



港北ニュータウン 工場倉庫等地区 街づくり協定案

港北ニュータウン事業推進連絡協議会

は じ め に

港北ニュータウンの公団施行地区では、現在土地区画整理事業による、造成工事が進められています。今後、これらの工事が進み、街の骨格ができあがると、いよいよ私達自身の手によって建築が始まります。

私達は、これまで、港北ニュータウンを横浜市北部の中心地区にふさわしい魅力あるまちにつくりあげるために、積極的にこの事業に参加してきましたが、その成果は、港北ニュータウンの設計に反映し、また、「特別な用地」の申出調査となって実を結びつつあります。

しかし、市や公団の行なう事業によって、まちの骨格は整備されますが、ほんとうのまちづくりは、これから私達が建物を建てることによってはじめて本格的にはじまるので、私達が建てる家の建て方や、土地の利用の仕方によって、まちが良くもなり、悪くもなっていくものだといえます。

もちろん、私達が建物を建てる場合は、現在定められているいろいろな法律の基準によるのですが、この基準だけでは、必ずしも、住み良い、魅力あるまちにはなりません。

そこで、私達住民が中心となって、いろいろ研究を行なってきた成果として、魅力あるまちづくりを押し進めるための《街づくり協定》を考えました。この《街づくり協定》は、協定の内容づくりから締結、さらに運営に至るまで、すべて私達住民自身の手によって行なわれていくもので、その効果は法律によっても保護されています。

このパンフレットは、《街づくり協定》がなぜ必要か、どんな内容にすれば良いか、どのように運営したら良いか、現在考えられている《街づくり協定》はどんなものかを説明したもので、これをもとに皆で討議を重ね、より良い《街づくり協定》にして、全員が協定を締結し、“街”づくりに役立てたいと思います。

目次

1. 街づくり協定は
なぜ必要なのでしょうか
2. 工場倉庫等地区の特性
3. 街づくり協定の内容
4. 協定の締結手続と運営の方法
5. 工場倉庫等地区
街づくり協定書（案）



1. 街づくり協定は、なぜ必要なのでしょう

1-1. よいまちづくりを進めていくために

土地区画整理事業の段階で考えられてきたこと。

これまで、土地区画整理事業の段階で考えられてきたことを整理してみましょう。

■ 土地利用計画

港北ニュータウンの公団施行地区は、最終的には人口約22万人の新しい都市に生まれかわります。これによって現在の田園風景が人口密度の高いまちなみに一変することになりますが、土地利用の混乱を防ぐために、前もって土地利用計画を確立しておくことが必要です。

そこで、港北ニュータウンでは、性格の異なる土地の利用例えば、住宅地区とセンター地区（商業・業務地区）や工場倉庫等地区あるいは共同住宅地区（いわゆるアパート・マンション地区）といった、それぞれの地区どうしが、お互いの環境を損なわないよう適切に配置されています。

また、公園、学校、その他の公益施設が、全体の土地利用と調和したところに計画されています。

港北ニュータウンの土地利用の計画はこの図の通りです。

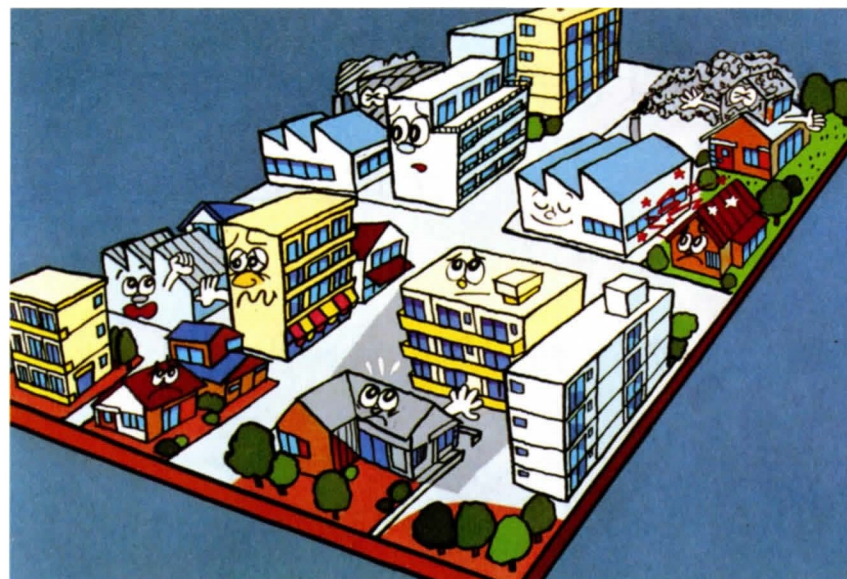


■「特別な用地」

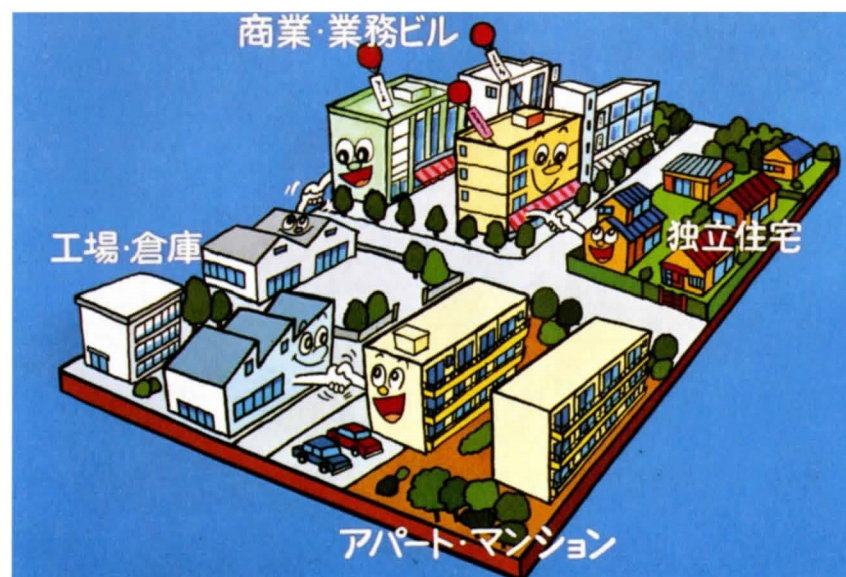
従来の土地区画整理事業における換地方法ですと換地後の位置は、換地前の位置をもとに、いわゆる押し寄せ換地となっています。このため、たとえば、もともと工場があったところのまわりに一般の宅地が換地され、あとになってそこに住宅が建てられてしまうといったように、いろいろな用途の建物が混ざりあって建てられることとなり日照や騒音などのさまざまな問題が起ってくることとなります。

そこで、港北ニュータウンでは、用途の混在を未然に防ぐ計画的な土地利用ができるようにするとともに、私達の意向に沿った将来の生活設計ができるように、センター地区、共同住宅地区（いわゆるアパート・マンション地区）、工場・倉庫等地区、集合農業地区などといった用途の定められた「特別な用地」を土地利用に合わせてもうけ、換地として受けられるように考えられました。

従来の換地手法によるまちは雑然としています。



「特別な用地」の申出調査による換地によって街区毎の用途が、純化できるもつがつけられます。



1-2. よいまちづくりを、さらに進めていくために

これから、考えていかなければならないこと。

土地区画整理事業の段階では「特別な用地」を含めて、計画的な土地利用が考えられています。この土地区画整理事業が完了すると、道路、公園、上水道、下水道といった、まちの骨格ができ上がることになりますが、まちをかたちづくる建物の建設は、それから始まることとなるのです。

——— そこで、この建物の建築に関するルールについて考えていきましょう ———

■ 建物は、最低限、現在定められている

法律に沿って建てなくてはなりません。



現在、建物を建てるときには、いろいろな法律で定められている基準によらなければなりません。

その主なものとしては、都市計画法，建築基準法，消防法などです。

このうち都市計画法で定められている〈用途地域・地区〉の指定について、少し説明しておきましょう。

〈用途地域・地区〉の指定

異なる用途の建物が混在することによって起る問題をできるだけ防止するために、現在のまちでは、第一種住居専用地域，商業地域，準工業地域などといった用途が指定されています。

そして，各用途地域毎に，建築物の用途，形態敷地の利用の仕方などが法律で定められており，建物を建てる時には，この基準にしたがわなければなりません。

港北ニュータウンは，現在ほぼ全域にわたって第一種住居専用地域となっていますが，これはやがて，先に説明した土地利用の計画に合わせて，独立住宅地区は，第一種住居専用地域に，タウンセンターは，商業もしくは近隣商業地域に，といったように，土地利用計画に合った新しい用途地域・地区の指定がなされることとなります。

横浜市の現在の用途地域は，この図の通りになっています。



■ しかし、これらの現在の基準だけでは、極めて不十分なのです。

このように、建物を建てる時には、現在定められている法律の基準にしたがうこととなりますが、これらの現在定められている基準は、

- ① 全国、どの地域でも同じ基準である。



港北ニュータウンの特性を生かしたまちづくりには、充分対応できない。

- ② 基準がおおまかで、適用範囲が広い。



それぞれの地区の条件に応じたきめの細かいまちづくりには、充分対応できない。

などといった限界があるのです。

このため、現在定められている基準だけをたよりに建物が建てられたとすると、次のような好ましくないまちになる恐れがあります。

- いろいろな用途の建物が混ざりあって建てられて、騒音や日照などさまざまな問題が起っているまち。
- 敷地いっぱい建物を建ててしまい、日照や風通しが悪くなって、災害に危険なまち。
- 道路上で、荷物の積みおろしをしたりするなど、交通の混乱が起っているまち。
- 緑の少ない、うるおいのないまち。



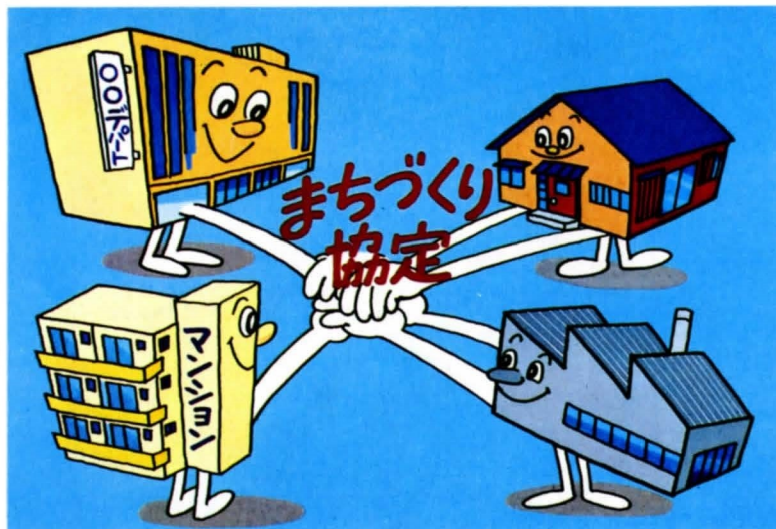
【それでは
そのようにしないためには
どうしたら
良いのでしょうか】

■ 新しいルールとしての〈街づくり協定〉を 結び、より良い環境のまちをつくりましょう。

港北ニュータウンを住み良い、魅力のあるまちにしていくためには、現在定められている法律の基準だけでは、極めて不十分なのです。

そこで、より良い環境のまちをつくり、より良い生活の基盤をつくるために、私達自身の手で新しいルールを作り、それによって、まちを守り育てていくことが必要となります。

〔その新しいルールとして 建築協定を
中心とした〈街づくり協定〉を考えました。〕



■ 〈街づくり協定〉とは

そこに住む住民全員の合意によって、建築基準法に定められている基準以上の基準を定めて、お互いに守りあって、良いまちをつくっていくことを約束する「建築協定」という制度が建築基準法の中に定められています。

この「建築協定」を中心とした新しいルールを〈街づくり協定〉と呼ぶことにします。

〈街づくり協定〉は、各地区の特性に応じて、その環境を良くする内容を盛り込み、より良いまちをつくっていかうではありませんか。

〈街づくり協定〉の特色は、

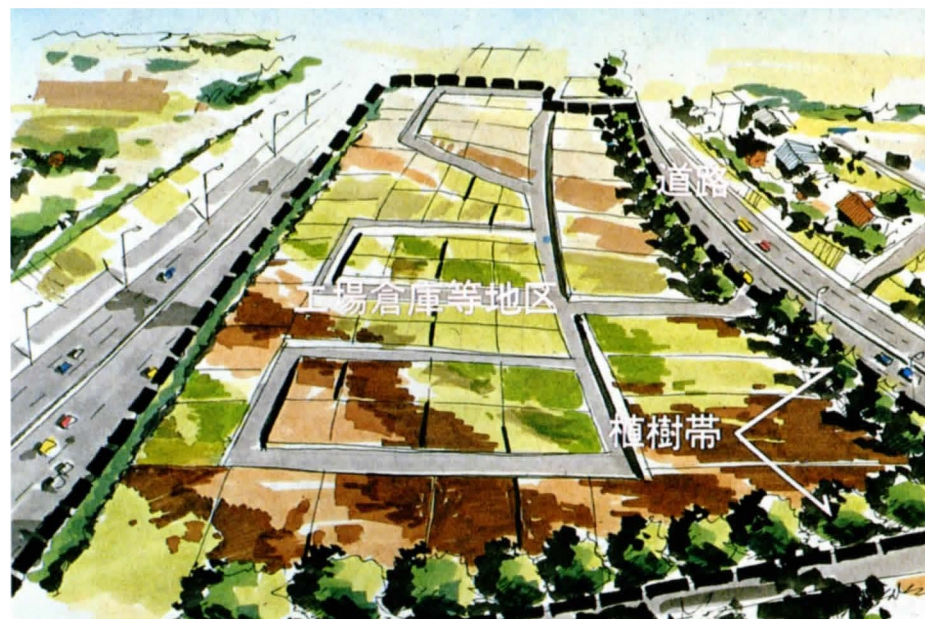
- ① 協定づくりは、私達住民の手で行なわれる。
- ② 協定は、そこに住む住民全員の合意によって結ばれる。
- ③ 結ばれた協定は、後から入ってきた人達も守らなければならない。
- ④ 協定の運営は、私達自身が行なう。

2. 工場倉庫等地区の特性

工場倉庫等地区は，土地造成の上から，次のような特性を持っています。

- ① まわりの住宅地とは，幹線道路などの道路によって分離されています。
- ② また，場所によってはまわりの住宅地との境に植木をたくさん植えて，植樹帯としています。

このように，工場，倉庫などから出てくる騒音などが，まわりの住宅地に悪い影響を及ぼさないように考えられています。



3. 街づくり協定の内容

それでは、これから工場倉庫等地区の街づくり協定の内容について考えてみましょう。

まず《街づくり協定》がない場合、いったいどんなまちになってしまうのか、どういうまちになりがちか、そういった例を左側に、

次に《街づくり協定》を結んで、そのようなまちにしないで、より良いまちにするには、どうしたら良いか、そのひとつの方法を右側に、

それぞれについて整理してみましょう。

これらの比較から《街づくり協定》の内容としてなにが必要か、どういう内容にしたら良いか、が明らかになってきます。

地区によっては、もっとさまざまなことから検討する必要があるでしょう。

ゆったりとした工場倉庫地区にしよう。

小さな敷地に、工場や倉庫が建て込むと、災害の時、非常に危険となる。

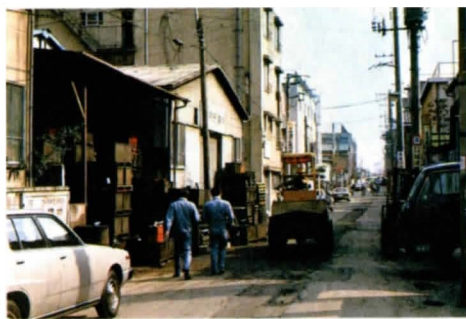


敷地の最小面積を決めておく。



交通の混乱を起こさないようにしよう。

車の出入口を幹線道路側に設けると、幹線道路の交通と混乱を起こす。また、道路上で荷物の積みおろし作業をして、歩行者や他の車両の通行を妨害して、交通事故の発生を招く。



主な出入口を幹線道路側にでなく、区画道路側に設けるようにする。また荷さばき場、駐車場は、自分の敷地の中にとるようにする。



緑の多い、うるおいのあるまちにしよう。

敷地に緑が少なく、殺ばつとしたまちになってしまう。



敷地には、ある一定以上の緑を植える。

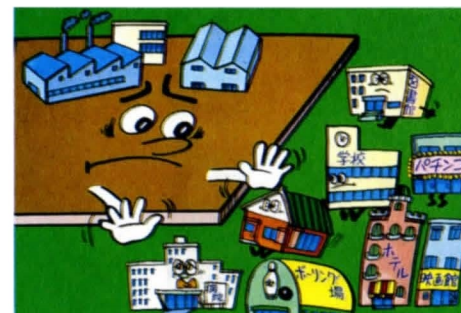


気がねなく経営が続けられるようにしよう。

地区の中に、一戸建の住宅などが建てられて、工場の騒音など、環境上の問題が起り、工場の経営にさしさわりが出てくる。



住宅やアパートなどの工場の経営にさしさわりが出てくると考えられる用途の建物は、建てないようにする。



隣接する敷地への環境上の配慮をしよう。

階数の高い建物や、隣りの敷地ぎりぎりまでの建物を建てると、隣りの日当たりや風通しが悪くなったり、災害時にも非常に危険となる。



建物の外壁を隣りとの境界線や植樹帯から一定以上離しておく。また隣接した敷地が、独立住宅地の場合は、建物の高さを制限する。

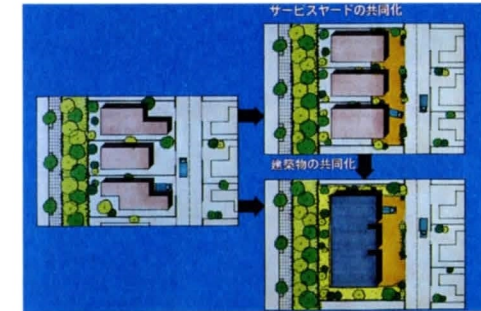


土地を効率的に使おう。

小さな敷地を、おのおのを使うと、十分な荷さばき場がとれなくなったりする。



いくつかの敷地がまとまって、そこに共同の建物を建てたり、荷さばき場、排水施設を共同で設けたりするなどの共同化を押し進めていく。



倉庫内の保管物品を点検できるようにしよう。

時として、地区内の倉庫に法律に定められている以外の危険な物品が保管される場合がある。



保管物品を点検しあうようにする。



将来とも良い工場・倉庫等地区として育てていこう。

将来、業種変更をしたり、土地を他の人に売ったり、貸したりしたために、まわりの工場や倉庫の経営にさしさわりが出てくる場合がある。



このような場合には、事前に私達で話し合えるしくみを作っておく。



4. 協定の締結手続と運営の方法

協定の内容について
みんなで話し合いをする。



全員の合意で協定を結ぶ。



市長の認可をうける。



運営委員会で協定を守り育てていく。

運営委員会では協定締結者の中から選ばれた人たちによって、定期的に話し合いが持たれ、協定を守り育てていくことになります。



後から、この区域に入ってきた人も、協定を守る。

5. 工場倉庫等地区街づくり協定書〈案〉

まえがき

私達は、緑豊かで、安全で、魅力あるまちの基盤をつくろうと土地区画整理事業を行ってきました。

しかし、まちはそこに住んでいる人々のひとりひとりの活動の積み重ねでできあがって行きます。さらに、住み良いまちにもなっていきます。そう言う意味で土地区画整理事業は、あくまでも基盤づくりで、まちづくりは土地区画整理事業が終ったところから、本格的に始まるのだと言えます。

そのために用途地域地区の指定、あるいは建築基準法等の規制により、秩序ある建設をおこなうことはもちろんのこと、さらに進んで、緑をより豊かにし、より良い環境、住み良い環境、子供が安心して育てられる環境を作り育て、守っていくためには、私達、自らルールを定め積極的に活用していくことが大切になってきます。

これを、実行していくことは上記の目的を達成していくばかりでなく、ひいてはここに生活基盤をもっている人々、あるいは新たに生活基盤を築こうとしている人々の基盤を安定させることにも役立つこととなります。

そこで、私達のまちづくりに対する意志の統一をはかり、調和ある発展を目的として、「まちづくり協定書」を定めます。

第 1 部

(目 的)

第1条 この協定は、本協定区域内における建築物の敷地、用途、および形態に関する基準を協定し、工場地区の環境を高度に維持し増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

(名 称)

第3条 この協定は、港北ニュータウン〇〇〇〇〇〇建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第7条に定める区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者(以下単に「土地の所有者」という。)の全員の合意により締結する。

(協定の変更および廃止)

第5条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、および協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。

2. この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(協定の認可)

第6条 第4条により協定を締結しようとする場合および第5条により協定を変更または廃止しようとする場合、土地の所有者等は、その旨を定めこれを、横浜市長に認可申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の区域)

第7条 この協定の区域は次のとおりとする。

(建築物の制限)

第8条 前条に定める協定区域内の建築物の敷地、用途、及び形態は、次の各号に定める基準によらねばならない。

一 建築物の敷地

- (1) 建築物の敷地の最小面積は、260平方メートル(約80坪)とする。ただし、昭和 年 月 日に通知された仮換地面積が、260平方メートル以下の場合にはその面積を最小面積とする。なお、換地面積が確定した場合には、その面積を最小面積とする。

(2) 敷地の主出入口の基準

イ. 幹線道路（都市計画道路、地区幹線道路）に接する敷地境界には、車の出入口を設置しないこと。ただし、幹線道路のみに接する敷地については、適用を除外する。

ロ. 植樹帯に面する敷地境界には、出入口（車、人とも）を設置しないこと。

(3) 駐車場、荷さばき場は、必ず自敷地に設置すること。

(4) 建築物の敷地内は、敷地面積の30%以上緑化すること。（この場合、植樹帯に接する緑化部分も30%の緑化の中にも含まれるものとする。）

ただし、昭和49年8月27日現在の既設工場を移転した敷地については、駐車場、荷さばき場を30%の中にも含めても良いものとする。

(5) 植樹帯に接する部分は、緑化すること。

二 建築物の用途

(1) 次に掲げる用途の建築物は禁止する。①住居の用に供する建築物（経営者、従業員用の併用住宅を除く）、②ホテル、または旅館 ③待合、料理屋、キャバレー、舞踏場、その他これに類するもの ④個室付浴場業にかかる公衆浴場 ⑤劇場、映画館、演芸場、または観覧場 ⑥学校 ⑦病院 ⑧図書館、博物館、その他これに類するもの ⑨ボーリング場、スケート場、または水泳場 ⑩まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これに類するもの。

(2) 倉庫内には、別表に掲げる数量以上の危険物を保管することを禁止するものとする。

(注) 別表に掲げる数量は、建築基準法施行令第116条に定める製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合の数量とする。

三 建築物の形態

(1) 第1種住居専用地域に隣接する敷地で、第1種住居専用地域に日照の影響を及ぼす恐れのある敷地の建築物は、高さ14メートル以下、地上階数4以下とすること。

(2) 外壁、またはこれに代る柱の面から敷地境界までの距離

イ. 植樹帯に接する敷地の植樹帯に接する敷地境界までの距離は、3メートル以上とする。

ロ. 敷地の隣接境界までの距離は、1.5メートル以上とする。

ただし、昭和49年8月27日現在の既設工場を移転した敷地については、適用

を除外する。

(3) 本条第1項第二号の①のかっこぎに定める住居の用に供する部分の容積率は、100%以下、または120平方メートル以下であること。

2. この協定施行の際、すでに建築済、または、工事中の建築物でこの協定に適合しない場合は、当該建築物には、この協定の前項の基準を適用しない。ただし、この協定施行後に増築する場合は、当該部分に対してこの協定の前項の基準を適用する。

（協定の有効期間等）

第9条 この協定は第6条に定める市長の認可の公告の日から効力を発生する。

2. この協定の有効期間は、第6条に定める市長の認可公告の日から市長の廃止の認可公告の日までとする。

3. 有効期間内に犯した違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有する。

（協定の効力の承継）

第10条 この協定は、市長の認可公告の日以後において、第7条に定める協定区域の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

（違反者の措置）

第11条 第8条に定める建築物の基準に違反した者の場合、第14条に定める委員長は、第13条に定める委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第12条 前条第1項の請求があった場合で、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、第14条に定める委員長は第13条に定める委員会の決定に基づき、その強制履行または当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを行なわせることを裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

（委員会）

第13条 この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員会は土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
3. 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
4. 委員は再任されることができる。

(役員)

第14条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名
副委員長 1名
会計 1名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
3. 副委員長および会計は、委員の互選により選出する。
4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、これを代理する。
5. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

(顧問)

第15条 委員会は、その附属機関として顧問を置くことができる。

2. 顧問は、委員会が選定し、委員長が委嘱する。
3. 顧問は、委員会の求めに応じて意見を述べる。

(補則)

第16条 第3条に定めるほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は、別に定める。

(附則)

この協定書は3部作成し、2部を市長に提出し、1部は協定者が保管する。市長の認可があった後、市長に提出した2部のうち1部を委員長が保管する。

上記建築協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの建築協定を締結いたします。

昭和 年 月 日

<土地の所有者等>

住所
氏名

<所有土地の表示>

第2部

(目的)

第1条 この協定は、本協定区域内における建築敷地の緑化、環境の維持等について協定し、良好な環境を維持、増進するとともに、魅力ある街に育成することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 第1部第2条の定義による。

(協定の締結)

第3条 第1部第4条に定める土地の所有者等の全員の合意により締結する。

(協定の変更および廃止)

第4条 この協定にかかる協定区域、協定事項、および有効期間を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。また、この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によらなければならない。

(協定の区域)

第5条 第1部第7条の区域とする。

(協定事項)

第6条 この協定区域内における建築物の敷地の緑化、環境の維持等に関する協定事項については、次の各号に定めるところによる。

1. 建築物の敷地の緑化

建築物の敷地の緑化は、第1部第8条第1項第一号の(4)の定めるところによるとともに、別途委員会で定める基準にもとづいて行うものとする。

2. 建築物の共同化

敷地の効率的利用のため、敷地の共同利用による建築物の共同化を促進するものとする。

3. 施設の共同化

サービスヤード、排水施設、公害防止施設等の共同化を促進するものとする。

4. 倉庫内の保管物品の立入調査

周辺の住民が、保管物品に対する調査を請求した場合、委員会は立入調査することができる。

5. 本協定区域内の土地を売却しようとする場合には、事前に委員会に申し出て協議するものとする。

(協定の有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、第1部第9条に定める有効期間と同じとする。

(協定の効力の継承)

第8条 この協定締結後土地の所有者等は、土地の所有権の譲渡または地上権および賃借権の設置、譲渡、転貸する場合には、この協定締結者の地位を承継する旨の条件を付するものとする。

(委員会)

第9条 この協定を適正に運営するため、協定運営委員会(以下「委員会」という)を設置する。

2. 委員会は、土地の所有者等により民主的に選出された委員により組織する。
3. 委員会の構成、委員の任期、その他委員会の運営について必要な事項は別に定める。

(附 則)

この協定は昭和 年 月 日から効力を発生する。

2. この協定書は2部作成し、1部を締結者が保管し、1部を委員会が保管する。

上記協定の締結に同意します。なお、仮換地指定と同時にこの協定を締結いたします。

昭和 年 月 日

<土地の所有者等>

住 所

氏 名

<所有土地の表示>

