



平成 20 年度
港北ニュータウン
センター地区五山歩行者
ネットワークを踏まえた
公共未利用地等の活用構
想検討および資料作成

報告書

平成 21 年 3 月
(株)山手総合計画研究所

平成 20 年度

港北ニュータウンセンター地区

五山歩行者ネットワークを踏まえた公共未利用地等の活用構想検討および資料作成
報告書

■趣旨

平成 19 年 4 月にみなきたウォークが供用されて、南北タウンセンター地区が一体的になる中で、周辺を取り巻く港北ニュータウンの地域資源“五山（中川八幡山公園、都筑中央公園、茅ヶ崎城址、大塚・歳勝土遺跡公園、吾妻山公園）”と南北センター地区から広がるグリーンマトリックスとの連携及びその空間像を明確にし、地域の魅力として確立することが求められている。

センター南駅に近接する道路・駅前広場用地（対象地 A）を中心とする一帯は、旧土木事務所用地やみなきたウォーク沿いの店舗用地（対象地 B C D）等と合わせて、大規模な空地となっている。

そこで、みなきたウォークと都筑中央公園を結ぶ「五山を結ぶ歩行者ネットワーク」上にある位置づけを踏まえた公共未利用地（あるいは遊休地）等の土地活用の望ましい方向性について、都筑区長と協議するための資料を作成する。

また、タウンセンター中央地区内の公共未利用地の活用構想を広く区民の方々に知ってもらうための P R ツールとして、A 0 版の展示パネルを製作する。

■目次

1 . 五山歩行者ネットワークを踏まえた公共未利用地等の活用構想検討および調整	… 1
2 . タウンセンター中央地区公共未利用地等の活用構想展示パネルの作成	… 4
3 . タウンセンター魅力アップ推進グループ 特別講義 「景観計画とまちづくり」 プレゼンテーション資料の作成 / 2009 年 3 月 6 日（金）	…14

■ 現地の様子



1. 五山歩行者ネットワークを踏まえた公共未利用地等の活用構想の検討および調整

(1) 土地利用の方向性

■対象地Aの概要

- 土地利用：道路・駅前広場等用地
- 敷地：約50m四方の整形で平坦な敷地
- 周辺状況：
北側は6mの街路樹付き歩行者専用道路、西側は16mの街路樹付き歩行者専用道路、東側は地下鉄3号線（高架下は駐輪場利用）、南側は街路樹付きの18.5m道路に面している。西側の16m歩行者専用道路を挟んで家電用品量販店が立地している。なお、北側の6m歩行者専用道路を挟んでは老人福祉施設の立地が計画されている。

■対象地Bの概要

- 土地利用：店舗等用地
- 敷地：奥行き約8m・幅約40mの平坦な敷地
歩行者専用道路接道のみ
- 周辺状況：
敷地の北側と東側でみなきたウォークに面している。南側はスロープ階段で高低差があるためレベルでの接道はできない。西側は老人福祉施設予定地と面している。

■対象地Cの概要

- 土地利用：店舗等用地
- 敷地：奥行き約12m・幅約30mの平坦な敷地
- 周辺状況：
敷地の北側と西側でみなきたウォークに面している。南側は宅地で高低差処理がなされている。東側は8m道路に面しており、道路を挟んで大型商業店舗が立地している。

■対象地Dの概要

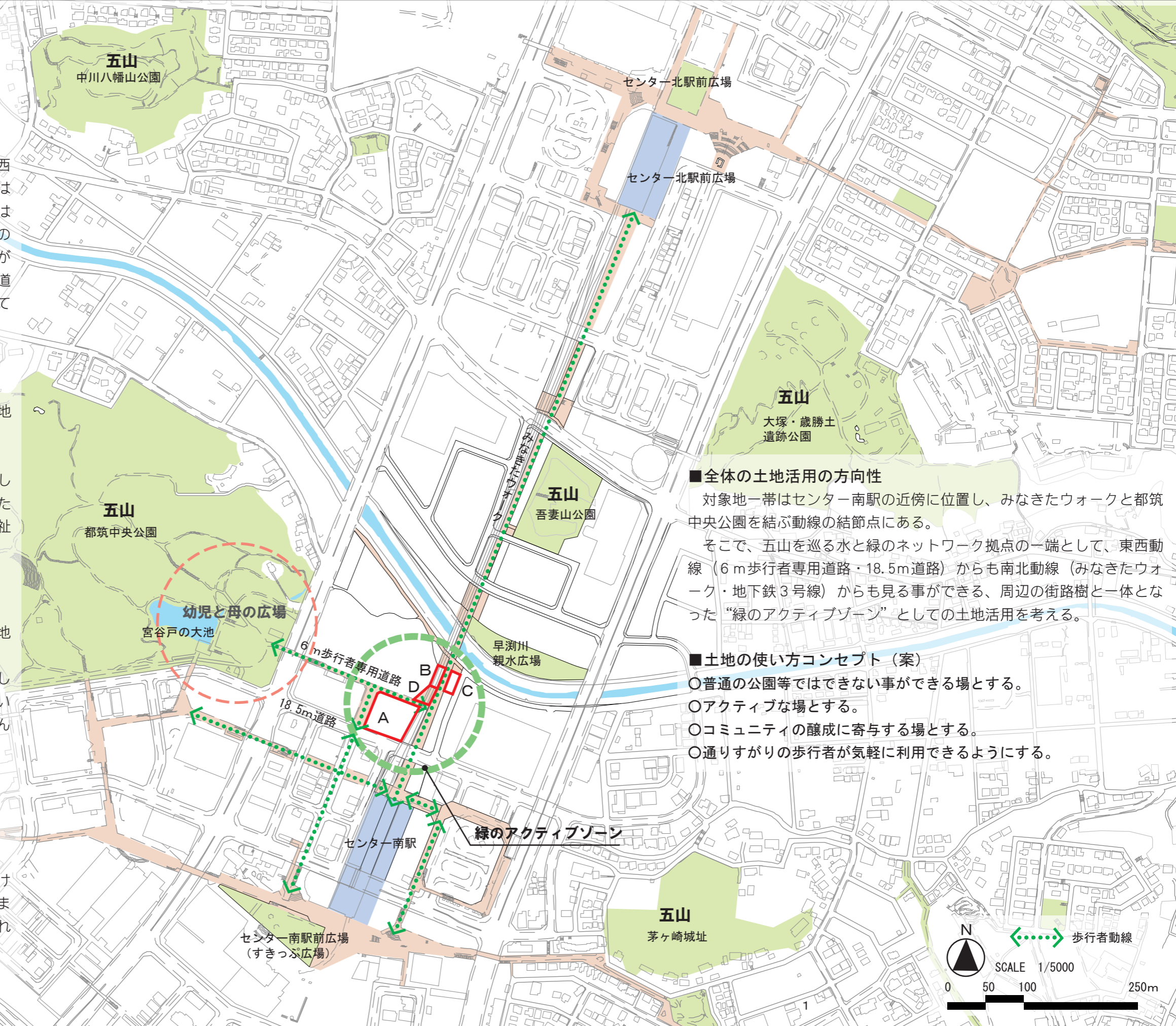
- 土地利用：道路・駅前広場等用地
- 敷地：スロープに囲まれた斜面地
- 周辺状況：
都筑中央公園方面への高低差を自転車で行けるようスロープで処理している。中央の部分までコンクリートで固められており、落書きされるなど殺風景な雰囲気となっている。

■全体の土地活用の方向性

対象地一帯はセンター南駅の近傍に位置し、みなきたウォークと都筑中央公園を結ぶ動線の結節点にある。
そこで、五山を巡る水と緑のネットワーク拠点の一端として、東西動線（6m歩行者専用道路・18.5m道路）からも南北動線（みなきたウォーク・地下鉄3号線）からも見る事ができる、周辺の街路樹と一体となった“緑のアクティブゾーン”としての土地活用を考える。

■土地の使い方コンセプト（案）

- 普通の公園等ではできない事ができる場とする。
- アクティブな場とする。
- コミュニティの醸成に寄与する場とする。
- 通りすがりの歩行者が気軽に利用できるようにする。



1. 五山歩行者ネットワークを踏まえた公共未利用地等の活用構想の検討および調整

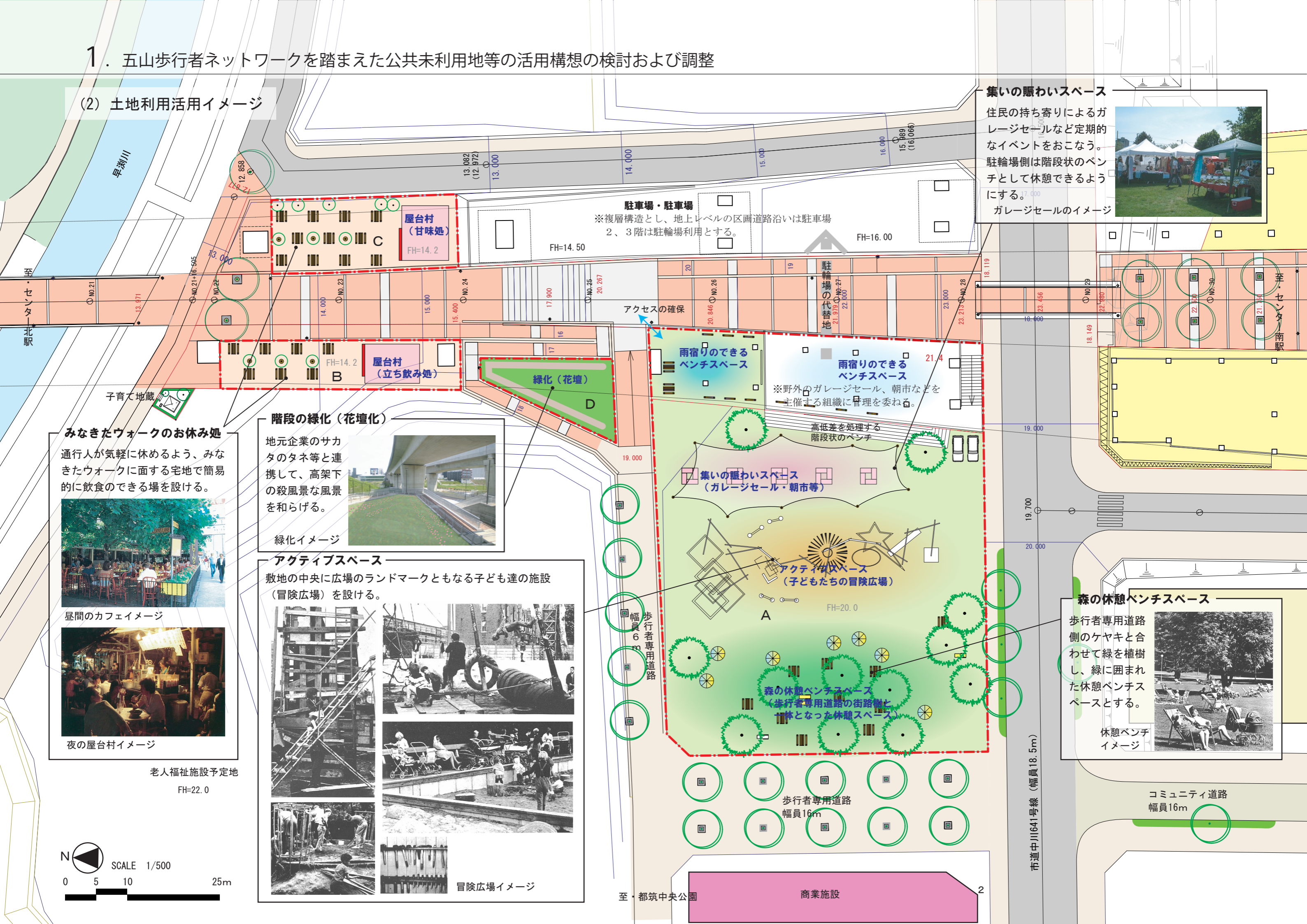
(2) 土地利用活用イメージ

集いの賑わいスペース

住民の持ち寄りによるガレージセールなど定期的なイベントをおこなう。駐輪場側は階段状のベンチとして休憩できるようにする。



ガレージセールのイメージ



みなきたウォークのお休み処

通行人が気軽に休めるよう、みなきたウォークに面する宅地で簡易的に飲食のできる場を設ける。



屋間のカフェイメージ



夜の屋台村イメージ

老人福祉施設予定地
FH=22.0

階段の緑化 (花壇化)

地元企業のサカタのタネ等と連携して、高架下の殺風景な風景を和らげる。



緑化イメージ

アクティブスペース

敷地の中央に広場のランドマークともなる子ども達の施設 (冒険広場) を設ける。

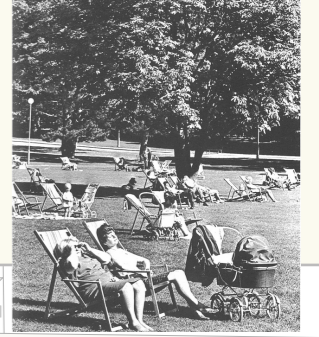


冒険広場イメージ



森の休憩ベンチスペース

歩行者専用道路側のケヤキと合わせて緑を植樹し、緑に囲まれた休憩ベンチスペースとする。



休憩ベンチイメージ

コミュニティ道路
幅員16m

至・都筑中央公園

商業施設

市道中川641号線 (幅員18.5m)

■タウンセンター地区の魅力向上に向けた提案リスト（平成18年度水と緑の魅力アップ推進委員会 第4部会提案をベースとする。）

■歩道と高架下空間の一体的利用

- ・鉄道橋脚壁面の緑化の可能性を検討する。
- ・仮設物工作物使用許可によって、緑日、芸術イベントなどの利用空間として活用する。
- ・宅地をいくつかゾーン分けし、それぞれで特色ある商店街（朝市・アートスペース・屋台村）を形成する。
- ・センター北駅とセンター南駅を結ぶ芸術空間を形成する。
- ・屋上を緑道にした『仲見世商店街』を検討してみる。「歩道+地下鉄高架下」の一体的且つ連続的な空間のデザインを検討する。その際は、歩道を歩く人が途中でひと休みできる場所や、障害者でも安心して使えるかなどを配慮する。
- ・商店街は歩道に顔を向け、軸となるオープンモールを建築物として一体的に開発する可能性を検討する。（都市再生機構などのデベロッパーに開発を委任する可能性も検討する。）

平坦な広場と駅前の場所性を活かしたブース・展示タイプのイベント空間とする。

大階段を活用したアリーナタイプのイベント空間とする。

パレード行進の場として活用する。

周辺緑道から（つづき五山等）中央地区に至る明確なアクセスルートの確立する。

パレード行進の場として活用する。

吾妻山公園と歩道が一体となった広場においては、道標を囲んで一服しながら、五山を眺める場所とする一方で、イベント空間として活用する。

センター橋は、早瀬川堤防並木を一望する起点と、当面は五山と早瀬川堤防並木を橋上で鑑賞する場所として位置づける。

土木事務所及びその周辺は、早瀬川を挟んで南北にある丘陵の緑道を繋ぐ道（散歩のための広幅員歩道）と歩道とパレード道が出合う場所であり、土木事務所の文化拠点化（第2図書館等）を含めた総合的な検討を試みる。

五山をネットワークする歩道橋の整備。

区民祭等のイベント空間で活用する。

吾妻山近隣公園は五山を眺める山と位置づける。例えば、吾妻山の見晴らし地点から五山を眺める角度にある建物は、見晴らし地点より低くする。

パレード行進の場として活用する。

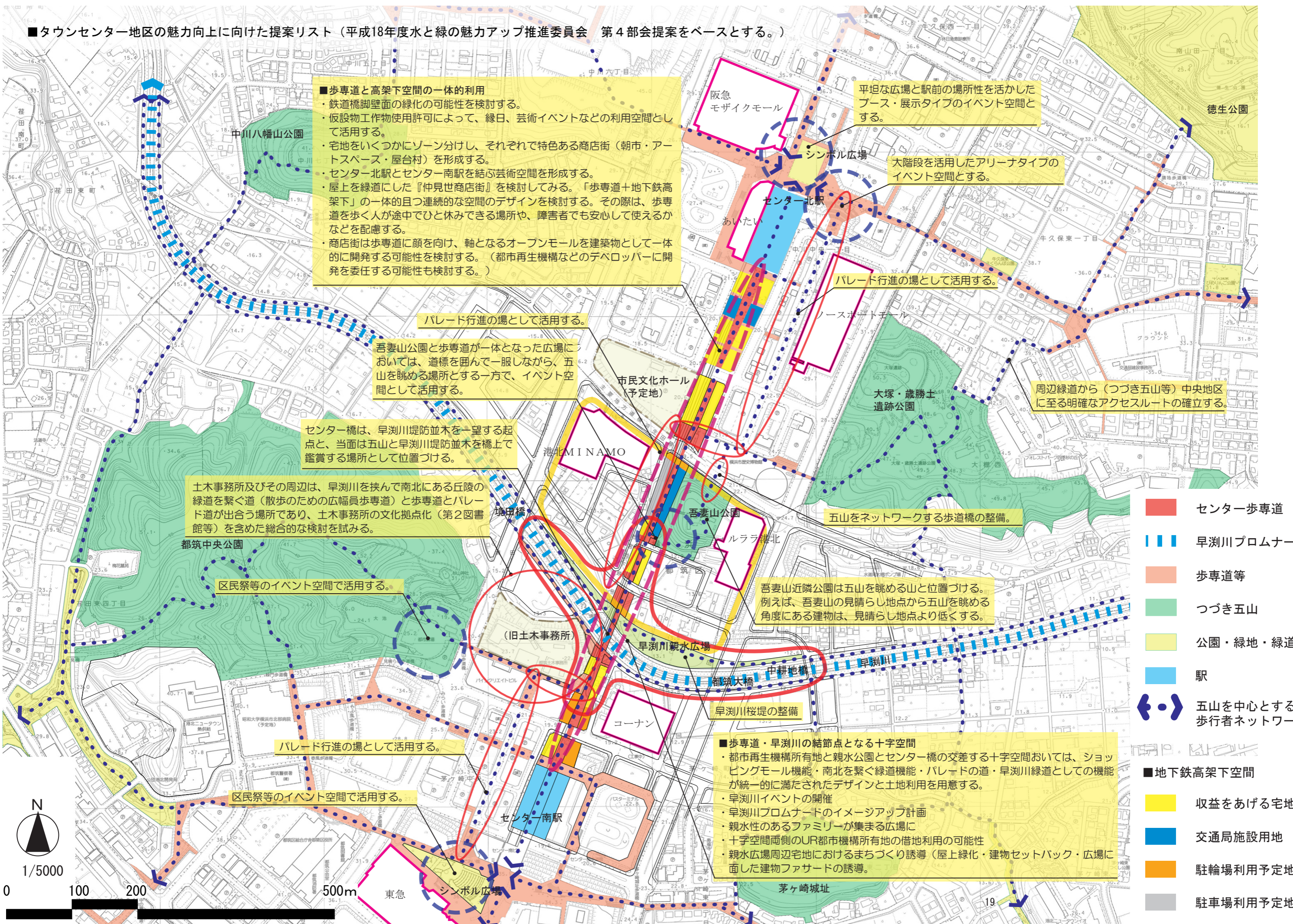
区民祭等のイベント空間で活用する。

■歩道・早瀬川の結節点となる十字空間

- ・都市再生機構所有地と親水公園とセンター橋の交差する十字空間においては、ショッピングモール機能・南北を繋ぐ緑道機能・パレードの道・早瀬川緑道としての機能が統合的に満たされたデザインと土地利用を用意する。
- ・早瀬川イベントの開催
- ・早瀬川プロムナードのイメージアップ計画
- ・親水性のあるファミリーが集まる広場に
- ・十字空間両側のUR都市機構所有地の借地利用の可能性
- ・親水広場周辺宅地におけるまちづくり誘導（屋上緑化・建物セットバック・広場に面した建物ファサードの誘導）。

- センター歩道
- 早瀬川プロムナード
- 歩道等
- つづき五山
- 公園・緑地・緑道等
- 駅
- 五山を中心とする歩行者ネットワーク

- 地下鉄高架下空間**
- 収益をあげる宅地
 - 交通局施設用地
 - 駐輪場利用予定地
 - 駐車場利用予定地



■タウンセンター地区の魅力向上に向けた提案リスト（平成18年度水と緑の魅力アップ推進委員会 第4部会提案をベースとする。）

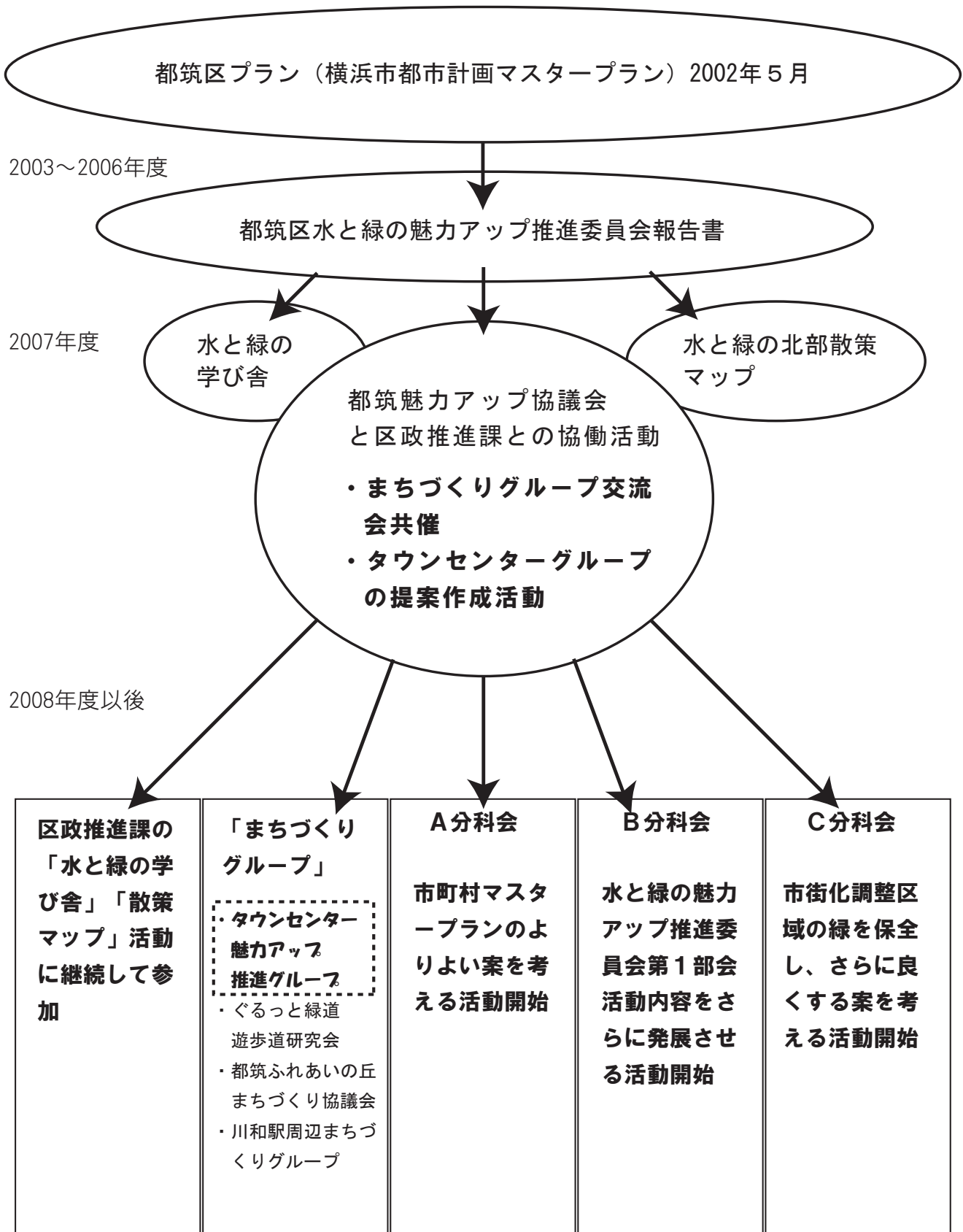
	主な提案項目	内容	分類	今後の展望	その他課題等
早 渕 川 の 魅 力 ア ッ プ	早渕川の魅力づくり	1. 十字空間と一体となったイベントの開催。	早 渕 川 / 県 管 理 事 項	第3部会で平成16年度早渕川周辺整備基本計画策定 早渕川親水広場愛護会（平成18年11月26日設立）が主体となって検討 「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	平成20年度区民祭りを南北センターと中央地区みなきたウォークで開催 地域まちづくりグループ活動において親水広場愛護会等既存団体との連携 親水広場で一部実施済み
		2. 早渕川プロムナードのイメージアップ計画。			
		3. 早渕川桜堤の整備			
	早渕川親水広場の魅力づくり	4. ファミリーが集まれる親水性のある広場に。	地 権 者 調 整 事 項	「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	早渕川親水広場愛護会との連携。 県治水事務所管轄。整備後の維持管理が必要。
		5. 十字空間周辺宅地における“環境に配慮した土地活用”のモデル事業化			
	早渕川～親水広場十字空間の魅力づくり	6. 親水広場周辺宅地におけるまちづくり誘導（屋上緑化・建物セットバック・広場に面した建築等）	歩 行 者 ネ ッ ト	「地域まちづくりプラン」の作成および（イベント広場としての）整備助成の申請？	第一に地権者・地域住民の多数の合意が得られる提案とする必要がある
		7. 吾妻山の見晴らし地点から五山を眺める角度にある建物は、見晴らし地点より低くする規制・誘導			
	五山眺望ポイントの活用	8. 吾妻山公園と歩道が一体となった広場においては、道標を囲んで一服しながら、五山を眺められる場所とする一方で、イベント空間として活用。	他	散策マップでPR	平成20年度北部散策マップ完成 （ただし、特に記載はされていない…）
		9. 桜並木と五山を橋上で鑑賞する場所としてのセンター橋の位置づけ			
	安全な歩行者環境の創出	10. みなきたウォークの安全な歩行者環境づくり		「地域まちづくりプラン」の作成および警察・土木事務所との調整	
文化・芸術・市民活動・活性化	タウンセンター祭等による中央地区（みなきたウォークや早渕川十字空間など）の活用に向けた環境整備	11. 子育て地蔵縁日やパレード行進等に活用できるみなきたウォークの環境改善	イ ベ ン ト 環 境	地域まちづくりグループにより、中央地区各種イベント（パレード行進・子育て地蔵イベント・縁日・お祭り広場等）の企画の考案をおこなうとともに、こうしたイベントに対応した道路環境の課題整理をおこなう。 地域まちづくりグループにより、各種イベントの開催の際には必要に応じて各種団体等と調整する。（大学サークル・センター北商業振興会・センター南商業地区振興会・センター北広場公園愛護会・センター南広場公園愛護会・みなきたウォークハマロードサポーター・早渕川親水広場愛護会等）	平成20年度区民祭りを南北センターと中央地区みなきたウォークで開催
		魅力ある歩行者専用道路沿い商店街の形成	交 通 局 調 整 事 項	「地域まちづくりプラン」の作成および交通局との継続的な意見交換	
高架下空間活用による歩行者専用道路の魅力づくり	12. 歩行者空間に顔を見せた沿道商店街の形成	他	都筑区地域振興課において検討		現在、市歴史博物館駐車場にて暫定的に利用されている。
	13. 早渕川を起点とした商店街のゾーン分け（朝市・アートスペース・オープンカフェ・屋台村等）				
既存の市民活動拠点の担保および新たな文化拠点等の創出	14. 屋上緑化にした仲見世商店街や屋上利用のできる商店街の形成	歩 行 者	地域まちづくりグループと地権者によって中央地区に相応しい土地利用を検討し、今後進出してくる事業者等に対し要望していく	平成20年度北部散策マップ完成	
	15. 北と南を結ぶ芸術空間づくり				
周 辺 地 区 と の 関 係 強 化	中央地区内の歩行者動線整備	16. 変電所・鉄道橋脚壁面の緑化の可能性	他	「地域まちづくりプラン」の作成および整備助成の申請	整備費用（助成上限の500万円では無理）
		17. “青少年の居場所”スペースの確保			
		18. 土木事務所所在地を文化拠点としていくための総合的な検討			
		19. 中央地区周辺緑道から中央地区に至る明確なアクセスルート（散策ルート）の確立			
		20. つづき五山が眺められる眺望点の確立			
		21. 吾妻山～歴史博物館間の歩行者デッキ整備の可能性			

■ 既に関係者との調整が始まっている項目

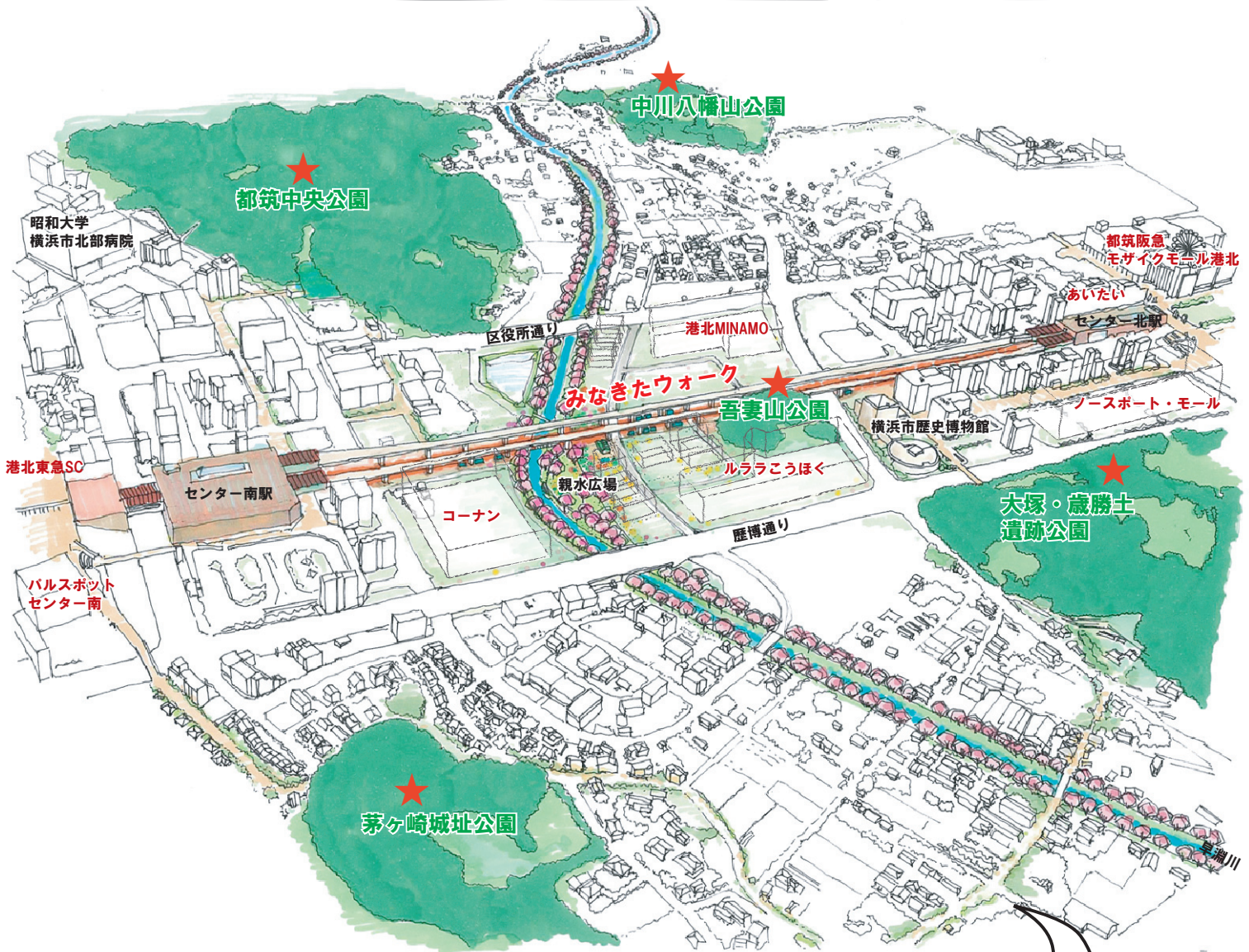
■中央地区・地域まちづくりプランの規制誘導のメニュー（担保方策）

	横浜市独自の制度		建築基準法	景観法			都市計画法	その他関連制度等
	地域まちづくりルール	都市景観協議地区指定 (景観条例)	建築協定	景観協定	景観計画	景観地区	提案制度 (地区計画)	
運営	地権者等による運営委員会の設置	○(地域まちづくり組織)	○(協定運営委員会)	○(協定運営委員会)				
	協定(ルール)の運営委員会による建築計画の事前審査	○	○	○				
	運用	地域まちづくり組織がルールを自主運用(守らない場合は市が要請・勧告)	市が主体となって協議・誘導(守らない場合は市が業者名や従わない旨を公表) →住民の方から地区指定を提案することはできません。	協定運営委員会が運用(守らない場合は委員会が是正・勧告→裁判)	協定運営委員会が運用(守らない場合は委員会が是正・勧告→裁判)	届出対象行為については、横浜市長への届出が必要(守らない場合は勧告・場合によっては変更命令)	届出対象行為については、横浜市長への届出が必要(形態意匠については市長が認定しないと確認申請が下りない)	建築等には横浜市長への届出が必要(守らないと市長から是正・勧告→裁判)
敷地	容積率の制限	○	○				○最高限度と最低限度	
	建蔽率の制限	○	○	○			○	
	敷地面積の制限	○	○	○	○		○最低限度(指定済み)	
	敷地分割の制限	○	○	○	○	○		
	壁面位置の制限	○	○	○	○	○	○通りごと(指定済み)	
建物	建築物の用途制限	○	○	○			○街区ごと(指定済み)	
	高さの制限	○	○(関内地区)	○	○	○	○最高限度と最低限度	高度地区
	建築の形態、意匠の制限	○	○(関内地区)	○	○	○(必ず定める)	○(方針のみ指定済み) 認定制度も可	
	建物の色彩	○	○(関内地区)	○	○	○	○(方針のみ指定済み)	
	建物の構造・材料	○	○	○	○			
	建築設備の基準	○	○(関内地区)	○	○			
	工作物の形態、意匠の制限	○	○(関内地区)		○	○	○(条例で定める)	○
工作物等	工作物の高さの制限	○	○(関内地区)		○	○	○(条例で定める)	○
	壁面後退区域内の工作物の設置の制限	○	○		○	○	○(条例で定める)	○
	垣、さくの構造の制限	○	○(関内地区)		○	○	○(方針のみ指定済み)	
	屋外広告物の設置に関する制限	○	○(関内地区)		○	○		横浜市屋外広告物条例
	サインデザインの統一	○	○		○			
	ワゴン・屋台の色	○	○					
	敷地内緑化の推進 (緑地面積の確保)	○	○(関内地区)		○	○(景観重要樹木指定)		市開発許可の基準
敷地利用	飲食・物販等特定用途の誘導	○	○					市開発許可の基準
	宅地内広場・通路の確保	○	○					市開発許可の基準
	壁面後退部分の利用形態	○	○(関内地区)					市開発許可の基準
	屋上の修景	○	○					
駐車場	自動車アクセスの位置	○	○(関内地区)		○			市開発許可の基準
	駐車場、駐輪場の設置基準	○	○(関内地区)		○			市開発許可の基準
その他	商店の営業時間誘導	○			○			
	夜間点灯(夜間景観)	○	○		○	○(ライトアップ)		
	掃除	○			○			ハマロードサポーター
ポイント	生活環境のルールを含めて幅広い内容を決められます。建築計画時には地域まちづくり組織がルールを運用します。決定は地域住民の多数の理解と支持が必要で地域まちづくり推進委員会によって審議されます。		魅力ある都市景観の創出が特に必要とされる区域として市長が条例に定めます。現在は、関内地区とみなとみらい21地区が指定されています。生活環境のルールを含めて幅広い内容を決めています。建築計画時には市が主体的に協議誘導を図ります。	建築や敷地についてのベーシックな内容を決められます。決定は地権者全員の合意が必要です。	街並みや景観に関わる幅広い内容を決められます。決定は地権者全員の合意が必要です。	街並みや景観に関わる内容を決められます。届出や勧告による緩やかな規制誘導をおこないます。地域の2/3以上の合意を得ていることを条件に市長に景観計画素案を提案することになります。	街並みや景観に関わる内容を決められます。より積極的に街並みや景観を誘導していくものとして都市計画に定める内容です。建築物や工作物の形態意匠に関わる部分は認定証が交付されないと工事着手できません。	都市計画に定める内容です。基本的にはハード整備が対象となります。中央地区では既に指定されていますので提案制度による内容変更をすることになります。

2. タウンセンター中央地区公共未利用地等の活用構想展示パネルの作成 タウンセンター魅力アップ推進グループ設立・活動開始のプロセス

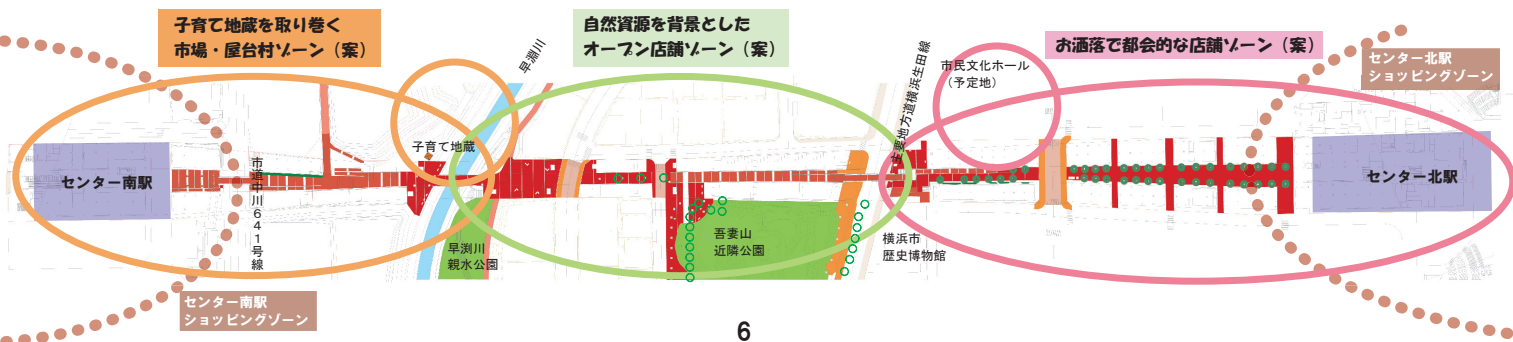


都筑区のタウンセンター環境



タウンセンターは、港北ニュータウンの中心に位置し、都筑区全体に張り巡らされた歩行者ネットワークを束ねる広域センターです。真ん中にはセンター北駅とセンター南駅を結ぶ・みなきたウォーク・が通っており、その周りには色々な施設が建ち始めています。また、通称『五山』（図上★印）と呼ばれる歴史的資源や樹林地などを保存した公園緑地が点在します。

□みなきたウォークのエリア分け

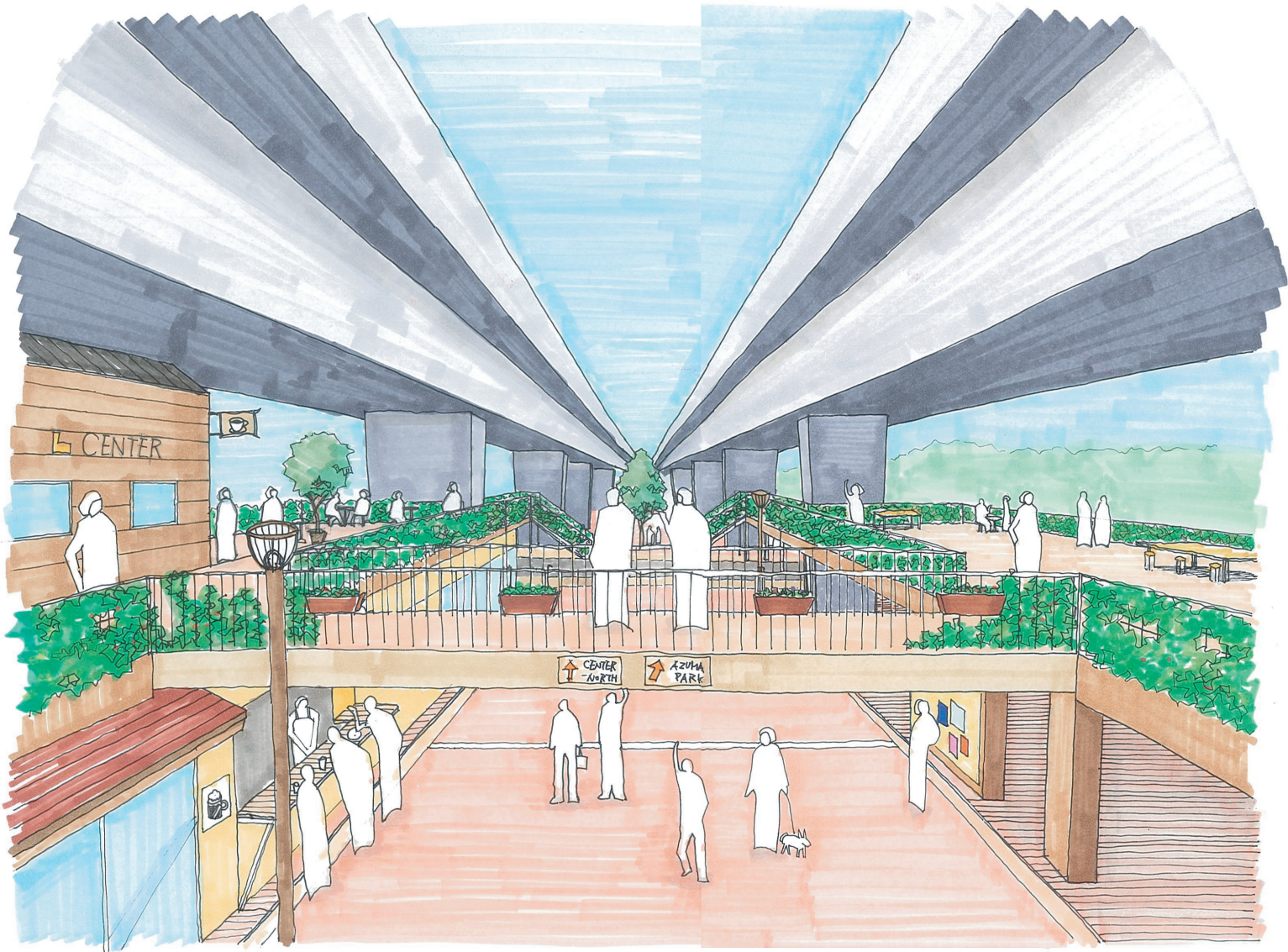


みなきたウォーク沿道商店街の形成



センター北駅前の歩道沿いは、ウィンドウショッピングなどが楽しめる賑やかなショップストリート。歩く人だけでなく地下鉄の車窓からも商品が見えるよ。駅降りてブラブラしながら帰り道。気に入ったものがあったら買おうかな…。

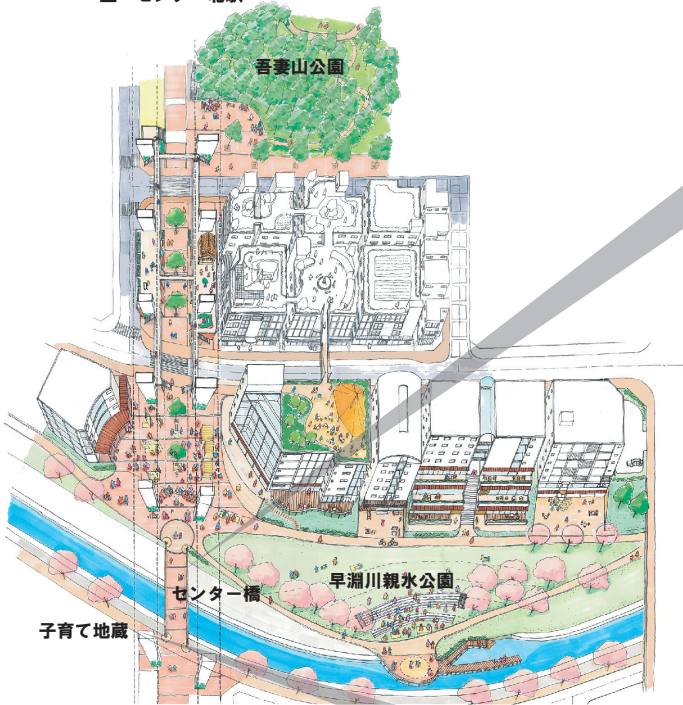
屋上利用のできるみなきたウォーク商店街の形成



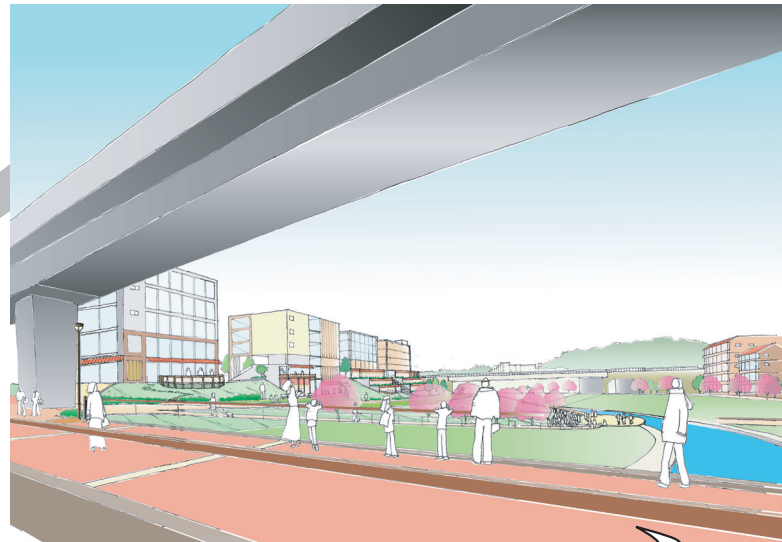
みなきたウォークのちょうど中間付近では、道路を横断するデッキがあり、手すりに緑化を施した自然と調和する休憩スペースがあります。近くには飲み物を出してくれるお店もあり、散歩の途中で屋外でゆったりとくつろいでます。

みなきたウォークの様々な魅力づくり

至・センター北駅

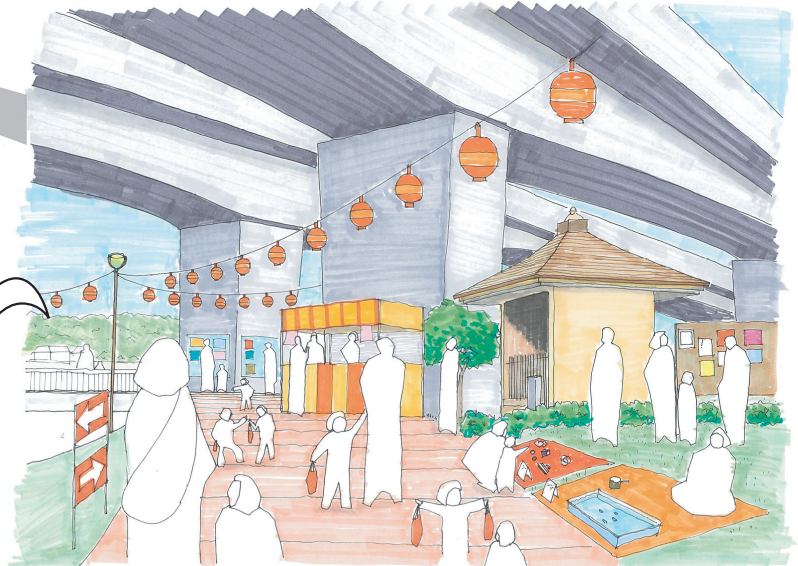


至・センター南駅



みなきたウォークと親水広場が交わるセンター橋からは五山が良く見える。いつまでもこの風景はとっておきたいね。

24日は、みなきたウォークの脇にあるお地藏様の前で縁日だ。このお地藏様は別名・子育て地藏・と言われていて、昔はお宮参りや七五三の時に家族で参詣する慣わしがあったそうだ。うちの子供にもご加護がありますように…



子育て地藏縁日

今週から恒例の「みなきたアートフェスタ」が始まったよ。全長800m直線景観ならではのダイナミックな芸術作品が並んでいて、歩いて周るのが楽しみ。夜のライトアップのイベントでは、上を走る地下鉄もこの時期だけ特別に電灯と速度を落として走るので地下鉄の車内からも幻想的な光のアートを味わえるんだよね！

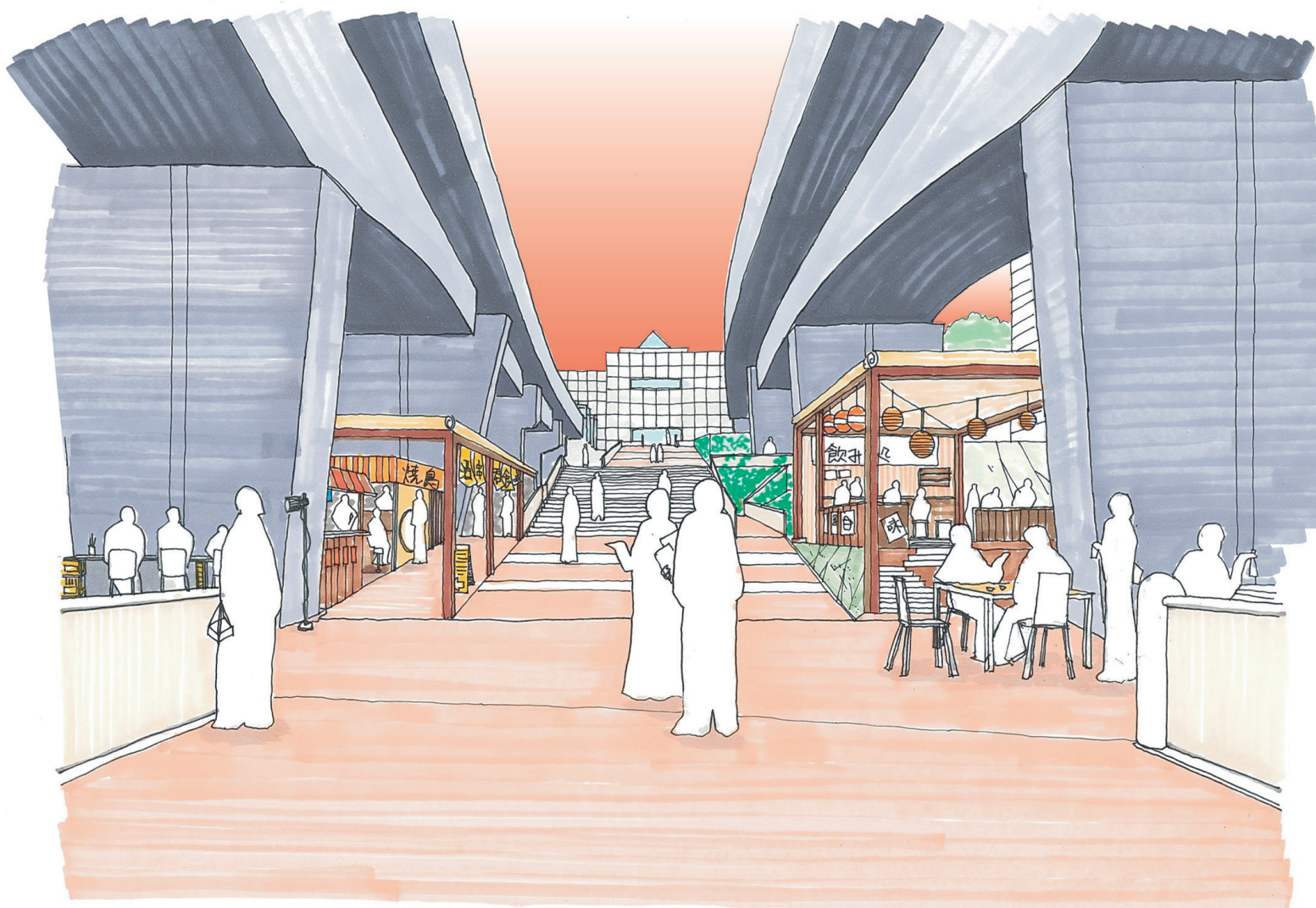


みなきた夜のライトアップ



みなきたアートイベント

みなきたウォークの屋台村

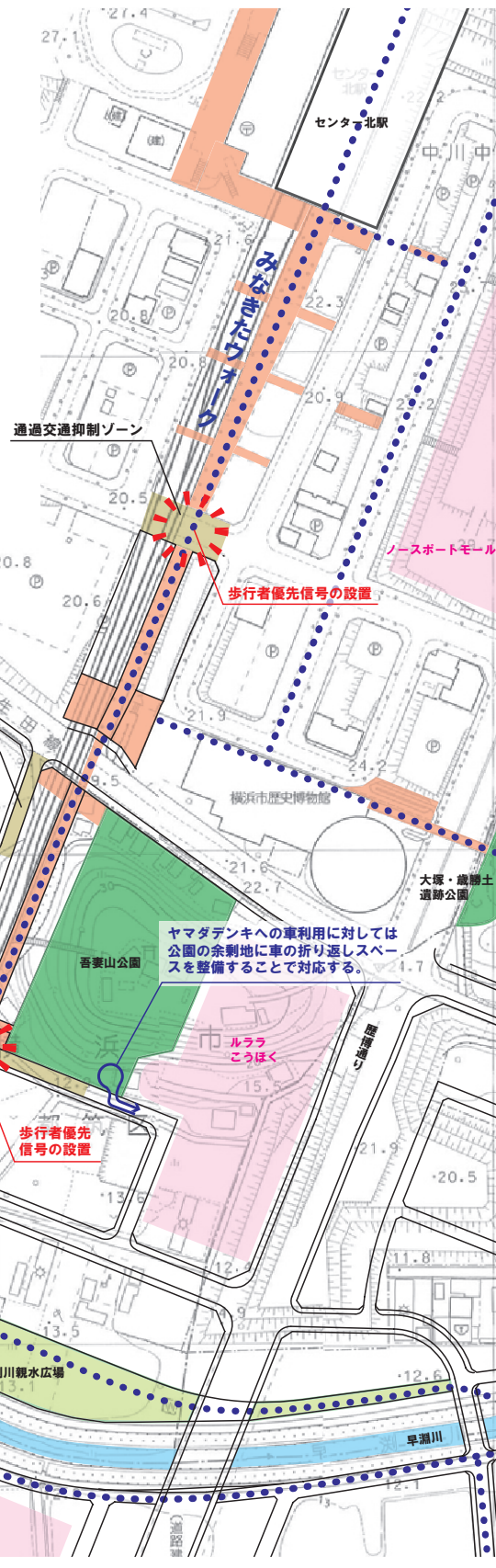
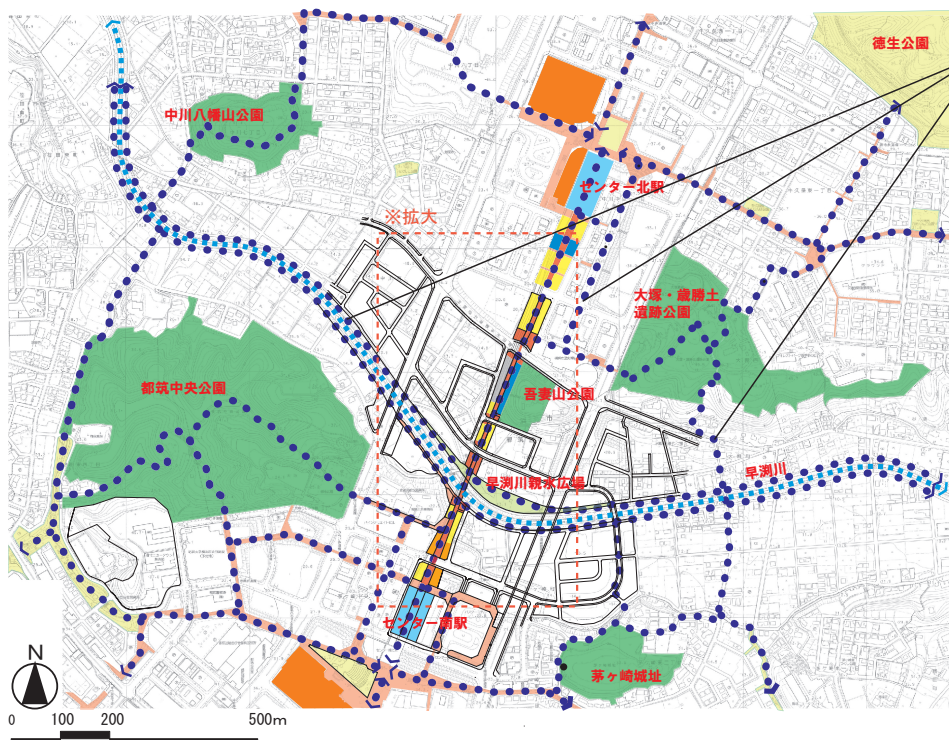


センター南駅前の歩道沿いは、帰り道にちょっと立ち寄れる屋台村だ。地下鉄の高架下ってのがまた風情だ。「対岸の、桜を望む屋台村、川風受けて、進むサケかな」…と。

みなきたウォークを安全な歩行者道路に！！

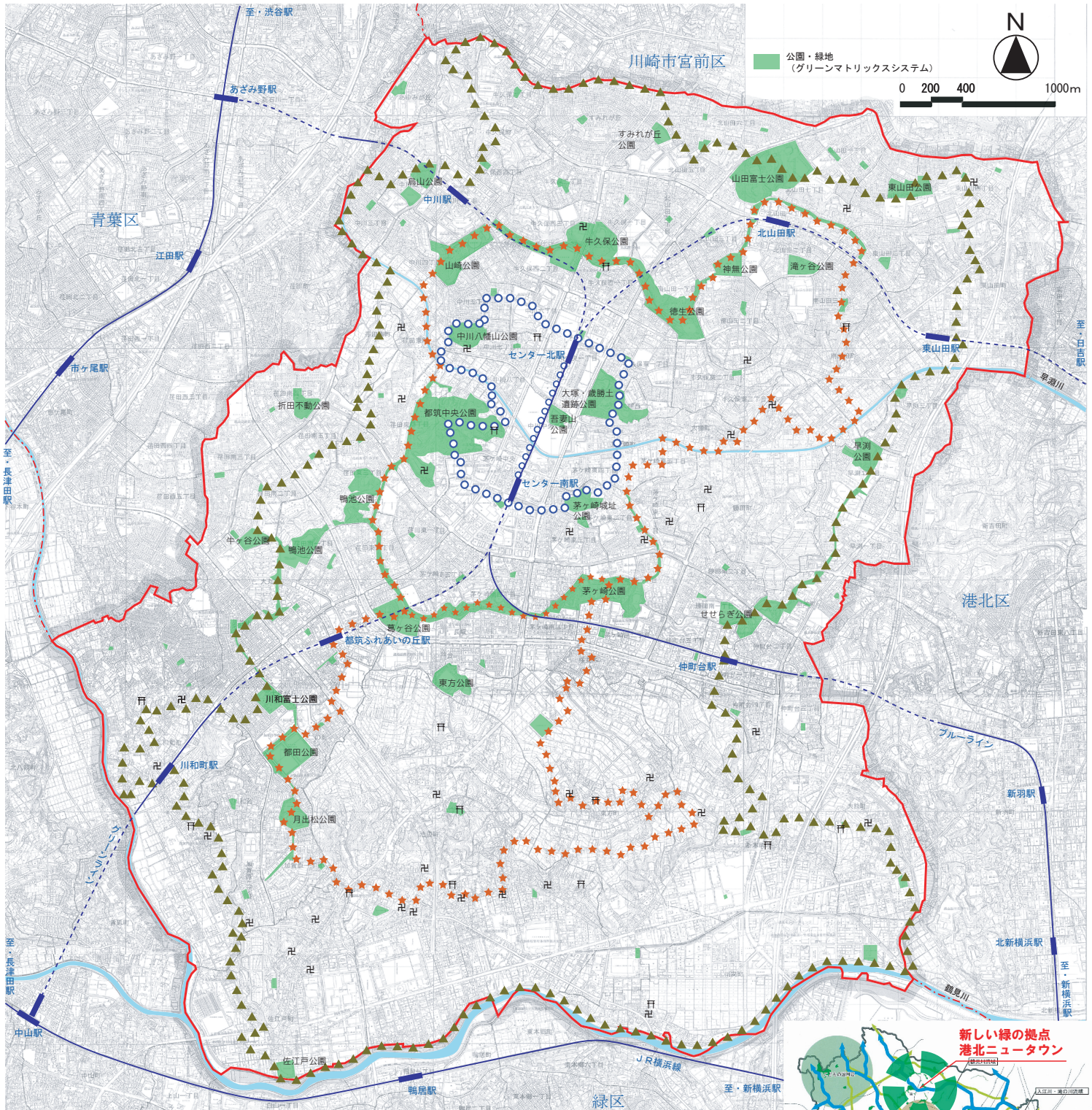
南北センター地区を囲む「つづき五山」と「みなきたウォーク」で形成される緑の広域センター構想図

「つづき五山」への眺望点などにも配慮した歩行者ネットワークの形成



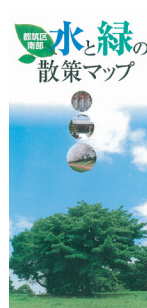
みなきたウォークは、真っ直ぐに歩くことで気分爽快を味わう道です。現状は車優先の道路で何回もストップし、ガードレールで遮られ、気分爽快を否定されています。車優先をやめて、歩行者優先の考えで解決策を検討すべきではないでしょうか。

散策ルートとして「横浜市水と緑の基本計画 市民政策拠点都市」に都筑区を位置づける提案図



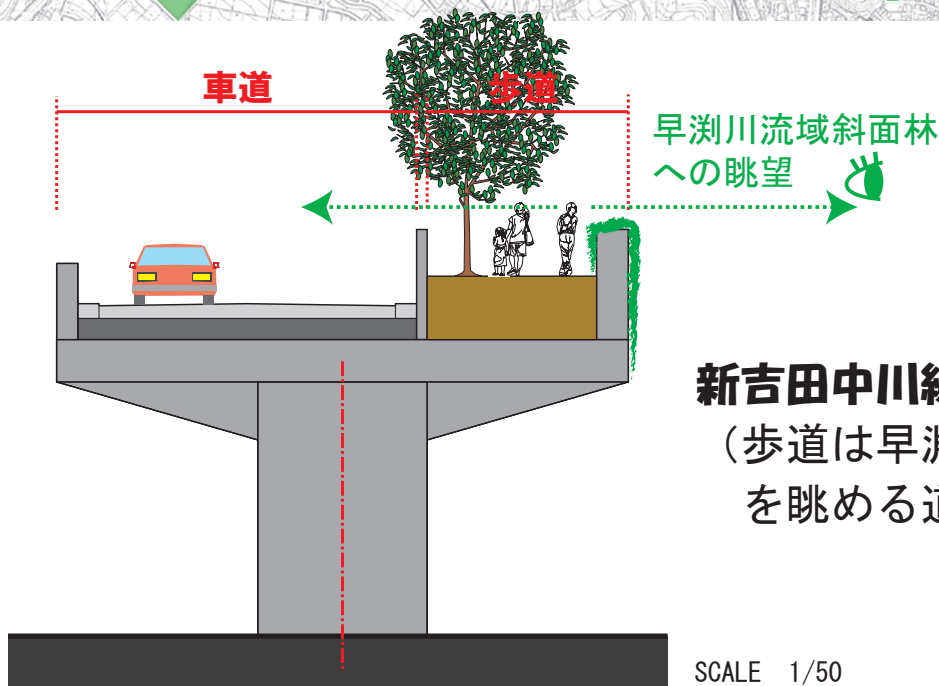
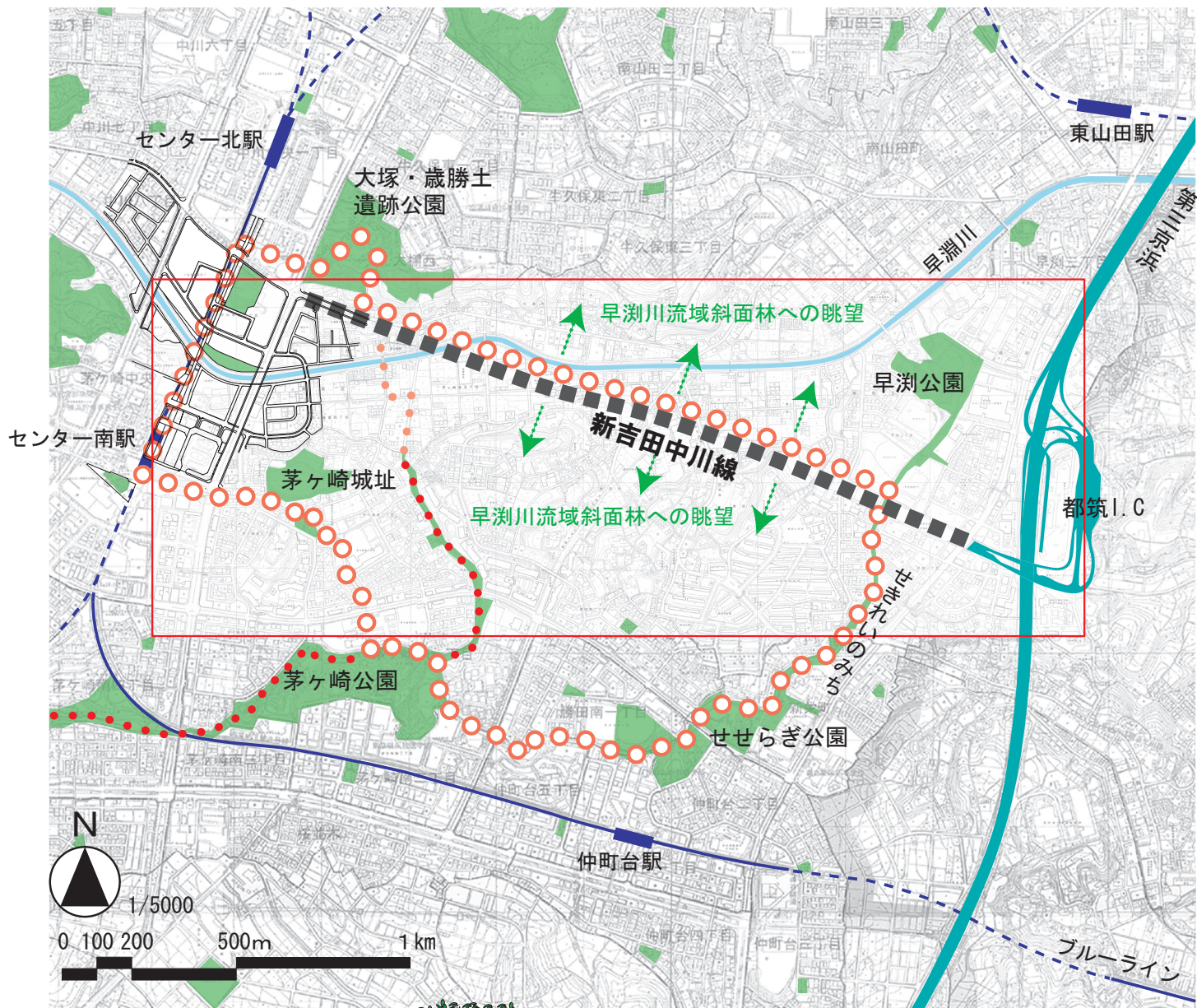
- ▲▲▲▲ 約31km
都筑外環緑道帯健脚ハイキングコース
(鶴見川と都筑区の丘を歩く)
- ★★★★ 約20km+約1.5km
都筑中核緑道帯ハイキングコース
(ふるさとの寺と見晴らしの丘を歩く)
- 約6km+約1.2km
都筑区のセンターを巡るつづき五山ルート
(横浜北部副都心を味わう散歩道)

※都筑区北部・南部水と緑の散策ルート(別図)



横浜市水と緑の基本計画
図11 全市における水と緑の回廊像

都筑 I.C. ~ タウンセンター地区を結ぶ新吉田中川線の歩道で『せきれいのみち』環状緑道帯を創り出そう！



新吉田中川線の横断面モデル
 (歩道は早淵川流域斜面樹林を眺める道となる)

SCALE 1/50

3. タウンセンター魅力アップ推進グループ 特別講義

「景観計画とまちづくり」プレゼンテーション資料の作成 090306

□まえがき（街づくりの基本的な視点）

- ・『景観』という切り口で街づくりを考える場合、その対象となるのは他人もしくは公共といった第三者の土地・建物であることが殆どである。通常、第三者の土地の財産は第三者に還元されるべきであり、「街づくり」でこれらの土地・建物を規制誘導していくには、基本的に次の2つの視点でしかない。
- ・ひとつめは、街全体の価値を落とさないよう守ることであり、好き勝手な土地や建物利用を規制する「必要最低限の規制（ルール）」を設定し、これを継続することである。
- ・もうひとつは、魅力づけによって街全体の価値を高めることであり、ある程度の公共性を持ったテーマコンセプトを具体化し、対象地一帯に関わる地域住民等がその価値を共有する「街の魅力づくりのための誘導」を設定することである。土地の価値を高めることが可能であるならば、第三者も進んで話を聞いてくれるようになります。
- ・街の評価をマイナスにしない「必要最低限の規制（ルール）」と、できるだけプラスにしていく「街の魅力づくりのための誘導」の2つの視点があり、この2つに基づいてはじめて第三者の財産に交渉することができるものと思われまます。
- ・このうち、前者の『必要最低限の規制』の主な内容は、『空調室外機の隠蔽、ゴミ置場の位置、駐車場駐輪場の確保、路上占用物の規制、緑の確保等』であり、中央地区のあるタウンセンターにおいては、『1階を賑わい用途とすることや建物のファサードは歩行者専用道路側に向けること』などがあります。いわば、当たり前の項目です。
- ・もちろん、何も規制がないわけではありません。
- ・横浜市では中央地区を除く港北ニュータウン全域を「街づくり協議地区」に指定し、2階建て以下の戸建て住宅等を除き、「必要最低限の規制」を「街づくり協議指針」という形で“お願い事項”として課しています。また、タウンセンター地区で言えば、地区計画も定められています。
- ・ただし、「街づくり協議指針（地区）」はお願い事項ですので法的な強制力を持ちません。竣工時にはきちんとなっても、月日が経つうちに当初とは異なる駐車場利用形態となっていたり、継続的にチェックしていく必要があります。
- ・これをグループや個人でチェックし、建物主に指摘するためには、そのグループが「組織」として、認められる必要があるでしょう…
- ・一方、後者の『街の魅力づけ』の主な内容は、『建物や工作物の形態意匠、色彩、高さ、広告物の形状等』です。タウンセンターにおいては、地区計画によってある程度土地利用が誘導されていますので、さらに『細かい業種を誘導する』ことなどが考えられます。
- ・これには進出事業者あるいは地権者の経済的な体力の問題と、景観を規制誘導するためのプランまたはルールが必要です。ルールの代表的な例は各駅前センターごとでテーマコンセプトに基づき設定された街づくり協定があります。
- ・各センターの協定運営委員会によって運用されていますが、関係権利者のイメージ共有と担保性という点では…

1. 景観法（平成17年6月策定）とは

- ・今回の集まりのテーマが景観計画なので、一応簡単に触れさせていただきますが…

【目的】

「・美しく風格のある国土 ・潤いのある豊かな生活環境 ・個性的で活力ある地域社会」

【内容】

- ・これまで自治体ごとの条例に任されていた景観に関する施策を体系的に国が法律としてまとめたものです。
- ・景観法自体は建築基準法や都市計画法などと異なり、直接、都市景観を規制している訳ではなく、景観行政団体（横浜市）が景観に関する計画（景観計画）や付随する条例を作る際の法制度となっています。

【景観計画とは】

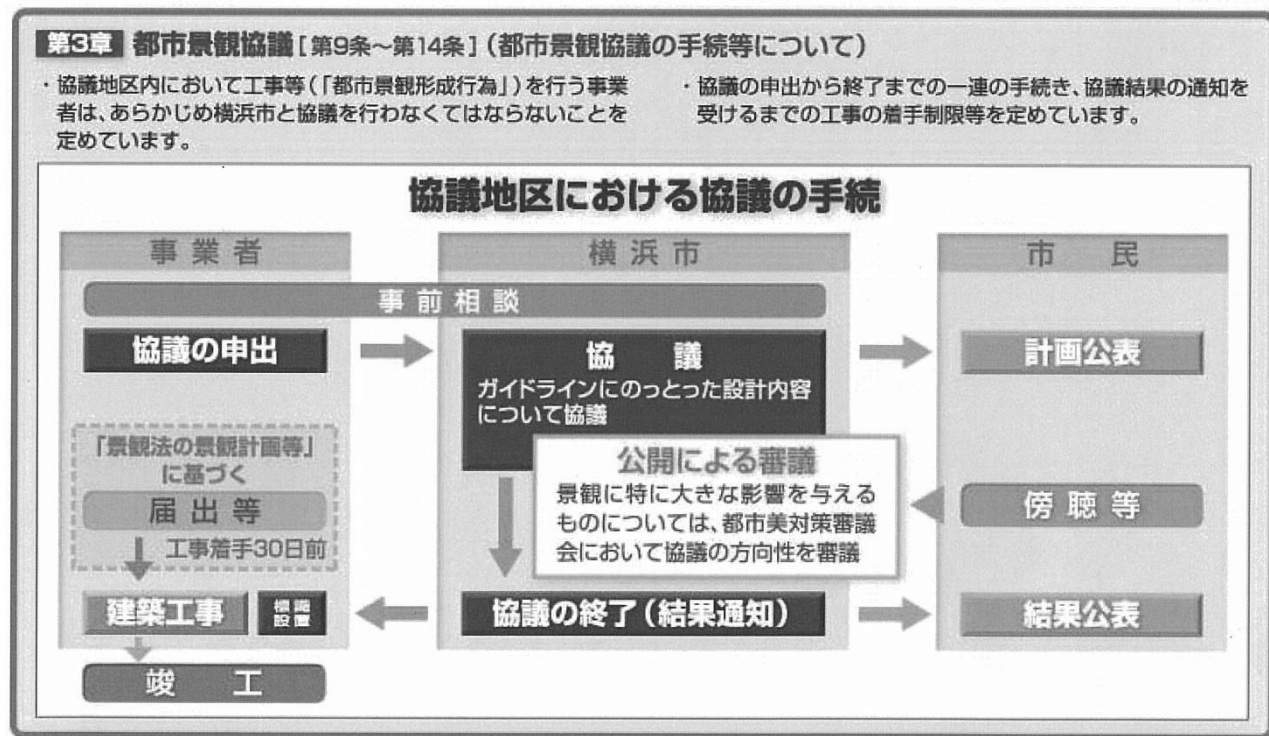
- ・景観法において、景観行政団体（横浜市）は次の項目を定めることができます。とされています。
 - (1) 景観計画の区域と景観形成の方針の設定
 - (2) 景観計画区域内の行為の制限に関する事項（景観形成基準）
 - ・建築物または工作物の形態、色彩その他意匠、高さの最高限度または高さの最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低規模、その他の制限（屋外広告物等）…など 無理に決めなくても良い。
 - (3) 重要建造物や重要樹木の指定
 - (4) 道路・河川等景観の形成上重要な公共施設の整備・許可に関する事項
 - (5) 棚田など景観保全のための農業振興地域整備計画の策定
 - (6) 自然公園法の許可の基準
- ・景観計画区域内では、景観行政団体の長（横浜市長）は建築等のデザインや色、高さなどが定められた制限内容に適合していないと判断すれば、設計の変更を勧告することができます。
- ・さらに、条例で良好な景観の形成のために特に必要であると認める行為（特定届出対象行為）を定めた場合は、その制限内容（形態、色彩その他意匠のみ）に適合していないと判断すれば、変更命令を出すことができます。
- ・この景観計画は常に景観行政団体（横浜市）が作るのではなく、住民提案制度があります。対象となる土地所有者の2/3以上の同意のもとに、住民の側から景観行政団体に対し「景観計画」策定の提案をすることができます。（景観法第11条）
- ・その他、景観計画とは別に市町村が定める都市計画として、「景観地区」を定めることができます。景観地区に関する都市計画には、「建築物の形態意匠の制限」を必須事項とし、「建築物の高さの最高限度又は最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」に関しては、必要に応じて定められます。こちらは確認申請時に高さや壁面位置などが厳密にチェックされ、建物の形態意匠については市長の認定を得ないと工事の着手ができないなど、規制が強力です。（ちなみに、横浜市では地区計画条例において、地区計画の認定制度も導入しており、北仲通地区や青葉つつじが丘などで指定されています。）
- ・一方、建築協定と似たような位置づけで「景観協定」というものもあります。建築協定では規制できない工作物や屋外広告物に関する事項、景観計画では定められない用途なども対応できます。

【横浜市の景観条例】

- ※横浜市では、景観条例として「横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例」を平成 18 年 2 月に定めていますが、これには景観法における景観計画とそうでない範囲とが混ざっています。
- ※まず魅力ある都市景観の創造が特に必要な区域を市長が「都市景観協議地区」として指定することできる旨がまとめられています。
- ※「都市景観協議地区」では、地域と協働で検討会を開催し、意見募集や説明会の開催、公募市民や専門家などで構成される都市美対策審議会の意見を聴取してガイドラインを作成します。
- ※このガイドラインの中で定量的な部分（高さ・マンセル値による色の誘導・壁面後退の距離等）は景観計画における景観形成基準として定められています。
- ※一方、定性的な部分については、ガイドラインに基づき、事前相談の段階で横浜市が対象地に進出してきた事業者と創造的な協議をおこないます。
- ※その協議経過は台帳などで市民が閲覧できます。
- ※事業者は問題ないと認められた場合に「結果通知」を受けて、景観計画に基づく必要な届出書を提出し工事をおこないます。
- ※つまり、「都市景観協議地区」とは定量的な側面を景観計画で、定性的な側面を市条例によって運用されています。現在のところ、「都市景観協議地区」には、関内地区とみなとみらい 21 地区が指定されています。

※なお、横浜市全域を対象とした景観形成基準はまだ定められていません。

■都市景観協議の手続き（景観条例）



■地域まちづくりプランの概要（行政資料）

- 地域の目標・方針やものづくり・自主活動など課題解決等に向けた取組みを地域まちづくり組織がとりまとめたもの

地域まちづくりプランの認定

- 地域住民等の理解や支持が得られていること
- 計画内容が、本市の上位計画（総合計画、都市マス等）に整合していること
- ◆ プランに盛り込む目標・テーマ（防災、街並み、緑・自然、環境等）は、地域の実情にあわせて、地域が設定

・施策策定にあたって配慮
・事業推進の努力
・協働推進方針の策定

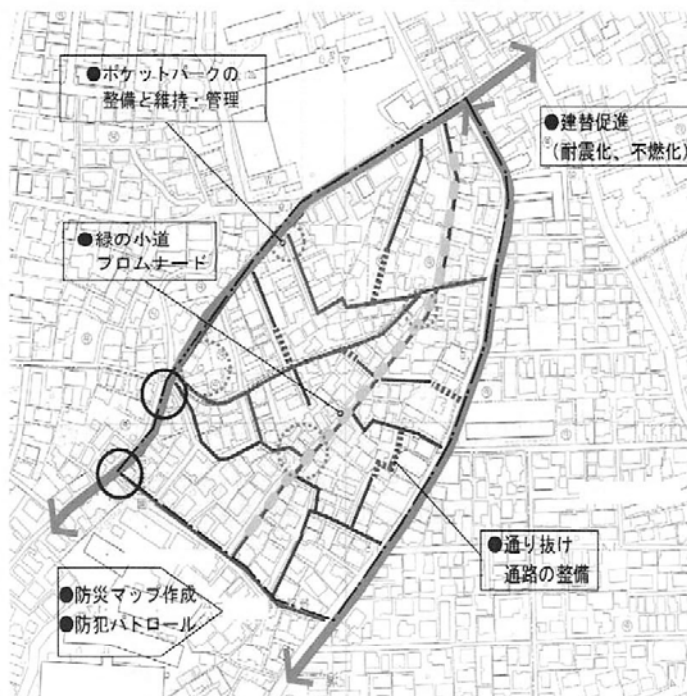
実現性
の向上

地域まちづくりプランの例

目標
「災害に強い安全で安心して暮らせるまち」

住民が
自主的に
取組む
こと

行政が
取り組む
こと



● 緑の小道プロムナード整備



● ポケットパークの整備



● ポケットパークの維持管理



● 防災マップの作成

ものづくり

自主活動

3. 規制誘導手法のメニュー

■地域まちづくりルール of 策定／横浜市制度

- ・地域住民等の理解や支持が得られていること
- ・地域まちづくり組織において、ルールの運営管理を行っていくこと

参考：都市景観協議地区 of 指定

- ・都市景観協議地区は景観計画で担保している側面もありますが、条例で定められていますので、都市計画（景観）法の提案制度を適用して住民の方から指定することはできません。

■景観協定（街づくり協定・建築協定・緑化協定を包括） of 策定／景観法

- ・協定区域内の土地所有者全員の同意

■景観計画／景観法

- ・提案区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意（人数）

■景観地区／景観法

- ・都市計画として定める。

■提案制度（地区計画）／都市計画法 ※中央地区では既に指定済み

- ・0.5ha 以上の一体的な区域
- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の都市計画に関する法令上の基準に適合
- ・提案区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意（人数及び面積）

4. ハード整備のための支援制度

□ヨコハマ市民まち普請事業／横浜市地域まちづくり支援制度

- ・最高 500 万円の整備助成金の甲府

□横浜環境まちづくり協働事業

- ・市と協働することで効果が高まる事業を選考し、役割・責任等の分担を確認した上で、その役割に応じた経費（100 万円以内）を市が負担
- ・3 年間まで事業継続が可能

□地域まちづくり事業助成事業／横浜市地域まちづくり支援制度

- ・地域まちづくりプラン等に基づき実施する事業の整備に対して、予算の範囲内で適当と認める額を助成
- ・交付については、地域まちづくり事業助成金交付審査委員会が審査

□地域緑化の助成／財団法人横浜市緑の協会

- ・各種緑化にあたって整備費用を助成
 - ※既存のブロック塀を撤去して生垣を設置する場合は 9,000 円／m
 - ※フェンス、板塀等を撤去して生垣を設置する場合は 6,500 円／m
 - ※居住する住宅に生垣を新設する場合は 6,000 円／m
 - ※記念植樹 限度最大 10 万円／本 等

5. 考察

水と緑の魅力アップ推進委員会第4部会の活動によって、既に中央地区ではイメージ図も含めて色々な夢や構想が叩き込まれています（P6 参照）。ただし、誰のために、何を目的として、誰がどのような事をおこなうのか、その要素が玉石混交している状態にあると思われます。

地域まちづくりプランを作成するためには地域住民の合意と理解が不可欠ですから、より理解者を増やしていくためにも、テーマを絞り、ひとつずつプランをまとめてみてはいかがでしょうか。

例1)

□グリーンマトリックスを結ぶ南北間の安全・快適な歩行者ネットワークの形成

【目的】

- ・センター南北間の徒歩による通行利用者を増やし、中央地区の発展促進と一体的なタウンセンターのイメージ形成を図る。

【整備】

- ・みなきたウォークを伝って安全に歩行者が行き来できるようにする。
(みなきたウォーク上の信号機の設置、横断歩道の設置、コミュニティ道路化など)

→これに付随して、宅地内広場や通り抜け通路等の整備誘導 など

例2)

□早渕川沿いの親水空間ベルトの創出

【目的】

- ・地域の貴重な水資源であり、古くからのオープンスペースである早渕川が「地域住民」の宝となるよう、魅力的な空間形成を進める。

【整備】

- ・誰もが親水広場で休んだり遊んだり、人が集まれる広場にする。
(ファミリースペースの整備)
- ・川沿いの桜堤の整備

→これに付随して、川に面する宅地の緑の確保誘導および工作物・屋外広告物設置の規制 など

例3)

□五山眺望地の指定

【目的】

- ・ニュータウンが開発される前の面影を残す“五山”の大切さを新しい世代に伝える。

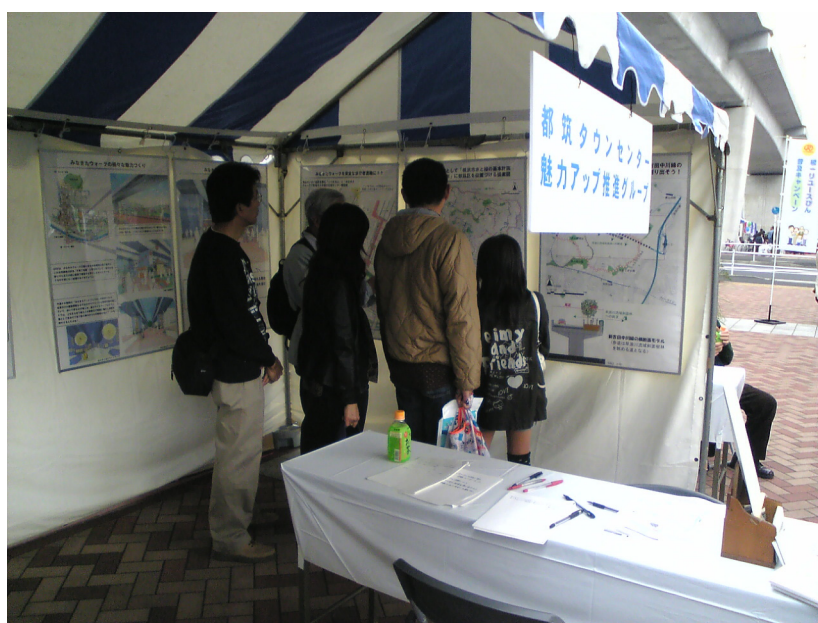
【整備】

- ・眺望地認定のサイン整備

→これに付随して、眺望にかかる建物の高さや色彩の誘導 など

当たり前ですが“特定の目的のため”だけにまちづくりをおこなうのではなく、その街全体の“価値を高める”、あるいは街全体の“価値を守っていく”ことが重要です。大義をもってきちんと主旨を説明すれば、地権者や地域住民もだんだんと耳を傾けてくれるのではないのでしょうか。

そうして、まずは「地域まちづくりプラン」を作成し、その後の規制誘導メニューについては、それから考えてみてはいかがでしょうか。(了)



都筑区民祭りのブースで展示されたパネル / 2008年11月