

金

沢区の京急本線
の金沢文庫駅から一・五kmほど北に歩いた丘陵部に西柴団地地区があります。この地区は昭和四十年代に民間で開発された戸建て住宅地で、開発時から建物に関するルールである「建築協定」を定め、敷地面積や建物の用途、高さなどを規制し、ゆとりある良好な住環境を守ってきました。

いつまでも住みたいまちを目指して

西柴団地自治会地区建築協定運営委員会

建築協定の運営

まちができてから四十年以上が経過し、開発当時に入居した働き盛り世代の住民が一気に高齢化し、現在この地区の高齢化率は四十%を超えています。二人の地区の二人に一人が高齢者となってしまう現状に直面した自治会や建築協定の運営委員会は、「このまま高齢化が進めば地区の人口はどんどん減り、空き家や空き地だらけになってしまうかもしれない。」と危機感を抱きこの状況を少しでも好転させるために様々な検討を始めます。

地区の高齢化は進んでいますが、ゆとりある敷地や隣接する称名寺など緑の多い環境を求め移り住む、若い世代からのニーズもあります。しかし、開発時から守っている建築協定では、一戸建て住宅以外の用途の建築物は建てられないなど厳しい制限がかかっています。それでは変わっていく時代の中で、子育て施設の立地や高齢化に向けた介護・支援施設の必要性など、多様なニーズに対応しきれないと考えていました。そこで、平成二十三年から運営委員会は建築協定の見直しに着手しました。

まちの住環境維持のため、広く住民の意見を聞いた当初のアンケートでは、今までの住環境を守っていききたいという人々から、厳しい規制のままで良いという声も多く上が

▲静かで落ち着いた住宅街



▲まちの魅力を引き出すアイデアが次々と出てきます



▲まちなみを守る建築協定の看板



▲建築協定運営委員会の皆さん

りました。しかしより多くの人、特に若い世代をまちに呼び込むためには、制限の見直しが必要と考えた運営委員会は、地域が納得するようなルールの内容について何度も何度も検討を重ねました。その結果、用途については、より多様なニーズに対応できるように一戸建て住宅に限らず、保育所やシェアハウスなどが建築できる緩やかな制限に変更しました。一方、敷地面積の規模や階数の規定はそのままにすることで、現在のゆとりある住環境は守れるようにし、バランスを保った制限内容となりました。

そうした努力のいかいもあり、最終的には八割以上の同意を得ることができ、平成二十八年十一月に市の認可を受け、新たなルールの運営を始めました。

いつまでも住みたいまち西柴団地

地域の活動は、まちの環境

を守るだけではありません。この地区では他にも様々な取組を進めています。自治会に「住みやすい町づくり特別委員会」を設置することで、少子高齢化が進むまちの課題に対する検討を行いました。その結果、以前から地域で活動している福祉や生涯学習の団体と自治会との連携も進めています。さらには、自治会加入者だけではなく住民全ての方を対象とした防災への取組へと広がっています。そして自治会による、住民同士のふれあいを重視した活動は、金沢区の「元気な地域づくり推進事業制度」区内第一号として活動の助成を受けるなど、区役所との連携も進んでいます。これらの活動が地区をさらに活気づけ、まちの魅力を上げていきます。

「いつまでも住みたいまち西柴団地を目指す。」地域の方はそう口をそろえます。

建築協定によるハード面で

のまちの環境づくり、自治会が主導となって行う地域活性化に向けたソフト面の取組、その二つが両輪となって、活気があり住みやすいまちづくりを進めています。

建築協定

土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の基準にさらに一定の制限を加え、互いに守りあっていくことを「約束」し、その「約束」を市長が認可するものです。認可後の運営は地域の皆さんが組織する運営委員会により行われています。

建築協定の他にも、建物や敷地についてルールを決めることができます。

ルールの種類と特徴

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

目に見える実績が次の一歩へ

鶴見区市場西中町まちづくり協議会

防災まちづくり計画

防災上の課題について、市の「いえ・みち まち改善事業（※1）」の対象地域であったことをきっかけに防災まちづくりのための勉強会を開始し、平成十六年に「まちづくり協議会」を立ち上げました。当初はまちづくりコーディネーター（※2）や市の職員がリードする形であり、自分たちが何をすべきかが分かりづらい先の見えない手探りの状態でした。

協議会は地域と一体になって話し合いを重ね、方針を三つに決めました。一つ目は「いえづくりのルール」として耐震診断の促進・空き家の対応、

二つ目は「みちづくりのルール」として道路の拡幅・歩道の整備、さらに「まちづくりのルール」として広場（小公園）の整備といった三つの計画（地域まちづくりプラン）にまとめ、地域全体で防災まちづくりを進めていきました。

「ゆうづる歩道」の完成

活動の転機となったのは平成二十一年の「ゆうづる歩道」の完成でした。地区内にある地域ケアプラザ「ゆうづる」前の道路拡幅が思うように進みませんでした。協議会が地権者への話し合いを粘り強く重ねることで、約二年も

鶴 見区市場西中町地区は京急本線の鶴見市場駅西側にあり、旧東海道を中心に発展してきた歴史と下町的な雰囲気が残る人間関係の良さが魅力のまちです。

一方、地区内には狭あい道路や曲がりくねった路地、行き止まりなどが多いほか、古い木造住宅が密集し、防災上の課題が残っていました。

市場西中町きらきら公園

▲市場西中町きらきら公園

（※1）平成二十六年に事業を拡充し「燃えにくいまち・燃え広がらないまち」の実現を図る「まちの不燃化推進事業」に移行しました。

（※2）市に登録したまちづくりの専門家で、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います。



- ① シンボルツリーを囲む子供たちの絵
- ② 名所 一里塚に続く市場西中町一里塚公園
- ③ 公園にはかまどベンチ
- ④ まちづくり協議会の皆さん
- ⑤ ゆうづる歩道の完成式
- ⑥ 地域で考えた通り名の看板



の月日をかけて完成に至りました。「ゆうづる」を利用する人の中には高齢者や車いす使用者も多く、歩道ができたことは協議会が予想した以上に、まちづくりの実績として地域の人の印象に残りました。

目に見える実績が一つできたことで活動に勢いがつき始めました。プランの一つである広場をつくるため、協議会は地区内の空き家や空き地を調べ、地権者へ働きかけをしました。その結果、協議会の熱意に賛同していただいた土地を市が取得、広場づくりが具体的に動き出しました。「広場づくり部会」を立ち上げ、地域の人みなでアイデアを出し合っただけでなく、公園の管理・運営も、まちづくり協議会が担うことになりました。

「園」と名付けられ、これまで公園の無かった市場西中町の貴重な財産になりました。その後、地域の歴史的名所でもある一里塚のすぐ隣にも「一里塚公園」をつくることで、自分たちの手で地域に二つの公園をつくりました。

より充実したプランへ

さらに平成二十八年にはプラン策定から約十年が経過し、多くの成果を上げてきました。より充実したプランにするため、公園の平常時・災害時の使い方や維持・管理、防災避難路の確保を位置付けるなど内容を見直しました。

「まちづくりは長い年月がかかり、理解されないことも多い、けれど目に見える成果が出ると、また動き出せる。」と協議会はまだまだこの先の活動も見据えて前に進んでいきます。

担当者からの声

下町情緒あふれる土地柄、地域のまとまりがあり、熱心に活動に取り組まれる姿から行政が学ぶことも多いです。

地域まちづくりプランがあることでまちの目標像を共有することができ、地域が主体的に動いたおかげで多くのことが実現できたと思います。

都市整備局防災まちづくり推進課

地域まちづくり支援制度

横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行うおとする皆さんに対して様々な相談を受けるとともに、専門家（まちづくりコーディネーター等）の派遣や活動費助成、整備するための事業費助成などの支援を行う制度です。

地域まちづくりプラン

地域まちづくり組織が地域の目標・方針やものづくり・自主活動など課題解決に向けた取組をとりまとめ、地域住民等の多数の支持を受けた計画について市長が認定する制度です。