

住宅団地環境の保全、向上のためのルール確立に向けて

汐見台自治会連合会 まちづくり研究特別委員会
(神奈川県横浜市)



汐見台団地

I . 団体の目的と経緯

1-1. 背景とこれまでの経緯

汐見台団地は横浜市磯子区の高台に立地する、戸数約4,300戸の大規模団地である。都市計画の「一団地の住宅施設」として開発され、昭和41年の建築工事の完了以来約40年が経過しているが、その間に少子、高齢化、住宅ニーズの多様化、住生活の高度化、建設技術の発展、情報社会の到来（IT化）等社会経済情勢の変化とともに住宅を取り巻く環境は大きく様変わりをしている。

こうした住環境の変化に伴い、汐見台でも次のような観点から住宅部分の老朽化や狭小化の改善だけでなく公共施設部分も含めた団地全体の土地利用の見直しが、地権者らより求められている。

- ①汐見台の居住環境の維持、改善と活性化。
- ②管理組合居住者の建替え希望。
- ③社会経済情勢の変化に伴い企業所有地の売却と建替え計画に対する居住者との意見調整。

団地全体の土地利用の見直しには、現在都市計画で定められている「一団地の住宅施設」の変更が必要となる。一方、国土交通省では平成13年の「都市計画運用指針」で以下のような指導をしている。

「既に一団地の住宅施設の都市計画が指定されている区域において、建築物の老朽化等により建替えの必要が生じているなど、特に社会、経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなつた場合にあっては、当該地区の土地利用計画の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。」

このような状況を踏まえ、汐見台団地における都市計画変更（地区計画制定）に向けて、汐見台自治会連合会、地権者団体有志、神奈川県住宅供給公社は横浜市のアドバイスを受けながら、準備委員会を設置し、その検討内容を平成15年3月に報告書にまとめた。

報告書の要点は次の通りである。

①環境保全

汐見台の環境とくに「丘陵地の起伏に富んだ自然の地形と豊かな緑」については定評がある。従って、土地造成の禁止、道路や隣地境界からの壁面線の確保、各種の緑地の維持管理の改善などが提言されている。

②自由尊重

各土地の将来像を自分たちで決められるよう土地利用の自由度を広げ、その弾力的な運用を図るため、各種規制を緩和する。
(戸数制限の撤廃、用途規制の緩和など)

③街並創発

道路の性格づけ、沿道の街並、景観形成のしくみなどを自主的につくり出す。

以上の方向が確認されている。

1-2. 汐見台団地の概要と特色

●概要

- ・面積 72. 2ヘクタール
- ・戸数 約4,300戸
- ・規模 中層住宅
- ・建ぺい率 40%
- ・容積率 150%

●立地条件

- ・所在 横浜市磯子区汐見台1丁目～3丁目
- ・最寄駅 JR磯子駅 約500メートル～1400メートル
京急屏風ヶ浦駅 約200メートル～1400メートル
〃 上大岡駅 約700メートル～1800メートル
- ・用途地域 (一団地の住宅施設)
住宅等地区 第2種住居専用地域、第4種高度地区、第4種風致地区。

●団地の社会・経済的条件

- ・人口 約10,000人(減少傾向)
- ・高齢化が進行(同じ年令層の集中)
- ・住宅地は管理組合(815戸)、公社賃貸住宅(372戸)、
社宅、公務員住宅等(3,113戸)

●団地の物的条件

- 中層の集合住宅、企業の社宅、公務員宿舎の複合住宅用地。
- ・昭和36～44年に建設されており、既に建て替えが開始されている。
 - ・戸当り住宅面積は40m²～80m²と小さい。
 - ・各種都市基盤施設は完備。(電線の地下埋設がなされている。)
 - ・団地内周辺は緑が豊富、大規模公園がある(久良岐公園)。
 - ・地形は海岸部の丘陵地で変化に富む。
 - ・一部では海、富士山が望める立地にある。



汐見台団地案内図

1-3. 汐見台自治会連合会の特色

汐見台自治会連合会は単位自治会57、部会36、行政部会5で組織している連合体である。単位自治会は従来型の町内会とは異なり、団地内の住宅が建築された順序で設立されており、構成員も7世帯から246世帯とまちまちである。部会とは文化、体育、趣味、育児、ボランティア、その他の活動を目的としている。行政部会とは行政機関より委託を受け、行政事務補完のための活動をしている。(民生、青指、体指、消費生活、保健指導)

これらの団体が連合体の代議員会を構成し、運営主体となっている。

以下のように活動の基本方針として全居住者の同意なくしてできない行為を定めている。

- イ. 選挙運動など純粋な政治活動。
- ロ. 宗教活動、その他純粋に個人の内心の問題に係る事項。
- ハ. 営利事業者への営利目的への協力行為。

このことは地域社会はいろいろな考え方がある共同社会であるので多数決によってもできないことを規約に明言している。

また、自治会連合会がこれまで行なってきた主な活動には次のようなものがある。

- イ. 地域環境の保全。(都市計画の変更による緑地保全、戸数制限、斜面緑地保全、歩道の拡充、建替工事のチックなど)
- ロ. 福祉サービスの実施。(家事サービス、介護サービス、給食サービスなど)
- ハ. 災害対策の研究と資料の作成。(小冊子「警戒宣言」、小冊子「汐見台防災ハンドブック」)
健康管理に関する事。(健康システム実行委員会、病院運営協議会)
- ニ. 子育て支援に関する事。(「楽しい子育て案内」、「汐見台のパパママこんにちは」)

まちづくり研究特別委員会はこのような自治会連合会の一委員会としてまちづくりの研究を進めている。

II . 活動の内容

2-1. 意見交換会の開催

上記のこれまでの経緯にあるように、都市計画変更準備委員会により行われた検討内容を踏まえ、今年度の活動の中心は、本研究の中心テーマである住宅団地環境をどのように保全するか、そのルールをどのように制定していくかについて、地権者(土地所有者、土地賃借人)、居住者の意見交換を中心に実施した。



汐見台自治会連合会が発行しているニュースレター

以下は、意見交換会の日程とそのテーマ、参加者数である。

- ・平成15年5月11日（日） テーマ：汐見台団地都市計画変更について。
参加者数：40人
- ・平成15年6月29日（日） テーマ：都市計画変更手続とは。地区計画とは。汐見台都市計画変更準備会の発足。
参加者数：31人
- ・平成15年8月3日（日） テーマ：緑地保全の将来像。規制緩和の中味。
参加者数：41人
- ・平成15年10月5日（日） テーマ：民有地内緑地、境界内3mの緑地確等保が住宅地にどうような影響を与えるか。（シミュレーション）
参加者数：50人
- ・平成15年11月2日（日） テーマ：風致地区内における緑地保全、建築規制等について。（横浜市緑政局担当者よりの説明会）
参加者数：30人
- ・平成15年12月7日（日） テーマ：駐車施設のあり方について。
参加者数：42人
- ・平成16年3月7日（日） テーマ：アンケートの回答結果についての説明会。
参加者数：52人



意見交換会の様子

2-2. 研究会の開催

意見交換の前後、アンケートの作成などに関し、まちづくり委員会を中心に研究会を開催した。（平成15年4月から平成16年3月まで合計16回）

2-3. 都市計画変更に対するアンケートの調査の実施

地権者（土地所有者11団体、管理組合23団体、関係団体3合計37）に対し、都市計画変更に対するアンケート調査を実施した。

その結果、「戸数制限の撤廃」、「用途規制の緩和」、「既存緑地の保存」、「まちづくり協議会の設置」、「都市計画の一部変更」等については、アンケート回答者の80%～90%が賛成の意向を示している。

2-4. 汐見台都市計画変更準備会の発足

汐見台自治会連合会、汐見台住宅管理組合協議会会員、汐見台地土地所有者、借地権者から構成された「汐見台都市計画変更準備会」が2003年6月に発足された。この準備会は最終的に、地元の意向を確認し、汐見台団地の都市計画変更に関する「地

区計画要請書」を市に提出することが目的である。

III. 活動の成果

3-1. 地権者、住民の意識

都市計画変更の意見交換会でわかったことはこの問題について無関心者が多いということであった。特に管理組合の区分所有者はもとより、役員の方々も関心がなく、アンケートの作成に苦労した。汐見台の場合の地権者は大きく分けると、企業、国、県、県公社の地積が約3分の2、管理組合の土地が約3分1となっている。一般的に都市計画の問題は地権者の多数決となりがちであるが、汐見台の企業等は自治会連合会の地域環境の保全に協力しているところから、多数決で解決することを強調していない。他方管理組合は比較的自分の土地という意識が少ないと言える。更に汐見台の管理組合は少ないところは5戸から、多いところは80戸となっている。このような状況下での多数の意思形成の方法について、今後工夫の必要性がある。

3-2. 住民の意思と地権者の意思

汐見台の場合は、管理組合においては、地権者の半数以上は住民であり、企業所有地等は純粋な住民である。今回の意見交換によってわかったことは、住民は緑が多い環境を評価していること。他方地権者の一部は、規制緩和を希望していることなどである。

自分の土地意識を持ち、自分の土地を有効に利用することと、他人の土地を同じようにすることを好まない人もいること、又常に他人の土地のみを考えている人もいること、さまざまな意見がみられ大いに参考となった。

3-3. 全体の評価

第一段階の研究、実践としてはそれなりの役割があったと評価している。

IV. 今後の取り組み

4-1. 勉強会の開催

アンケートにより地権者の意向として都市計画変更の方向になつたので、次の段階として議論の対象となっている建物の高さや建物、敷地の最小面積、駐車施設等の事項についての勉強会を開く。

4-2. 要望書（案）の作成

勉強会終了後、横浜市に提出する「地区計画要望書（案）」を作成する。

4-3. 最終意思決定の調査

要望書（案）について、地権者の最終意志の確認を行う。

4-4. まちづくり協議会の設置の意向調査

都市計画が変更されるとこれまでの汐見台自治会連合会（地域環境委員会）と神奈川県住宅土地供給公社と各企業間で締結していた協定書が失効するため、それにかわる「まちづくり協議会」を設置し、基本協定書を制定することになる。この協議会は今後の汐見台の環境保全に不可欠なものであり、最終意思確認の段階で、協議会組織案を提案し、意向を確認する予定。

4-5. 要望書の提出とまちづくり協議会の設置

意向の確認後、地権者の多数の賛成があれば、要望書を提出し、同時にまちづくり協議会を設置する。要望書提出と協議会の設置は、セットと考える。

本件テーマを含め、今後も研究を続け、出来るだけ早い時期に「まちづくり」を前進させる予定である。



団地内は緑が多い