参加している。

●効果

開発者は、建築協定準備委員会を立ち上げ、住民主導による活動の検討に大きく関わっている。開発者が、アンケート調査や広報誌の発行等を行うことで、建築協定の運営移行の合意を形成することができた。また、このような活動は、建築協定の運営の移行後、住民が引き続き独自に行っている。このように、開発者が規範となる活動を行うことで、住民主体のエリアマネジメントを円滑に進めるための土壌が形成されたものと考えられる。

フェーズⅢ：建築協定の住民主体の運営

建築協定運営委員会の発足後に、徐々に住民を主体とした運営が行われるようになった。

ポイント3：専門的知識を持った住民による継続的な地域活動への参加・サポート

建築協定準備委員会のメンバーのうち2名が、その後の建築協定運営委員会役員として、エリアマネジメントに関わってきた。現在は運営委員会の専門委員として、技術的・専門的側面のサポートを継続的に行っている。

●効果

専門知識を持った住民が継続的にリーダーシップをとり、サポートを行ってきたことが、エリアマネジメントの大きな推進要因になったと考えられる。

ポイント4：自治会との協力体制による活動の実施

建築協定運営委員会は、自治会の管理する自治会館の優先利用を認めてもらい、議事録等の書類についても専用のロッカーが設置されている。

また、劣化した住宅案内看板や、地区計画・建築協定・緑化協定の表示看板については、自治会と協議の上でその更新を行った。自治会から交野市に働きかけ、市からの補助を得て更新が実施されている。現在は運営委員会の負担はない。

その他、コモンシティ星田内の公園・緑地の清掃を協力・分担して実施する等、様々な協力を行っている。



地区計画・建築協定・緑化協定の表示看板

●効果

自治会とは別組織として発足した運営委員会であるが、活動を行うにあたり、適宜、自治会と協力体制を取ることによって、活動を円滑に行うことができている。

フェーズⅣ：運営委員会の発展的な活動

交野市と自治会は年に2回ずつ、コモンシティ星田内の公園・緑地の清掃を行っている。しかし、それだけでは、美しい状態の公園・緑地を十分に維持することができず、地区内住民から、住宅地全体の環境の向上のための活動の必要性を望む声が挙がった。また、HUL-1地区では、建築協定運営委員会の活動を、コモンシティ星田全体に発展させるべきであるという意見が寄せられるようになった。これを受け運営委員会は、アンケートの実施等を通じて、合意形成を図り、公園・緑地の管理等を行うこととなった。

ポイント5：より多くの住民を建築協定の運営に関わらせる仕組み

建築協定運営委員会の委員は、自治会の班から1名ずつが選出されている。委員は、2年任期であり、班ごとに輪番制で担う。運営委員会の委員選出にあたっては、自治会の役割と兼任しないよう調整される。

また、運営委員会では、広報誌「住みよいまちづくりニュース」を年間4～5回発行し（2007年6月時点で68号発行）、運営委員会の活動を広報している。

●効果

コミュニティ単位を意識した自治会の班の中で、自治会の役員と委員会の委員を持ちまわることで、エリアマネジメントに対する意識の啓発に繋がったと考えられる。また、適切なタイミングと頻度で広報を行うことにより、取り組みに対する住民からの理解を得ることができている。

ポイント6: 建築協定の運営から住宅地全体の活動への発展的な展開

運営委員会は、1998年に「公共緑地の管理に関するアンケート」を実施した。その結果、運営委員会の活動の対象範囲を拡大することに関して合意を形成した。その後、活動範囲を拡大し、公共緑地の管理（清掃）を行っている。また、斜面地に位置するため清掃活動に危険の伴う公園の管理は、シルバーセンターに委託している。これらの活動については、全て運営委員会の運営費によって行われている。

●効果

建築協定の運営に留まらず、街全体の美化活動へと発展することで、住民全体のエリアマネジメントに対する意識が一層高まり、また、HUL-1地区の住民から寄せられた、住宅地全体の美化活動に発展するべきであるといった声に応えることができた。



コモンのように



リニアパーク

(3) エリアマネジメントの現況

1) 組織の運営

■建築協定運営委員会

コモンシティ星田では、各地区が抱える固有の問題に対応するため、戸建住宅地では、自治会とは別の組織として運営委員会が設置されている。また、HUL-1地区の建築協定運営委員会は、建築協定だけでなく、街並み協定の運営を兼任している。

自治会の班は、既述のようにコモンに面した住宅で構成され、HUL-1地区には10班が存在する。運営委員会のメンバーは、自治会の各班から1名、計10名を募っている。委員は2年任期であり、住民の活動に対する意識の向上を意図して、メンバーを固定化しておらず、1年ごとに半数が入れ替わるようにしている。委員長は、2年目の委員から選出し、その他顧問、専門委員が、技術的・専門的な側面からサポートしている。

運営委員会は、自治会館の集会所を無料で借用し、運営委員会のロッカーを設置する等、自治会

の協力を得て日々の運営を行っている。

表：組織の諸元

組織 (発足年)	コモンシティ星田 HUL-1 地区建築協定運営委員会(1994年11月)
法的根拠	なし
構成員	建物所有者 (賃借権がある場合は居住者でも可)
負担金	2,000円/年

2) 活動内容

HUL-1地区においては、運営委員会は、自治会と協働して、大きく(a)街並みの維持管理、(b)公園・緑地等の管理に取り組んでいる。

(a)街並みの維持管理

■運営委員会の活動内容

運営委員会は、主として建築協定の運営を行っているが、近年では地区の街並みの美化活動全般に関わる広い範囲の活動を行っている。運営委員会では、各委員が以下の役割を分担している。

- ①書記：会議等の議事録の作成を行い、その内容を3ヶ月に1回程度、広報誌に掲載している。
- ②増改築：家屋の増改築の際には、専門委員に相談があり、建築協定に関する審査・承認を行っている。軽微な変更の場合には、委員会に事後報告する。
- ③広報：広報誌「住みよいまちづくりニュース」を作成し、年に4～5回発行する。委員会の議事内容、アンケート結果、Q&A等を掲載し、協定の啓発を行う。
- ④環境美化：共同薬剤散布（春季）、市の行う公園・緑地の管理の補足的な清掃、低木の剪定（9月初旬）等を行う。また、メイン道路・緑道・commonsスペースに、マツバ菊等の苗木を植込み、水遣り等の日常管理を行っている。
- ⑤会計：運営費を口座により管理し、年度末の住民説明会の際に、会計報告を行う。

■建築協定・街並み協定の運用・調整方法

コモンシティ星田では、住民は入居時に、建築協定の確認書に署名し同意する事となっている。所有権が移る場合も、確認書は建築協定の20年の締結期間内は承継され、運営委員会は住まいの所有関係の移転状況を把握している。

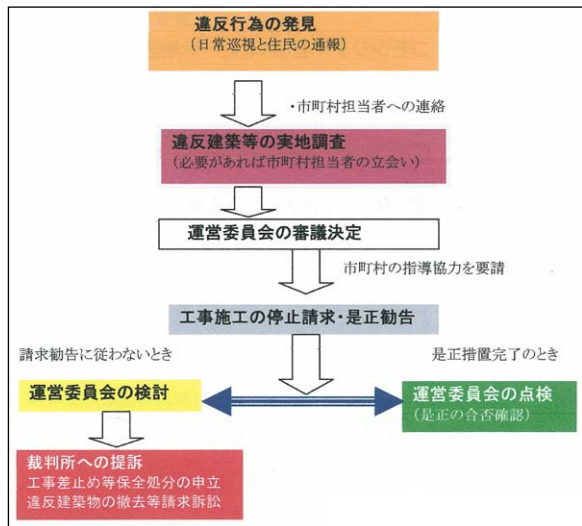
新規の入居者に対しては、ガイドブックを渡し、協定の内容を伝える。不動産会社が仲介する場合は、重要事項説明として建築協定について伝える。同意の上での入居となるため、入居後に建築協定のことを知った等のトラブルはない。街並み協定に規定されている外構の樹種については、承認を受けた上での変更を可能としている。

建築協定の違反行為に対する処置は右図の通りである。日常的な巡視と住民からの報告によって違反行為を発見し、実地調査を行う。その際には、必要に応じて市町村担当者が立ち会う。その後、運営委員会によって審議を決定し、工事施工の停止請求・是非勧告を行う。その結果、調整が行われた場合には、再度運営委員会が点検を行う。しかし、請求・勧告に従わない場合は裁判所へ提訴する。また、建築協定の規制がない項目であっても、街並みの保全に関する事項については、話し合いの上、調整している。これまでに調整が必要であったケースとして以下の3つがある。

- ①機械式の2段駐車場の設置、屋根への温水器の設置については説得して諦めてもらった。
- ②太陽光パネルの屋根への設置については、議論

の結果、薄いものを採用するよう調整した。
 ③光回線の架線式での設置については、統一した街並みが乱されるため断った。

建築協定に関する違反よりも、主として外構について規定する街並み協定の違反が多い。規制の遵守の程度についての認識は様々であるため、今後調整する必要があると考えられている。



図：協定違反の発見からは正までの流れ図
 出典：コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会「建築協定等ガイドブックいつまでも美しいまちなみであるために」

(b)公園・緑地等の管理

■運営委員会の活動

運営委員会は、地区内の建築協定に関わる業務のみでなく、街全体に活動舞台を広げている。その活動の一つが、住宅地内の一斉清掃である。住宅地内の公園・緑地の管理のあり方について、市が行う年2回の清掃では不十分であり、良好な街並みの創出のために活動範囲の拡大を望む声が挙がった。運営委員会では、公共の緑地の管理に関するアンケート調査を実施し、住民の意向を把握した上で、一斉清掃を行うこととした。公園・緑地の管理に関して、低木の剪定や草抜きを運営委員会が行い、高木の剪定や斜面地に位置し清掃にあたって危険が伴う公園については、市の管理やシルバー人材センターに委託する等、役割を分担している。なお、委託費用は運営委員会が負担している。運営委員会では、運営費として、2,000円/年を集めている。その他、自治会が管理しているゴミ置き場の補修費を運営委員会が負担している。



運営委員会が維持管理費を負担するゴミ置き場

■自治会の活動

自治会では、春・秋に市管理の公園・緑地の一斉清掃を行っている。

また、自治会は、自治会館の集会所と緑道や細街路に設置されている防犯灯を管理している。自治会費については、繰越金が多いため、減額し、積み立て会計に回している。

自治会費が 300 円/月から 150 円/月、防犯灯維持費は、500 円/月から 250 円/月に減額した。

表：自治会の管理対象物

		所有	管理
公園緑地		市	市・自治会
自治会館	土地	市	自治会
	施設等	市	自治会
防犯灯		自治会	自治会



自治会館の集会所

3) 取り決め

コモンシティ星田では、「建築協定」「地区計画」「緑化協定」「街並み協定」が規定されている。

以下、HUL-1 地区における主要な取り決めである建築協定と街並み協定の概要を示す。

■建築協定の概要

コモンシティ星田HUL-1 地区建築協定では、住宅地の街並みを保全するための基準が定められている。主な内容は以下の通りである。

- ①ミニ開発等を防止するために、敷地の区画の変更の禁止。
- ②建築物の建設を1敷地につき1棟とする。
- ③車庫・門・門柱等を敷地境界線から 0.5m 以上離す。
- ④建築物の用途を、一部地域を除き、専用住宅に限る。
- ⑤宅地の地盤面の高さについて、分譲時の現況地盤面を変更禁止。
- ⑥擁壁や石積の上の斜面緑地に、ブロック等を積むことによる高さの変更の禁止。
- ⑦コモンスペースにおける建築物・工作物の築造の禁止。
- ⑧広告板等の設置の禁止。
- ⑨緑地・緑道・準幹線道路に面した敷地からの出入り口の設置の禁止。
- ⑩建築物の色彩・形態等を良好な住宅地に調和するものとする。

⇒ 資料1：コモンシティ星田HUL-1 地区建築協定

■街並み協定の概要

街並み協定は、優れた住宅地の景観形成のための基本理念として、以下のような項目が規定されている。

- ①専有宅地、コモンスペースにおける外構、造園、維持管理等についての基準。
- ②コモンスペース内の駐車場の利用の制限。
- ③屋根の勾配や設置物の基準。
- ④物置に関する規定。

⇒ 資料2：コモンシティ星田HUL-1 地区街並み協定



HUL-1 地区の街並み

資料 1 : コモンシティ星田HUL-1地区 建築協定

第1章 総則

第1条 (目的)

本協定は建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）

第4章及び、交野市建築協定条例（昭和49年条例第24号）の規定に基づき、第6条に定める建築協定区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

第2条 (名称)

本協定は「コモンシティ星田HUL-1地区建築協定」と称する。

第3条 (用語の定義)

本協定における用語の定義は、法及び法施行令に定めるところによる。

第4条 (協定の締結)

本協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

第5条 (協定の変更及び廃止)

本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

② 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

第6条 (協定の区域)

協定の区域は、右図の「コモンシティ星田HUL-1地建築協定区域図」（以下「区域図」という。）に表示する区域とする。なお、新地番決定後は各地番をもって確定するものとする。

第7条 (建設基準の協諾)

区域内において建築物及び付属建築物等を建築しようとするものは、当該工事に着手する前に、その計画が第2章に規定する建築物等に関する基準に適合するものであることについて、第10条に規定する運営委員会（以下「委員会」という。）に建築計画協議書を提出してその承諾を受けなければならない。なお、建築確認申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承諾を受けなければならない。

第2章 建築物等に関する基準

第8条 (建築物等に関する基準)

協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠は、法を遵守するとともに次の各号に定める基準による。

- (1) 敷地の区画は、別添区域図に示された区画を変更してはならない。但し、隣接する複数区画を一体として利用する場合はこの限りではない。
- (2) 建築物は1敷地に1棟とする。但し、区域図にてペアハウスゾーンとして規定する区域については1棟2戸まで可能とする。また付属建築物については車庫及び物置に限り認める。
- (3) 車庫（地下ガレージは除く）、門及び門柱等は、その各部分の位置から、道路との敷地境界線までの距離が0.5メートルに満たない範囲内には築造してはならない。また門及び門柱等の扉は、解放時に、敷地境界線を越えてはならないものとする。
- (4) 建築物の用途は専用住宅に限る。但し、別添区域図に定める宅地については診療所併用住宅に限り建築できるものとする。
- (5) 宅地の地盤面の高さは、分譲時の現況地盤面を変更してはならない。但し、造園及び車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。
- (6) 造成完了時に築造されている石積及び擁壁の天端位置より新たに外周方向の空間へ人工地盤の目的で工作物を張り出したり、延長してはならない。また、石積及び擁壁の主にブロック等を積む等してその高さを変更してはならない。
- (7) 電力供給等のための地下埋設管路が設置されている区域（管路関係区域図参照）は、造成完了時点の原状を維持するものとし、植栽等以外の当該埋設管路の維持管理等の妨げとなる工作物等を設置してはならない。
- (8) 別添区域図にコモンスペースと定める区域は、一切の建築物及び工作物を築造してはならない。
- (9) 広告板等を敷地内に設けてはならない。
但し、診療所併用住宅に付属して設ける自己用の広告板等で地盤面からの高さが7メートル以下のもの及び本協定区域内の土地または建築物を販売するため設ける広告板等についてはこの限りではない。
- (10) 敷地からの出入口、門、勝手口（主要でない出入口、及び車の出入口をいう）は、緑地、緑道及び準幹線道路に面して設けてはならない。
但し、以下の号地に限り、準幹線道路に面して出入口を設けることは可能とする。

74号地、75号地、76号地、77号地、78号地、79号地、80号地、127号地、128号地、129号地、130号地

(11) 建築物の色彩、形態及び付属建築物等は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。
第9条（適用の除外）

前条の制限は、公益的、公共的な建築物等で、委員会が用途上若しくは構造上やむをえないと認められたものについては、適用しないものとする。

②前条第4号の制限は、モデルハウス等として一時的に利用する建築物等で、委員会が住宅地として環境を害するおそれがないと認められたものについては、適用しないものとする。

第3章 運営委員会

第10条（運営委員会）

本協定の運営のため運営委員会を設置し、次の役員をおく。

委員長1名、副委員長1名、会計1名、委員 若干名

② 委員は、土地の所有者等の互選とする。尚、1区内の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として委員を互選する。

③ 委員長は、委員の互選とし、本協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。

④ 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

⑤ 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故あるときはこれを代理する。

⑥ 会計は、本協定運営に関する経理業務を処理する。

第11条（委員の任期）

委員の任期は2年とする。但し補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

② 委員の再任は妨げない。

第12条（経費）

土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

第13条（その他）

本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

第4章 雑則

第14条（有効期間）

本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して20年とする。

② 前項にかかわらず有効期間中に第15条第1項に定める請求があった場合は、同条第2項及び第16条に規定については期間満了後もなお効力を有する。

第15条（違反者の措置）

委員長は、委員会の決定に基づき第8条の規定に違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）に対して、工事施工の停止を請求し、かつ、文章をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するための必要な措置をとるよう請求できるものとする。

② 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

第16条（裁判所への提訴）

前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行又は違反者の費用を以て第三者に為させることを裁判所に請求することができるものとする。

② 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

第17条（土地所有者等の届出）

土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権、若しくは賃借権を移転し、又は、当該地上権若しくは賃借権を設定並びに廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員会に届出なければならない。

附則

（効力の発生）

1. 本協定は、認可の日から起算して、1年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者が存することになったときから効力を発する。

（効力の継承）

2. 本協定は、効力の発生した日以降において、協定区域内の土地の所有者等となった者についてもその効力を有する。

（経過措置）

3. 委員会が設置されるまでの間、積水ハウス株式会社又はこれより委任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。

資料 2 : コモンシティ星田 HUL-1 地区街並み協定

第 1 条 (目 的)

この協定は、第 3 条に定める区域において、優れた住宅地の景観形成の為の基本理念とし、日常生活空間の安全性を確保し、みどりあふれる快適で豊かな居住環境を未来に亘り、保全・育成する為に当該区域の土地、建物所有者の総意に基づき、当該区域内の街並み維持等について定めるものとする。

第 2 条 (名 称)

本協定の名称は、「コモンシティ星田 HUL-1 地区街並み協定」(以下「本協定」という。)とする。

第 3 条 (協定区域)

本協定の対象区域(以下「協定区域」という。)は、別添の「コモンシティ星田 HUL-1 地区街並み協定区域図」(以下「区域図」という。)に表示する区域とする。

第 4 条 (協定の締結)

本協定は、協定区域区域内の土地、建物所有者(以下「土地の所有者等」という。)の全員の合意により締結するものとする。

第 5 条 (街並み維持等に関する規定)

土地の所有者等は、第 1 条の目的を達成するために、その所有する専有宅地及びコモンスペース内専用駐車場用地内の外構、造園、維持管理等について、以下に掲げる基準により行うものとする。

(1) 専有宅地内に、設置する垣・柵等について

- イ 専有宅地内に垣、柵等を設置する場合は(道路及び緑道に面して設けるときは、門扉・ガレージ回りを除いて)生垣によるものとし、その他隣接宅地に面して設けるときは、生垣、鉄柵またはネットフェンス、その他これに類するものとし、コンクリートブロック、石積み、塩ビ波板またはこれに類するものとしてはならない。
 - ロ 隣接宅地に面して垣、柵等を設置する場合で、浴室前等部分的な目隠し用の塀を設ける必要があるときは、竹・板塀によるものとする。
 - ハ 隣接宅地に面して設ける垣、柵等は、高低差がある隣接宅地にあつては、原則としてその高い宅地側の土地所有者等がこれを設けるものとする。
- ニ 道路及び緑道に面して設ける生垣は、その通りの線の連続性を損なわないように配慮して設けるものとする。

(2) 専有宅地内は、植樹・植栽に努めるものとする。特に道路境側は景観保全の為、密植する等により緑化に努めるものとする。

(3) 分譲時に植栽されているシンボルツリー、コーナーツリーは、「四季の街」のテーマに基づき、各通り、各コモン毎に樹種を定めており、樹種については出来るだけ現状を維持するものとする。

(4) フラワーボックス、足もと緑地については現状の形態の保全に努めるものとする。

(5) 専有宅地内の樹木の仕立て、剪定、整枝、刈り込み、清掃施肥等の維持管理については、街並み保全に配慮し、当該専有宅地の所有者等の責任において行うものとする。コーナーツリー(特に交差点付近に植樹している樹木)については、交通安全上、視距確保(交通安全上の車の見通しの確保のことを言う。)に努め、道路側に張り出さないものとする。

(6) 擁壁に取り付けられているレリーフ、水抜き穴化粧タイルは、取り外してはならない。

(7) 専有宅地内に設置されている防犯灯は、「コモンシティ星田」全住民の共有物であり、当該防犯灯の管理者たる自治会に許可を得る事なく撤去、移設等を行ってはならないものとする。

(8) コモンスペース内専用駐車場用地について

- イ コモンスペース内専用駐車場用地は、駐車場用地としてのみ使用し、他の用途に利用しないものとする。
- ロ コモンスペース内専用駐車場用地は、現状の形態を維持するものとし、一切の工作物を設置しないものとし、また、物置等一切置かないものとする。
- ハ コモンスペース内専用駐車場用地は、当該土地の所有者等が管理の責任を負うものとし、清掃等街並み保全に努めるものとする。

(9) 協定区域内には、自動販売機その他これに類するものを一切設置しないものとする。

(10) 土地の所有者等は、本協定区域内の美観保全等のため、自己の所有地内に埋設された電力、電話、CATV、及び防犯灯等の供給施設・設備を将来に亘り、その機能を損なわないよう、保全に努めるものとする。

(11) 屋外にアマチュア無線用その他これに類するアンテナについては、これを設置しないものとする。

(12) 当該区域の建物の屋根形状については、勾配尾根で、その勾配が 10 分の 4 以上 10 分の 9 以下であり、その屋根の形態及び意匠については周辺環境と調和する形状及び材料とし、色彩は落ち着いた色合いとする。但し、区域図で指定する診療所併用住宅ゾーンについてはこの限りではない。

(13) 屋根の上に太陽熱温水器を設置してはならない。

(14) 物置については、間口・奥行き及び高さが 2.2m を超えるもの、または面積が 3.3 m² をこえるものは設置してはならない。また、物置はなるべく、道路寄りに設置しないよう努めるものとする。

第6条（委員会）

本協定を円滑に運営するため、必要がある場合には、「コモンシティ星田 HUL-1 地区街並み保全委員会」を設選し、次の委員を置くことが出来るものとする。

委員長 1名、 副委員長 2名、 委員 若干名

- ①委員は、土地の所有者等の互選により選出する。
 - ②委員長は委員の互選とし、副委員長は委員の中から委嘱する。
 - ③委員の任期は2年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- (2) 本協定に規定するもののほか運営、その他委員会に関する必要な事項は別に定める。
 - (3) 土地の所有者等、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

第7条（協定の承認等）

土地の所有者等は、その所有する土地及び建物を第三者に譲渡するときは、本協定に定める事項を当該第三者に承継しなければならない。

- (2) 土地の所有者等は、その所有する土地及び建物を第三者に貸与するときは、本協定に定める事項を当該第三者に遵守させる義務を負うものとする。

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-1 住宅地における事例

IV-1-2 青葉美しが丘中部地区

(1) 概要

青葉美しが丘中部地区（以下、美しが丘）は、神奈川県横浜市の最北端、東急田園都市線たまプラーザ駅より約 800m（自治会館の場所）に位置しており、東京急行電鉄が行った多摩田園都市構想による住宅地開発の一角を担っている。

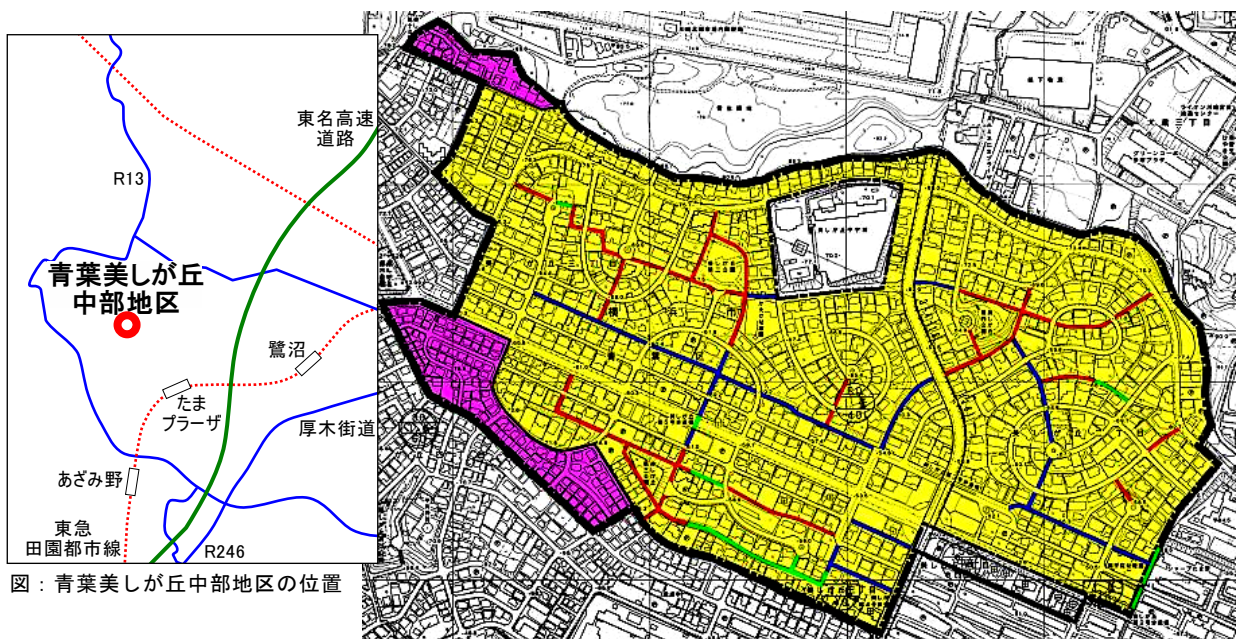
その開発事業は、1963～69年に東急電鉄の業務代行施行による土地区画整理事業により行われ、遊歩道ネットワークとクルドサック方式の道路形状を持つ落ち着いた住宅地として完成された。

1969年、転入者の有志が、地区の住環境を守るため「美しが丘個人住宅会」を発足させた。この個人住宅会を核として、1972年に全国初といわれる住民発意型の建築協定が締結された。その後、3期約30年余にわたり建築協定が維持されたが、第Ⅲ期に協定の「穴抜け地」においてマンション建設が相次いだ。これを契機として、建築協定から地区計画に移行し穴抜け地問題の解消を図ると共に、建築協定時代の自主的な街づくり活動を存続させるため、「青葉美しが丘中部地区計画街づく

りアセス委員会」が自治会の特別委員会として発足し、街並みガイドラインによるまちづくりが進められるようになった。

表：青葉美しが丘中部地区の基本データ

所在地	横浜市青葉区
竣工時期	1969年11月
区域面積	約47.2ha
開発手法	元石川第一地区土地区画整理事業
開発者	東京急行電鉄（株）
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域
住宅戸数	958戸（2008年2月現在）
取り決め	地区計画（2003年に建築協定から移行）
マネジメント組織	青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会
マネジメント内容	○地区計画と連動した街並みガイドラインの運営 ○ワーキンググループによる地域環境の保全活動



図：青葉美しが丘中部地区の位置

図：青葉美しが丘中部地区

出典：横浜市ホームページ「青葉美しが丘中部地区地区計画 計画図」

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

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
<p>フェーズⅠ：エリアマネジメントの始動</p> <p>1969年</p>	<p>「美しが丘」の区画整理事業竣工</p> <p>「美しが丘個人住宅会」が組織化</p>	<p>●推進体制</p> <p>【★：新たに発足された組織】</p> <p>地区の街並み保全活動を行う受け皿として「美しが丘個人住宅会」が住民発意によって発足。</p> <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント1: 明確な問題意識を持った組織の誕生</p>
<p>フェーズⅡ：建築協定の締結と自治会の発足</p> <p>1972年</p> <p>1974年</p> <p>1984年</p> <p>1994年</p>	<p>「第Ⅰ期建築協定」締結</p> <p>「建築協定運営委員会」発足</p> <p>「青葉区美しが丘中部自治会」発足</p> <p>北部市場建設計画と緩衝緑地計画が浮上</p> <p>「第Ⅱ期建築協定」締結</p> <p>「第Ⅲ期建築協定」締結</p> <p>「建物・環境委員会」を自治会内に発足</p>	<p>●推進体制</p> <p>建築協定の締結に際して、「建築協定運営委員会」が発足。同年に、「美しが丘中部自治会」が発足し、その後、自治会内に、「建物・環境委員会」が発足。</p> <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント2: 状況に応じた建築協定の内容の更新・維持</p>

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅢ：地区計画への移行		
1998年	川崎市側協定区域隣接地にマンション建設計画	<p>●推進体制</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px;"> <p>青葉区美しが丘中部自治会 1972年発足 ○街並み環境の保全を目的として発足</p> </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p>建築協定運営委員会 1972年発足 ○建築協定の運営 ○地区内の街並み環境の調整</p> </div> </div>
1999年	協定不参加地に再度マンション計画 「地区計画検討委員会」を自治会内に発足	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p>建物・環境委員会 1994年発足 ○建築協定運営委員会の権限外になる住環境問題を掌握</p> </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p>★地区計画検討委員会 1999年発足 ○地区計画移行の検討</p> </div> </div>
2003年	「青葉美しが丘中部地区地区計画」決定	<p>地方公共団体【横浜市】 → 派遣 → 専門家</p> <p>助言</p> <p>○地区計画に関する勉強会開催 ○話し合いの進め方 ○アンケート実施方法等の助言</p> <p>地区計画の導入の検討に際して、地区計画検討委員会が発足。横浜市のみちづくりコーディネーター派遣制度により、専門家による助言を受けた。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ポイント3: 建築協定から地区計画へのステップアップ</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">ポイント4: 地方公共団体の支援制度による専門家のアドバイスの活用</div>
フェーズⅣ：地区計画と連動した住民主体の活動への発展		
2004年	「青葉美しが丘中部地区計画街づくりアクセス委員会」発足	<p>●推進体制</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px;"> <p>青葉区美しが丘中部自治会（1972年発足） ○街並み環境の保全を目的として発足</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>★青葉美しが丘中部地区地区計画街づくりアクセス委員会 2004年発足 ○地区計画と連動した「街並みガイドライン」の運営 ○適宜ワーキンググループを結成し重点的な活動を行う</p> </div> </div> <p>連携 → 助言</p> <p>地方公共団体【神奈川県横浜市】 → 連携 → 専門家</p> <p>○街並みガイドラインの周知 ○街並みガイドラインの入手</p> <p>ガイドラインを運営する組織としてアクセス委員会が発足。引き続き専門家から助言を受けた。アクセス委員会では、地区計画と連動した街並み環境保全の調整を行っている。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ポイント5: 住民独自の街並み保全活動を推進する独自の仕組み</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ポイント6: 地方公共団体の所轄機関との連携によるガイドラインの周知</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;">ポイント7: 地区計画の施行区域と自治会の管理エリアの一致</div>

フェーズⅠ：エリアマネジメントの始動

美しが丘は、戸建専用の住宅地として開発された。しかし、1969年に、地区内の環境にそぐわない簡易社宅が建設されたことから、地域の住環境を保全するために「美しが丘個人住宅会（以下、個人住宅会）」が組織化された。

フェーズⅡ：建築協定の締結と自治会の発足

個人住宅会は、開発者に住環境を保全することについて相談したところ、建築協定についての情報提供を受けた。個人住宅会は、建築協定への賛同者を集め、1972年に全国初といわれる住民発意による建築協定を締結した。その際に、建築協定運営委員会が発足し、以後、建築協定は第Ⅰ期から第Ⅲ期まで、3期30年あまりに渡り運営された。

また、同年に、地域の住環境問題を解決する受け皿となる組織として、「青葉区美しが丘中部自治会（以下、自治会）」が発足した。

1994年には、建築協定運営委員会の権限外となる住環境問題を掌握する組織として、「建物・環境委員会」が自治会内に発足した。

ポイント2：状況に応じた建築協定の内容の更新・維持

第Ⅰ期建築協定（1972年）では、大地主、販売事業者所有のエリアは除外された。

第Ⅱ期建築協定では、新たに開発の進んだ隣接地区を自治会に加えると同時に、建築協定が締結された。しかし、既存地区と隣接地区では、敷地規模が異なり、同一内容での締結が難しかったため、A地区とB地区に分けて締結された。建築協定の改正にあたり、敷地の細分化による街並み環境の悪化が懸念され、A地区の敷地面積を200㎡以上とする基準が加えられた。

第Ⅲ期建築協定では、敷地面積基準を200㎡以上から、180㎡以上に緩和している。

期		第Ⅰ期建築協定	第Ⅱ期建築協定	第Ⅲ期建築協定
都市計画	用途地域	住居専用	第一種住居専用	第一種低層住居専用
	建ぺい率	定めなし	A地区40% B地区50%	
	容積率	定めなし	A地区60% B地区80%	
	敷地面積制限			A地区165㎡ B地区125㎡
建築協定内容	名称	美しが丘個人住宅会建築協定	美しが丘中部自治会建築協定	
	公告年月日	1972. 2. 15	1984. 1. 25	1994. 1. 25
	用途	一戸建て専用住宅 または医院併用	一戸建て専用住宅 または医院併用 ただし事前に認める親族の同居する3世帯住宅は可	一戸建て専用住宅 または医院併用 ただし親族に限らず事前に認める3世帯住宅は可
	敷地面積	定めなし	200㎡以上	180㎡以上
	高さ	9m以下(軒高6m以下)	9m以下	
	外壁後退	定めなし	A地区1m B地区0.5m以上	
	自動車の出入り口	定めなし	歩行者専用道路に面しないこと	
	階数	2階以下	定めなし	
	建築面積	(敷地面積-30㎡)÷2㎡以下	定めなし	
	便所	水洗式	定めなし	

図：美しが丘中部地区における建築協定の変遷

出典：大河原礼美「青葉美しが丘中部地区における建築協定から地区計画への移行に関する考察」／2006年

●効果

時代の状況や住民の要望等に応じ、建築協定の更新に併せて内容を柔軟に変更することで、協定からの離脱者の排出を防ぎ、30年にわたる建築協定の運営を行い、街並みを維持することができた。

フェーズⅢ：地区計画への移行

美しが丘中部地区では、Ⅲ期に渡り建築協定が締結されていたが、建築協定に参加しない穴抜け地が散在していた。第Ⅲ期建築協定時代には、このような穴抜け地で、マンション建設が度々計画された。1996年の計画では、建築・環境委員会が提示した2棟分割案で調整され、2000年の計画では、建物位置、駐車場台数が調整された。しかし、1998年の協定区域隣接地におけるマンション計画の際は、近隣住民が提訴したが、その結果調整不調に終わった。

また、当初は、住宅地に対し同様の思いを持った住民が集まるが、時間の経過とともに、様々な考えをもつ人が居住するようになる。また高齢等を理由に自治会に加入しない世帯が徐々に増える状況となっていた。

ポイント3：建築協定から地区計画へのステップアップ

次々に起こる穴抜け地での問題に直面し、建築協定の更新・維持が困難であるという状況に危機感を抱いた自治会は、1996年ごろから地区計画制度の導入とそれに伴う課題の検討を行うこととなった。1999年には、自治会内に「地区計画検討委員会（以下、検討委員会）」が発足した。検討委員会は、以下のような5回のアンケート調査を実施した。なお、これらのアンケート調査及び地区計画への移行検討には、横浜市より派遣された専門家が支援している。6ヵ年の検討を経て、第5回の最終意向を問うアンケート調査では、96%の住民が、地区計画への移行に同意し、2003年に、「青葉美しが丘中部地区地区計画」が都市計画決定された。

建築協定から地区計画への移行に際して行った住民アンケートの内容		
第1回	1999年 6月	街並み環境に対する住民の意向調査
第2回	2001年 2月	地区計画による規制内容についての意向調査
第3回	2001年 10月	地区計画の内容に関する意向調査
第4回	2002年 07月	用途・壁面後退についての意向調査
第5回	2002年 11月	地区計画への最終意向調査

⇒ 資料1：青葉美しが丘中部地区地区計画

●効果

地区計画を導入することで、地区全体に拘束力のある街並み形成のルールが適用されることとなった。また、住民の負担が軽減されることで、建築協定の運営に力点を置いた活動から、地区の街並み全般に関わる発展的な活動に展開することが可能となった。

ポイント4：地方公共団体の支援制度による専門家のアドバイスの活用

横浜市では、市民による自主的なまちづくり活動に対し、専門家を派遣しアドバイスを行う「まちづくりコーディネーター派遣制度」を実施している。美しが丘では、建築協定から地区計画への移行に向けて、派遣された専門家から、地区計画に関する住民への勉強会の開催、話し合いの進め方、アンケートの実施方法等の支援を受けた。

また、地区計画の導入後は、アセス委員会（後述）の月1回の委員会に、同じ専門家が、コーディネーターとして参加している。

⇒ 資料2：まちづくりコーディネーター派遣制度

●効果

美しが丘において、建築協定から地区計画への移行という、新たなステージへのステップアップには、専門的な知識、手法が必要とされたが、専門家による助言や支援が有効であった。

フェーズⅣ：地区計画と連動した住民主体の活動への発展

地区計画検討委員会が2001年に行った街並み環境に関する意向アンケート調査で、地区計画で規定できなかった項目を、住民が自主的に配慮する紳士協定として運営し、これまで保全してきた住環境を維持するべきであるという意見が挙がった。それらの項目については、街並みガイドライン（以下、ガイドライン）として周知することとした。

ガイドラインを運営する組織として、2004年に「青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会（以下、アセス委員会）」が発足した。アセス委員会は、自治会規約の第4条2項に基づき、委譲された権限の範囲で独自に活動できる専門委員会として組織されており、地区計画検討委員会を母体として建築協定時代の活動理念を継承している。

ポイント5：住民独自の街並み保全活動を推進する独自の仕組み

アセス委員会は、ガイドラインを地区計画街づくりハンドブック（以下、ハンドブック）にまとめ、配布・周知に努めている。ガイドラインは地区計画の目標と連動した15項目から構成されており、その適合を自主点検し申告するための建築行為等の適合チェックシートが挿入されている。建築行為等の施工者は、ガイドラインの適合をチェックし、その結果をアセス委員会に提出することが求められている。

また、工事の影響を受ける近隣居住者に対し、建築工事についての情報を開示する説明を実施するよう協力を求めている。

⇒ 資料3：地区計画 街づくりハンドブック



●効果

ガイドラインの自主点検の結果をチェックシートに記入し、アセス委員会に提出する仕組みを持つことで、その実効性を担保し、地区計画施行の中で自主的な街づくり活動の発展を図っている。

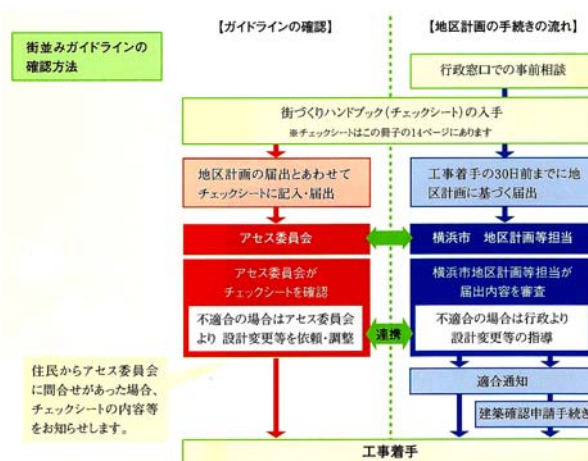
ポイント6：地方公共団体の所轄機関との連携によるガイドラインの周知

地区計画の手続き及びガイドラインの確認方法は右図の通りである。

当地区で建築行為等を行う場合、地区計画制度に基づき、横浜市に対して建築物の計画を工事着手の30日前までに届ける必要がある。横浜市は、地区計画に関する届出の事前相談時に、窓口でガイドラインを入手することができるよう書類を用意するとともに、ガイドラインを周知している。

建築行為等の主体は横浜市に対して地区計画に基づく届出を、アセス委員会に対してチェックシートの提出を行う。横浜市は地区計画について審査を行うとともに、アセス委員会はチェックシートを確認する。

注：図には、「チェックシートが不適合の際はアセス委員会と横浜市が連携する」とあり、アセス委員会としても、横浜市と共に調整したいと考えているが、具体的な連携は実現していない状況にある。



図：街並みガイドラインの確認方法

出典：青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会「地区計画 街づくりハンドブック」／2007年

●効果

法的強制力を持たない紳士協定であるガイドラインであるが、地区計画の運用を所管する地方公共団体が、ガイドラインの存在とチェックシートの提出を周知・啓発している。これにより、提出漏れなく、アセス委員会へ申告されている。

ポイント7:地区計画の施行区域と自治会の管理エリアの一致

美しが丘では、アセス委員会が自治会の特別委員会として位置づけられており、その管理エリアが同一である。また、地区計画のエリアと、自治会・アセス委員会の管理エリアが一致している。

●効果

①連絡網が同一であるため、アセス委員会の広報を自治会だよりに掲載することができる。②アセス委員会を、自治会費の一部を拠出し運営することができる。③アンケートを実施する際に、自治会のネットワークを活用して配布することができる。また、アセス委員会には、自治会役員が参加しているため、地区に深く関わることができ、まちづくりに対する意識が高まるといった利点がある。

(3) エリアマネジメントの現況

1) 組織の運営

■アセス委員会の構成

自治会内のアセス委員会のメンバーは、自治会員の推薦、地区計画施行区域からの公募、自治会役員4名の参加の3つの方法により、24名以内が選出される。役員は、委員長1名、副委員長2名、事務局長1名である。委員長は委員の互選から選出され、副委員長と事務局長は、委員長の推薦を受け、委員会で承認して決定する。副委員長の1名は、自治会役員から選出される委員が選ばれることとなっている。任期は、委員が2年、役員が1年で自治会役員の1年任期と連動して交代できるようになっている。ただし役員は最大5年まで重任できる。

表：組織の諸元

組織 (発足年)	青葉美しが丘地区計画 街づくりアセス委員会 (2004年3月)
法的根拠	任意のアセス委員会規則
構成員	自治会会員および、地区計画施行区域内 に居住する非会員
負担金	なし

■予算

活動に必要な予算は、自治会が年度ごとに特別会計を組み拠出する。2007年度の拠出金額は20万円であった。特別会計の経理事務は自治会事務局が受託している。アセス委員会は、年度末に特別会計の収支結果と共に、活動状況を自治会に報告する義務を有しており、自治会の定時総会で委員長が報告している。

2) 活動内容

■アセス委員会の活動

アセス委員会は、「青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会規則」で以下の4つを掌握事項としている。

- ①遊歩道ネットワーク等の地区施設のあり方に関する事項
- ②新築・増築の際の建物の意匠に関する事項
- ③土地の利用のあり方に関する事項
- ④地区計画に関わる事項

アセス委員会の活動は、自治会だより等によって住民に適宜広報されており、住民からの意見を受け付けている。住民からの意見には、ガイドラインの適合・不適合の審査結果の確認のみでなく、歩行者専用道路や遊歩道等の管理のあり方等、美しが丘全体の街並み保全についての意見が寄せられる。

■街並みガイドライン・地区計画の運営・調整

アセス委員会の主要な活動として、地区計画と連動した街並みガイドラインの円滑な運営がある。

地区内で建築行為等を行う住民に対して、地区計画の申請と同時に、街並みガイドラインに基づいて工事の内容をアセス委員会に届け出るように求めている。チェックシートは、地区計画の申請が不要である場合においても、着工前に提出することを求めている。

住民に対しては、街並みに影響を与える建築行為等に関心を持って見守り、街づくりに参加するよう呼びかけている。

また、アセス委員会では、街並みガイドラインの運営にあたり、適宜ワーキンググループを組み、委員以外の住民が街づくり活動に参加する機会を設け、住民の意見を尊重している。これまでに以下の活動がワーキンググループで実施された。

- ①地区計画施行エリアを示す標識の設置活動
- ②ユリノキ通りの保全活動
- ③自治会館の周りの環境整備活動
- ④歩行者専用道路・遊歩道の修景計画研究活動
- ⑤ガイドラインのルールの見直し検討活動
- ⑥「住まいのまちなみコンクール」の受賞に際して作成した記念パスネットによるPR活動

■自治会の管理対象物

自治会で管理している共有物は、以下の通りである。自治会館については、土地は市が所有しており、上物は自治会員の積み立てによって建設された。

		所有	管理
自治会館	土地	市	自治会
	施設等	自治会	自治会
掲示板	土地	市	市
	施設等	自治会	自治会



ユリノキ通り

3) 取り決め

美しが丘の取り決めとしては、地区計画と地域の街づくりを目指すための「街並みガイドライン」が紳士協定として規定されている。その概要を以下に示す。

■地区計画の概要

地区計画では、以下の4つの目標を掲げている。

- ①楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園等があり、並木道のみどりが美しい街並み
- ②落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み
- ③擁壁・垣根・柵、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み
- ④防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的

な心配りが感じられる街並み

地区計画では、以上の目標に基づき、良好な居住環境を維持・保全することとしている。

土地利用の方針としては、戸建住宅を中心とした低層住宅等の立地を図るとしている。建築協定から地区計画に移行することで、低層戸建て住宅地としての住環境の維持に一定の担保ができるようになった。

地区施設の整備の方針については、歩行者専用道路を遊歩道等と一体化して地域の公園や学校等を結ぶネットワークを保全することとしている。

■「街並みガイドライン」の概要

街並みガイドラインは、地区計画の4つの目標を実現するための行動基準を提示する形で、地区計画で規定しきれていない部分を補足する役割を担う。その内容は、住環境の保全を進めるための判断の的確にできるように、地区計画が目指す住環境を具体的にイメージできるように規定されている。以下にその例を示す。

地区計画では、土地利用の方針として、「地盤面の変更による環境の悪化の防止」、「建築物の高さが9mを越えないもの」として規定している。この規定を有効なものとするために、ガイドラインでは「従前より平均地盤面を上げる盛土は慎む」と具体的な行為を注意喚起する規定となっている。

また、地区計画では、「戸建住宅を主体とした良好な居住環境形成」のために、用途の制限、敷地面積の最低限度等について定めている。これに連動して、ガイドラインでは、「ベランダ、テラス、窓等の位置と方向は、お隣の生活環境やプライバシーに配慮する」「屋外設備機器や排気口の位置等は、できるだけ近隣の生活環境に影響を与えないよう騒音・臭気の発生防止に配慮する」といった具体的内容を記載している。



美しが丘の街並み

資料1：青葉美しが丘中部地区地区計画

名称	青葉美しが丘中部地区地区計画		
位置	横浜市青葉区美しが丘一丁目、美しが丘二丁目、美しが丘三丁目、美しが丘四丁目及び元石川町		
面積	約47.2ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、青葉区の北部、東急田園都市線たまプラーザ駅の北西に位置しており、昭和30年代に歩車道分離の考えに基づき土地区画整理事業によって開発された住宅地である。我が国最初の住民発意による建築協定により、これまで30年間にわたって良好な居住環境が保たれている。</p> <p>本地区では、健康的で良好な生活環境の維持・増進を図るため「近隣相互の生活環境への配慮が感じられる緑豊かなゆとりある低層住宅地」を理念とし、次の街並みづくりの目標を掲げている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 楽しく安心して利用できる歩行者専用道路・遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み 2. 落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み 3. 擁壁・垣根・さく、駐車場、看板などについても居住環境との調和が大切にされている街並み 4. 防災・防犯・交通安全、敷地の管理などについても日常的な心配りが感じられる街並み <p>本地区計画は、これらの目標に基づき、良好な居住環境を維持・保全することを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、A地区及びB地区において、戸建住宅を主体とした低層住宅などの立地を図る。また、良好な居住環境に配慮し、地盤面の変更による環境の悪化の防止、未利用地・擁壁の適切な維持管理にも努める。	
	地区施設の整備の方針	道路法（昭和27年6月10日法律第180号）第48条の7第3項の規定による指定を受けた道路を地区計画においても歩行者専用道路として定め、遊歩道などと共に地域の公園や学校などを結ぶネットワークを保全する。	
	建築物などの整備の方針	A地区、B地区において、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物などの形態又は意匠の制限について定める。	
	緑化の方針	良好な環境を形成するため、建築物の敷地などの積極的な緑化に努める。	
地区整備計画			
地区施設の配置及び規模	歩行者専用道路	幅員 4m 幅員 5m	延長 約1,840m 延長 約1,380m
建築物などに関する事項	地区の区分	名称	A地区
		面積	約41.0ha
			B地区
			約3.4ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（住戸の数が4以上の長屋を除く。） 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するもの 3. 共同住宅（住戸の数が4以上のものを除く。） 4. 学校、図書館その他これらに類するもの 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要なもの 8. 前各号の建築物に附属するもの 	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>180m²</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 2. 本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 		
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもので、外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離が0.7m以上であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの 		
建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、9mを超えてはならない。 2. 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。 		
建築物などの形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観と調和したものとする。		

出典：横浜市ホームページ「青葉美しが丘中部地区地区計画」

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

地域まちづくり支援制度（地域まちづくり相談事業）
 <コーディネーター・まちづくり支援団体の派遣>

住民発意のまちづくり活動を支援します！

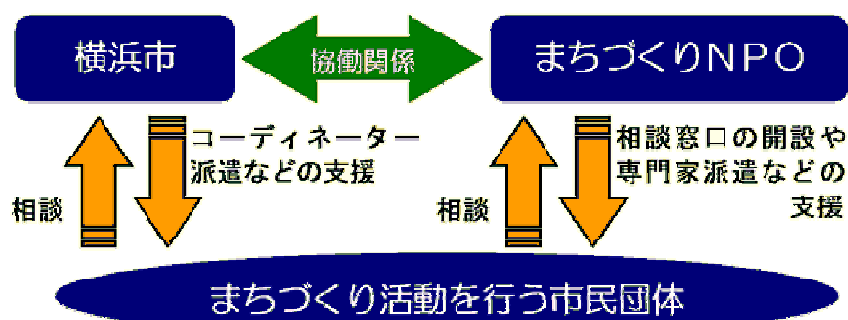
「今のまちなみを守るために、戸建て住宅地にマンションが建たないようにしたい」「自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を図りやすくするため、土地の利用制限を変更できないか」「土地を高度利用し、新しいまちづくりを考えたい」こんなふう考えたことはありませんか。

地区の特性に応じた住みよいまちづくりを進めるためには、様々な方法があります。

でも、どうしたらより良いまちになるのか分からない、どこに相談したらいいの？という経験はありませんか？

横浜市では、こうした自主的なまちづくり活動を進めようとする地区に、「まちづくりコーディネーター」を派遣しています。

また、横浜市と協働関係にある「まちづくり支援団体（NPO）」が、まちづくりに関する相談を受け付けています。



※なお、まちづくりコーディネーターと同様にまちづくりNPOを横浜市から地元へ派遣することもできます。

■支援の対象となるまちづくり活動

- (1) まちづくりの組織づくり、建築協定や地区計画、地域まちづくりルール、景観計画・景観協定等の「まちのルールづくり」、地域まちづくりプラン、都市計画マスタープラン地区プラン等の「まちのプランづくり」、都市計画提案制度による、都市計画の決定又は変更に関する提案、狭あい道路の拡幅整備 等
- (2) 土地区画整理事業・再開発事業等の初動期の話し合い
- (3) いえ・みち まち改善事業等の防災まちづくりについての検討

上記(1)～(3)の内容について、地域住民の皆さんによるまちづくり活動が行われる場合、その勉強会、地域調査、アンケートの実施、住民の合意形成、ルール案・プラン案の作成等が支援対象となります。

■まちづくりコーディネーター・まちづくり支援団体を市から派遣する際の手続き

- (1) 協議 まちづくり活動団体の代表の方と横浜市とで、地区で実施したいと考えている活動が、本制度の対象になるか等について協議します。
- (2) 申請 申請書に派遣を希望する日時、場所、活動内容等所定事項を記入し、横浜市に申請します。
 (活動：勉強会等の場に、コーディネーター・まちづくり支援団体が派遣されます。)
- (3) 報告 活動が終わったら、代表者とまちづくりコーディネーター・まちづくり支援団体が連名で、市に報告書を提出します。

青葉美しが丘中部地区 地区計画街づくりハンドブック

○街づくりの理念と目標

〔街づくりの理念〕

近隣相互の生活環境の配慮が感じられる緑豊かなゆとり感のある美しい低層住宅地

〔街並み作りの目標〕

1. 楽しく安心して利用できる遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み
2. 落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み
3. 擁壁・垣根・策、駐車場、看板などについても居住環境との調和が大切にされている街並み
4. 防災・防犯・交通安全、敷地の管理などについても、日常的な心配りが感じられる街並み

○街並みガイドライン

2. 街並みガイドライン

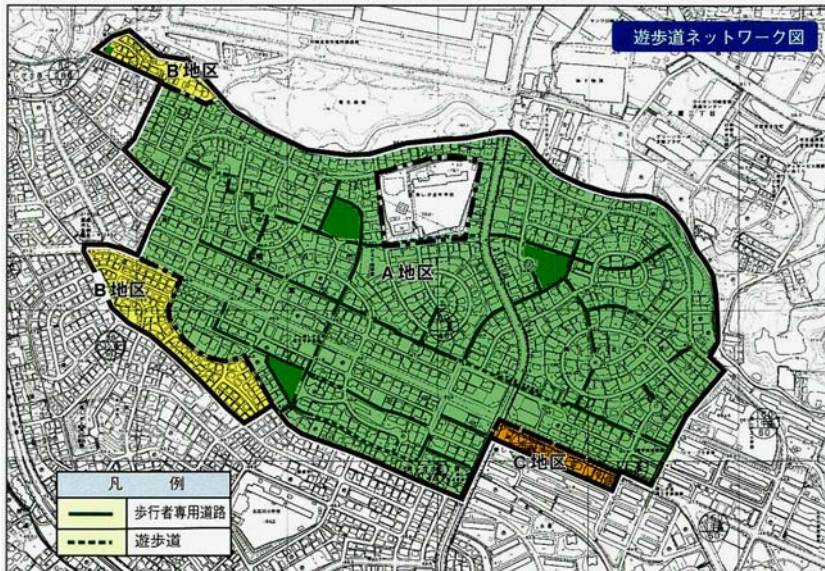


それぞれの目標ごとに、私たちの街並みづくりの具体的なイメージや考え方を「街並みガイドライン」としてご紹介します。

目標 1

楽しく安心して利用できる遊歩道や公園などがあり、並木道の緑が美しい街並み

●青葉美しが丘中部地区内には、次のような遊歩道ネットワークが形成されています。



●地区計画で定められている環境を守るために、以下の点に留意しましょう。

地区計画の項目・内容	街並みガイドライン
地区計画の目標・(地区施設の整備方針)	1. 遊歩道ネットワークを維持するため、車両通行についてのルールを定めています。このルールを遵守できるよう、遊歩道を通行しなければならない車庫は設置しない。
「並木道の緑が美しい街並み」の維持	2. グリーンベルトや並木道の緑は私たちの街の特徴であり、地区の貴重な財産です。その維持に配慮し、改変は慎む。

目標 2

落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み

- 地区計画で定められている環境を守るために、以下の点に留意しましょう。

地区計画の項目・内容	街並みガイドライン	
土地利用の方針	「地盤面変更による環境悪化の防止」とは…	3. 建築物の高さ制限の規定を有効なものとするために、従前よりも平均地盤面を上げる(道路面等から見て実質的に建築物が高くなる)盛土は慎む。
建築物等の整備の方針	「戸建住宅を主体とした良好な居住環境形成」に必要なその他の要件としては…	4. ベランダ、テラス、窓等の位置と方向は、お隣の生活環境やプライバシーに配慮する。 5. 屋外設備機器や排気口の位置等は、できるだけ近隣の生活環境に影響を与えないよう騒音・臭気の発生防止に配慮する。
建築物の用途の制限	「住宅」以外の用途とする場合の留意点としては…	6. 来客等による路上駐車が常態化しないように、必要な駐車スペースを確保する。
形態又は意匠の制限	「周囲の景観と調和」した色彩とは…	7. 色彩、仕上材の選定にあたっては、周辺の生活空間に反射光を発生させるものや、街並みの色調につり合わないもの等は避ける。

目標 3

擁壁、垣根・柵、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み

- 地区計画で定められている環境を守るために、以下の点に留意しましょう。

地区計画の項目・内容	街並みガイドライン	
土地利用の方針	「擁壁の適切な維持管理」とは…	8. 擁壁の強度を守るために、既存擁壁の増積みや張出し架台を設置すること等により、既存擁壁に想定外の荷重を加えることを慎む。
緑化の方針	「積極的な緑化に努める」とは…	9. 緑豊かな街並みとするため、敷地内の緑化や生垣・透視性のあるフェンスの設置や道路側の植栽を工夫する。
その他の目標関連	「居住環境と調和した看板等」とは…	10. 形状意匠が周囲の生活環境に影響を及ぼさないよう配慮する。 11. なお、第三者のための広告は設置しない。

目標 4

防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても日常的な心配りが感じられる街並み

- 地区計画で定められている環境を守るために、以下の点に留意しましょう。

地区計画の項目・内容	街並みガイドライン	
土地利用の方針	「未利用地の適切な維持管理」とは…	12. 当該土地での工事に関係のない工事用資材・廃材置場にはしない。 13. 大型車両の駐車場にはしない。
その他の目標関連	「防災についての心配り」とは…	14. 地震時に倒壊して避難の妨げとなるおそれのある道路沿いのブロック塀等には、特に耐震強度に留意する。
	「防犯についての心配り」とは…	15. 侵入者の死角をつくらないようフェンスや生垣など開放的な設計に配慮する。 16. 道路や遊歩道に面して門灯、常夜灯、庭園灯等を積極的に設置するよう配慮する。
	「交通安全についての心配り」とは…	17. 道路に面した車庫の出入口は、歩行者との出会い頭事故を避けるため、視界の確保に配慮する。

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-1 住宅地における事例

IV-1-3 雲雀丘山手地区

(1) 概要

雲雀丘山手地区は、兵庫県宝塚市にある約21haの緑豊かな斜面住宅地である。大正から昭和初期にかけて、阪神間の郊外住宅地の先駆けとして開発された歴史を有している。

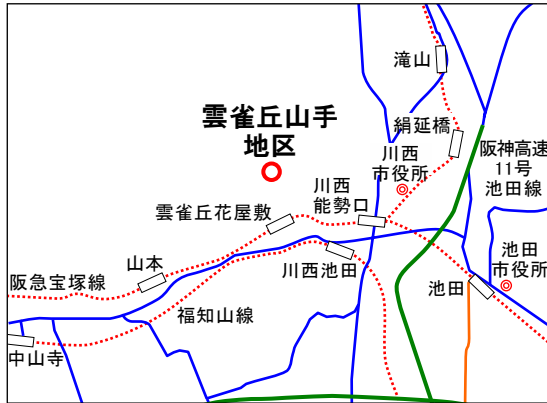
二次開発により緑の減少や地形の改変が行われ自然的環境の悪化が進むとともに、大雨時の鉄砲水による土砂崩れや浸水、車の増加による交通事故や路上駐車増加等、地域での生活の安全への問題が発生するようになった。こうした状況に危機感を抱いた住民により、自治会内に地区計画等推進委員会が組織され、行政等の協力を得ながら、地区計画及び景観条例に基づく「まちづくりルール」が策定された。

その後、有志により自治会の下部組織として雲雀丘山手緑化推進委員会（以下、緑化推進委員会）が設立され、雲雀丘山手公園の日常的な管理、植栽の他に、民家・空地への樹木植栽、桜並木の復活、緑の勉強会の開催、かわら版の配布等、多彩

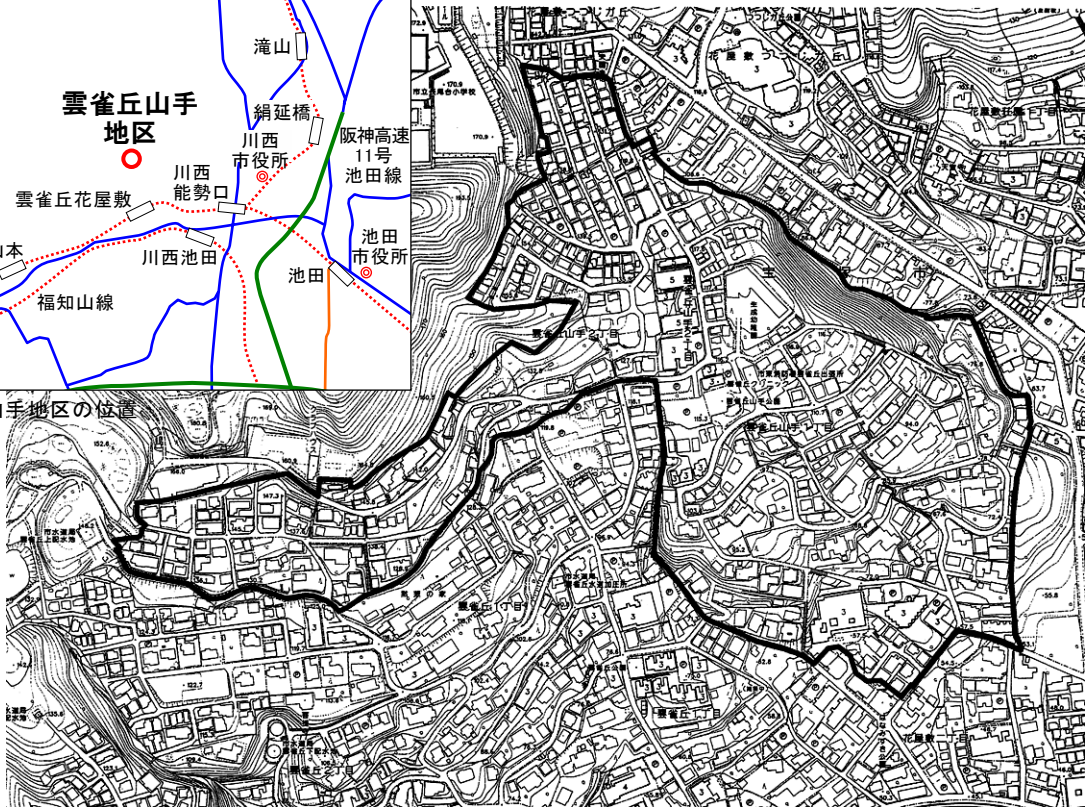
な活動が展開されている。

表：雲雀丘山手地区の基本データ

所在地	兵庫県宝塚市
開発時期	1915年～（昭和初期まで）
区域面積	約21.4ha
開発者	阿部元太郎氏
用途地域	第一種低層住居専用地域
住宅区画数	約430区画
取り決め	雲雀丘山手地区まちづくりルール（雲雀丘山手地区地区計画と景観条例に基づく雲雀丘山手地区景観形成基準）
マネジメント組織	雲雀丘山手緑化推進委員会（自治会下部組織）
マネジメント内容	◇まちづくりルールの作成 ◇雲雀丘山手公園の日常管理、緑化活動等



図：雲雀丘山手地区の位置



図：雲雀丘山手地区

出典：雲雀丘山手地域景観形成基準

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
1915年～ (昭和初期まで)	阪神間の郊外住宅地の先駆けとして開発	<p>●推進体制</p> <p>【★：新たに発足された組織】</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">雲雀丘山手地区自治会</p> <p>○自治会活動の実施</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">★雲雀丘YAMATE 倶楽部</p> <p>○雲雀丘山手公園の管理 (清掃等)活動の実施</p> </div> </div> <p style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">雲雀丘山手公園を管理する地元ボランティア組織「雲雀丘YAMATE倶楽部」設立。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 2px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <p>ポイント1:学術研究をきっかけとした地域像の共有</p> </div>
フェーズⅠ:取り組みの契機	近年の二次開発の進行による様々な問題の発生	
1994年	雲雀丘山手公園の開設 同公園を管理する地元ボランティア組織「雲雀丘YAMATE倶楽部」設立	
1997年	地元在住の大学生による当住宅地の歴史等に関わる研究有志による「宝塚雲雀丘・花屋敷物語」編集委員会の発足	
フェーズⅡ:まちづくりルールの策定		<p>●推進体制</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">雲雀丘山手地区自治会</p> <p>○自治会活動の実施</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p>★雲雀丘山手地区計画等推進委員会(雲雀丘山手みどりを守る会を改称)</p> <p>○まちづくりルールの検討</p> </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p>雲雀丘YAMATE倶楽部</p> <p>○雲雀丘山手公園の管理(清掃等)活動の実施</p> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>地方公共団体 【宝塚市】</p> </div> <div style="margin-right: 10px;"> <p>派遣</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>専門家</p> <p>○地区計画等の策定に向けた助言</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">↑ 支援 ↑ 助言</p> <p style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">自治会内部に雲雀丘山手地区計画等推進委員会が設置され、地区計画等のまちづくりルールの検討が進められた。検討に際しては宝塚市から派遣された専門家等が加わった。</p> <p>●推進のポイント</p> <div style="border: 2px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> <p>ポイント2:アンケートや説明会等による地元住民等との合意形成</p> </div>
2000年7月	自治会が市に相談「開発計画の中止と緑の住環境保全方法について」	
同年9月	「雲雀丘山手みどりを守る会」の発足	
同年10月	「宝塚雲雀丘・花屋敷物語」発刊(発行部数4,000部)	
同年11月	「第1回アンケート実施」(まちづくりルールの導入について)	
2001年2月	第1回説明会開催 組織を「雲雀丘山手地区計画等推進委員会」に改称	
同年8月	第2回説明会開催	
同年9月	「第2回アンケート実施」(「まちづくりルール(素案)」について)	
同年11月	第3回説明会開催 市長に要望書提出	
2002年4月	地区計画の都市計画決定告示及び景観形成地域指定告示	

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅢ：緑化活動などへの展開		●推進体制
2002年 9月	<p>雲雀丘山手緑化推進委員会設立（雲雀丘山手地区計画等推進委員会を発展的解消）</p> <p>以後、雲雀丘山手公園と周辺の日常管理のほか、緑の保全と育成に向けた様々な活動を展開</p>	<p>雲雀丘山手地区自治会</p> <p>○自治会活動の実施</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p>★雲雀丘山手緑化推進委員会</p> <p>○桜並木の復活、緑の勉強会の開催、かわら版の配布等</p> </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; width: 30%;"> <p>雲雀丘YAMATE 倶楽部</p> <p>○雲雀丘山手公園の管理（清掃等）活動の実施</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">↑ 助言（応援） ↑ 連携</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%;">外部の専門家等</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%;">外部の団体等</div> </div> <p style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;">まちづくりルールの策定後、雲雀丘山手地区計画等推進委員会を発展的解消して、雲雀丘山手緑化推進委員会を設立</p>
		●推進のポイント
		<p>ポイント3: コアメンバーのリーダーシップとポジティブな実践主義</p>



雲雀丘山手公園と周辺の日常管理



苗木の配布による民家・空家への樹木植栽

フェーズⅠ：取り組みの契機

雲雀丘山手地区は阪神間郊外住宅の先駆けとして、自然との調和を考え開発された歴史ある住宅地である。開発にあたっては自然地形や自然樹木を極力残す等、自然や景観に配慮した美しい住宅地景観とともに大正モダニズム邸宅を創り出してきた。

開発以来、緑豊かな住宅地を形成してきたが、近年、特にバブル崩壊以後の開発は、当地区の自然環境や景観を支えてきた屋敷内の樹木をすべて伐採し、斜面地をコンクリート擁壁で造成し大きく地形を改変したものが多くみられるようになった。その影響により、大雨時の鉄砲水による土砂崩れや浸水、車の増加による交通事故や路上駐車増加等、街の自然や景観の破壊にとどまらず地域での生活の安全への問題が発生するようになってきた。こうした状況の下、1997年（平成9年）に、当地区の取り組みのきっかけとなる下記の学術研究が地元在住の大学生により着手された。

ポイント1：学術研究をきっかけとした地域像の共有

当地区での活動の契機となった「宝塚・雲雀丘花屋敷物語」は、当地区在住の大学生の卒業・修士論文（京大建築）として地域の歴史を研究するために、行政と地元住民が協力したことがきっかけとなっている。

この内容が、マンション建設などの開発が進む中で、地域の歴史を再認識し、将来の地域像を描き共有するベースとなった。さらに、それを広めるために寄附を募ってボランティア出版したことにより、その後の活動、特に新旧住民の地域像の共有化に大きな影響を与えた。



●効果

学術研究を地域の宝物として地元が大切にしたことにより、地域像についての共有化が進み、エリアマネジメントの土壌づくりに役立った。

フェーズⅡ：まちづくりルールの策定

2000年、「宝塚雲雀丘・花屋敷物語」の出版をきっかけに、住民の地域の緑を守るという気運が高まり、行政と協働で「まちづくりルール」策定への取り組みが開始された。2000年7月の自治会から市への相談以後、2年弱の間に自治会内の「地区計画等推進委員会」を中心とする精力的な検討が進められ、2002年4月の地区計画の都市計画決定及び景観形成地域指定に至っている。

ポイント2：アンケートや説明会等による地元住民等との合意形成

2000年9月、住民合意を得るために自治会のもとに「地区計画等推進委員会」が設置された。地区計画等推進委員会は、地区の課題やまちづくりの方向に関する検討やルールの提案等に際して、全住民・地区外権利者を対象に2度のアンケート、3度の説明会・意見交換会、7度のニュース発行を行い、短期の間に地元住民等との精力的なやり取りを重ねてきた。最終的には、8つのまちづくりルールについて多数の住民・権利者の合意に至り、2001年11月に地元として、まちづくりルール案について市長に要望書を提出している。

また、こうした手続きについて、宝塚市からコンサルタント派遣を受け、専門家の協力・助言を受けたこと、さらに、ルールを担保するための宝塚市による都市計画手続き等の支援等も合意形成を後押ししたものと考えられる。

⇒ 資料1：雲雀丘山手地区 地区計画策定の経過

●効果

地元住民等との精力的で丁寧なやり取りを重ねた結果、短期に多数の合意を得ることができた。

フェーズⅢ：緑化活動等への展開

地区計画・景観条例制定後、2002年9月に「地区計画等推進委員会」を発展させて「緑化推進委員会」を立ち上げ、地元による積極的な緑化活動を展開している。近年では、単に植栽等を行うに止まらず、地域のコミュニティづくり、子育て、地域福祉、文化・学習・教育活動に発展させつつある。

ポイント3: コアメンバーのリーダーシップとポジティブな実践主義

当地区の取り組みは1994年の雲雀丘山手公園の開設に伴う、地元ボランティア組織の雲雀丘YAMATE倶楽部の日常清掃活動に始まる。倶楽部のコアメンバーは現在の緑化推進委員会の委員長等であり、以後数十年にわたり、「宝塚雲雀丘・花屋敷物語」の発行やまちづくりルールの策定、さらには緑化活動等の取り組みを主導してきた。広報誌（緑のかわら版）の発行や推進委員会のホームページの運営等もコアメンバーにより実施されており、メンバーの行動力と熱意に下支えされてきたといえる。活動を積み重ねていく中で、行政や専門家との強固なネットワークが形成されるとともに、近年では幼児やその親も含めた地域内外の参加者・支援者も増えてきている。

また、取り組みに共通するのは、「まずやってみよう」というポジティブな実践主義である。雲雀丘山手緑化推進委員会HPに掲載されている活動報告誌「わがまちの緑と歴史を守り隊！伝え隊！」によれば、活動を始めた頃は地元からやっかみや陰口を聞くこともあった。しかし、「出る杭」が打たれるなら、一気に“出すぎた杭”になりましょう」と考え、「正しいこと」を「正しい手段」で地道な活動を繰り返し、地域からの理解や支援を得るようになってきている。さらに、「理念を崩さず、ポジティブ志向で走りましょう」と、理念を打ち立てて邁進することの重要性を信じ、前向きに走り続けている。

成熟した既成住宅地においてまちづくりルールを創設し、さらに緑化活動等に発展させることができた要因としては、こうしたリーダーシップと実践主義が大きいと考えられる。

●効果

当地区の取り組みはコアメンバーのリーダーシップにより開始されたが、活動が広がりをみせるにつれて、地区内外の支援者も増えつつあり、一層の発展も期待される。



図：「わがまちの緑と歴史を守り隊！伝え隊！」表紙
出典：雲雀丘山手緑化推進委員会ホームページ/
http://www.geocities.jp/yamate_ryokka/

(3) エリアマネジメントの現況

1) 活動内容

地区計画等推進委員会等によるまちづくりルールの策定後、2002年に緑化推進委員会が設立された。現在、緑化推進委員会は地元住民等のボランティアの協力を得ながら、次のような活動を展開している。

■緑化活動

○雲雀丘山手公園と周辺の日常管理

雲雀丘山手公園は、1994年に土地を地元の所有者が提供し、市が整備した公園である。自然を残し地域の子供達に開放する目的で雲雀丘山手自治会員の協力によって開園された。同年、地元で管理を行うために、任意団体である「雲雀丘YAMATE倶楽部」が設立され、この活動を母体として、現在に至っている。

- ・定期的清掃活動：有志ボランティアや夜勤明けの消防署員により、ほぼ毎日行われる。2004年度は、累計1,500名が参加した。
- ・花木の植栽：1994年の公園竣工時より、年2回（春・秋）開催され、子供を含む地区内住民を中心に毎回数十名が参加している。2004年度は累計280名が参加した。

○苗木の配布による民家・空家への植木植栽

行政からの苗木の支援を受け、森林生態学に裏付けられた土着樹種を重視した緑化を推進している。2001年の秋に約200本、2002年の秋に約300本、2003年の春・秋に約500本、2004年に約800本を植樹した。

○緑の勉強会

子供のみどりの勉強会、緑の木陰の勉強会を、雲雀丘山手公園の花植えに併せて、年に2回実施している。子供も大人も、ともに緑の効用や世界の緑の実態等を楽しく知ることができる。



緑の木陰の勉強会

○「緑のかわら版」の発行

年に2回、手づくりの計画・報告・思いを「緑のかわら版」として、自治会を通して全戸に配布するとともに、掲示板に掲示することで、情報公開と啓発活動を推進している。

○手づくりの調査研究

緑の調査マップの作成（2001年）、桜の定点観測（2002年より）、飛来野鳥の定点観測（1997年より）、民家・既設屋根への屋根緑化の実験、地域の文化歴史の語り合い（随時）等を行った。

○桜並木復活プロジェクト

雲雀丘山手地区には、かつて美しい桜並木が存在していた。しかし、近年、開発によって伐採され、朽ちた老木が目立っていた。そこで、2003年に町の歴史・文化を伝承する桜並木を復活させようと、「夢のまち応援団（伊丹市）」の支援を受け、「桜並木復活プロジェクト」を立ち上げた。県・市・警察の協力を得て、公道や公園に桜苗を補植する他、私有地の提供を得て、道路側敷地に桜並木を2箇所の新設し、計27本の桜を植栽した。

■活動の展開

現在では、緑化推進委員会の活動は、単に植栽を行うに留まらず、地域のコミュニティづくり、子育て、地域福祉、文化・学習、教育活動等、緑を守り・育て、また育てる人を育てる活動へと発展的に展開している。具体的な活動内容は以下の通りである。

○緑の木陰の音楽会

2004年11月、関西学院グリークラブと連携して、「緑の木陰の音楽会」を開催した。地元の宝塚造形芸術大学での無料コンサートの後、地域の空き地で「歌をハモッテ植樹式」を実施した。緑のイベントに関連した地域コンサートを定期的に開催することを検討している。

○福祉施設との連携

2004年12月、地元の特別養護老人ホーム「栄光園」において、関西学院グリークラブの4名の参加により、クリスマスコンサートと植樹会を開催した。今後、こうした活動を近隣の社会福祉施設、養護老人ホーム等と連携して行うことを検討している。

○他地域との連携

現在、緑化推進委員会は、伊丹市のまちづくり活動団体(「荒牧夢のまち応援団」)との連携の他、大学との地域づくりイベントの開催、NGOとの国際教育支援イベント等、各方面の団体と連携し、市域、圏域、世代域を超えた幅広い活動を進めつつある。

○幼児(みどりこ)教育と緑化活動

緑化推進委員会では、幼少期から緑に触れ合う機会を地域で創出すること、県内の活動団体との積極的な交流を行うことを目的に、「キッズガーデンの設置」、「幼児と緑のお遊び会」、「幼児教育と緑化」の活動を行っている。また、これらの活動成果を整理し、その記録を公開している。



キッズガーデンの設置

2) 取り決め

2000～2002年にかけて策定された雲雀丘山手地区まちづくりルールは「自然環境と調和した緑豊かな住宅地」を将来像として、共生(自然との共生、古き良きものと新しい社会環境との共生)、安全(自然災害から守る、安心できる暮らし)、景観保全(自然と歴史の継承)の3つの目標に掲げながら、8つのルールが定められている。

■雲雀丘山手地区まちづくりルールの特徴

2001年11月に、まちづくりルール案について地元の承認が得られた後、市長に対し地元からの要望書が提出された。翌年、市による都市計画法に基づく地区計画の決定、市景観条例に基づく都市景観形成地域の指定に至っている。こうした手続きにより、8つのルールの実効性が担保されていることが特徴の1つである。

また、まちづくりルールは、階段状斜面地共同住宅における地下室容積緩和の不適用や1棟の高さ制限、大擁壁のセットバックと植栽化等、低層

住宅地における斜面地開発のあり方を示すと共に、緑地率、緑被率、緑視率の規定が導入されていることも特徴である。

■地区計画による実効性の担保

まちづくりルールのうち、以下のものは地区計画によってその実効性が担保されている。

ルール1：敷地の最低面積

建築物の敷地面積の最低限度を200㎡としている。

ルール4：垣又は柵の構造

道路に面する垣又は柵を設ける場合には、その構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。

ルール8：建物の容積率

共同住宅の容積率算定にあたっては、建築基準法第52条第2項の地下室緩和の適用をしない。

■景観条例による実効性の担保

まちづくりルールのうち、以下のものは景観条例で担保されている。

ルール2：既存樹木の保全

既存樹木の保全に努めることとしている。やむを得ない場合は、敷地内等への移植、又はこれに代わる植栽をする。

ルール3：緑化の推進

道路に面してできるだけ植木等の植栽を確保するために、緑地率を20%以上、緑被率を30%以上、緑視率を30%以上として定めている。

ルール5：擁壁の構造・位置

道路に擁壁を設ける場合、その構造は、自然素材を活かした構造や仕上げ、植栽と併設した構造等、周辺環境と調和したものとすることを定めている。また、その擁壁は、動路面からの高さが2mを超えるものについては、道路境界との間に、60cm以上の植栽帯を設ける。

ルール6：建築物・工作物・建築設備等の形態や意匠

建築物、工作物、建築設備等の形態や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

ルール7：建物の高さ

1棟の階段状斜面地住宅が接する地盤面の高低差は、9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。

⇒ 資料2：雲雀丘山手地区まちづくりルール

資料3：雲雀丘山手地区地区計画

資料4：雲雀丘山手都市景観形成地域

取り組みの経過

まちづくりの背景	<p>1986年 ○ 宝塚市が都市景観モデル計画策定（雲雀丘地区他3地区）</p> <p>1988年 ○ 宝塚市都市景観条例施行</p> <p>○ 雲雀丘地区について都市景観形成地域指定の検討がなされたが、地元合意に至らず、その後、共同住宅の建設や敷地細分化による戸建住宅の開発が相次ぎ、地区内の緑が著しく減少しはじめる。</p> <p>1997年 ○ 地区内在住の学生が大学卒業論文において雲雀丘地区の住宅地開発の歴史をまとめるために調査を行なったことを契機に、地元有志を中心に「宝塚市雲雀丘・花屋敷物語」編集委員会が発足。</p> <p>2000年 ○ 「宝塚市雲雀丘・花屋敷物語」発刊（10月）</p>	
まちづくり組織の立ち上げ	<p>2000年7月 ○ 自治会が市に相談「開発計画の中止と緑の住環境保全方法について」</p> <p>8月 ○ 自治会にて地区計画制度の勉強会（市から説明）</p> <p>9月 ○ 「雲雀丘山手みどりを守る会」を発足</p>	
地元意向の把握（ルールへの導入）	<p>2000年11月 ○ 「第1回アンケート」実施（まちづくりルールの導入について）</p> <p>12月 ○ 専門家（コンサルタント）参加（要望書提出までに会合は30回を超える）</p> <p>2001年1月 ○ ニュース1号発行（アンケート結果について）</p> <p>2月 ○ 第1回説明会開催</p> <p>・ アンケート結果、地区の課題とまちづくりの方向、まちづくりルールの制度</p> <p>2月 ○ 組織を「雲雀丘山手地区計画等推進委員会」に改称</p> <p>3月 ○ ニュース2号発行（第1回説明会の結果報告）</p>	
ルール内容の提案と周知	<p>2001年5月 ○ 自治会理事懇談会にて「ルールのイメージ」を説明</p> <p>7月 ○ ニュース3号発行（第2回説明会の開催案内）</p> <p>8月 ○ 第2回説明会開催（「まちづくりルール提案書」の説明）</p> <p>9月 ○ ニュース4号発行（第2回説明会の結果報告）</p>	
地元意向の把握（ルールの内容）	<p>2001年9月 ○ 自治会理事懇談会</p> <p>・ 第2回アンケートの実施及びその内容と実施要領について</p> <p>9月 ○ 「第2回アンケート」実施（「まちづくりルール（案）」について）</p> <p>10月 ○ ニュース5号発行（第2回アンケートの結果報告）</p>	
ルール案の承認 市長に要望書提出	<p>2001年11月 ○ 第3回説明会開催</p> <p>・ 第2回アンケート結果の報告 ・ まちづくりルール地元案の説明、承認</p> <p>・ 今後の進め方について</p> <p>11月 ○ ニュース6号発行（第3回説明会の結果報告）</p> <p>11月 ○ 市長に要望書提出</p>	
市による法的手続き	<p>2001年12月 ○ 市による法的手続き</p> <p>～02年9月</p> <p>・ 市主催説明会（2001年12月）、条例縦覧（2002年1月）、市都市計画審議会へ事前説明（2月）、法定縦覧（3月）、都市計画審議会へ諮問（3月）、都市計画決定告示（4月）、市都市景観デザイン審査会、環境保全審議会（4月）、建築条例制定（9月）</p>	
緑化活動の推進	<p>2002年9月 ○ 雲雀丘山手緑化推進委員会設立・活動開始</p> <p>（雲雀丘山手地区計画等推進委員会を発展的解消）</p>	

出典：雲雀丘山手緑化推進委員会ホームページ「雲雀丘山手地区“まちづくりルール”～共生・安全・環境保全を目標にして～」／http://www.geocities.jp/yamate_ryokka/rule.pdf

雲雀丘山手地区 まちづくりルール

＜ルール1＞敷地の最低面積（地区計画）

建築物の敷地面積の最低限度を「200㎡（約60坪）」（北地区は150㎡（約45坪））とする。ただし、現在、最低限度未満の敷地については、分割しない限りは適用されません。

■地区区分図



＜ルール2＞既存樹木の保全（景観条例）

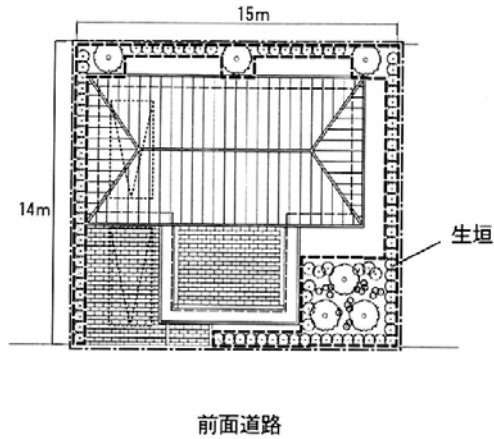
現存植生の保全に努めること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内等への移植又はこれに代わる植栽をすること。

＜ルール3＞緑化の推進（景観条例）

敷地内には、道路に面してできるだけ樹木等の植栽を確保するために、敷地の状況に応じて、一定の基準の緑地率（20%以上）、緑被率（30%以上）、道路からの緑視率（30%以上）の確保に努めること。

雲雀丘山手地区 まちづくりルール

■緑地率20%以上のイメージ



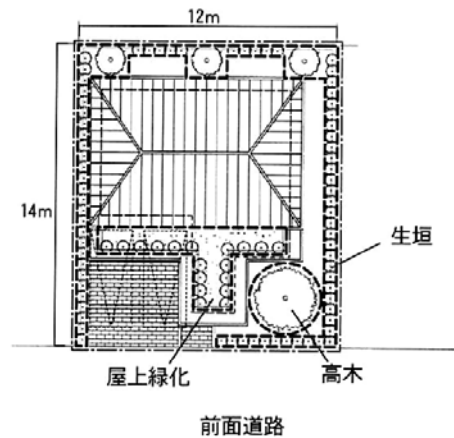
$$\text{緑地率} = \frac{\text{緑地面積} \square\square}{\text{敷地面積} \square\square}$$

- 敷地面積 = 210m² (14m × 15m)
 - ・ 建築面積 92 m² (43.8%)
 - ・ 延床面積 140 m² (66.7%)
 - ・ 壁面後退 1.0~1.5m

○緑地面積 = 50m²

◆緑地率 = 50m² / 210m² = 23.8%

■緑被率30%以上のイメージ



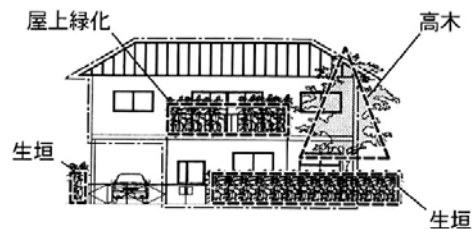
$$\text{緑被率} = \frac{\text{緑被面積} \square\square}{\text{敷地面積} \square\square}$$

- 敷地面積 = 168m² (14m × 12m)
 - ・ 建築面積 64m² (38.0%)
 - ・ 延床面積 115m² (68.4%)
 - ・ 壁面後退 1.0~1.5m

○緑被面積 = 51m²

◆緑被率 = 51m² / 168m² = 30.3%

■緑視率30%以上のイメージ



$$\text{緑視率} = \frac{\text{緑の立面投影面積} \square\square}{\text{建物立面投影面積} \square\square}$$

○建物立面投影面積 = 78m²

○緑の立面投影面積 = 30m²

雲雀丘山手地区 まちづくりルール

<ルール4> 垣又は柵の構造（地区計画）

道路に面する垣又は柵を設ける場合には、その構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。

<ルール5> 擁壁の構造、位置（景観条例）

道路に面する擁壁を設ける場合は、その構造は、自然素材を生かした構造又は仕上げ、植栽と併設した構造等、周辺環境と調和したものとする。

道路に面する擁壁を設ける場合は、道路面からの高さが一定の基準（2m）を超えるものについては、道路境界との間に一定の基準（60cm）以上の植栽帯を設けるものとする。ただし、人及び車両の出入口にかかる部分については、植栽帯はタイル張り又は舗装等でもよいものとする。

<ルール6> 建築物、工作物、建築設備等の形態や意匠（景観条例）

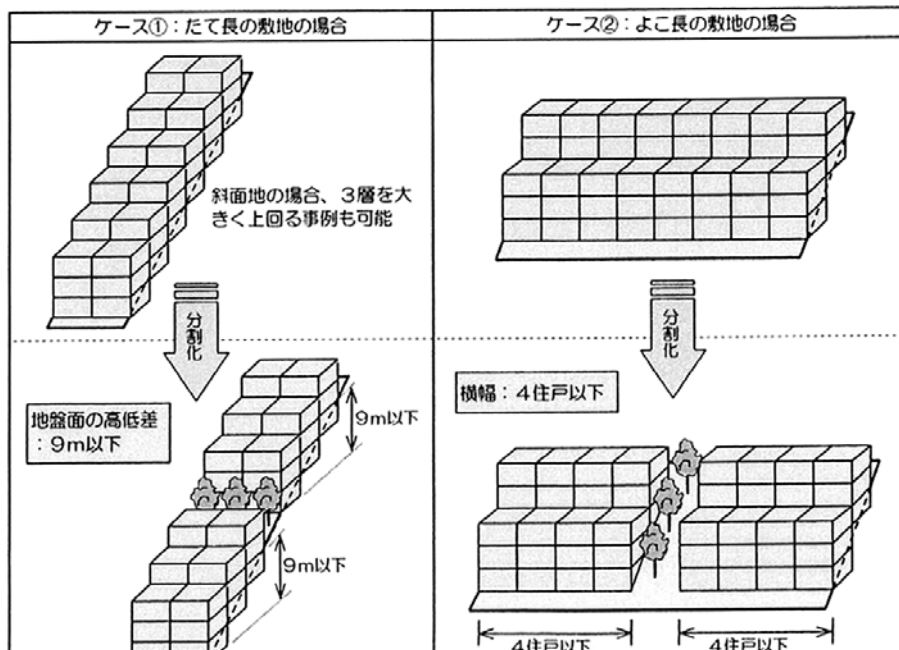
建築物、工作物、建築設備等の形態や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

<ルール7> 建物の高さ（景観条例）

1棟の階段状斜面地住宅が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。一敷地に複数棟建設する場合は、十分な隣棟間隔を確保し、植栽を施すこと。

ただし、景観条例等が指定された時点でこの規定に適合しない建築物の建替えについては、適用されません。

■ 建物の高さ制限のイメージ



雲雀丘山手地区 まちづくりルール

<ルール 8> 建物の容積率 (地区計画)

共同住宅の容積率算定にあたっては、建築基準法第52条第2項の地下室緩和の適用をしない(地階の住宅部分の床面積は容積率算定の際の床面積算入する)。

ただし、地区計画等が決定された時点で地下室緩和を受けている建築物の建替えについては、適用されません。

■地下室緩和の例

平成6年の建築基準法改正により、地下にある一定の住宅部分は床面積に算入されないようになりました。下図のように、従来は100%の容積率までしか建築できなかったのですが、改正後は実質150%まで可能になりました。

ルール8では、こうした地下室緩和の適用をしないことなどを定めています。

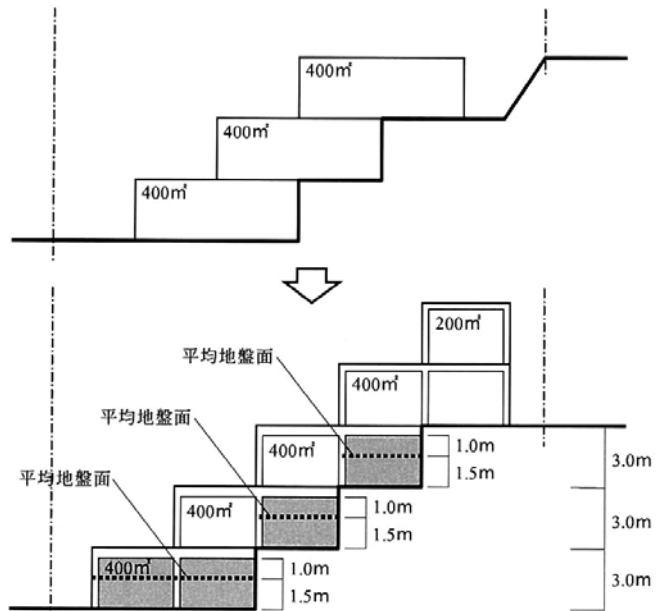
【従来】

- ・敷地面積 1,200㎡
- ・床面積 1,200㎡
- ・容積対象床面積 1,200㎡
- ・容積率 100%



【法改正(平成6年)】

- ・敷地面積 1,200㎡
 - ・床面積 1,800㎡
 - ・容積対象床面積 1,200㎡
- 地階の住宅部分は除く。ただし、全体の床面積の1/3まで。
(1,800㎡-1,800㎡×1/3=1,200㎡)
- ・容積率 100%
 - (実質 150%)



地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。
地盤面は、高低差3m以内ごとの平均地盤面をいう。

建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分については、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として、容積率に算入しない。

資料 3 : 雲雀丘山手地区地区計画

雲雀丘山手地区地区計画		
◆地区の概要		
名 称	雲雀丘山手地区地区計画	
位 置	宝塚市雲雀丘山手 1 丁目及び 2 丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 2 1 . 4 h a	
◆区域の整備、開発及び保全に関する方針		
地区計画の目標	当地区は、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側の丘陵部に位置し、主に大正から昭和初期にかけて開発された閑静で緑豊かな歴史ある住宅地であり、今後もこの良好な住環境の維持・増進を図り、良好な市街地を形成することを目標とする。	
土地利用の方針	敷地の細分化を防止するとともに、斜面地等における共同住宅の規模等を制限することにより、現在の地区内の緑や背後の自然緑地と調和した住環境の形成と保全を図る。	
建築物等の整備の方針	地区の特性に応じ建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うとともに、共同住宅については容積率の算定の基礎となる延べ面積に地下の住宅部分の床面積を加えた容積率の最高限度の制限を行う。併せて、道路に面する部分の垣又はさくの構造を生垣等とする制限により、閑静で緑豊かな住環境の形成と保全を図る。	
◆地区整備計画		
地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり	
地区整備計画の区域面積	約 2 1 . 4 h a	
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、次の各号に掲げる区域に従い、当該各号に掲げる数値以上としなければならない。 (1) 計画図に表示する北地区の区域内 1 5 0 平方メートル (2) 計画図に表示する西地区及び東地区の区域内 2 0 0 平方メートル
	建築物の容積率の最高限度	1 0 / 1 0 なお、共同住宅の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積を算入する。また、建築物の敷地が計画区域の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が計画区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用し、その敷地の過半が計画区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用しない。 ただし、当該規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物がこの規定に適合しないものにあつては、この規定の適用の際の延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される建築物については、この限りではない。
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等、周辺環境と調和したものとする。

出典：宝塚市ホームページ「雲雀丘山手地区地区計画」

http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/sub_file/01070102000000-015hibarigaokayamate.html

資料4：雲雀丘山手都市景観形成地域

雲雀丘山手都市景観形成地域		平成14年4月22日施行		
名称	雲雀丘山手都市景観形成地域			
位置	宝塚市雲雀丘山手1丁目及び2丁目の各一部			
区域	別図指定図表示のとおり			
面積	約21.4ha			
雲雀丘山手地域景観形成基準				
地域の名称	雲雀丘山手地域			
基本方針	<p>当地域は、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側の丘陵部に位置し、主として大正から昭和初期にかけて開発された閑静で緑豊かな歴史ある住宅地である。このような歴史的、文化的な資源を継承しつつ、地域の街並みの景観を保全・育成し、地域の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図るため、市民と市が協働してまちづくりを進める。</p>			
事項別基準	基本方針に基づき、以下の事項別基準を定める。			
	(1) 既存樹木の保全に関する事項	敷地内の既存樹木の保全に努めること。ただし、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をするよう努めること。		
	(2) 緑化の推進に関する事項	ア	敷地内では、道路に面して樹木を植栽するよう努めること。	
		イ	緑地面積の敷地面積に対する割合(緑地率)を20%以上確保するよう努めること。ただし、敷地の状況により20%以上の緑地率が確保できない場合は、緑被面積の敷地面積に対する割合(緑被率)を30%以上確保し、又は樹木等の立面投影面積に対する割合(緑視率)を道路側において30%以上確保するよう努めること。	
	(3) 擁壁の構造、位置に関する事項	ア	道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとするよう努めること。また、道路に面しない擁壁であっても、道路から見える部分にあつては、これと同様とする。	
		イ	道路に面する擁壁で、道路面からの高さが2mを超えるものについては、道路境界との間に60cm以上の植栽帯を設けるよう努めること。ただし、人又は車両の出入口にかかる部分については、この限りではないが、景観に配慮した舗装等とすること。	
(4) 建築物等に関する事項	ア	建築物等(工作物、建築設備を含む。)の形態・意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとするよう努めること。		
	イ	1棟の階段状斜面住宅(斜面住宅)が接する地盤面の高低差は9m以下とし、横幅は4住戸以下とする。 ただし、当該基準を適用の際、現に存する斜面住宅又は現に建築の工事中の斜面住宅がこの基準に適合しないものにあつては、この基準の適用の際の従前の地盤面の高低差及び延べ面積の範囲内で、かつ、同一敷地内で再度新築される斜面住宅については、この限りではない。		

出典：宝塚市ホームページ「都市景観形成地域指定」

http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/sub_file/01070102000000-keikankeiseitiikisitei.html

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-1 住宅地における事例

IV-1-4 アイランドシティ照葉のまち

(1) 概要

照葉のまちは、福岡市都心部よりバスで20分程度、福岡アイランドシティの東部に位置する、計画戸数1,514戸の大規模な住宅地である。2007年現在、約510世帯が入居している。戸建住宅地区、分譲マンション地区、賃貸マンション地区があるが、各地区のオープンスペースが連続するように計画されており、照葉のまちとして一体的に開発されている。

エリアマネジメント組織としては、TCA (Teriha Community Association/照葉まちづくり協会) という任意のまちづくり組織があり、戸建住宅・分譲マンション・賃貸マンション、全ての住民が加入し、エリアの公園等の管理をはじめとした活動を実施している。将来的には、照葉のまちを、戸建・分譲マンション・賃貸マンション別に7つの地区に分け、地区別部会として整備する予定である。なお、各地区に集会所があり、そ



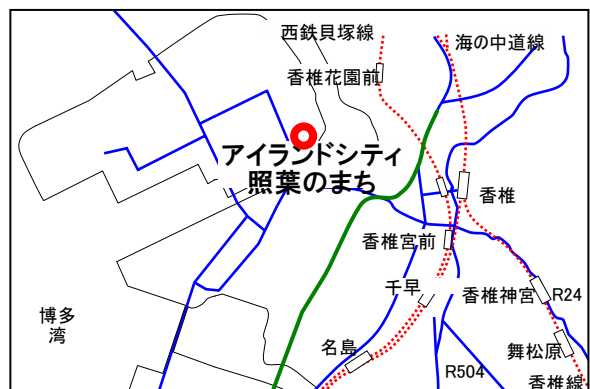
図：アイランドシティ照葉のまち

の維持管理のために、地区ごとに管理組合がある。

また、TCAとして防犯カメラを所有・管理している他、エリアとしてタウンセキュリティシステムを整備している等、防犯に関する取り組みも行っている。

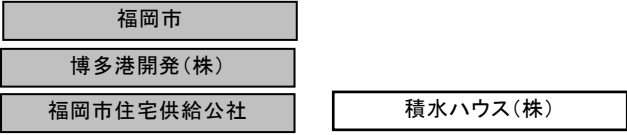
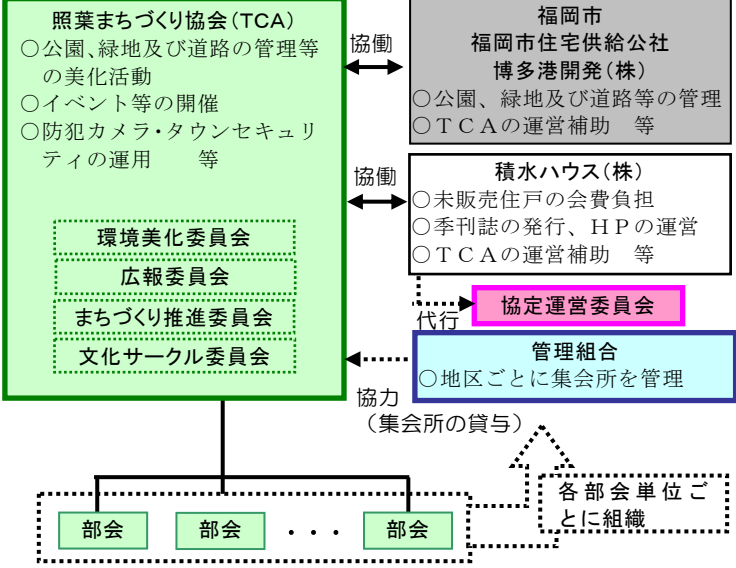
表：照葉のまちの基本データ

所在地	福岡県福岡市
販売開始	2005年
区域面積	約238,300㎡
開発者	福岡市住宅供給公社、博多港開発(株)、積水ハウス(株)(代表企業)
計画戸数(予定)	1,514戸
取り決め	地区計画、建築協定、緑地協定、アイランドシティ博多港開発(株)1-1工区において整備される都市公園等の公共施設の管理に関する協定
マネジメント組織	◇TCA (Teriha Community Association) ◇戸建地区管理組合 (各マンションも管理組合有)
マネジメント内容	◇TCA ①公園、緑地及び道路の管理等の美化活動 ②各種セミナー、交流会、イベント開催等のコミュニティ活動 ③アイランドシティ環境配慮指針に沿った地域の環境づくり ④タウンセキュリティ、防犯カメラの所有・運用、その他安全・安心のまちづくりのための防犯活動 ⑤CATV利用による住宅地の景観維持および利便の増進 ⑥建築協定および緑地協定の調整、街並み・景観等の維持保全 ⑦ホームページの運営その他の広報活動 ◇戸建地区管理組合 戸建地区集会所の所有、管理



図：アイランドシティ照葉のまちの位置

(2) エリアマネジメントの経緯と推進のポイント

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
フェーズⅠ：開発段階でのエリアマネジメントの検討		<p>●推進体制</p>  <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント1:明確な基本方針にもとづく開発段階からのエリアマネジメントの検討</p>
2005年	まちびらき 入居開始	<p>販売開始の1年前より、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）（福岡市が出資する第3セクター）の4者により、住民の自治組織によるエリアマネジメントに関する検討が行われていた。</p>
フェーズⅡ：エリアマネジメントの立上げ		<p>●推進体制</p>  <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント2:積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）による積極的なサポート</p>
2006年	顔合わせ会を兼ねたTCA設立説明会の開催 TCA設立総会の開催	<p>積水ハウス（株）がTCAを立上げた。入居が始まったばかりの初年度は会員数が少ないため、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）の4者が、TCA役員と協働して運営した。 建築・緑地協定運営委員会についても、積水ハウス（株）が代行している。</p>

時期	背景・出来事	推進体制・推進のポイント
<p>フェーズⅢ:住民主体のエリアマネジメントの開始</p> <p>2007年</p>	<p>TCA第2回定期総会の開催</p>	<p>●推進体制</p> <p>照葉まちづくり協会(TCA) ○公園、緑地及び道路の管理等の美化活動 ○イベント等の開催 ○防犯カメラ・タウンセキュリティの運用 等</p> <p>福岡市 福岡市住宅供給公社 ○公園、緑地及び道路等の管理 ○TCA役員会への参加 等</p> <p>積水ハウス(株) ○未販売住戸の会費負担 ○季刊誌の発行、HPの運営 ○TCA役員会への参加 等</p> <p>環境美化委員会 広報委員会 まちづくり推進委員会 文化サークル委員会</p> <p>協定運営委員会 (代行)</p> <p>管理組合 ○地区ごとに集会所を管理 (集会所の貸与)</p> <p>各部会単位ごとに組織</p> <p>部会 部会 . . . 部会</p> <p>照葉のまちは、戸建・分譲マンション・賃貸マンション別に7つの地区に分かれており、各地区単位に部会が設けられている。また、各部会(街区ブロック)単位に集会所があり、その管理を行う管理組合が設置されている。</p> <p>●推進のポイント</p> <p>ポイント3:異なる所有形態が混在する大規模団地における、段階的な組織構成</p>
<p>フェーズⅣ:大規模団地における段階的な組織構成(将来的な展望)</p> <p>2007年</p>	<p>照葉1丁目戸建部会に、班が結成</p>	<p>●推進体制</p> <p>照葉まちづくり協会(TCA) ○公園、緑地及び道路の管理等の美化活動 ○イベント等の開催 ○防犯カメラ・タウンセキュリティの運用 等</p> <p>福岡市 福岡市住宅供給公社 ○公園、緑地及び道路等の管理 ○TCA役員会への参加 等</p> <p>積水ハウス(株) ○未販売住戸の会費負担 ○季刊誌の発行、HPの運営 ○TCA役員会への参加 等</p> <p>環境美化委員会 広報委員会 まちづくり推進委員会 文化サークル委員会</p> <p>協定運営委員会 (兼務)</p> <p>管理組合 ○地区ごとに集会所を管理 (集会所の貸与)</p> <p>各部会単位ごとに組織</p> <p>部会 部会 . . . 部会</p> <p>班 班 . . . 班</p> <p>将来的には回覧物をまわす等の情報伝達と、行事实施の際の役割分担を行う単位として、10~20戸程度の班を立ち上げる予定となっている。現在(2008年1月時点)のところ、照葉1丁目戸建部会にのみ班が結成されている。</p>

フェーズⅠ：開発段階でのエリアマネジメントの検討

照葉のまちは、福岡市住宅供給公社、博多港開発（株）（福岡市が出資する第3セクター）が実施した「アイランドシティ住宅開発事業提案公募（2003年12月公募開始）」にて事業者決定され、開発された住宅地である。

事業者決定後、戸建住宅・分譲マンション・賃貸マンションという、所有形態の混在した住宅地において、地域コミュニティをいかに形成するか、というまちづくりの課題に対して、販売開始の1年前より積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）の4者により、住民の自治組織が検討された。

ポイント1：明確な基本方針にもとづく開発段階からのエリアマネジメントの検討

福岡市としては、持続可能なまちづくりの実現に向けて、エリアマネジメントに取り組みたいという意向があった。共有財産を住民皆で「所有・管理する」ことが、根本的なコンセプトであったが、実際にはそれが住民の負担となってしまうことが懸念された。よって住民、行政等が皆でまちに「関わる」ことをコンセプトとした。

照葉のまちは通常よりもグレードの高い公園等が整備されているが、公園・緑地・緑道等のある環境の良い住宅地を、官・民が連携して整備・維持管理していくことが開発の前提とされており、福岡市と住民組織の間で管理負担の分担を定める協定を締結することを前提として開発許可が下りたものである。

●効果

官・民が連携してエリアマネジメントを行い良好な住環境を整備・維持管理していくことが、計画の基本方針として位置づけられていたため、検討段階から積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）が連携して、効果的なエリアマネジメントの仕組みを整えることができた。

フェーズⅡ：エリアマネジメントの立上げ

積水ハウス（株）により、任意のまちづくり組織であるTCAが設立された。TCAが設立された初年度（2006年度）は、入居者数が少なく、役員も4名であった。よって初年度は、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）が役員と協働して年間行事を運営した。

ポイント2：積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）による積極的なサポート

TCAは、積水ハウス（株）により設立され、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）が積極的にサポートしてきている。

TCAは任意団体であるため法的拘束力は無いが、積水ハウス（株）が売買契約時に入居者に対してTCAの活動について説明し（賃貸住宅については、仲介業者を通して重要事項説明書にて説明）、理解を得た上で加入してもらうようにしている。現在（2007年）のところ、全世帯が加入している。

特に設立初年度は会員数が少ないため、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）がTCA役員と協働して年間行事を運営した。更に積水ハウス（株）は、賃貸住宅入居者と、分譲マンションの未入居戸分の会費の負担、協定運営委員会の業務の代行等を行っており、住民主体の運営となるまでの過程において、積極的にTCAをサポートしている。

●効果

エリアマネジメントの初動期は、組織の会員数が少なく、特に財政面・人材面で活動が制限されるが、TCAの場合は、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社・博多港開発（株）が積極的にサポートすることにより、エリアマネジメントの基盤が整えられた。

フェーズⅢ：住民主体のエリアマネジメントの開始

TCAの活動については、設立2年目（2007年）以降、住民主体へと移行した。設立当初は、主にマンション住民が知り合い同士で役員になっていたが、現在は、戸建住宅・マンション・賃貸住宅住民により役員が構成されている。

TCAと別に、最近子供会や育児サークルが発足し、戸建住宅・マンション・賃貸住宅、どこの住民が関係なく住民間の交流が生まれている。

ポイント3：異なる所有形態が混在する大規模団地における、段階的な組織構成

照葉のまちは、戸建住宅・分譲マンション・賃貸マンションが混在している。まち全体のエリアマネジメント組織としてTCAがあり、その下部組織として、戸建住宅・分譲マンション・賃貸マンションの地区別に「部会」が構成されている。また別途、地区単位で集会所の所有・維持管理を行う管理組合が設立されている。

●効果

戸建住宅、分譲マンション、賃貸マンションと、異なる所有形態が混在している住宅地だが、全体の活動はTCAという組織で包括し、集会所については同じ所有形態の住宅からなる地区別に運営管理することにより、権利関係が整理されている。

このことは、照葉のまちが新規開発の住宅地であり、住宅地の計画と、エリアマネジメント手法とを同時期に検討することができたため実現したと言える。

フェーズⅣ：大規模団地における段階的な組織構成(将来的な展望)

照葉のまちは1,500戸規模の住宅地だが、現在まだ販売中の段階である。入居が進みTCA会員が増加した際には、回覧物をまわす等の情報伝達と、行事实施の際の役割分担を行う単位として「班」を立ち上げていく予定となっている。

設立後間もない組織であるが、設立2年目からは、積水ハウス（株）・福岡市・福岡市住宅供給公社と連携しつつも住民主体で運営する体制となっており、今後住民主体のエリアマネジメントが本格化していくと考えられる。

現在のところ、TCAの活動を理解した上で入居する世帯で構成されているため、その活動は概ね好評である。しかし経年とともに住宅の転売、居住者の入れ替わりが進むにつれて、任意団体であるTCAの活動が新たな住民に理解され、継承されていくかについては、今後の課題と言える。

またTCAの活動は、各地区の集会所を無料で借りて行われているが、この協力体制が今後も持続していくかどうか、TCAの活動継続の重要な要素と言える。



照葉のまちな街並み



一斉清掃の様子

(3) エリアマネジメントの現況

1) 組織の運営

照葉のまちには、まち全体のエリアマネジメントを推進するTCAと、各地区単位で共有する集会所の維持管理を行う管理組合とがある。ここでは、TCAと、照葉1丁目戸建地区管理組合（以下、戸建地区管理組合）について紹介する。

■ 照葉まちづくり協会（TCA / Teriha Community Association）

TCAは、照葉のまちのエリアマネジメントを推進する任意団体である。TCAは、正会員・準会員・特別会員によって構成されるが、地区内に居住する住民全員（賃貸住宅居住者含む）を正会員としている。福岡市・福岡市住宅供給公社・積水ハウス（株）はTCAの役員会に参加してアドバイスや情報交流を行う。

将来的に全住戸が完成し、入居が終了すれば、TCAは1,500戸規模の組織となる。地区ごとに部会・班を順次立上げる構想となっている。

班は回覧板を回す程度の10戸程度のグループで、照葉1丁目戸建地区にのみ、最近結成された。他の地区については、現在（2007年）の所まだ入居者が少ないので、TCA役員が直接掲示板、HP等から情報発信している。

TCAの事務所は2007年4月にオープンした。常駐スタッフはおらず、住民が無報酬で役割分担しながら運営している。

⇒ 資料1：照葉のまちの区域設定

<TCA会員>※
 ※「照葉まちづくり協会（TCA）会則」より抜粋

【正会員】

- ・現に地区内に居住するすべての世帯
- ・不動産所有者（地区内に居住する者、公共公益施設に係る不動産所有者及び開発期間中の一時的な不動産所有者を除く）
- ・現に店舗の事業を営む者（開発期間中の一時的な不動産所有者を除く）

【準会員】

- ・地区内に設置される学校その他の公共公益施設の所有または管理する者（道路・公園緑地、供給処理施設その他の都市基盤施設の所有者を除く）

【特別会員】

- ・開発期間中の一時的な不動産所有者である博多港開発（株）及びアイランドシティ住宅開発企業連合体ならびに福岡市住宅供給公社

■ 照葉1丁目戸建地区管理組合

照葉のまちには、地区ごと（TCAの各部会単位）に共有する集会所があり、地区単位の管理組合がその維持管理を行う。

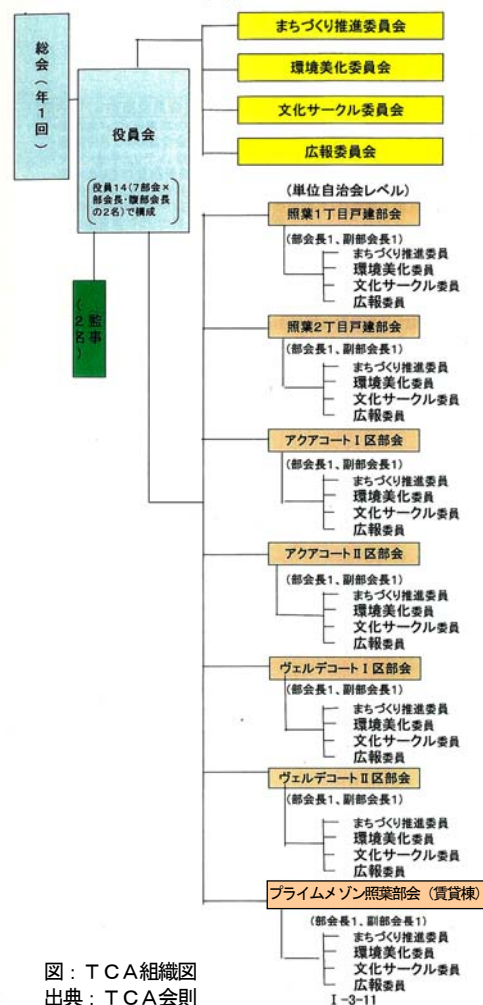
戸建地区管理組合は土地所有者全員を組合員とする任意

団体である。戸建住宅購入者は、集会所建設費として、購入時に30万円/戸ずつ負担している。現在（2007年）のところ、集会所の土地・建物は構成員の共有（1区画1持分）となっている。将来的に、戸建地区管理組合が区分所有法や認可地縁団体等の法的根拠に基づき法人格を取得し、法人名義で集会所を登記するべきかについては、今後、管理組合で協議・検討を行っていく課題となっている。

表：主な組織の概要

組織（発足年）	TCA (2006年設立)	戸建地区管理組合 (2006年設立)
法的根拠	—	—
構成員	正会員:地区内に居住する全ての世帯、不動産所有者、店舗等の事業を営む者	土地所有者
負担金※1	・TCA会費:700円/月 ・効用セキュリティサービス:1,040円(集合)1,540円(戸建)/月 ・CATV利用料1,260円/月	集会所建設費:30万円(住宅購入時)、施設維持管理基金:5万円(土地所有者になった際支払) +月額管理費

※1：負担金は、原則土地所有者がTCAに支払う。土地所有者は会費等の納入者を賃借人その他の第三者に変更することができる。



図：TCA組織図
出典：TCA会則

2) 活動内容

■照葉まちづくり協会(Teriha Community Association)

TCA (Teriha Community Association) の活動は、公園・緑地及び道路の管理等の美化活動、イベント等の開催、防犯カメラ・タウンセキュリティの運用等、幅広い。

美化活動については、福岡市と管理協定(「アイランドシティ博多港開発(株)1-1 工区において整備される都市公園等の公共施設の管理に関する協定」、以下管理協定)を締結し、照葉のまち内の、市が所有する公園や緑地等について、分担して管理している。管理協定の対象区域は、合計18.4ha(1-1工区の管理協定での取り決め内容をTCA区域全域に準用)である。

イベント等も定期的に開催されている。2007年現在、戸建・マンション・賃貸合わせて、約510世帯が居住しているが、夏祭りに650人、一斉清掃には200人程度が集まる。他にも音楽会、新年顔合わせ会、お茶会、持ち寄りパーティ等が行われている。未就学児が多いので子供連れでの参加も多く、家族同士のつながりが生まれている。TCAは照葉のまち全体の集会所を無料で使えるので、マンション集会所を使った活動が主となっている。

防犯面の活動としては、防犯カメラとタウンセキュリティの運用がある。防犯カメラは、リースであったものが、積水ハウス(株)の所有となり、最終的にTCAへ移管された。会員は会費の他に、タウンセキュリティサービス利用料(集合住宅:1,040円/月、戸建住宅:1,540円/月)をTCAに支払う。約1,500戸というスケールメリットを活かして低価格に抑えることができている。タウンセキュリティは警備会社に委託しており、常駐警備員が巡回する24時間体制である。また戸建住宅は個別にホームセキュリティも導入しているが、警備員がタウンセキュリティ常駐所からすぐにかけてくれるので、かけつけ時間が短縮できるというメリットがある。

このようにTCAが住民主体で運営されている一方で積水ハウス(株)は、住民からTCAに関する情報提供を受け、HP「照葉だより」の更新や、季刊誌「照葉通信」の発行等、住民や検討客に向けた情報発信を行っている。

照葉のまち内の管理対象物

	所有	管理
戸建地区集会所	土地 土地所有者全員(※1)の共有(共有持分は土地面積の広狭にかかわらず各区分につき均等)。	土地所有者等(※2)
	施設等 土地所有者全員(※1)の共有(共有持分は土地面積の広狭にかかわらず各区分につき均等)。	土地所有者等(※2)
防犯カメラ	TCA	TCA
緑道、植栽帯等 (管理協定の対象範囲)	福岡市	福岡市とTCAで役割分担

※1: 土地所有者は、その全員をもってアイランドシティ照葉1丁目戸建地区管理組合を構成する。

※2: 常任代理人を含む。土地所有者が名目にかかわらず、その所有土地を建物所有の目的で第三者に使用させるときは、当該第三者を常任代理人とし管理者に届け出る。

3) 取り決め

■アイランドシティ照葉住宅地区地区計画

照葉のまち全体(小学校・中学校および未公募用地の5.4haを除く)を対象に、「アイランドシティ照葉住宅地区地区計画」が制定されている。区域内を「中高層住宅環境形成ゾーン」と「戸建住宅環境形成ゾーン」に分け、建築物等に関する事項等が定められている。

⇒ 資料1: 照葉のまちの区域設定

■照葉まちづくり(戸建住宅御島地区)建築協定、緑地協定

照葉のまちには、地区ごとに建築協定、緑地協定が定められており、地区ごとに「建築・緑地協定運営委員会(以下、協定運営委員会)」が設立され、運営されている。照葉1丁目戸建地区には更に、協定の内容を分かりやすく解説したのものとして、「戸建住宅地街並みガイドライン[御島地区]」がある。なお、入居者がまだ少ないので、協定運営委員会の運営は、現在(2007年)のところ、積水ハウス(株)が代行しているが、将来的に住民へ移行予定である。

⇒ 資料1: 照葉のまちの区域設定

■アイランドシティ博多港開発(株)1-1 工区において整備される都市公園等の公共施設の管理に関する協定

照葉のまち内の、福岡市に帰属する公園・緑地・街路樹等の管理について、福岡市長とTCA代表者は管理協定を締結している。協定では管理対象施設、管理区分が具体的に整理されている。役割分担の概要としては、TCAが清掃・除草・地被類の管理を中心に行い、福岡市が木の剪定・病虫害防除・芝刈りを中心に行うこととなっている。

⇒ 資料2: 行政と住民の管理分担

■アイランドシティ環境配慮指針

福岡市は、「周辺の豊かな自然環境との共生や、地球温暖化問題など地球環境保全の観点からのエネルギーの有効利用、循環型社会の形成等を総合的、計画的に進め、持続可能な社会を実現する、先進的な環境共生都市を実現する」ことを目的とし、「アイランドシティ環境配慮指針」を定めている。指針では、住宅廻りの可能な範囲での緑化や、次世代省エネ基準の遵守等、住宅の計画・建設及び増改築で取り組むべき対策が定められている。

■アイランドシティ・デザインガイドライン

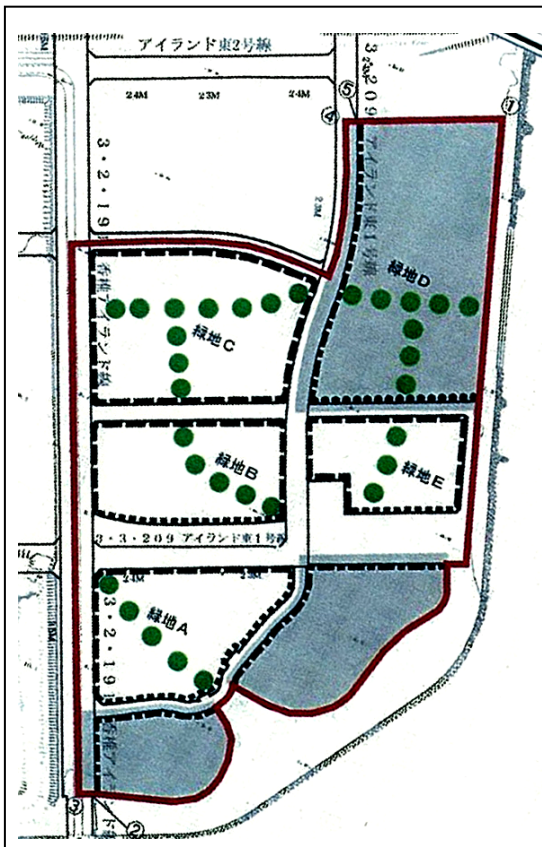
福岡市は「アイランドシティ・デザインガイドライン」を定めている。ガイドラインでは、アイランドシティ全体について、景観形成の基本方針や考え方を示し、具体的な基準については、博多港開発(株)工区(照葉のまち含む)を主な対象範囲として示している。

資料1：照葉のまちの区域設定



図：協定区域
出典：照葉まちづくり（戸建住宅御島地区）建築協定書、同緑地協定書

TCA 区域図
出典：照葉まちづくり協会（TCA）会則

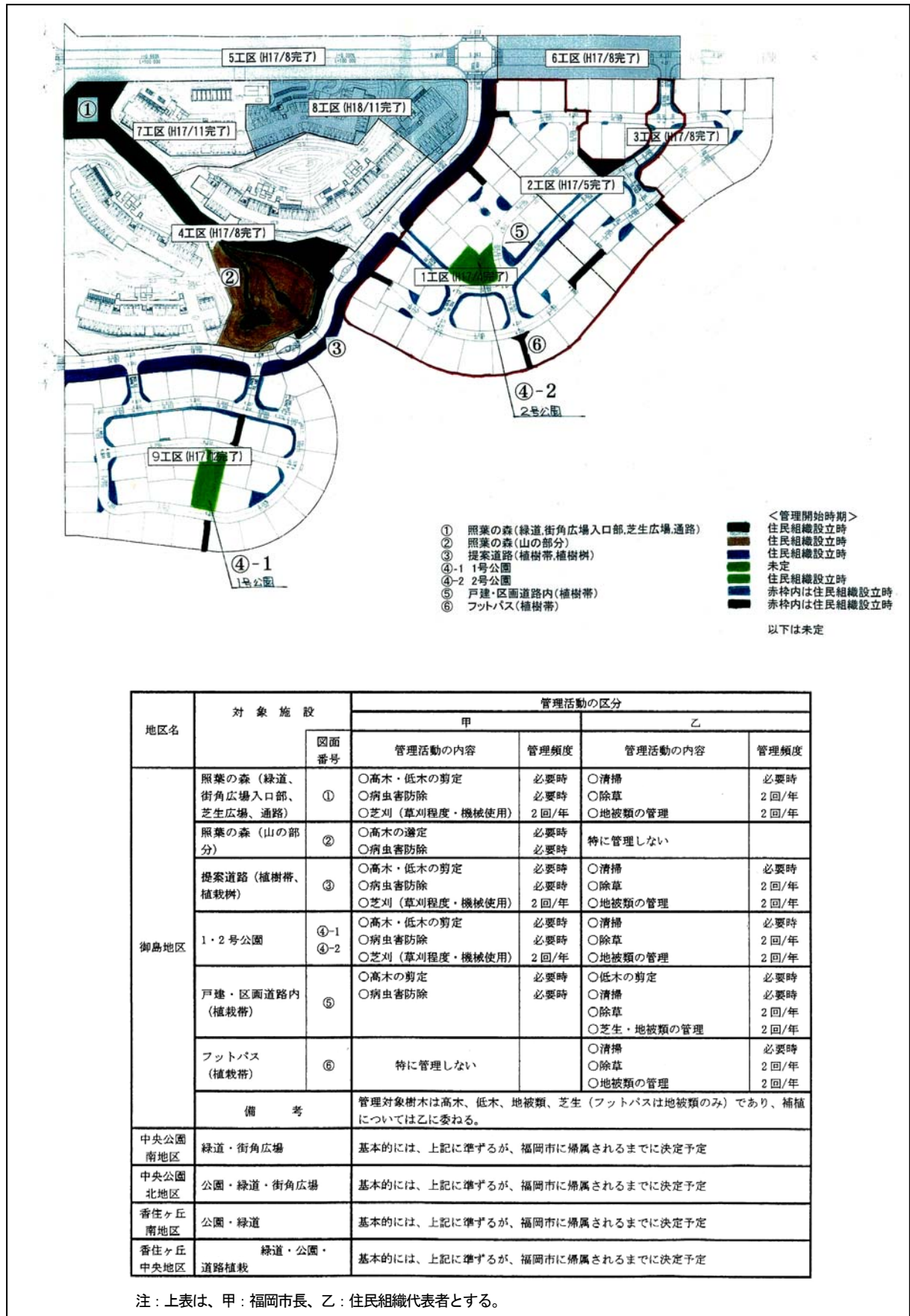


境界説明表	
区分	説明
①-②	地番界
②-③	見通し界 (道路があるところから道路中心線に向かって垂直に延長した線)
③-④	道路中心
④-⑤	見通し界 (⑤-①延長)
⑤-①	地番界

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	中高層住宅環境形成ゾーン
	戸建住宅環境形成ゾーン
	地区施設 緑地A 約0.6ha 緑地B 約0.2ha 緑地C 約0.5ha 緑地D 約0.5ha 緑地E 約0.2ha ※地域の個性性の向上に資すること。
	壁面の位置の制限

地区計画区域
出典：アイランドシティ照葉住宅地区
地区計画

資料2：行政と住民の管理分担



出典：アイランドシティ博多港開発(株) 1-1 工区において整備される都市公園等の公共施設の管理に関する協定

IV 代表的事例における 推進の要点

IV-1 住宅地における事例

IV-1-5 その他の事例

(1) グリーンヒルズ湯の山

1) 概要

グリーンヒルズ湯の山は、伊予鉄道松山市駅よりバスで約40分、松山市中心部から北東に約6kmの丘陵地に位置する住宅地で、住民は斜行エレベーターを利用して住宅地へアクセスする。区域面積約75ha、1,192区画の大規模な住宅地で、積水ハウス(株)が20年以上の年月をかけて開発・販売しており、現在も販売中である。

斜行エレベーターをはじめとする複数の共用物の管理や、イベントの開催、団地内菜園での活動等、エリアマネジメントの内容は多岐に渡る。団地内には、活動の目的別に複数のマネジメント組織が存在している。20年以上に亘って開発・販売に携わっている積水ハウス(株)も、積極的にエリアマネジメントを推進している。



図：グリーンヒルズ湯の山の位置
出典：グリーンヒルズ湯の山四季彩の街パンフレット



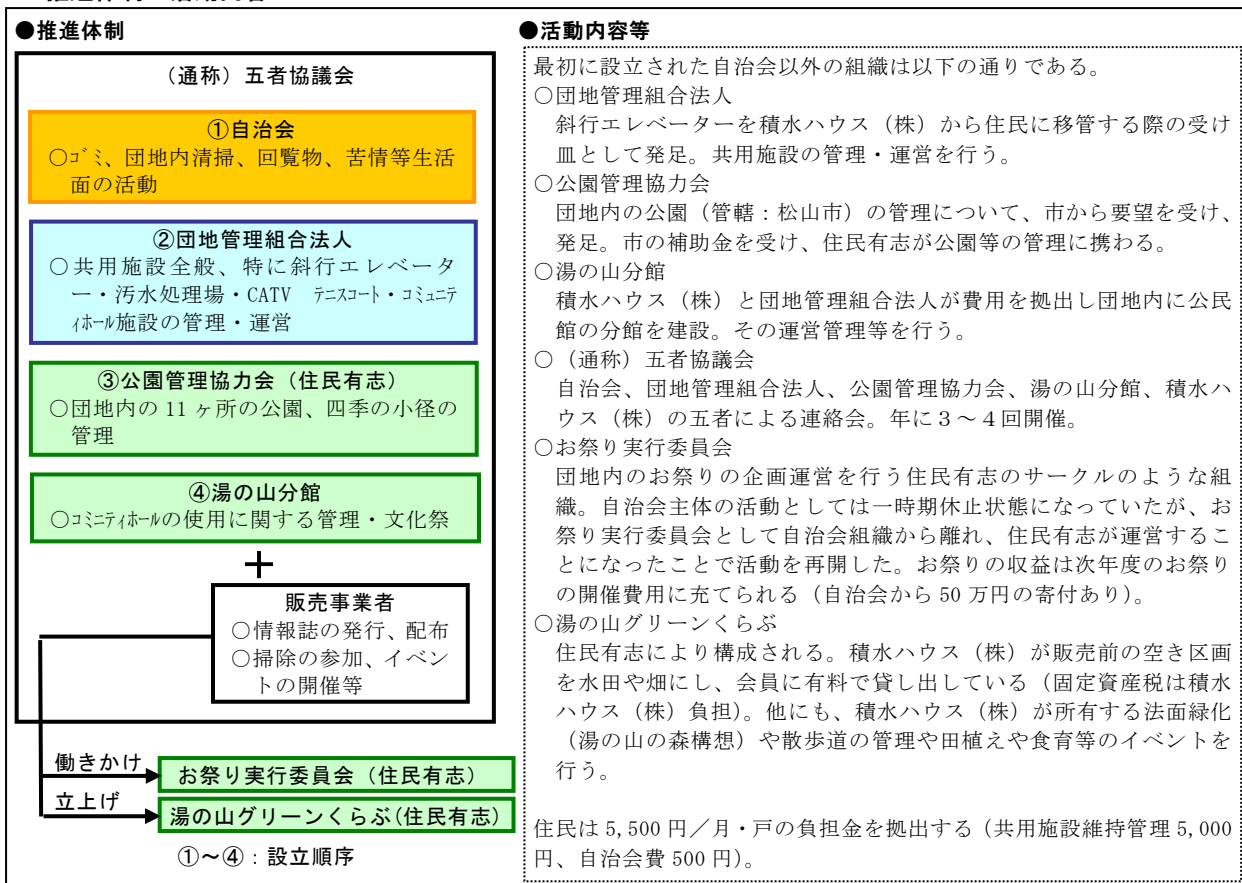
図：グリーンヒルズ湯の山

表：グリーンヒルズ湯の山の基本データ

所在地	愛媛県松山市
販売開始時期	1986年3月
区域面積	約75ha
開発手法	都市計画法第29条に基づく開発許可
開発者	積水ハウス(株)
用途地域	市街化調整区域につき用途地域の指定なし(但し、第一種低層住居専用地域に準ずる旨の制限あり)
住宅戸数	1,192区画 (2008年現在、約950世帯入居)
人口	計画人口 約4,000人 (2008年現在、約3,000人)
取り決め	団地管理組合法人規約による建築制限、デザインコード(強制力のない自主規制)
マネジメント組織	◇グリーンヒルズ湯の山団地管理組合法人(以下、団地管理組合法人) ◇湯の山自治会(以下、自治会) ◇湯の山公園管理協力会(以下、公園管理協力会) ◇お祭り実行委員会 ◇湯の山グリーンくらぶ ◇湯の山分館 ◇五者協議会
マネジメント内容	◇団地管理組合法人:斜行エレベーター等の共用施設の管理 ◇湯の山自治会:清掃等の日常生活に根付いた活動 ◇公園管理協力会:団地内の公園等の管理 ◇お祭り実行委員会:お祭りの実施 ◇湯の山グリーンくらぶ:団地内菜園での活動及び法面での森づくり活動 ◇湯の山分館:コミュニティホールの管理等 ◇五者協議会:団地内の組織と事業者(積水ハウス)との連絡会

2) エリアマネジメントの現況

■推進体制・活動内容



表：主な管理対象物

		所有	管理
斜行エレベーター 汚水処理施設	土地	団地管理組合法人(※1)	団地管理組合法人
	施設等	団地管理組合法人(※1)	団地管理組合法人
コミュニティホール	土地	松山市	団地管理組合法人
	施設等	団地管理組合法人(※1)	湯の山分館、団地管理組合法人(ATM部分・建物付属設備、専用駐車場)
テニスコート	土地	松山市	団地管理組合法人
	施設等	松山市	湯の山分館

※1：組合員は建物所有者。



コミュニティホール

■取り決め

団地管理組合法人規約の条項に「建築工事等に関する制限」として土地の分割禁止や建築物の階数等の制限が設けられている。積水ハウス(株)は、重要事項説明において、この内容を遵守する義務がある旨を説明している。

また、これとは別に積水ハウス(株)が自主的に定めたデザインコードがある。デザインコードは全住戸共通のものでなく、販売時期によって随時更新されているもので、積水ハウス(株)は購入者に対し、デザインコードに則って建築する旨、協力を呼びかけている。

団地内の全ての住宅が積水ハウス(株)によって建設されていることもあり、現在のところ概ね遵守されているが、今後転売や増改築が増えるに伴い、入居時に説明されたデザインコードが継続的に遵守されていく保証は無い。積水ハウス(株)は、協定の締結や団地内共通の明文化したガイドラインの作成等を、今後の検討課題としている。

(2) シーサイドももち中2街区

1) 概要

シーサイドももちは、福岡市営地下鉄1号線藤崎駅より徒歩10分、博多駅から約7kmの博多湾沿いの臨海部の埋め立てによる開発地である。開発地北部には、海浜公園、都市高速道路が整備されている。開発地内には、住宅地の他に、博物館、図書館、ツインドーム、国立病院、国際化・情報化等の進展にも対応した施設が併せて配置されている。

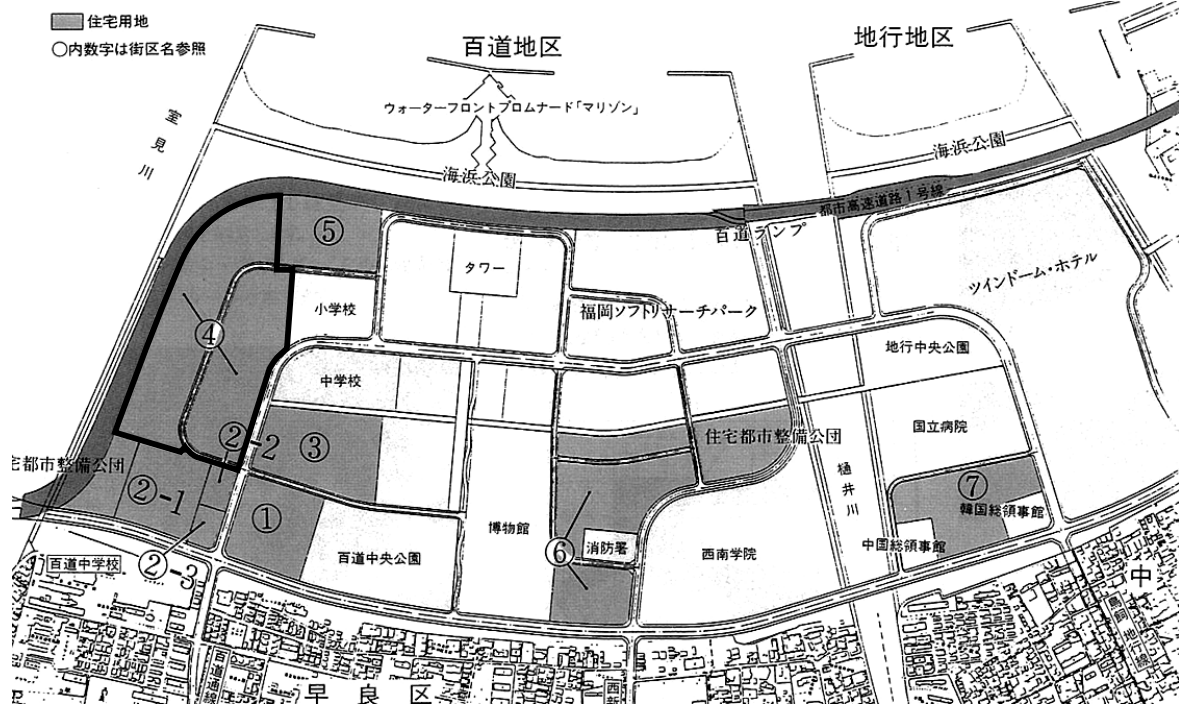
シーサイドももち中2街区（以下、中2街区）は、1989年のアジア太平洋博覧会の開催にあわせて開発された住宅地である。中2街区は、シーサイドももちの西部に位置し、区域面積約8.2ha、戸数208戸の住宅地である。



緑道の様子

表：シーサイドももち中2街区の基本データ

所在地	福岡市早良区
販売開始時期	1993年
区域面積	約8.2ha
開発者	積水ハウス（株）
用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域
住宅戸数	208戸
取り決め	◇地区計画 ◇建築協定 ◇緑化協定 ◇共用付属施設管理組合規約 ◇共用付属施設管理規約
マネジメント組織	◇シーサイドももち百道浜4丁目S街区共用付属施設管理組合 ◇シーサイドももち・百道浜4丁目（A・B）住宅地区建築協定運営委員会 ◇シーサイドももち・百道浜4丁目（A・B）住宅地区緑化協定運営委員会
マネジメント内容	◇管理組合：緑道・緑地、ゴミ置き場、街路灯、防犯灯等共用施設の維持管理 ◇建築協定運営委員会：建築協定の運営 ◇緑化協定運営委員会：緑化協定の運営



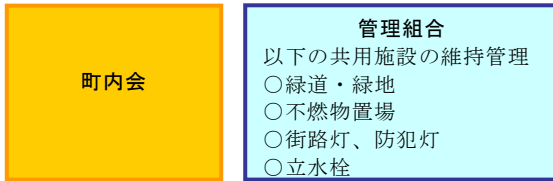
図：シーサイドももち中2街区

出典：シーサイドももち中2街区パンフレット

2) エリアマネジメントの現況

■推進体制・活動内容

●推進体制



●活動内容等

シーサイドももち中2街区内のS街区(右図①)において、管理組合(シーサイドももち百道浜4丁目S街区共用付属施設管理組合)が、維持管理、運営を行っている。管理組合は、土地所有者により構成され、住民は2,000円/月・区画の負担金を拠出する。緑道・緑地、防犯灯・街路灯、不燃物置場、立水栓等は、土地所有者全員の共有である。

また、建築協定、緑化協定が、A住宅地(右図③)とB住宅地(右図②)に分かれて締結されており、それぞれ運営委員会がその運営を行っている。

①(グレー網掛け部分): 百道浜4丁目S街区: 管理組合の管理区域
 ②(太枠内): 百道浜4丁目B住宅地区: 建築協定、緑化協定区域
 ③(太枠内): 百道浜4丁目A住宅地区: 建築協定、緑化協定区域

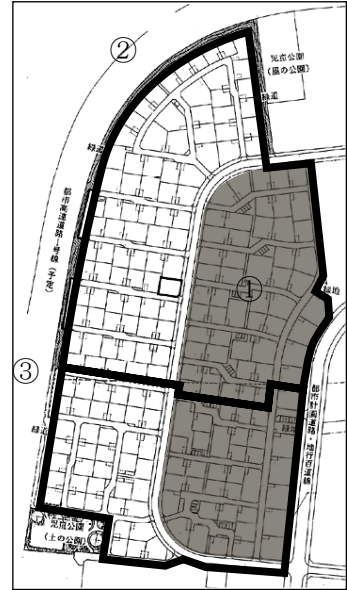


図: 管理組合の管理対象区域
 出典: シーサイドももち・百道浜4丁目B住宅地区建築協定書

表: 主な管理対象物

		所有	管理
緑道・緑地		管理組合組合員の共有(※1)	管理組合
市道となる道路		市	市
防犯灯、街路灯、不燃物置場、その他の共用施設	土地	管理組合組合員の共有(※1)	管理組合 日常的な管理は個人が行う。
	施設等	管理組合組合員の共有(※1)	管理組合
CATVポスト	土地	管理組合	管理組合
	施設等	福岡ケーブルビジョン	福岡ケーブルビジョン
九電変圧ボックス	土地	管理組合	管理組合
	施設等	九州電力	九州電力

※1: 組合員は土地所有者。共有持分は、原則として、専有宅地1区画をもって1持分とする。



シーサイドももちの街並み

■共用付属施設の管理

管理規約によって、左表の共用付属施設について維持管理、運営することが定められている。その他、市道となる道路についても、住民全員で日常的な道路の清掃及び植樹帯の除草等の環境維持にも取り組むものとしている。

■建築協定・緑化協定による居住環境の保全

中2街区では、建築協定、緑化協定によって、良好な居住環境を確保している。それぞれの運営委員会は、委員長1名、副委員長2名、委員若干名、会計1名により構成される。各委員の任期は2年である。運営委員会は、全体の3分の2程度が入居した際に発足した。運営委員会の発足以前の協定の運営は、開発者である積水ハウス(株)が経過措置として代行していた。販売当初より、建売りを中心とした分譲計画を行っており、住民は各協定に同意の上で購入している。そのため、住民の住環境に対する意識が高いことが特徴である。

■今後の課題

住民が自己の財産として将来に継承できるような計画、仕組み等を考えることが今後の検討課題である。

(3) 八王子みなみ野シティ

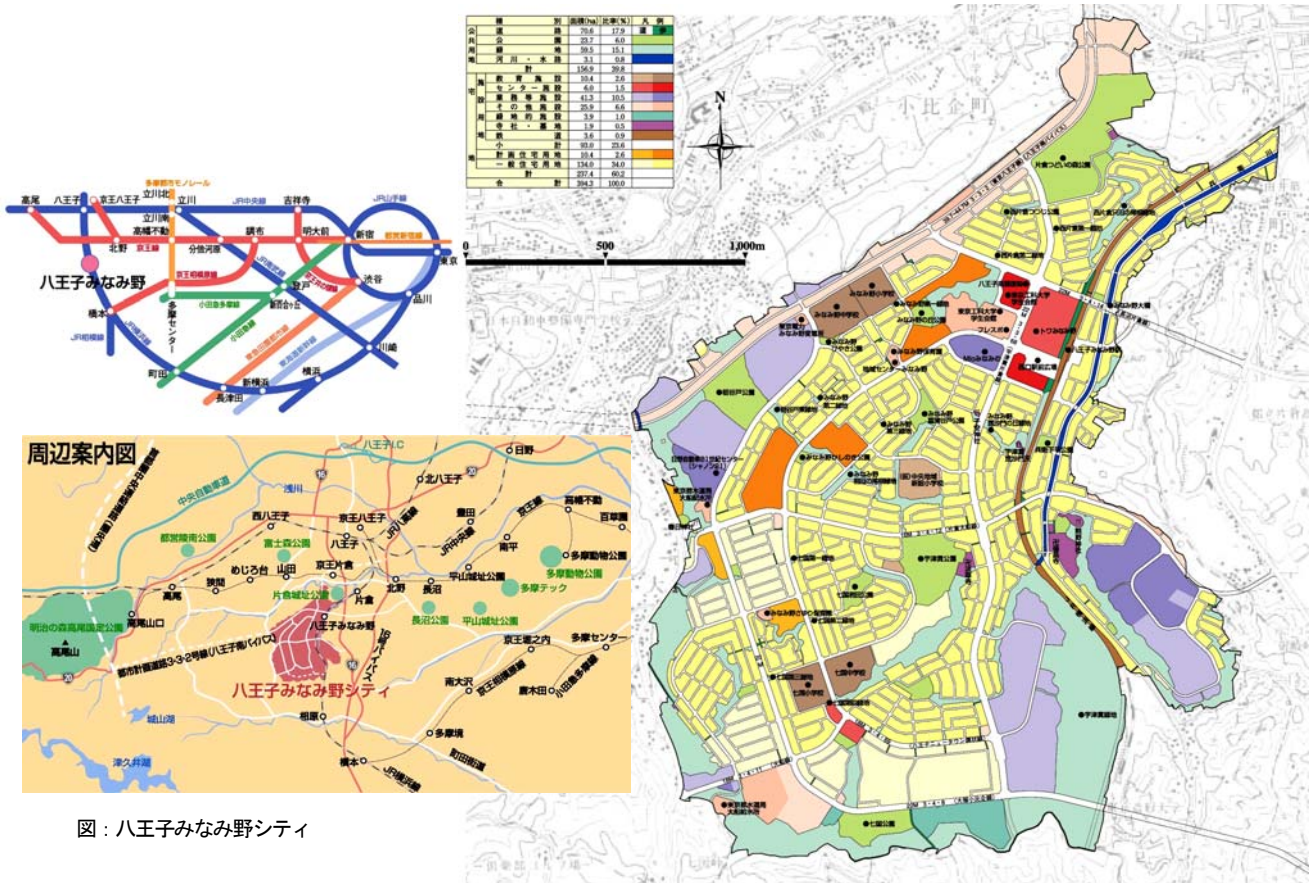
1) 概要

八王子みなみ野シティ（以下、みなみ野シティ）は東京都八王子市において、土地区画整理事業によって開発された大規模ニュータウンである。1997年にJR横浜線八王子みなみ野駅の開業にあわせ、戸建を中心に約550戸の住宅と小中学校、公園等を含む約40haが初期に形成された。アーバンビレッジとクラブライフ交流都市、緑豊かな環境と共生した美しい住宅地景観と良好な都市利便を享受できるアーバンリゾートを目指して街並みが形成され、まち開きから10年経った現在（2008年1月）、戸建が7割を占める約6,540戸、人口約18,200人となっている。

当住宅地においては、1997年のまち開きから、街並み環境の保全や、コミュニティの醸成に関わる活動を地元町会等複数の組織が連携して行ってきた。そして、2006年には、それまでの活動の自立的・持続的な発展を目的に、「八王子みなみ野シティまち育成連絡会議」が発足し、地区内の活動を行っている。

表：八王子みなみのシティの基本データ（2008年1月）

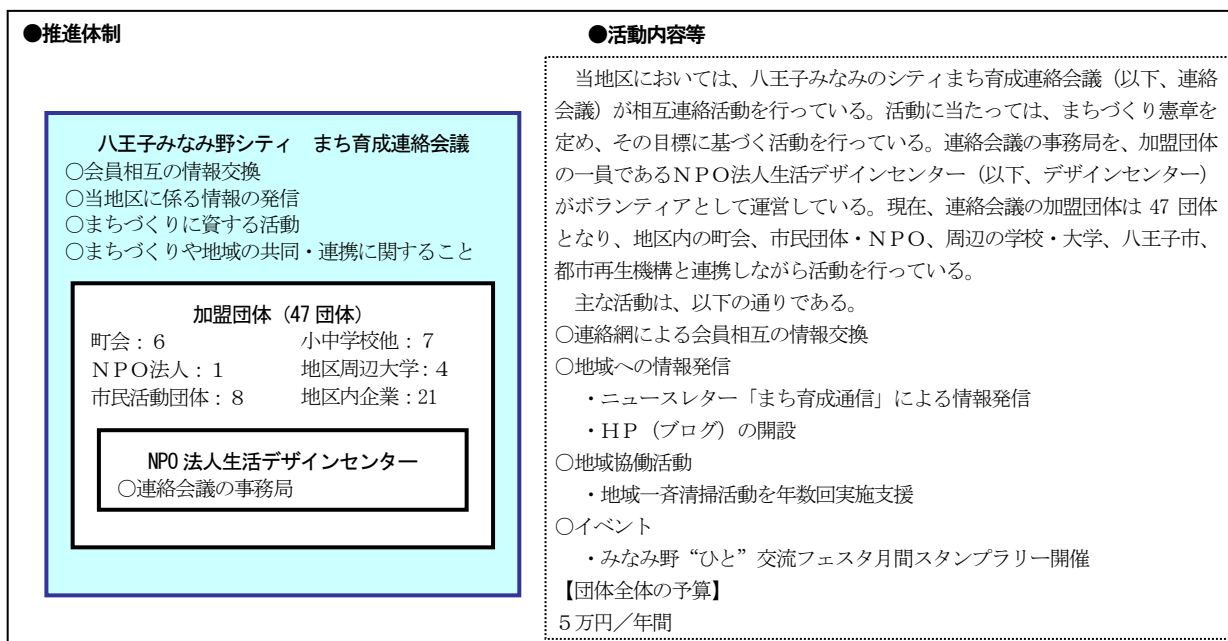
所在地	東京都八王子市
販売開始時期	1997年（募集は1996年）
区域面積	約400ha
開発手法	土地区画整理事業
開発者	独立行政法人都市再生機構
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域
住宅戸数	約6,540戸
人口	約18,200人
取り決め	◇地区計画 ◇まちづくり憲章 ◇「八王子みなみのシティ まち育成連絡会議」規約
マネジメント組織	◇八王子みなみ野シティまち育成連絡会議
マネジメント内容	◇会員相互の情報交換 ◇当地区に係る情報の発信 ◇まちづくりに資する活動 ◇まちづくりや地域の協働・連携に関すること



図：八王子みなみ野シティ

2) エリアマネジメントの現況

■推進体制・活動内容



■推進の背景

みなみ野シティは、1997年のまち開きより、街並み環境や、コミュニティ醸成に関わる活動を行ってきた。

1997年に、市民、都市再生機構により、近隣公園や緑地の里山環境を楽しみながら管理運営することを目的に、みなみ野自然塾（以下、自然塾）が発足した。また、当地区においては、町会や周辺大学、市民団体等と連携して活動していることが特徴として挙げられる。他団体と連携した活動として、以下のものがある。

1996年：町会、周辺大学、デベロッパー、都市再生機構等による、「みなみ野シティフェスタ」（5回）開催

2000年：「イルミネーション」（毎年開催）。町会、企業、地元小学校、専門学校、大学等が参加

2001年：周辺大学の研究者、学生、周辺企業等が中心となり、デザインセンターが発足

2002年：デザインセンターがNPO法人の認証を受ける
八王子市、自然塾、町会による公園アドプト制度による栃谷戸公園の管理

2004年：周辺大学、小学校の連携による「手づくり街区公園ワークショップ」実施

2004～05年：デザインセンター、市民による「八王子みなみ野シティまちづくり憲章」策定ワークショップ実施

その後、2006年に、地区の環境、景観、コミュニティ醸成に関わる10年間の成果を自立的・持続的に発展、継承し、相互の連携・協働の輪を広げ、市街化成熟期を迎えた当地区のまちづくりを市民の手で構築するため、「八王子みなみ野シティ まち育成連絡会議」が発足した。

■取り決め

生活デザインセンターは、八王子みなみ野シティの町会、周辺学校、企業、住民団体等とともに、2003年度に「まちづくり憲章（案）づくりワークショップ」を、2004年度に「まち育成ワークショップ」を実施した。

その後、連絡会議の発足にあわせて、2006年に、「八王子みなみ野シティまちづくり憲章（以下、まちづくり憲章）」が制定された。

まちづくり憲章では、以下の4つの基本方針を定めている。①てづくりのまち、②お互いに支えあうまち、③みんなが健全で生き生きするまち、④共生・共存のまち。以上の4つの基本方針に沿って、安全・安心、環境・美化、福祉、文化、コミュニティといった、連絡会議の取組みの大綱を定めている。

また、連絡会議の役員は、議長、事務局長、会計がそれぞれ1名と副議長及び運営・広報事務局員数名により構成される。任期は原則1年度とし、毎年の総会で決定する。また、運営・広報事務局は、必要に応じて、会員及びNPO等外部ボランティア機関、学識経験者等と連携を図り、協力を依頼することができるとしている。本会の会費は、通信費等の最小支出予算額を会員数で割った額を一口とする会員からの寄付金により賄っている。なお、会費は任意である。

現在は、年2・3回の総会により、会員相互のまち育成に係る情報交換や研究等の活動を行っている。

(4) ガーデンシティ舞多聞 みつつけプロジェクト

1) 概要

ガーデンシティ舞多聞^{まいたもん たるみ}は神戸市垂水区の北端に位置し、神戸市三宮から14kmの距離にある。1955年頃から、神戸市、住宅・都市整備公団、民間事業者等が開発した住宅地の中にあるゴルフ場跡地を、独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業により開発した新規住宅地である。ガーデンシティ舞多聞全体として、土地区画整理事業の施行面積は約108.4ha、計画人口約8,400人、計画戸数約2,600戸となっている。

みつつけ地区は、ガーデンシティ舞多聞の東部エリアに位置し、旧ゴルフ場の自然環境等の資産を可能な限り残す「自然住宅地」を実現すべく、開発の前の段階から入居希望者の意向把握や今後の住まい方に対する協議を重ねながらまちづくりが行われた。みつつけプロジェクトは、約6ha、68区画からなり、全区画が一般定期借地権方式で供給され、約363㎡～1,637㎡、平均700㎡のゆとりある住宅地となっている。地区内には、都市計画緑地、街区公園が配され、旧ゴルフ場の地形や溜池、樹林帯を活かした自然的な要素が多く残されている。

表：ガーデンシティ舞多聞 みつつけプロジェクトの基本データ

所在地	神戸市垂水区
販売開始時期	2004年(募集開始)
区域面積	約6ha
開発手法	土地区画整理事業
開発者	独立行政法人都市再生機構
用途地域	1種住居地域
住宅戸数	計画戸数68戸 2008年1月末現在 44戸
人口	2008年1月末現在 131人
取り決め	◇建築協定 ◇緑地協定 ◇ガイドライン
マネジメント組織	◇舞多聞東3丁目(みつつけプロジェクト)地区協定運営委員会 ◇舞多聞東3丁目(みつつけプロジェクト)地区地中化運営委員会
マネジメント内容	◇協定運営委員会：建築協定、緑地協定の運営

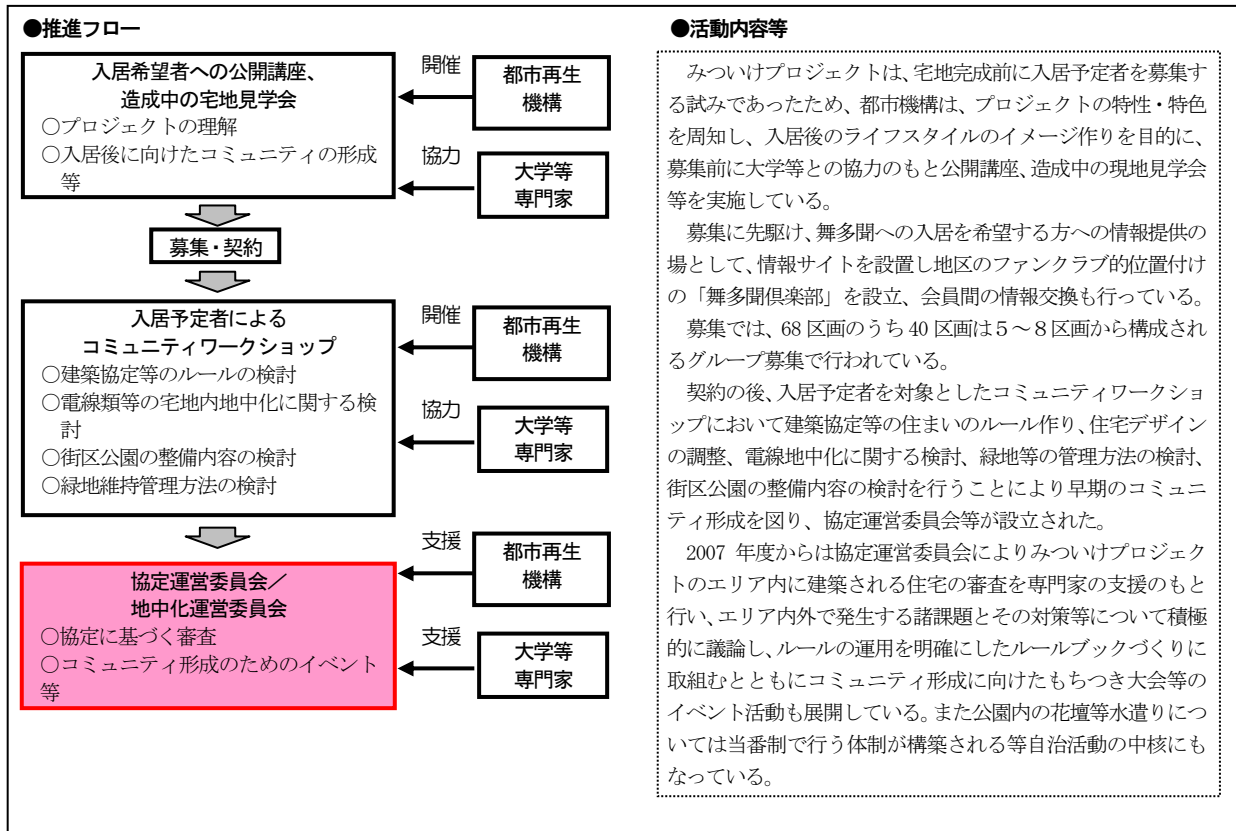


図：ガーデンシティ舞多聞 みつつけプロジェクト

図版提供：独立行政法人都市再生機構

2) エリアマネジメントの現況

■推進体制・活動内容



みつつけプロジェクト(推進体制概念図)



図：みつつけプロジェクト 推進体制概念図

図版提供：独立行政法人都市再生機構

■住まい方のルールの策定

募集後の入居予定者が参加するワークショップを通じて、建築協定、緑地協定、ガイドラインの策定を行っている。建築協定、緑地協定は地権者（みつつけ地区の場合は定期借地権の借地権者）の全員合意が前提となるため、結果として協定として定められる範囲・内容が限られることとなった。そのため、全員合意にはいたらなかったものの、多くの参加者が重要とした内容等については、協定とは別にガイドラインとしてまとめ、任意のルールとして位置づけることとしている。

■協定の運営

協定の運営に際しては、建築等に関する専門的な知識を有するため、神戸市の専門家派遣制度を活用し、大学等の専門家による支援体制を構築している。

■今後の課題

コミュニティの形成や、周辺の施設・居住者等との調整を図るためには、協定運営委員会の組織形態は適しているといえず、自治会等の新たな組織形成に向けた検討を行っている。