



横浜市における民間との協働による
まちづくりの仕組み
～地域まちづくり推進条例他～

横浜市都市整備局長 薬師寺 えり子



横浜市の概況



【H29.1.1(2017年)】

| | |
|-------|-----------------------|
| 人口 | 約373万人 |
| 高齢化率 | 約23.8% |
| 面積 | 435.21km ² |
| 市街化区域 | 約76% |
| 行政区 | 18区 |



人口ピーク(推計) 【H31(2019年)】

| | |
|------|--------|
| 人口 | 約374万人 |
| 高齢化率 | 約25% |

高度成長・人口急増期の都市づくり

- ・土地利用コントロール
- ・基幹的プロジェクト:6大事業など
- ・都市デザイン

(市民意識の変化)
身近な生活環境に対する
関心の高まり



(市民活動の拡大)
住環境を守る取り組み、
公園の計画・管理運営・

都市の骨格形成を引き続き進めつつも、
市民の力を活かし、身近な地域に
着目したまちづくりへ

地域まちづくり推進条例制定(H17)

横浜市地域まちづくり推進条例の構成

地域まちづくり：市民が主体となって行う、身近な地域の魅力づくりや課題解決に向けた取組のこと。

■ 総則的規定

○ 目的
(第1条)

○ 定義
(第2条)

○ 基本理念
(第3条)

○ 責務
(第4・5条)

○ 情報共有等
(第6条)

○ 支援施策
(第7条)

■ 地域まちづくりの手続き

○ 地域まちづくりグループの
登録(第8条)

○ 地域まちづくり組織の認定
(第9条)

○ プランの
認定・推進
(第10・11条)

○ ルールの
認定・建築
等の誘導
(第12・13条)

■ 運用を支える 仕組み

○ まちづくり
支援団体
(第14条)

○ 表彰
(第15条)

○ 地域まちづ
くり推進委
員会
(第16条)

○ 公表、閲覧
等、委任
(第17・18条)

地域まちづくりグループ登録の主な要件等

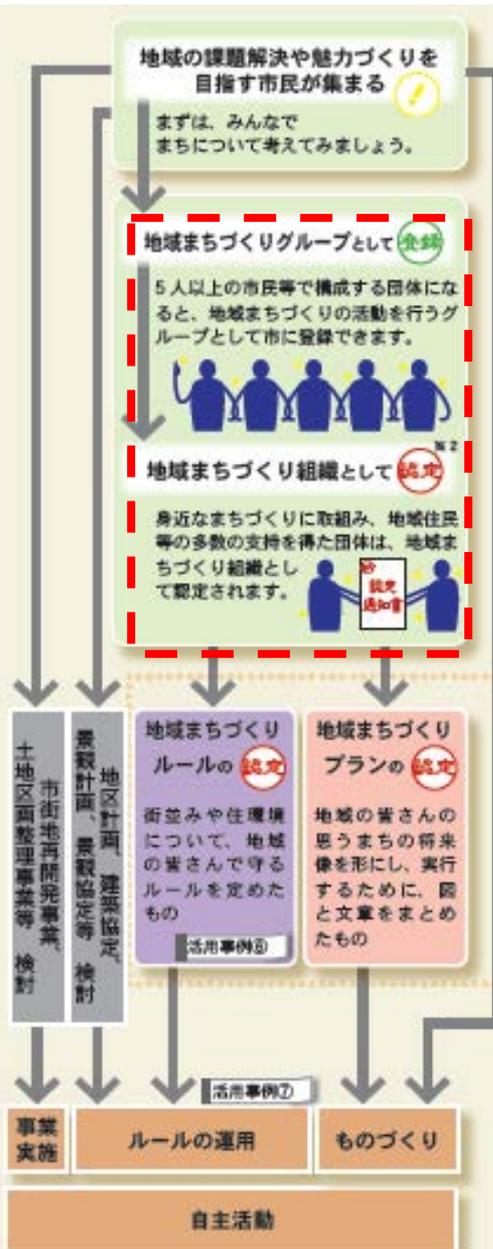
- 地域まちづくりに関する活動を行う団体を結成し、グループとして登録することができる。
- 特定のものの利害を図ることなく、他の地域まちづくりにかかわるものと協力し、地域まちづくりの推進に努めなければならない。
- その活動の内容について、地域住民等に説明するよう努めなければならない。

【以上条例】

- 特定のものの利害を図る活動その他これに類する活動ではないこと【規則】

- 5人以上の市民等で構成された団体であること

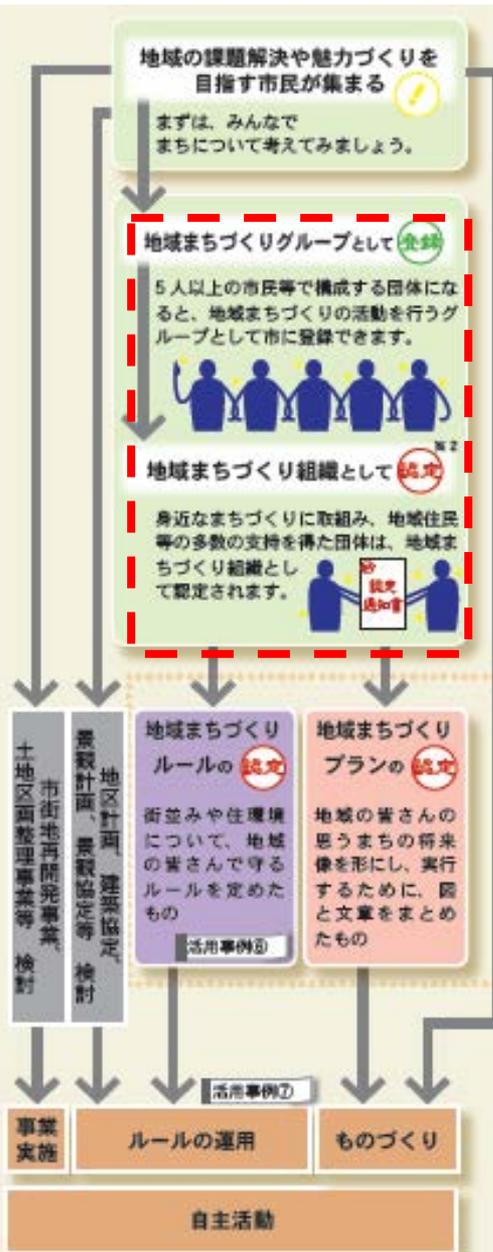
【運用基準】



地域まちづくり組織の認定

地域まちづくり組織認定の主要要件

- **地域住民等**（居住する者、事業を営む者又は土地、建物等を所有する者）で構成されていること
又は**地域住民等及び地域まちづくり活動を行う者**で構成されていること
- 取組が、**地域住民等の多数の支持**を得ていること
【以上条例】
- 特定のものの利益を図り、又はこれに損害を加えることを活動の目的とするものでないこと
- 具体的かつ継続的な計画が策定されていること
- 代表者及び事務局の所在地並びに団体の意思決定の方法が定められていること
【以上規則】



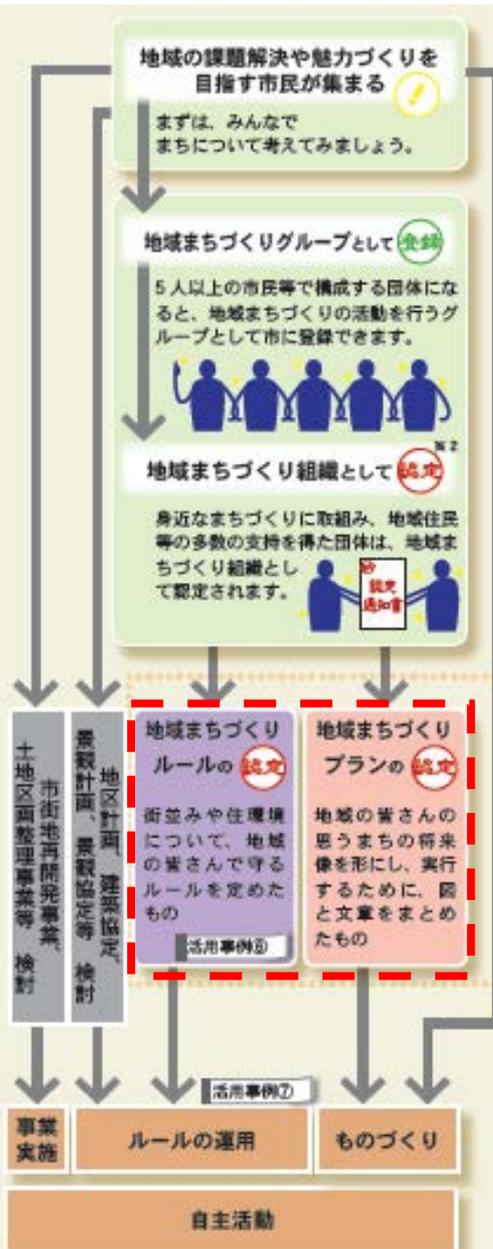
地域まちづくりプラン・ルール認定の主要要件

- 地域住民等の多数の支持を得ていること<共通>
- 都市計画マスタープランその他市が策定した地域まちづくりに関する計画に整合していること<プラン>

【以上条例】

- 対象地域と内容が、当該地域まちづくり組織の活動対象及び活動計画に整合していること<プラン>
- 制限が合理的に必要と認められる限度において定められていること<ルール>

【以上規則】



地域まちづくりルール の位置づけ

住民主体で運用する建築協定や、行政主導で運用する地区計画と違い、**地域まちづくりルールは、地域の皆さんと横浜市で協働で運用**します。

建築協定

建物や敷地についてのルールを決められます。

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。

地域の皆さんが運用します

地域まちづくりルール

生活環境等のルールを含めて幅広い内容を決められます。

地域の皆さんと横浜市で運用します

地区計画

工作物や緑のルールについても決められます。

景観計画

街並みや景観のルールを決められます。

横浜市が運用します

組織・フラン・ルール認定の段階

- ・市の附属機関である「地域まちづくり推進委員会※」の意見を聴取
- ・委員会には地域まちづくり組織も出席し、説明・質疑応答を行う。

※地域まちづくり推進委員会の構成（平成29年4月現在）

【委員】

学識経験者 4名（都市計画、まちづくり、法律）

専門家 2名（まちづくり、建築）

市民委員 2名（公募）

【幹事】

常任：市民局、環境創造局及び建築局の関係部長、区役所副区長（代表）

臨時：認定案件区の副区長、土木事務所長

組織・プラン・ルール認定後

●認定の公表

市報登載、都市整備局HP掲載

まちづくり地図情報「i-マッピー」掲載（プラン・ルール）

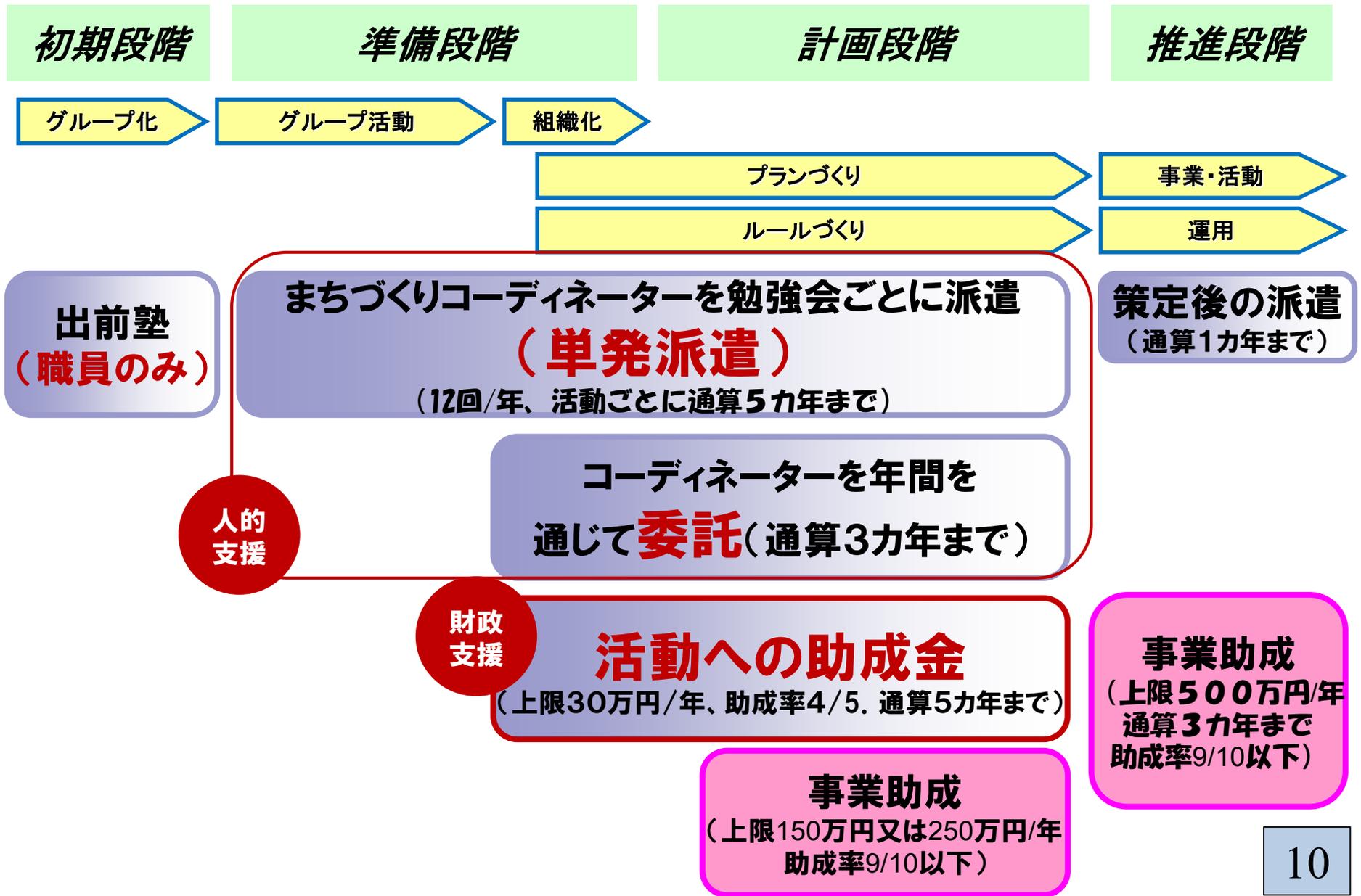
●地域まちづくりルールの対象地域内の手続き

- ・ 建築等を行おうとする者は、市に届け出るとともに、地域まちづくり組織と協議を行う。
- ・ 市は、ルールに適合していない場合で、必要があると認めるときは、適合させるための措置をとるよう要請・勧告を行う。

●有効期間

- ・ 組織は3年、プラン・ルールは6年。
- ・ 地域まちづくり組織の申出を受けて、有効期間を延長する。

地域まちづくり支援制度



プラン・ルールづくりの活動団体に対する支援

- ・職員（区局）及び専門家※は住民等による定期的な勉強会等に毎回参加。活動状況や合意形成の状況等を把握しながら、住民等の主体的な取組に対してアドバイスをを行っている。

※まちづくりコーディネーター

横浜市で登録されたまちづくりの専門家。知識や経験に基づき、地域まちづくりの活動に対して様々な助言やコーディネートを行う。

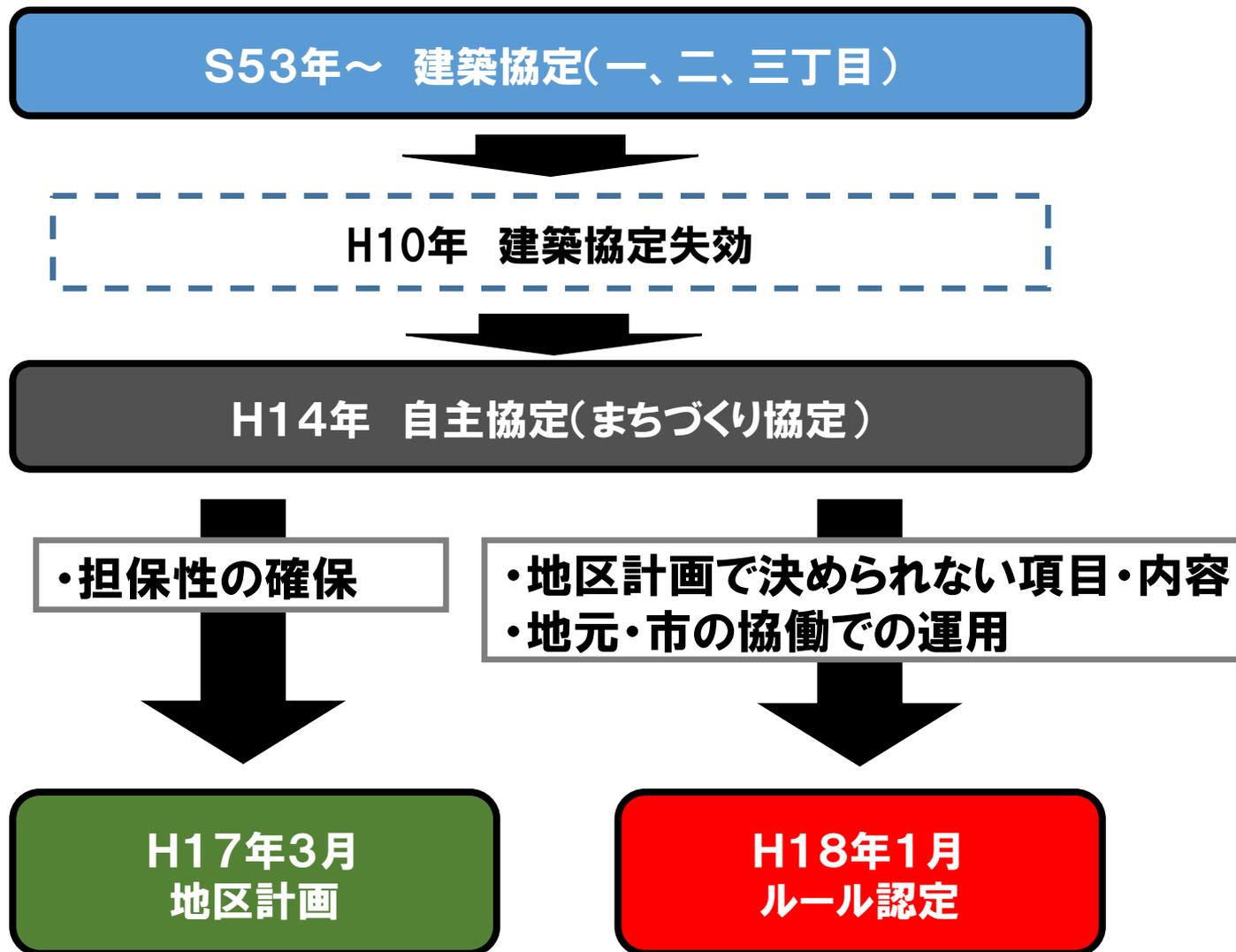
「ルールづくりまたはプランづくり等」、
「市街地開発事業等」「防災まちづくり等」
の3つの分野で登録されている。

（平成29年4月1日付で登録人数は59名）



事例 1 荏田北二丁目地区（青葉区）

《まちづくりの経緯》



事例 1 荏田北二丁目地区（青葉区）

荏田北二丁目まちづくり協定(H14)

地区計画(H17)

建物：用途

敷地面積

建ぺい率

容積率

壁面後退

高さ等

地盤面の高さ

よう壁の高さ、材質

色彩

植栽

常夜灯

駐車場

自動販売機

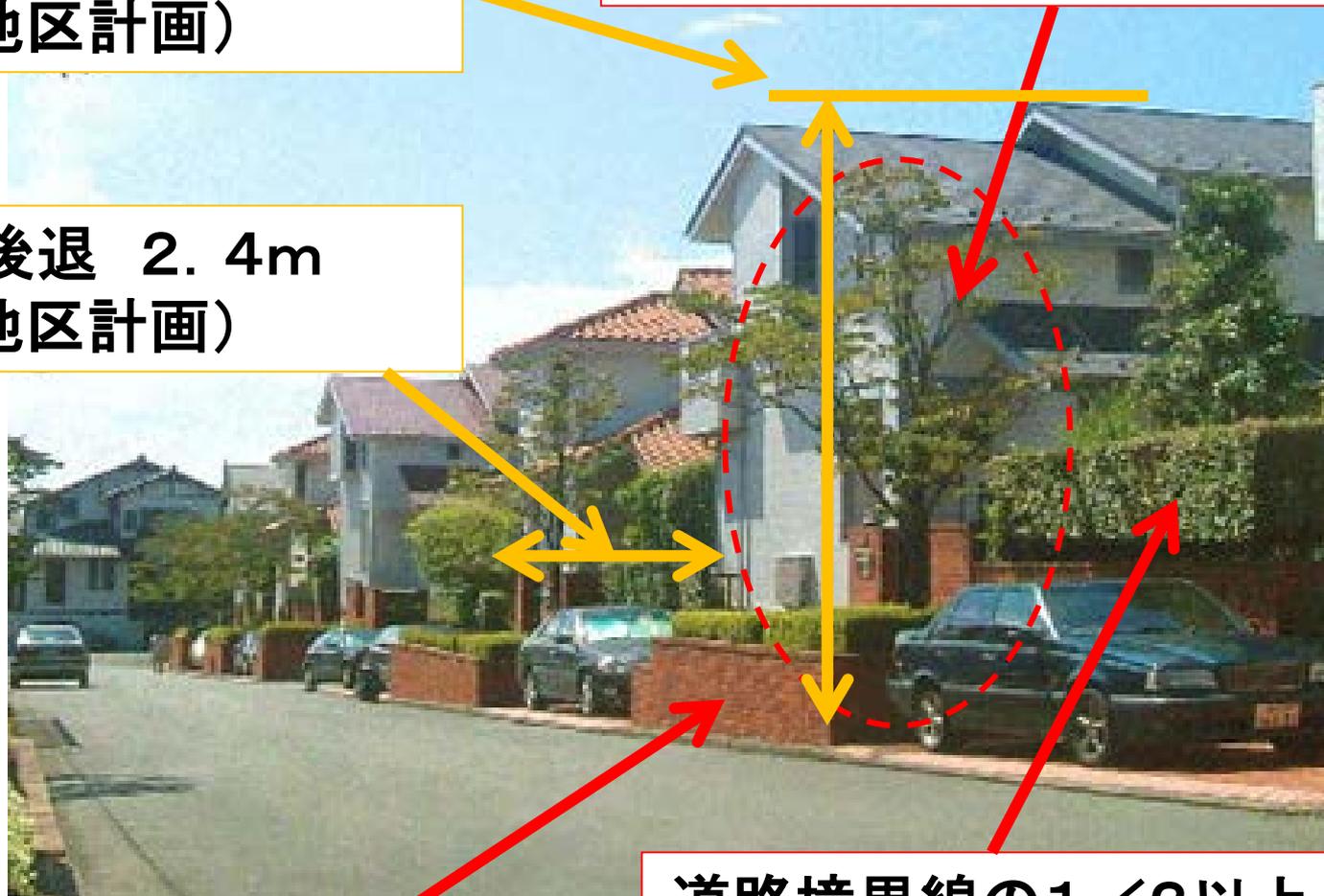
横浜市地域まちづくり推進条例に基づき認定(H18)

事例 1 荏田北二丁目地区（青葉区）

高さ 8.5m以下
（地区計画）

シンボルツリーの花木を育てる
（地域まちづくりルール）

壁面後退 2.4m
（地区計画）



レンガ及びレンガタイルとする
（地域まちづくりルール）

道路境界線の1/2以上
の生垣（地域まちづくり
ルール）

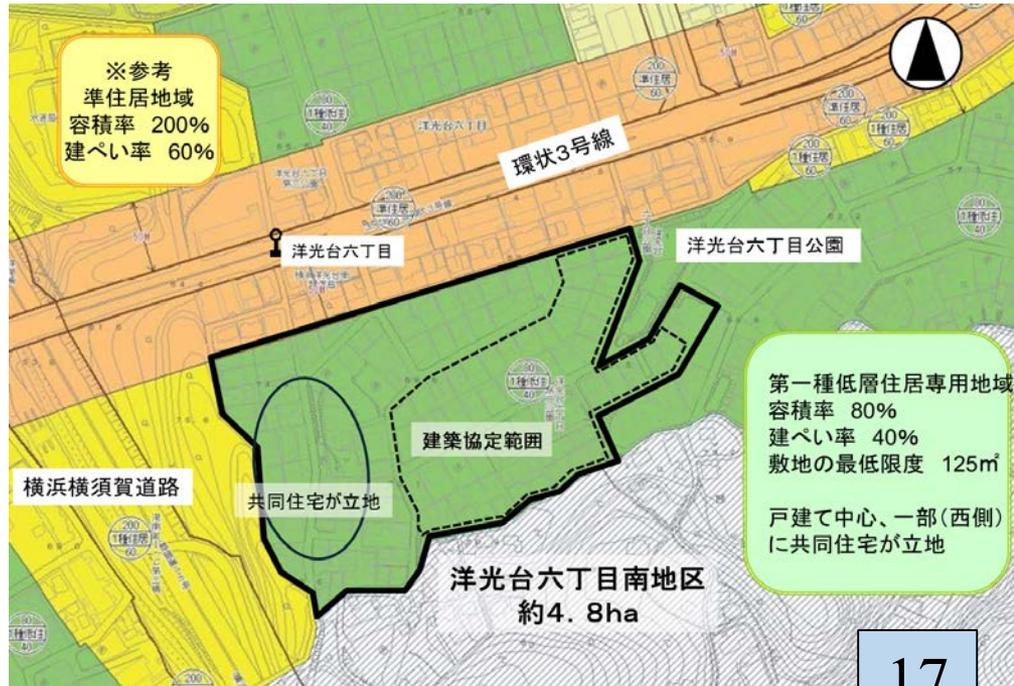
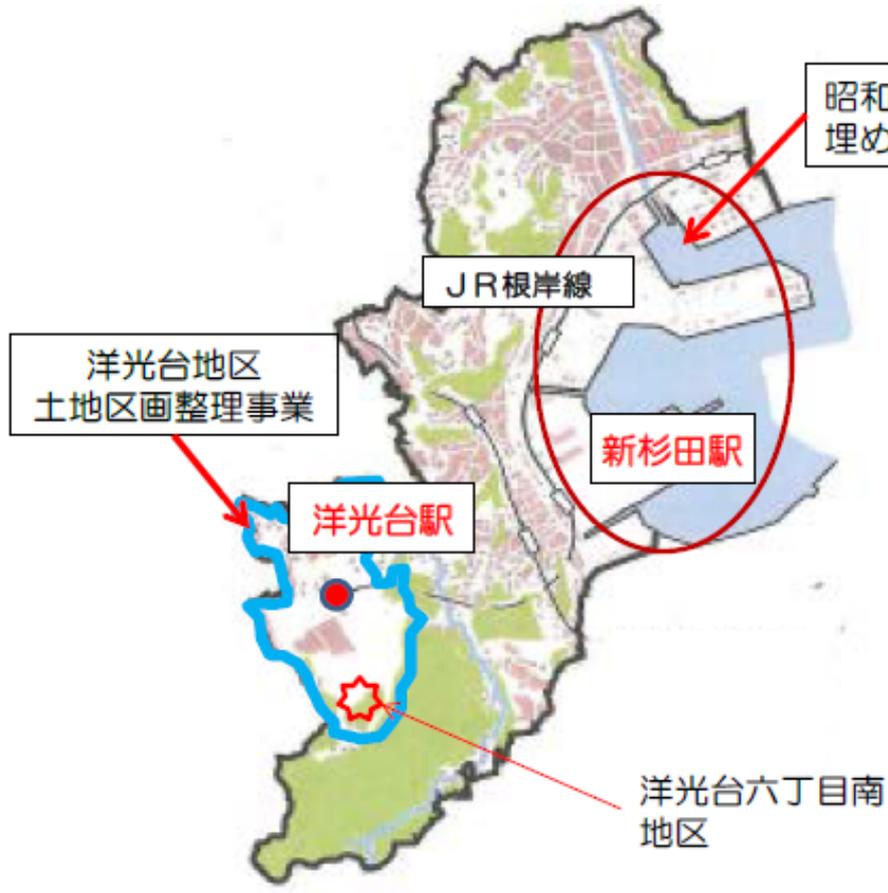
事例 1 荏田北二丁目地区（青葉区）

地元組織（自治会住環境委員会）によるルールへの運用

| 番号 | 行為の概要 | 手続き事項 (年月日) | ルールの項目及びルールの運用状況 |
|----|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 建替え | ①H18.4(協議書類の提出) ②H18.5(協議終了) ③H18.4(市への届け出) | ①事前協議の資料を受領。 ②着工前の協議終了。 外壁色は再検討要請となる。 |
| 2 | 建替え | ①H18.8(協議書類の提出) ②H18.9(協議終了) ③H18.9(市への届け出) ①H18.12(協議書類の提出) ②H19.1(協議終了) | ①事前協議の資料を受領。 ②再検討案受領。着工前の協議終了。 ①カラーサンプルを受領。 ②住環境委員会において協議。協定に適合。 |
| 3 | 建替え | ①H18.8(協議書類の提出) ②H18.9(協議終了) ③H18.9(市への届け出) ①H18.12(協議書類の提出) ②H19.2(協議終了) | ①事前協議の資料を受領。 ②着工前の協議終了。 ①カラーサンプル等を受領。 ②住環境委員会において協議。協定に適合。 |
| 4 | 建替え | ①H19.3(協議書類の提出) ②H19.3(協議終了) ③H19.3(市への届け出) ①H19.6(協議書類の提出) ②H19.6(協議終了) | ①事前協議の資料を受領。 ②着工前の協議終了。 ①外装・屋根他の実物色見本を受領。 ②住環境委員会において協議。協定に適合。 |

事例2 洋光台六丁目南地区 (磯子区)

空き家等の対策を含む
地域まちづくりルールを
策定した戸建住宅地



事例2 洋光台六丁目南地区（磯子区）

【経緯】

○昭和63年

建築協定締結（一部） 平成10年・21年更新

○平成18年～

ミニ開発の増加（協定区域外）

ユニット型トイレ存置が発生（協定区域内）

○平成22年～

地域まちづくりルールの検討開始

○平成26年8月

地域まちづくりルールの認定

○空き地・空家についてのルール

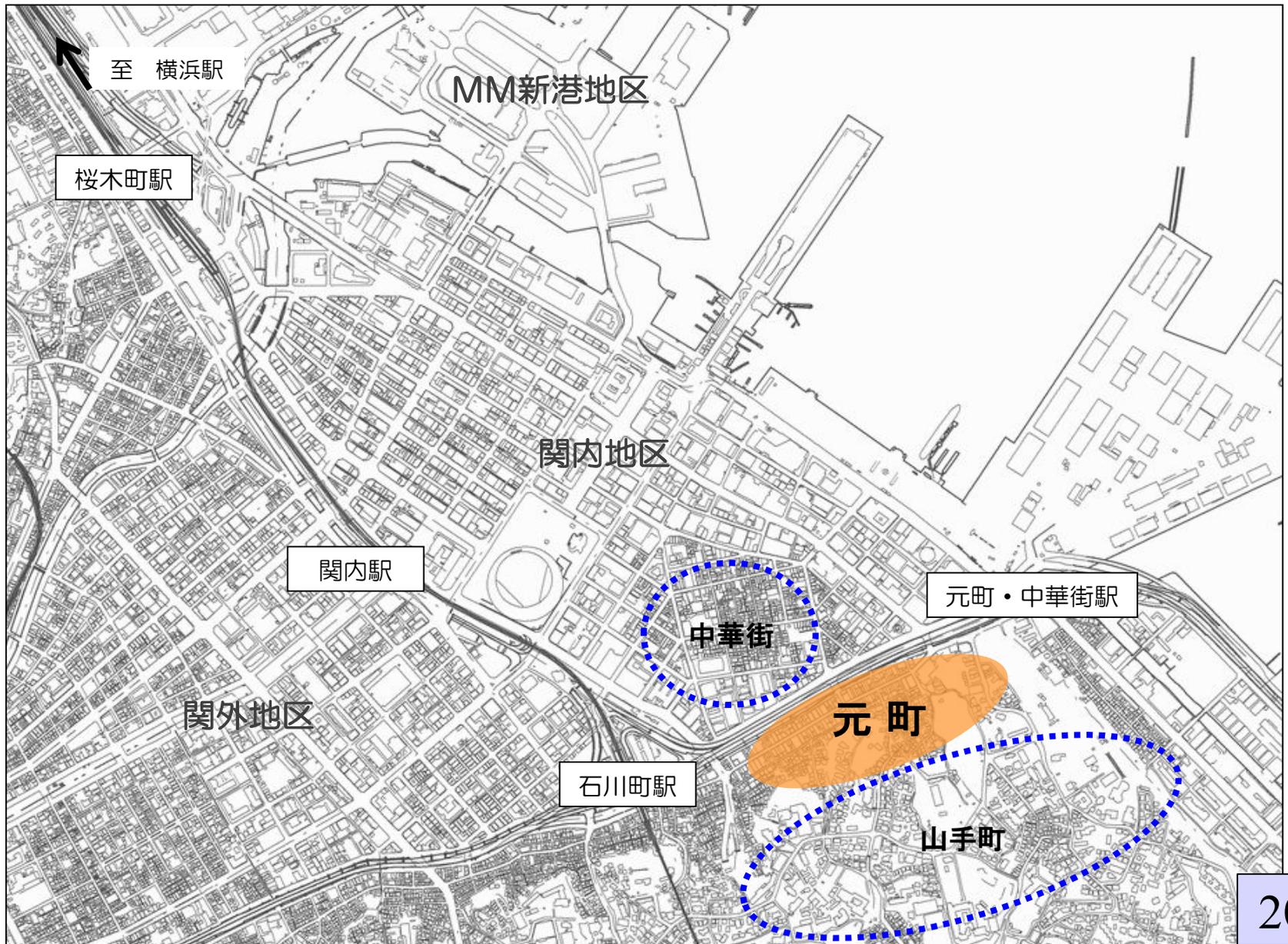
安全・安心なまちを維持増進するため、空き地・空家の所有者・管理者は、敷地内の雑草、樹木、ゴミ、郵便物、建物等について適切に管理するものとします。

また、建物を一定期間空家とする場合や取り壊す場合は防犯上の問題が生じないように措置を講じるものとします。

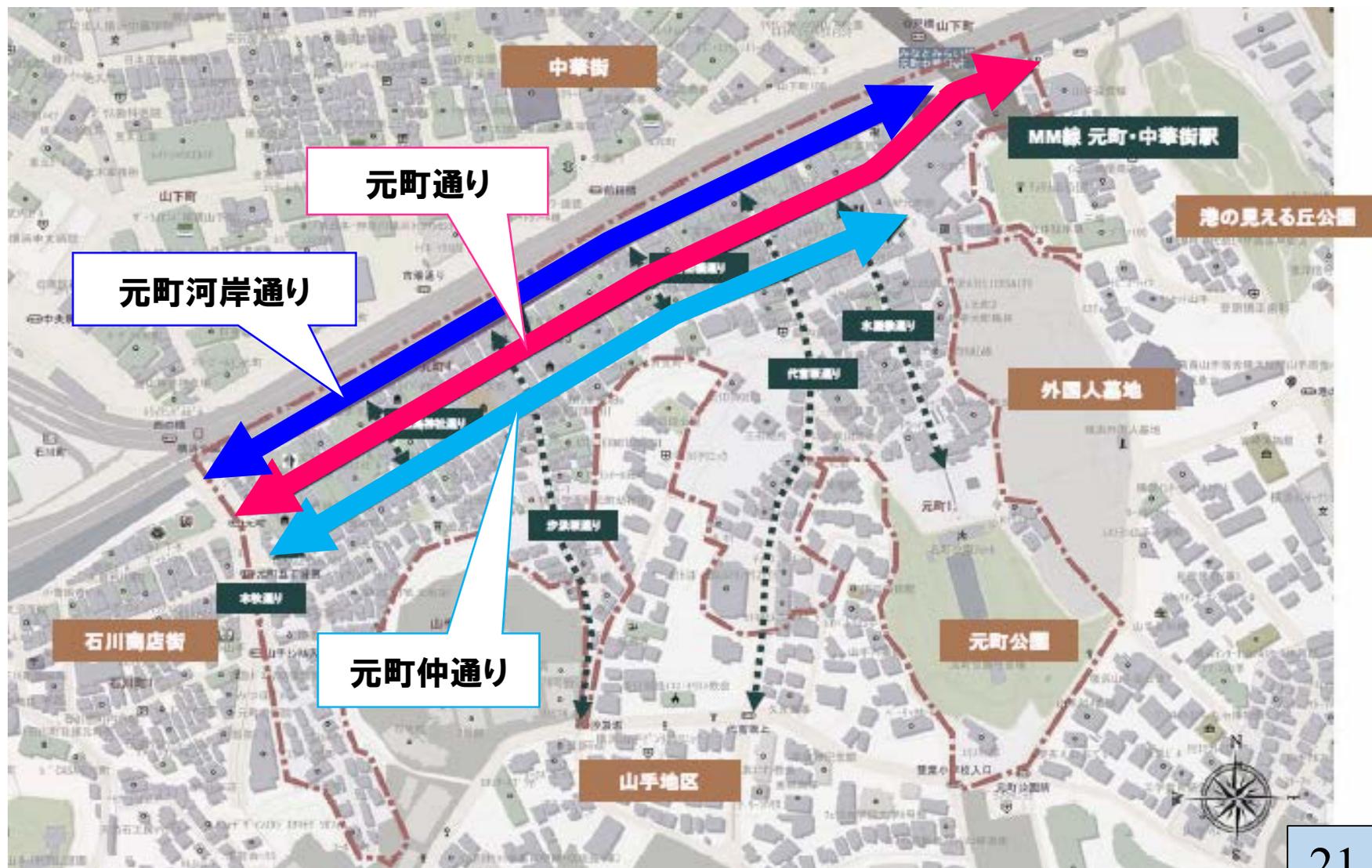
住宅を長期間不在にする場合、住宅やその敷地を売却又は取得する場合、新たに入居する場合「住民・地権者等変更届出書」を運営委員会に届出



事例3 元町地区 (中区)



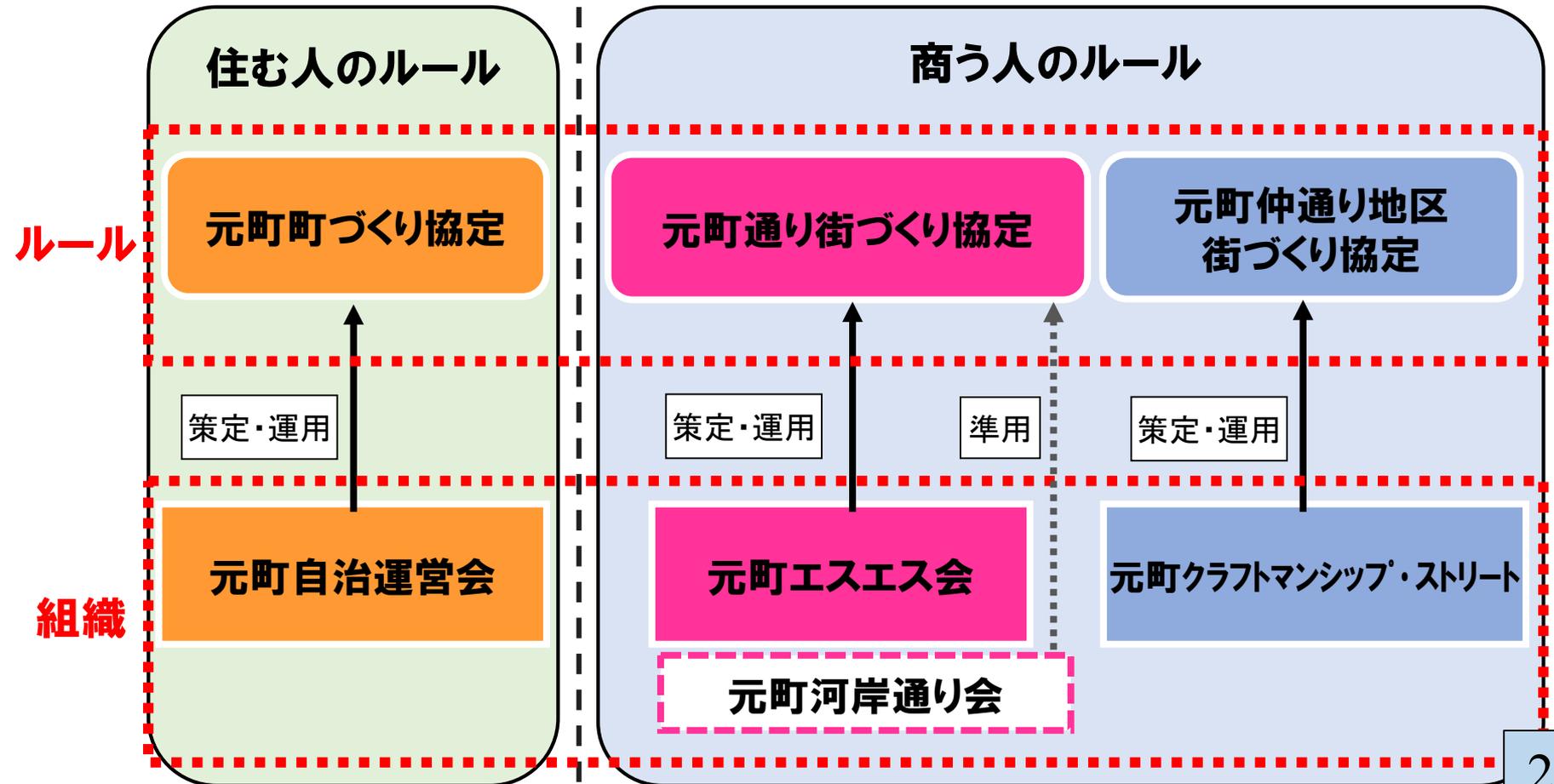
事例3 元町地区 (中区)



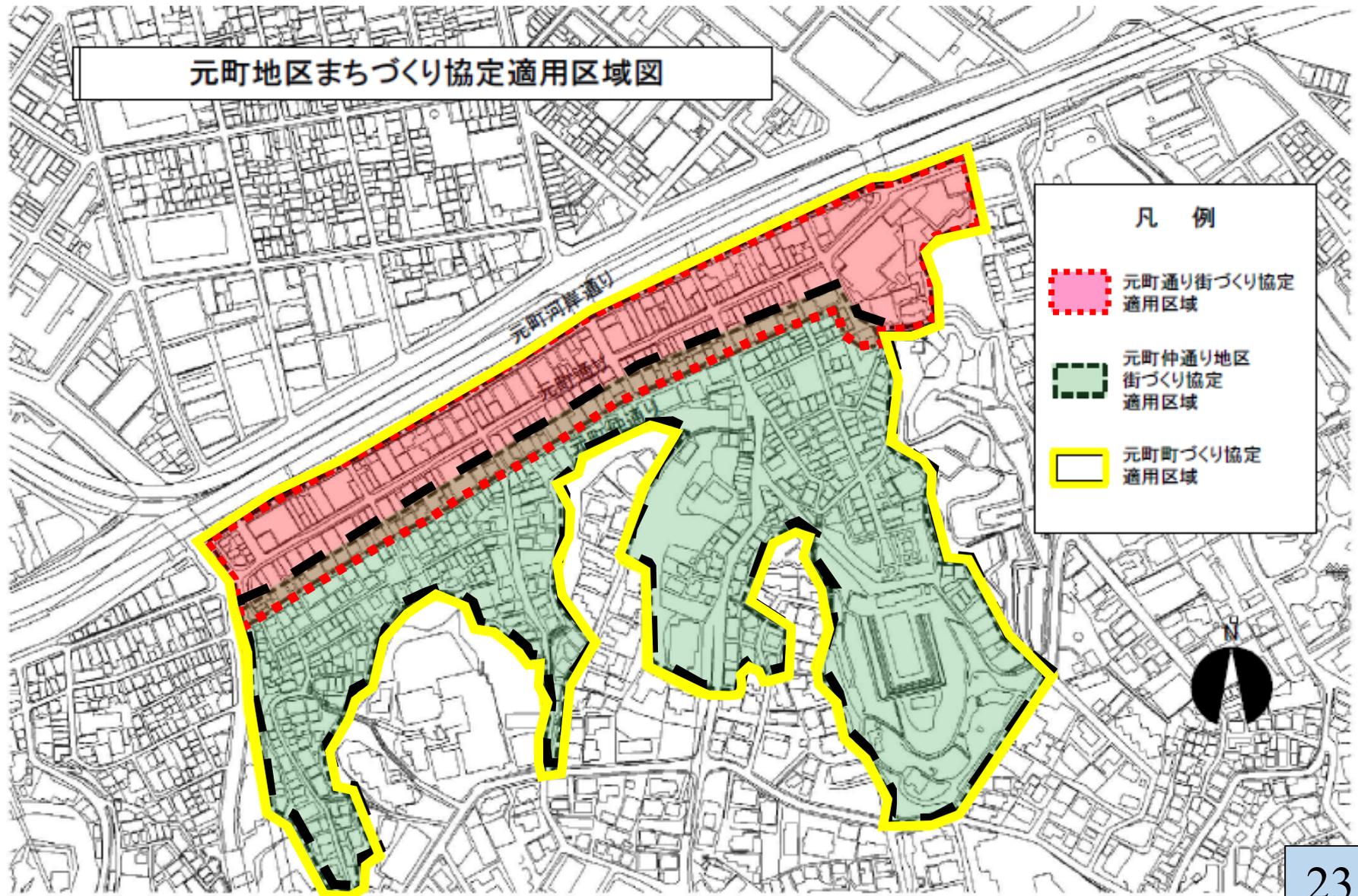
事例3 元町地区（中区）

元町各地区で定められていた協定を地域まちづくりルールとして認定（H21認定、H27変更）

元町まちづくり憲章



事例3 元町地区（中区）



事例3 元町地区（中区）

《各協定の制限》（元町通りと元町仲通りは、地区計画をあわせて定めている。）

| | 元町町づくり協定 | 元町通り街づくり協定 | 元町仲通り地区街づくり協定 |
|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 建築物の用途 | マンションには集合ポスト・ごみ収集所の確保、立体駐車場の制限 | ホテル・旅館等の風俗営業等の出店は認めない。 元町通りに面する1階部分の駐車場・駐輪場・車路の設置は禁止。※ | 物販、飲食、サービス店舗を原則とする。風俗営業等の出店は認めない。 通りに面した駐車場の設置は原則として禁止。※ |
| 建築物の形態・意匠 | 外壁・屋根のデザイン、色彩は周辺と調和 | 連続した軒下空間の確保、店舗入口の位置、外壁の材質・基調色等 | 連続した歩道空間のため、元町通り側1.5m以上、山手川1m以上の壁面後退、店舗入口の位置、外壁基調色の彩色 |
| 看板、広告物等 | 屋上等への看板設置の制限 | 設置位置毎の形状、色、照明方法の制限 | 設置位置毎の形状、色、照明方法の制限 |
| ソフト面での協力 | 町づくりの推進、ごみの処理、街路・建物の美化、ペットの飼育、空き地の維持管理、防災 | ・民地歩道上の使い方ルール、客寄せ販売禁止、街路での荷捌き、ごみの処理等 ・営業時間・定休日等 ・まちづくり推進の協力 | 迷惑行為禁止等、営業時間・定休日、深夜営業、店づくり方針、イベントの参加、車両安全性確保、荷捌き方法、ごみ処理 |

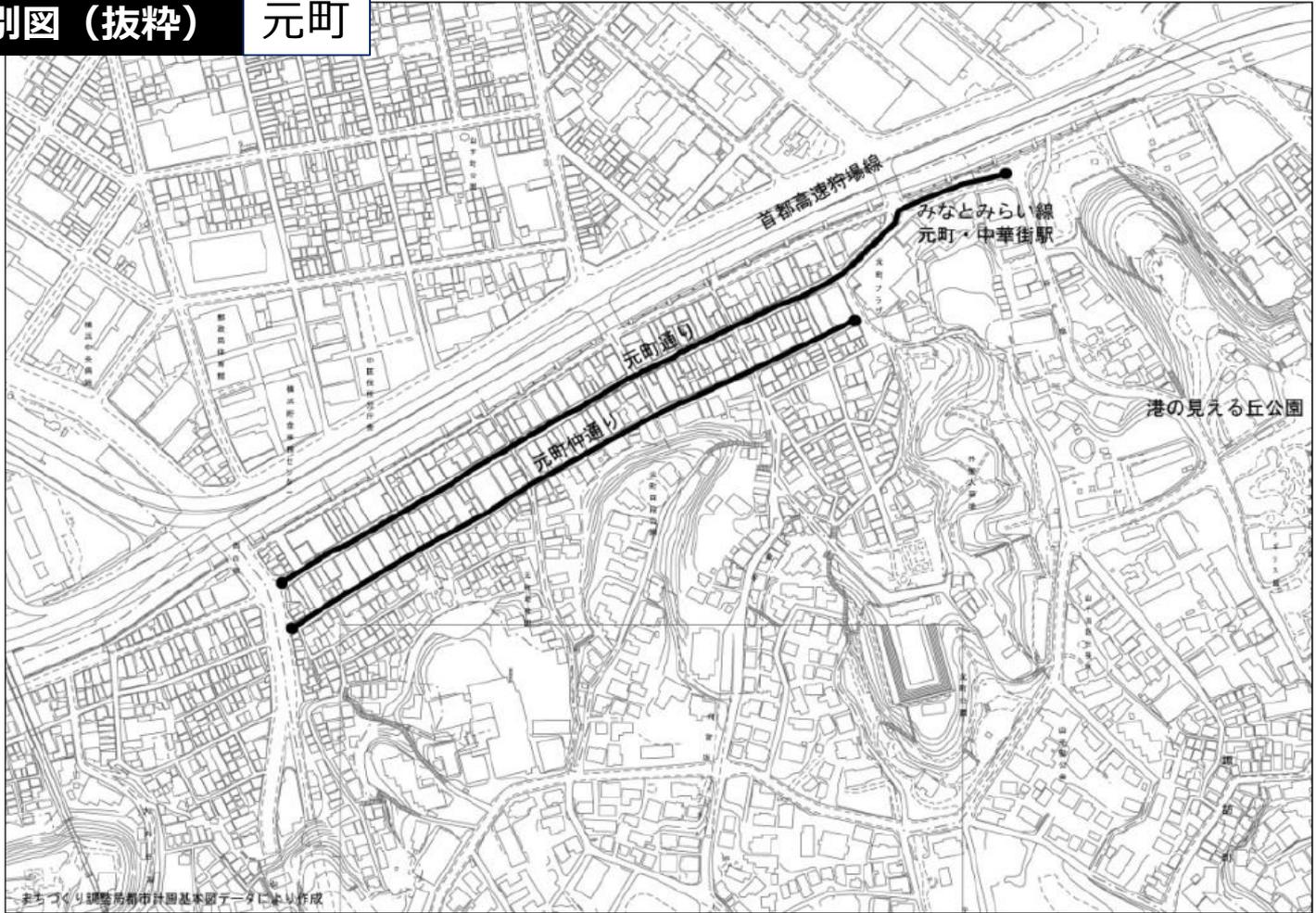
※ 駐車場条例の特例により、隔地駐車場が認められている。

事例3 元町地区 (中区)

横浜市駐車場条例

まちづくりの観点から駐車場の出入口を設けることが好ましくないとして
取扱基準に指定した路線については、隔地駐車場とすることができる。

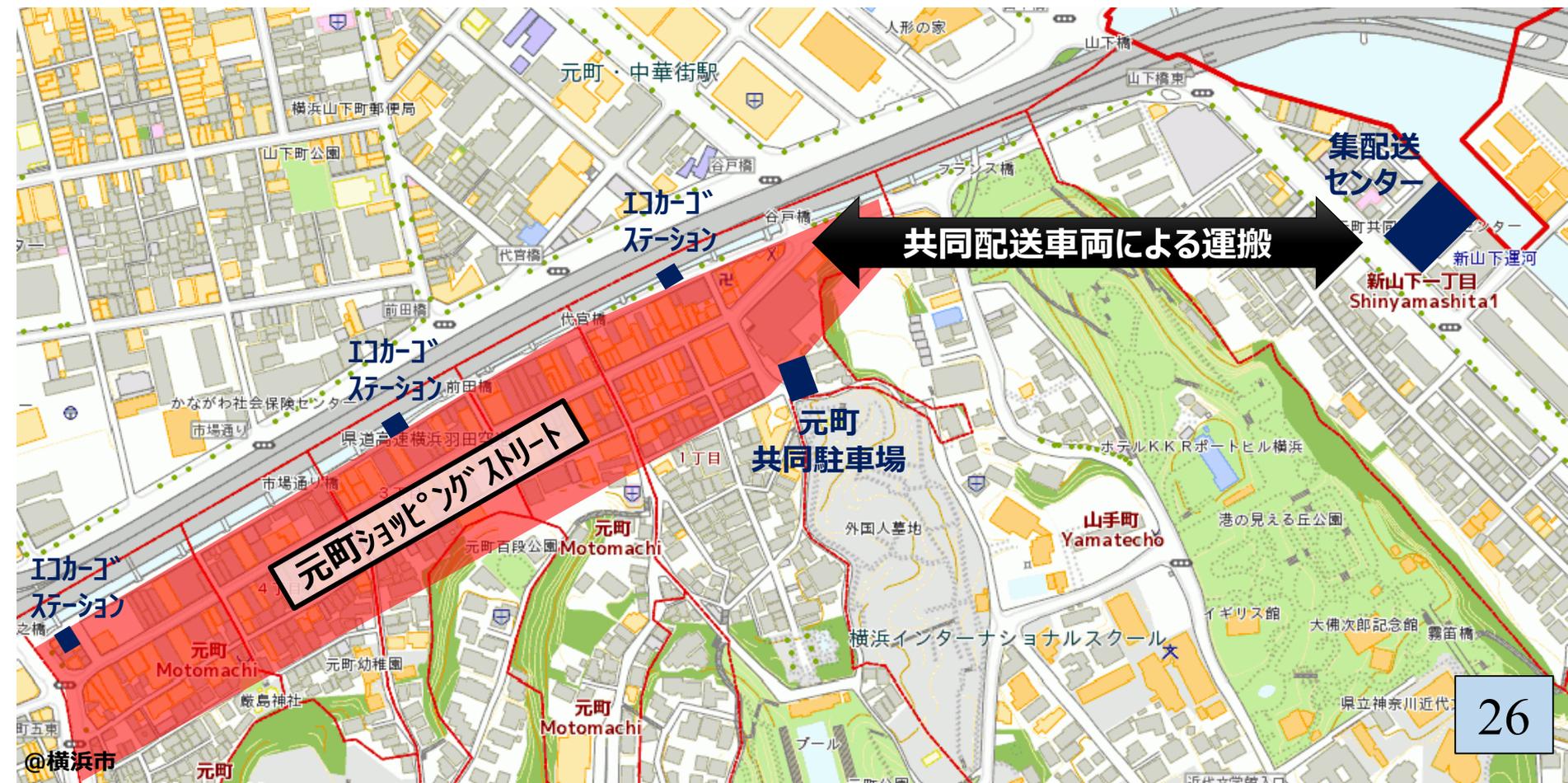
取扱基準 別図 (抜粋) 元町



事例 3 元町地区

共同配送の取組について【地元組織（元町SS会）の独自の取組】

商店街における集配送車両数を少なくし、商店街に來られたお客様が安全で気持ちよく買い物ができるよう、環境にやさしい商店街（エコストリート）を目指し、わが国初の試みとして、「商店街での共同配送」を平成16年6月1日より開始した。



事例 3 元町地区（中区）

元町地区のまちづくりの歴史

- 1950(S 25) 元町商店街協同組合設立（後の元町SS会）
- 1955(S 30) 元町通り、壁面線指定
- 1964(S 39) 石川町駅開業
- 1965(S 40) 元町通り第1期街づくり完成（壁面後退による歩道空間創出等）
- 1967(S 42) 元町通り一方通行化、駐車可能場所を左側に指定
- 1985(S 60) 元町通り第2期街づくり完成（電線類地中化、ボンネルフ等）
元町街づくり協定策定
- 1994(H 6) 元町仲通り会発足
- 1995(H 7) 元町河岸通り会発足
- 1999(H 11) 元町仲通り街並み誘導型地区地区計画決定
元町仲通り地区街づくり協定策定
- 2003(H 15) 元町地区地区計画決定、元町町づくり協定策定、
元町通り街づくり協定名称変更・改定、元町仲通り地区街づくり協定改定
元町まちづくり協議会発足
- 2004(H 16) 元町通り第3期街づくり完成（バリアフリー化等）、元町・中華街駅開業
- 2009(H 21) 地域まちづくりルール認定（3協定）

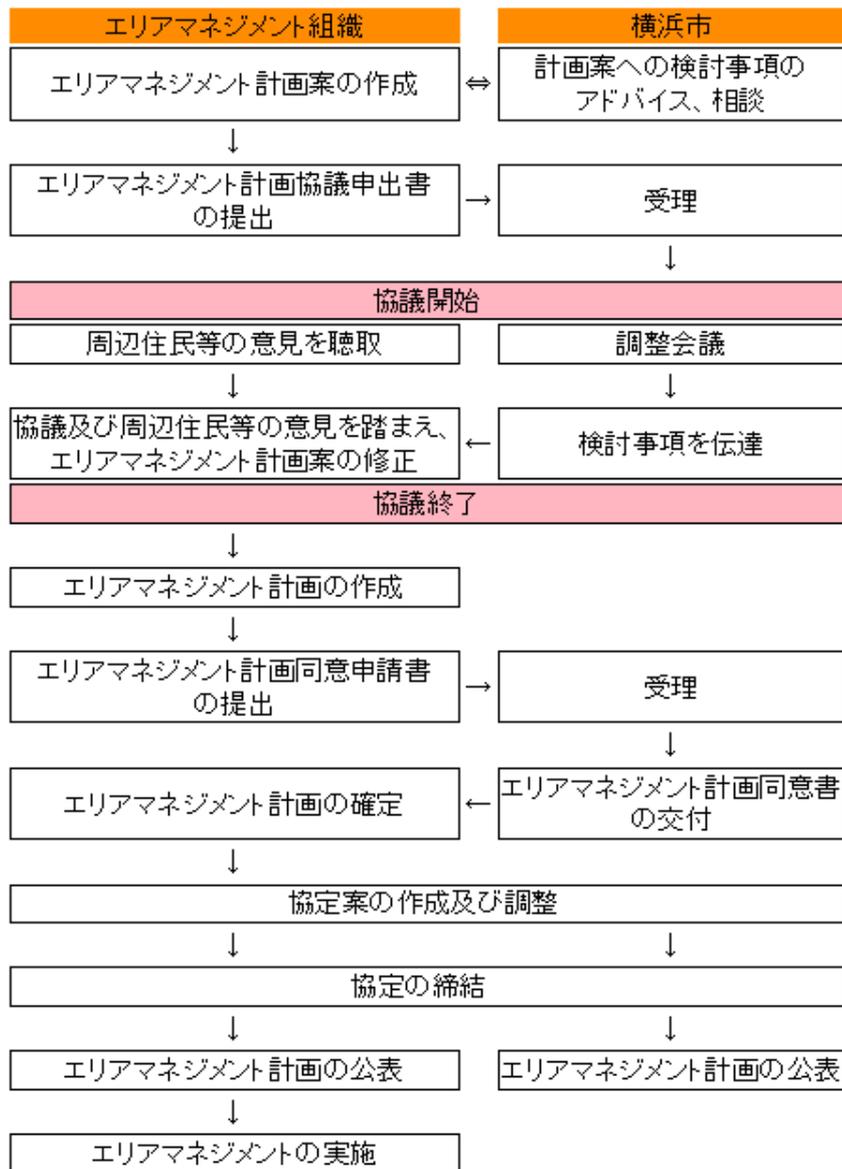
事例3 元町地区 (中区)

元町地区の街並み



エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱

< 手続の流れ >



横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱 (H28制定)

エリアマネジメントを実施する組織と市が、協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結することでエリアマネジメントを推進する制度。

適用対象となるエリアマネジメント

- 地区計画又は都市計画提案に基づいて実施するエリアマネジメント
- 地区施設、公開空地等の利活用を行うエリアマネジメント
- その他市長が必要であると認めるエリアマネジメント

これまでの実績

地域まちづくり推進条例

※ 平成28年度末現在

| | | |
|------|----|----------------|
| グループ | 74 | |
| 組織 | 36 | |
| プラン | 19 | 13が防災に関するもの |
| ルール | 19 | 住居系8、商業系8、工業系3 |

エリアマネジメント協定要綱

| | | |
|----|---|------------|
| 協定 | 1 | たまプラーザ駅北地区 |
|----|---|------------|

参考：横浜市内の地域団体の数等

地区連合町内会 252

自治会町内会 2,869、自治会町内会加入率 約75%

商店街 271（総連合会加盟団体）

民間との協働によるまちづくりの仕組みの課題

- 民間主体の取組は、背景や課題、活動主体、活動の分野・範囲、行政の関与の程度など様々であり、活動の主体性を損なわないように、何を対象に、どのように位置づけていくのか検討していく必要がある。
- 人口減少・少子高齢化が進行し、地域で様々な課題が生じているが、まちづくり活動に自発的に取り組む団体は全体の一部にとどまっており、主体的な取組を促す仕組みなどを含めて検討する必要がある。