

条第1項第3号「保存建築物」同等として、建築審査会の同意を得て建築基準法の適用除外を受けて整備する方針とする。なお、「特定景観形成歴史的建造物」の指定を受けるに当たっては、保存活用計画の策定（同条例14条の4）が義務付けられている。

以下、公開に向けて準備、検討を要する項目をあげる。

- 保存活用計画の策定（本計画書）
- 特定景観形成歴史的建造物指定・告示
- 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（適用除外）
- 部分解体工事・部分解体調査
- 保存活用計画の変更：平面（復元）、内装等
展示計画、管理体制の検討・確定等
- 現状変更許可
- 建築工事
- 完了届提出

（4）展示内容の検討

ア 歴史的・文化的価値及び、建物の特徴を伝える展示公開施設として

- 特定景観形成歴史的建造物としての旧藤本家住宅主屋及び東屋の紹介
 - 特定景観形成歴史的建造物である建造物そのものの価値
 - 主屋の移築や東屋改修の経緯とその歴史、文化、地域遺産としての価値
- 茅葺古民家としての特色の紹介
 - 茅葺屋根と囲炉裏の燻蒸メカニズム研修
 - 近代の茅葺古民家の暮らし～囲炉裏を囲んでのお話会～

イ 谷戸の地形や自然を伝え、体験学習等が可能な施設として

- 馬場花木園の歴史と現在の紹介
 - 谷戸田（水田）から菖蒲園、馬場花木園として整備された歴史
 - 周辺都市との関連、交わり
- 周辺自然環境及び、その植生や価値の紹介（谷戸、谷戸田）
- 花や緑をテーマにした会合やイベントの実施
 - 山野草展・句会・歌会・ガーデニング講座等
- 主屋・東屋と公園の自然環境を連携させた体験学習の実施
 - 菖蒲鑑賞会・フラワーアレンジメント・草木染・庭の草花植え替え等

ウ その他

- 地域交流の場として
- 公園利用者の休憩施設・サービス拠点として
 - お茶の提供等

- 公園の便益施設として
 - 多目的トイレや厨房の整備
- 建物及び公園の管理用備品等の収納スペースとして
- その他周辺施設の紹介
 - 周辺歴史的建造物、史跡、遺跡、文化財等の紹介

第7章 保護に係る諸手続き

1. 保護に係る諸手続き

旧藤本家住宅主屋及び東屋の保存活用に当たって必要となる諸手続きについて、運用の方針を定める。ただし、本章の定めにおいて、明確でない行為については、その都度、市長（横浜市環境創造局公園緑地整備課、都市整備部景観調整課・都市デザイン室）と協議するものとする。また、建築基準法（建築基準法第3条第1項第3号の指定）に係る変更が生じた場合は、建築局建築環境課と協議するものとする。

2. 現状を変更しようとする場合の手続き

（1）予め市長の許可を要する行為

保存修理にあたって特定景観形成歴史的建造物の現状を変更しようとする場合は、申請書を提出して市長の許可を得なければならない（横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例 第14条の6）。この許可は景観調整課、都市デザイン室、建築環境課の確認を要する行為であるため、手続きには十分な準備と時間を要する。

許可申請を行う行為は以下を参考とし、必要に応じて景観調整課、都市デザイン室、建築環境課と協議する。

ア 保存修理に伴う復元的行為

保存修理に伴い、特定景観形成歴史的建造物を指定の時期の姿に復元する行為である。新たに発見された資料により、現状が復元年代の姿と明らかに異なっていることが判明した場合など、保存修理に伴う復元的行為を行うことを検討、協議する。

旧藤本家住宅主屋及び東屋については、かつての姿を知ることのできる資料が残されておらず、現状維持を基本として計画案を策定している。そのため耐震改修工事に伴う部分解体工事と並行して実施する建築調査により、新たな事実が確認され、復元的行為が生じる可能性があり、その際は、現状変更の許可を要する復元的行為か否か都市デザイン室と十分な協議が必要となる。

イ 保存管理上の行為

保存管理上の行為には、地盤の嵩上げや移築、構造補強などが上げられる。地盤の嵩上げや移築はほかに代替措置がとりがたい場合に限って認められる。また、構造補強は、意匠の変更に関わる場合に現状変更の許可を要する。

旧藤本家住宅主屋及び東屋の場合、これらの行為は平成29・30年度公園整備事業で整備するため、今後、現状変更の許可を要する保存管理上の行為は発生しないと想定される。

ウ 活用のための行為

活用のために必要な現状変更は、建物特性や、景観的、歴史的、文化的な価値の所在などを

考慮して判断する必要がある。

旧藤本家住宅主屋及び東屋の場合は、「ア 保存修理に伴う復元的行為」と深く関連し、今後の部分解体保管工事等に伴う建築調査結果により、現状変更の許可を要する行為が発生する可能性があると思定される。その際は、現状変更の許可を要する行為か否かを、都市デザイン室と十分な協議が必要となる。

（2）許可を要しない行為

特定景観形成歴史的建造物の現状を変更しようとする行為のうち、維持の措置（通常の管理行為等）または非常災害のために必要な応急措置を執る場合は、許可を要しないこととされている（同条例第14条の6第5項、同条例施行例第6条の4）。

ア 維持の措置

維持の措置としては、次のような行為が想定される。

- ①旧藤本家住宅主屋及び東屋は、平成29・30年度公園整備事業で許可を得て行った状態（耐震改修等工事完了時の状態）に復することを目的とした修理等で、同種・同材・同仕様による場合は、維持の措置として現状変更の許可を要しないものと考えられる。ただし、事前に修理届を景観調整課に提出する必要がある。
- ②建築物の毀損の拡大を防止するために必要な応急措置は、維持の措置として現状変更の許可を要しないものとされている。また、経年により梁等の垂下りの進行を止めるための支柱等の設置等はこれに該当すると考えられる。ただし、毀損届を景観調整課に提出する必要がある。

イ 非常災害のための必要な応急措置

非常災害のための必要な応急措置としては、次のような行為が想定される。

- ①被災した建造物において、例えば、脱落した部材等を回収・収容する行為、倒壊防止のために傾斜した柱や破損の恐れのある梁等に支柱を添える行為、建具を失った開口部を応急に閉鎖する行為等は、応急措置として現状変更の許可を要しないものとされている。ただし、毀損届を景観調整課に提出する必要がある。
- ②災害によって毀損が予想される場合に、被害の発生を予防する目的で行う行為は、応急処置を準じて運用する。例えば、外壁の開口部において、建具の飛散を予防する目的で仮に板を打ち付ける行為等が想定される。これらの行為については、適切な方法について事前に検討し、都市デザイン室と協議するものとする。また、実施した措置については、都市デザイン室へ報告する。

3. 保存に影響を及ぼす行為に係る諸手続き

建造物の現状に変更を加えるものでなくとも、その行為によって災害や毀損の恐れが生じたり、構造耐力を弱めたりするなど、建造物の保存に影響を与える行為を意味する。このような行為に当たっては、事前に都市デザイン室と協議する。

（1）予め市長の確認を要する行為

特定景観形成歴史的建造物の保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、市長（景観調整課・都市デザイン室）へ確認する必要がある。また、影響が軽微である場合はその限りではない。その行為が軽微にあたるかどうか不明の場合には、事前に都市デザイン室の判断を仰ぐものとする。

旧藤本家住宅主屋及び東屋においては、以下の保存に影響を及ぼす行為が想定される。これらについては必要に応じて都市デザイン室と協議する。

- 構造上安全許容度を超える重量物を搬入する場合
- 建造物周辺における掘削（伐根等）や斜面整備等の行為を行う場合
- 建造物において部分的な解体を伴う調査行為を行う場合
- 公園内のイベント等で、建造物の内部及び周辺において、火気使用を伴う行為を行う場合
※建造物内の囲炉裏を除く。
- 雨漏りを防ぐため、仕様を変更して修理を施す場合
- 障子等の建具の破れを直すため、その仕様等を変更して修理を施す場合
- 畳の表替えを行うため、その仕様等を変更して修理を施す場合

（2）確認を要しない行為

特定景観形成歴史的建造物の保存に影響を及ぼす行為のうち、影響が軽微である場合は、確認を要しない。

旧藤本家住宅主屋及び東屋においては、以下が確認を要しない行為と想定される。

保存に影響を及ぼす行為に係る具体的な取り扱いについて疑義がある場合は、事前に都市デザイン室に照会することとする。

以上の行為を行おうとする者は、必ず都市デザイン室に事前確認を得るものとする。

- 建造物との離隔距離が十分に確保された箇所における掘削（伐根等）や斜面整備等の行為を行う場合
- イベント等で特定景観形成歴史的建造物の内外に仮設物を設置するとき、それが一時的なものであり、かつ歴史的建造物に接触する部分において十分な保護措置がなされている場合
- 自動火災報知設備の機器変更等

4. 建築基準法に係わる変更を行おうとする場合の手続き

現状変更等により、建築基準法に係る変更を行おうとする場合には、「2.現状を変更しようとする場合の手続き」、「3.保存に影響を及ぼす行為に係る諸手続き」の他、建築基準法第3条第1項第3号の規定に関する計画変更承認申請手続き等が必要か否かを、建築環境課と協議するものとする。必要に応じて、建築安全課とも協議すること。

5. その他の手続き

(1) 修理の届出等

応急措置の程度を超える特定景観形成歴史的建造物の修理を行うに当たっては、技術的な確認、検討、指導を受けるため、修理計画検討の段階から都市デザイン室と協議を行うものとし、修理に着手しようとする30日前までに、工事内容を示した修理届を、市長（景観調整課）に提出しなければならない。届出は所定の事項を記載したものとする。

毀損の拡大を防ぐために必要な応急処置を実施する場合は修理届を要しない。ただし、毀損届を景観調整課に提出する必要がある。

なお、技術的な指導等を受ける内容かどうかは以下を参考とし、必要に応じて都市デザイン室と協議する。

- 構造及び生命の安全性確保のために必要不可欠であり、大きな現状の変更を強いない行為
- 歴史的景観を損なわないことが明らかである行為

また、届出に係る修理が終了したときは、その結果を示す写真等を添えて、速やかにその旨を市長（景観調整課）へ報告する。

(2) 滅失・毀損等の届出

火災などの災害によって特定景観形成歴史的建造物の全部或いは、一部が滅失したり、毀損した場合、或いは附指定となっている物件などを滅失したり、盗みとられた時には、すみやかに所定の事項を記載した滅失・毀損の届出書を市長（景観調整課）に提出しなければならない。

(3) 防災設備の機能低下または機能不能に関する届出等

平成29・30年度公園整備事業で設置した防災施設について、年1回以上その機能試験を実施し、機能低下又は機能不能を発見した場合は、直ちに市長（景観調整課）に報告しなければならない。

第8章 今後の取組方針

1. 計画の取組

(1) 短期的課題

早急に実施すべき課題としては、以下が挙げられる。

- 建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定（適用除外）
- 部分解体保管工事・部分解体調査・遺構調査・部材調査
- 保存活用計画の変更：平面（復元）、内装等
展示計画、管理体制の検討・確定等
- 現状変更許可
- 建築工事
- 完了届提出
- 工事記録報告書の作成

(2) その他の取組

今後取り組むべき課題としては、以下のものが挙げられる。

- 周辺の景観保全
現状の景観の維持
景観保全のための制限の設定、それに基づく周辺景観の誘導の検討に向けた協議
- これまでの所有者（澤野家、藤本家）についての資料収集
- 前所有者である藤本家への聞き取り調査
- 旧藤本家住宅主屋及び東屋についての普及、啓発
- 他の公開施設（特に歴史的建造物をもつ施設や文化施設等）との連携活動の構築

2. 計画の見直しについて

横浜市は、今後の学術的な調査研究の進展及び、防災に係る設備の技術的な機能、精度の向上などを踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行う。その際は、環境創造局北部公園緑地事務所、都市整備局景観調整課、都市デザイン室が協議、調整を行うものとする。

— 参考資料 —

○ 旧藤本家住宅及び馬場花木園に関連する行政計画

鶴見区は横浜市の北東部に位置し、北西部の丘陵地、鶴見川流域の低地、臨海部の埋立地から形成される。そのほとんどは市街地となっており、およそ28万人の人々が暮らす。

臨海部は工業地帯、中心部は商業・住宅地域が主体となっており、丘陵部は、区内では数少ない自然が残された住宅地となっている。

近世においては、鶴見川の船運により川筋が賑わい、東海道を往来する人々で繁盛し、漁業も盛んであった。一方、近代以降は、京浜工業地帯の中核として臨海部が大きく発展してきた。

以下に、旧藤本家住宅主屋、東屋及び馬場花木園に関連する行政計画について整理する。

表 9-1 関連する行政計画の一覧

計画名称	策定年月	計画期間
横浜市都市計画マスタープラン・鶴見区プラン 「鶴見のまちづくり」	平成 14 年 5 月	
横浜市水と緑の基本計画	平成 18 年 12 月	
都市再生整備計画 北寺尾・獅子ヶ谷周辺地区	平成 27 年 2 月 (第 2 回変更)	平成 24 年度 ～平成 28 年度
横浜みどりアップ計画（新規・拡張）	平成 21 年 4 月	
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の 推進に関する法律	平成 12 年 5 月	

※なお、計画対象敷地は「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年 7 月 1 日）」
における「急傾斜地崩壊危険区域」には該当しない。

(1) 横浜市都市計画マスタープラン・鶴見区プラン「鶴見のまちづくり」

「横浜市都市計画マスタープラン・鶴見区プラン」は、区づくりの目標である「やさしさとゆとりが実感できる活力ある街 - つるみ」をめざし、身近なまちづくりを進めるための指針である。この指針は、まちづくりを進めるうえで、関係者が互いに連携・協働するための糸口として、共有するものである。

この『鶴見のまちづくり』は、都市計画法第18条の2に定める「市町村の都市計画に関する基本方針」に該当するものである。

『鶴見のまちづくり』には、次の4つの指針が示されている。

A. 鶴見区の将来像

鶴見のまちができてきた歴史的背景や、地形的な特徴、さらには、市街地環境のうつりかわりをふまえ、区の将来像を明らかにした。「将来の都市構造」と、「将来の土地利用の方向」で構成する。

B. テーマ別プラン

区の将来像を実現するために、重点テーマごとに、まちの現状と課題をふまえ、目標と方針を明らかにするものである。また、地域をこえて共通することがらについても、ここに掲載する。

C. 地域別プラン

身近なまちづくりの目標や実現の方向を、地域別に総合的にまとめたものです。また、内容については、懇談会で出された意見を尊重し、特に多く出された意見や、関心の高いことがらを重視して掲載してあります。

D. 「まちづくり」のすすめ方

まちづくりをプランに沿って具体化していくため、住民、企業や行政の役割分担や協働のしかた、地域プロジェクト（具体的なまちづくりを進めるしくみ）、まちづくり行政の展開の仕方について述べています。



図 9-1. 鶴見区の位置と鶴見川流域

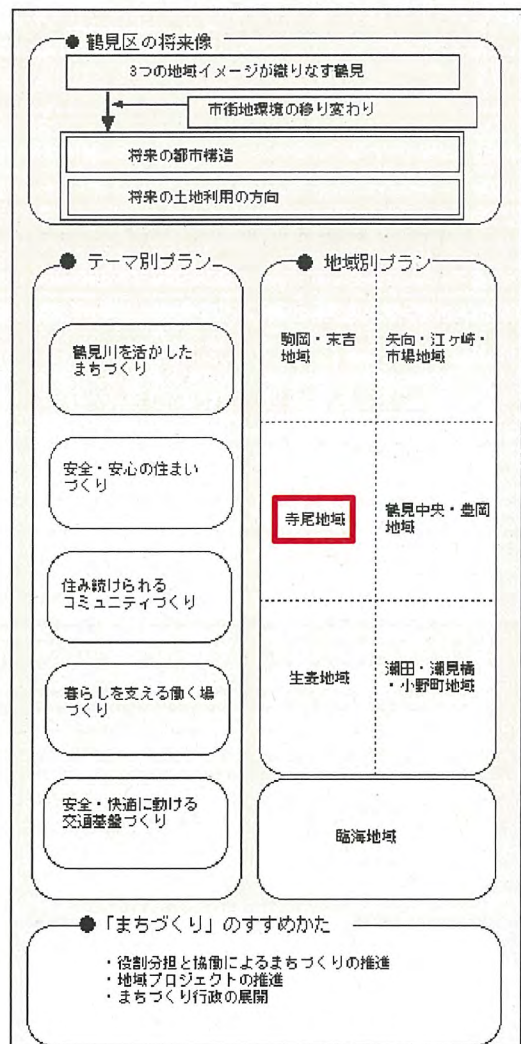


図 9-2. プランの全体構成

A. 鶴見区の将来像

安藤広重が描いた「鶴見川夜景」や「東海道五十三次名所図絵 川崎 鶴見川 生麦の里」に見られるように、かつての鶴見川は人々の暮らしを映していた。上流の農村地帯からは野菜などの農作物が運ばれ、下流のまちからは「おあい船」で糞尿が肥料として供給され、また、天然水や煉瓦などが関内や東京に運ばれた。

また、鶴見は、東海道によって発展し成長したまちでもある。JR や国道 1 号、国道 15 号等、国土幹線ともいえる鉄道や幹線道路によってもまちの発展が支えられてきた。

大正に入って本格化した河口域の埋め立てや京浜運河の整備によって大規模工場の進出が相次ぎ、鶴見は農漁村から工都へ発展していった。そして、東京隣接地の便を活かして早くから工場が立地し多くの労働者が住み働く、京浜工業地帯のまちとして発展してきた。

○ 3つの地域イメージが織りなす鶴見

鶴見区は、丘のまち（末吉台地に入江川が細かく谷戸を刻んだ丘陵部）、川のまち（鶴見川河口域の比較的広い沖積低地部）、海のまち（東京湾岸の埋立部）から成り立っている。本計画地は、「丘のまち」に該当する。

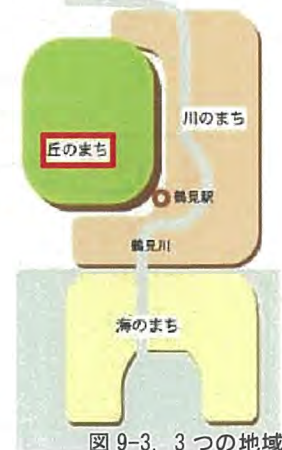


図 9-3. 3つの地域

○ 将来の都市構造 — 将来像を実現していく考え方 —

区の将来像を実現するため、3つの地域 — 丘のまち、川のまち、海のまち — のそれぞれの特性を活かしたまちづくりを進める。

同時に、まちの暮らしや活動を支える骨組みの強化や地域相互の連携を進める。

○ 将来の土地利用の方向 — 将来像を実現していくための土地や空間の使い方について —

現在の土地利用の規制・誘導のしくみを前提とし、地区の特性を活かした土地利用を進める。また、将来像を実現するため、以下の点に留意して土地利用を進める。

・ 自然環境の保全

区全体がほぼ市街化された状況であり、残された緑地やオープンスペース等自然環境の保全を進めるとともに、公園・緑地の整備を進める。

・ 周辺市街地への貢献

建物や設備の老朽化、産業構造の変化により、工場、社宅等の大規模な土地利用が転換される場合、周辺の市街地への貢献や地域の施設需要を考慮して行われるよう誘導する。

・ 災害に強いまちづくり

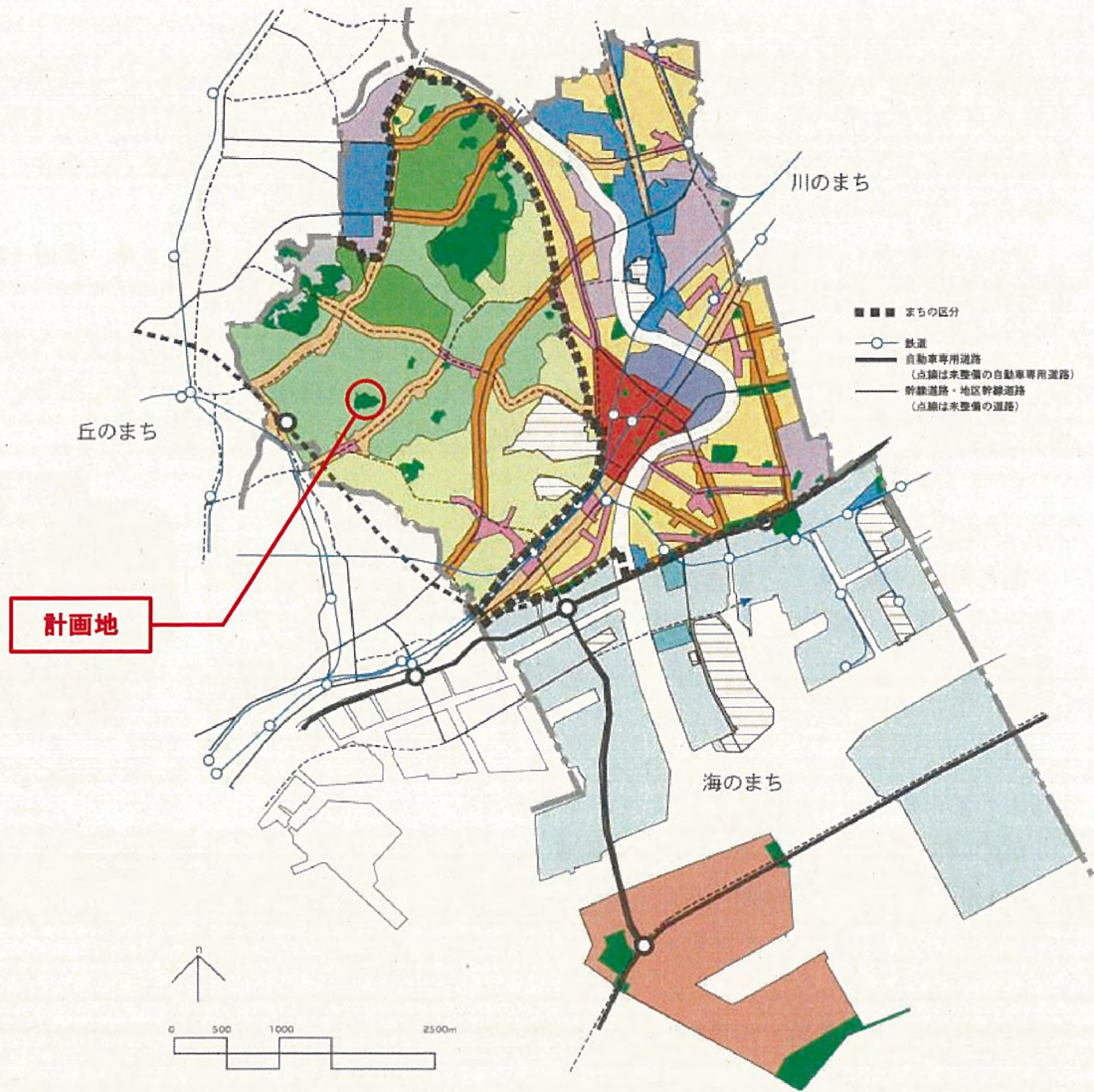
幹線道路の沿道市街地を燃えにくく、壊れにくくするなど、災害に強いまちの骨格づくりをすすめる。住宅や店舗、工場等が密集した市街地の更新や不燃化を促進し、安心して住める、災害に強いまちづくりを進める。

・ きめこまかな土地利用の誘導

土地利用のきめ細かな計画や誘導手法を活用し、住宅の更新や商業地の活性化などを図る。

・ 複合的な土地利用の誘導

土地利用の混在がすすむ恐れがある地区では、地区の特性に応じて、土地利用の共存が図れるよう検討する。



丘のまち			
分類	凡例	現況	整備方針
商店街形成地		商店街が形成されているが、一般に低利用である。	商店街の活力を維持しながら、高度利用を図るとともに歩行者空間の確保に努める。駅前広場・道路の整備やその検討にあわせて、再整備を検討する。
沿道市街地A		道路が未完成であり、一般に低利用である。	道路整備に際し、沿道や後背地の環境に留意して高度利用を図り、街並みを整備する。
沿道市街地B		中高層の建物と低層の建物が混在する。	高度利用を図る。商業業務施設では、駐車場の整備に配慮する。
一般中層住宅地		中層住宅と低層住宅が混在する。	宅地内の緑の保全、狭あい道路の拡幅などにより、環境が良く災害に強いまちづくりを進める。まとまった低層住宅地においては建築協定などによりその住環境を保全する。
一般低層住宅地		低層住宅が密集する。	狭あい道路の拡幅、燃えにくい建物への更新などにより災害に強いまちづくりを進める。建築協定などによりその住環境を保全する。
緑の多い低層住宅地		樹林地や農地の中に低層住宅がある。	狭あい道路の拡幅、燃えにくい建物への更新などにより災害に強いまちづくりを進めるとともに、宅地内の緑を保全する。開発に際しては、緑の多い良好な住環境が形成されるよう誘導する。
市街化抑制地		樹林地や農地の中に集落がある。	市街化を抑制し、樹林地や農地を保全する。
公園・緑地			緑を保全する。
大規模施設地		大学等	緑の多い環境を形成する。

図 9-4. 将来の土地利用の方向

B. テーマ別プラン

テーマ別プランは、地域での身近なまちづくりに方向を与えたり、区の骨格づくりを進めるために、区全体を対象として、まちづくりの重点的なテーマごとに、目標や方針を示すものである。

本計画地に関連する事項を、表 1-1 に示す。



図 9-5. 水を大切にするエコライフの普及

表 9-2 テーマ別プランとその内容

：本計画に関連のある事項

テーマ	目標と方針	まちが備えるべき特性			
		安全(防災・防犯)	安心(福祉・医療・保健)	快適(環境・景観, 美化)	豊かさ(市民活動・教育・学習・芸術文化・情報)
2.1 鶴見川を活かしたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> (1)誰もが親しめる水辺づくりを推進する (2)水辺の自然を保全・回復する (3)農地・樹林地を保全・回復し活用する (4)川とまちの歴史や緑をめぐる散策路をネットワーク化する (5)まちの防災へ活用する (6)川辺のまちの安全を強化する (7)水を大切にエコライフの普及をはかる 	<ul style="list-style-type: none"> ・崖地の樹林の開発の抑制、樹林として保全する(3) ・河川、雨水、下水処理水をまちの災害対策に生かす(5) ・川を船による緊急輸送路として活用する(5) ・河川管理通路を避難路として活用する(5) ・河川水の市街地導水を検討する(5) ・川とまちの連携、防災情報ネットワークを構築・強化する(5)(6) ・内水氾濫対策を進める(6) ・雨水貯留管等による流出抑制を進める(6) 	<ul style="list-style-type: none"> ・川や公園・緑地への高齢者・障害者の利用を考慮する(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・水質を改善する(1) ・川沿いの施設を活用し、特色ある水辺を整備する(1) ・川沿いの土地利用、景観を誘導する(1) ・多様な生物が生息・繁殖環境を保全・回復する(2) ・生き物に触れあえる身近な環境を整備する(2) ・樹林等を保全・回復する(3) ・緑地と道路が協調した整備を進める(3) ・川と歴史や緑をめぐる散策ネットワークづくり(4) ・環境共生型建築物の普及を促進する(7) 	<ul style="list-style-type: none"> ・水辺に親しむ機会づくり(1) ・住民参加による水辺を保全・活用、管理する(1) ・水上交通、レクリエーション等多様に活用する(1) ・関係行政機関等との連携を強化する(1)(5) ・節水・エコライフの普及を図る(7)
2.2 安全・安心の住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> (1)密集住宅市街地の環境を改善する (2)川のまちの職住が共存する住宅市街地化を実現する (3)集合住宅の建設が進む市街地環境の調和を誘導する (4)丘のまちの住環境を改善する 	<ul style="list-style-type: none"> ・不燃化を促進し、燃え広がらないまちづくりを進める(1) ・まちかど広場を整備する(1) ・緊急車両に対応できる道路幅を進める(1) ・丘のまちで、手すりの設置や狭い道路の幅を広げる(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅相談、生活相談を充実する(1) ・地域ケアシステム機能を補う機能を充実する(1) ・グループホーム等の立地を誘導する(1) ・高齢者や子育て世代が住みやすい住環境づくり(3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅と既存市街地が調和し共存できる環境をつくる仕組みを検討する(3) ・沿川まちづくり区域の検討をする(3) ・農村的な雰囲気のある住宅地の景観や環境を維持する(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・親密な路地空間を残した建て替えの仕組みづくり(1) ・職住共存のガイドラインの検討(2) ・職住一体型住宅地の形成を支援する仕組みを検討する(2) ・SOHO 型賃貸住宅の供給を検討する(2) ・オープンスペースを確保する仕組みづくり(3)
2.3 住み続けられるコミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> (1)歩いて暮らせる生活のための施設配置を検討する (2)既存の施設を活性化させる (3)支えあうコミュニティづくりを実現する (4)まちづくりの「きっかけづくり」を支援する 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの防犯力を高める(3) ・防災・をテーマにしたイベント等地域の課題にかかわるきっかけづくりを増やす(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の活用による施設の配置を検討する(1) ・施設の新築時に地域ニーズにあった機能を組み込む(1) ・施設の役割分担や連携を進める(1) ・地域ケアプラザ・コミュニティハウスの整備を進める(1) ・住民活動の拠点となる施設のユニバーサルデザイン化や機能の強化を進める(2) ・地域の生活福祉サービスの輪を広げる。(3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・環境改善や美化など住民による地域課題の解決に向けた取り組みを支援する(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ニーズにあわせた既存の公共施設の再整備と運用を住民も参加して検討する(2) ・既存の民間施設の活用を進める(2) ・多様な人々が交流できる場づくり(3) ・商店街と住民活動の連携(3) ・地域の働く場の確保を支援する(3) ・行政と住民の協働による地域の計画づくり(4)
2.4 暮らしを支える働く場づくり	<ul style="list-style-type: none"> (1)産業拠点としての海のまちを整備する (2)うるおいのある海のまちの環境を整備する (3)川のまち、海のまちでの住宅と工場の共存を図り、新産業の育成を支援する (4)鶴見駅周辺の業務・商業施設を充実する (5)身近な商店街を活性化し再生する (6)農業や観光などを維持・充実する 	<ul style="list-style-type: none"> ・海のまち全体の防災対策を推進する(1) ・住宅と中小の工場が混在している地区で防災に配慮したまちづくりを進める(3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街のユニバーサルデザイン化を進め高齢者や子どもも安心して買物ができる環境整備を進める(5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな産業像に沿った土地活用転換を図る(1) ・海のまちの再編に際して「ごみゼロ」の実現を誘導する(1) ・海のまちで公園の整備、水際線の開放等を進める(2) ・末広町プロムナードの整備を進める(2) ・住宅と中小の工場が共存できる環境作りをする(3) ・駅周辺で新たなサービス産業の育成等を図ります(3) ・東口再開発を契機とした鶴見駅周辺の活性化(4) 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティビジネス、SOHO 等地域で働ける環境を整備する(3) ・空き店舗を利用した交流拠点づくりで商店街の活性化を目指す(5) ・農地を魅力資源、体験の場として活かす(6) ・歴史資源や産業資源を活用し観光・レクリエーション資源を充実する(6)
2.5 安全・快適に動ける交通並整備づくり	<ul style="list-style-type: none"> (1)安全で快適な歩行空間づくりを図る (2)自転車・バイク利用の環境整備を図る (3)バスによる利便性の改善を図る (4)地域的な交通断の解消を図る (5)広域的な交通体系の整備を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・水上交通の導入と災害対策などへの活用を検討する(5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者を重視した道づくり(1) ・歩行者動線の確保、エレベーター・エスカレーターを設置する(1) ・需用特性に対応したバスを導入する(3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・花や緑の多い道づくり(1) ・地域の需要に応じたバス車両等の導入を検討する(3) ・既存道路を改善する(4) ・都市計画道路の整備のあり方を検討する(4) ・横浜環状北線、環状鉄道の整備を推進する(5) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区交通計画を立案する(1) ・地域ぐるみで放置自転車対策に取り組み、自転車を利用しやすいしくみを検討する(2) ・駐輪場を整備・改善する(2)

C. 地域別プラン

「地域別プラン」は、各地域の特性や課題・魅力を総合的に把握し、身近なまちづくりについての目標やその実現の方向を示すものである。テーマ別プランを縦糸にたとえるとすれば、地域別プランは横糸である。

本計画地は、「寺尾地域」に該当する。

- ①駒岡・末吉地域
- ②潮田・潮見橋・小野町地域
- ③鶴見中央・豊岡地域
- ④矢向・江ヶ崎・市場地域
- ⑤寺尾地域
- ⑥生麦地域
- ⑦臨海地域



図 9-6. 地域区分図

⑤寺尾地域

入り組んだ谷戸、斜面、台地により構成される多様な地形のなかに樹林地や池・湧水など、区内で最も自然が残されている地域である。また、区内で唯一の市街化調整区域があり、そこには、農村的な景観が残されている。寺社や史跡などの歴史資源、赤門公園、花木園や獅子が谷市民の森などの緑を生かした公園緑地、身近に自然が感じられる散歩道もある。

これらの自然や歴史資源を大切に守り、育てていくため、地域の人々への情報提供を行い自然への関心を高めるとともに、地域の人々と協力して緑や歴史資源の保全、活用、管理を行っていく。

<実現の方向> 丘陵地の緑などの自然や歴史資源を生かす

地域を特徴づける樹林地や池・湧水など残されている自然への関心を高め、保存の仕組みを検討する。また、住民による管理や緑化を推進し、大切に守り育て、活用していく。

市内でも自然度の高い池である二ツ池を、住民が利用できる緑地等として担保し、水質浄化や池の生態系を維持する仕組みを整える。また、地域の人々も環境の維持管理に協力できる体制を検討する。公共的な空間として活用するにあたっては、都市計画道路大田神奈川線を二ツ池と調和するよう整備する。地域の自然環境と一体となった横溝屋敷、神社・仏閣、史跡、遺跡、古道、昔の地名などの歴史的・文化的資源への関心を高め、身近に親しむことができるよう活用していく。

- ・多様な地形の特徴を生かした魅力的な住環境をつくる
- ・マイカーに頼らないまちとしての利便性を高める
- ・皆で楽しみながら生活できるまちをつくる

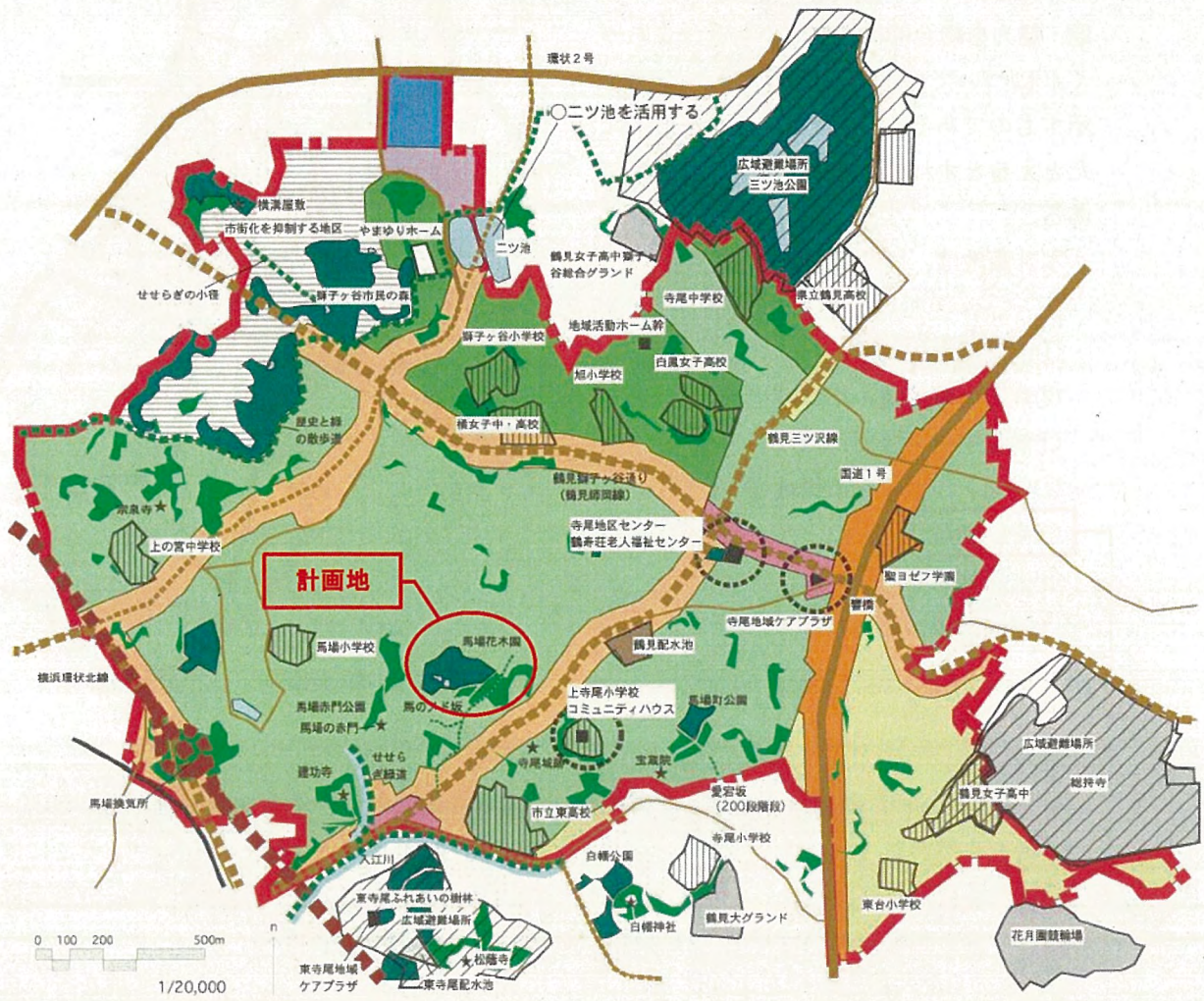


図 9-7. 寺尾地域／地域の特性とまちづくりの方向

（２）横浜市 水と緑の基本計画

横浜市では、横浜らしい魅力ある水と緑をまもり、つくり、育てるために、水と緑を一体的にとらえた総合的な計画「横浜市水と緑の基本計画」を策定し、市民・事業者・行政の連携・協働により取り組んでいる。

「水・緑環境の保全と創造の推進計画」の1つに、「河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点をまもる」ことが挙げられており、横浜の特徴である流域特性（8流域）を活かした水と緑の回廊形成を進めている。

本計画地は、「入江川・滝の川流域」に該当し、馬場花木園は「緑の拠点」となっている。

「入江川・滝の川流域」の推進計画



[流域の概況]

中流域	<p>中流域では、かつて多く見られた丘陵のほとんどが市街化され、住宅などが密集して建ち並んでいます。もともとこの周辺は旧市街地が発達しており、後に小規模開発等により都心周辺住宅地が入り込んで複雑な市街を形成しています。そのため、台地や斜面上に残されたわずかな緑地は、ほとんどが孤立した状況にあります。</p> <p>一方で、大学や小中学校、社寺、墓地などの広い面積を持つ施設も多く存在し、これらの場所が貴重な緑の拠点となるとともに、人工のせせらぎが整備されている場所もあります。</p>
下流域	<p>下流域は、京浜臨海部の一角を形成する恵比須町、守屋町などの埋立地が中心となっています。ここでは、高密度の複合市街地や都心部、臨海物流地・工業地が広がり、国道及び首都高、鉄道などの幹線も縦走しており、生産、物流、事業の中心的役割を担っています。このような環境下にあるため水と緑の拠点が不足していますが、近年では敷地内緑地をビオトープ化するなど、事業者における環境への取組が行われています。</p>

図9-8. 入江川・滝の川流域の推進計画

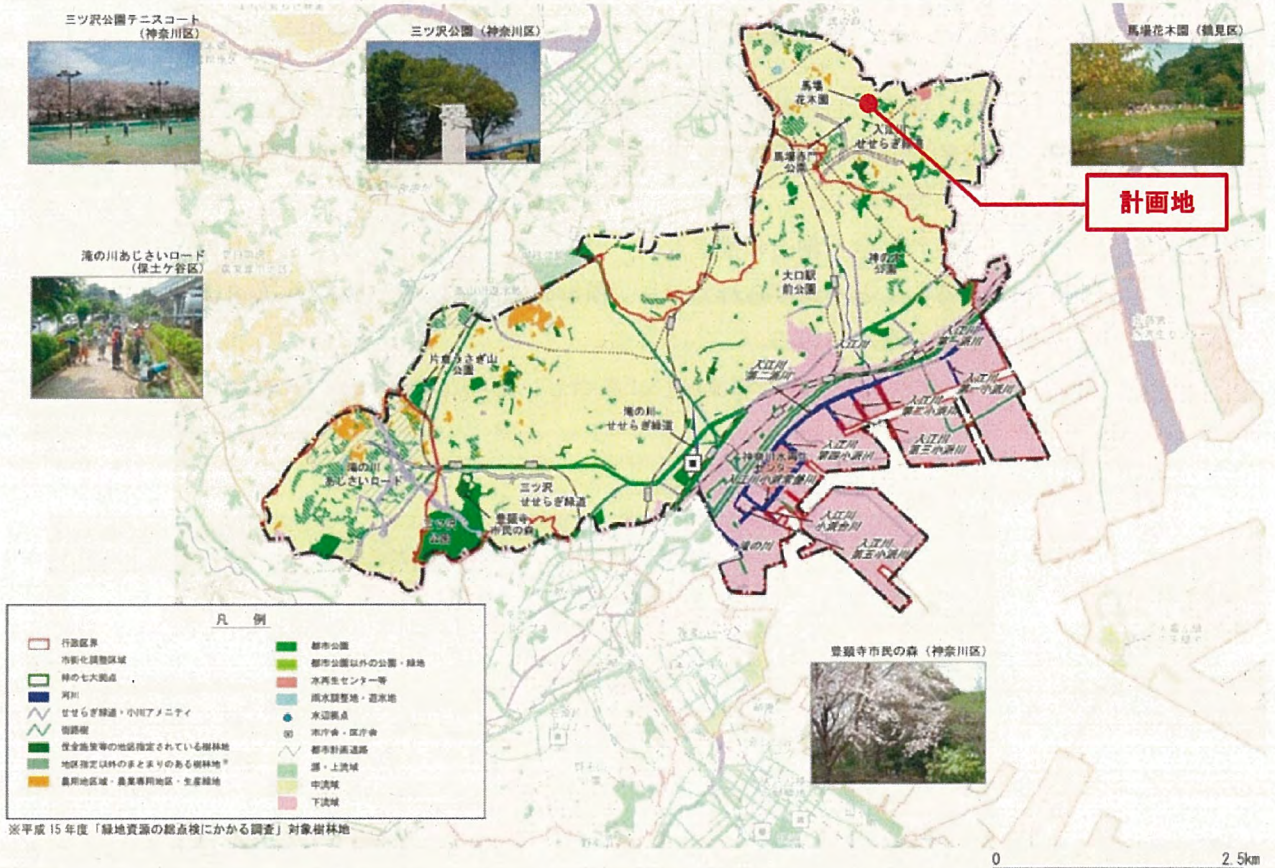
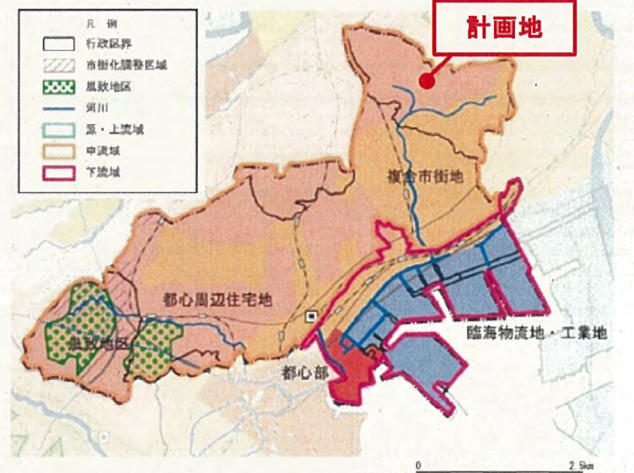


図 9-9. 入江川・滝の川流域における水・緑環境の現況

このレーダーチャートは現在評価可能な項目で表したものです。

流域指標などによる現況評価		流域全体	中流域	下流域
量	水緑率	全体的に水・緑環境が少ない状況にある。 水緑率(%) = 19	水・緑環境が小規模で少ない。 水緑率(%) = 24	水・緑環境が極めて少ない状況にある。 水緑率(%) = 13
	水循環	入江川・滝の川における水量が豊かである。 評価 B	住宅地が主体であるが良好である。 評価 B	学校や公園等、貴重な緑が水循環を支えている。 評価 B
質	水と緑の質	緑地担保性が高く、水質等も良好である。 評価 B	緑地担保性が高く、水質も良好である。 評価 B	緑地は孤立しているものの担保性は高い。 評価 A
	生物多様性	水・緑環境は少ないが生物多様性が確保されている。 評価 B	少ない樹林地でも生物多様性が確保されている。 評価 B	学校や公園等、貴重な水・緑環境が生物多様性を支えている。 評価 C
魅力	身近な水と緑	水・緑環境が少なく孤立性が高いため身近とはいえない。 評価 D	水・緑環境が少なくながりに乏しい。 評価 D	水・緑環境が少なくながりに乏しい。 評価 D
	景観	まとまった水と緑の景観に乏しい。 評価 D	密集した住宅街がほとんどを占める。 評価 D	河川沿いの住宅地と物流地・工業地における特徴的な景観。 評価 D
現状評価 (レーダーチャート)				
流域写真				
流域特性		流域全般が都市型の土地利用に特化しており、水・緑環境が少なく、つながりに乏しいため市民が水と緑を身近に感じられる環境とはいえません。一方で、この流域における貴重な水・緑環境は、担保性が高く、良質に保たれています。		

評価区分：<A>極めて良好、良好、<C>普通、<D>一部改善の必要あり、<E>改善の必要あり



流域	市街地類型	ECO-Topo 環境分類	地域の特性	流域内の市街地類型に対応した施策方針		
				水・緑環境の量に関するもの	水・緑環境の質に関するもの	水・緑環境の魅力に関するもの
中流域	都心部 都心部 住宅地	市街地 緑の多い住宅地	都心部周辺の台地上の住宅地で一部は風致地区に指定されている地域	公共空間の緑化・緑化制度の運用 流域での雨水貯留・浸透	市街地の樹林地の保全・活用 風致地区の樹林地の保全 水質向上のための発生源対策 水城浄化・浸透・清掃	身近な公園の整備 地域の緑化推進 水辺の保全・創造 多様な主体による環境活動への支援
	高辺部 複合市街地	市街地	都心部周辺の平坦部や郊外の駅周辺に住宅や商店が点在した密度の高い市街地	公共空間の緑化・緑化制度の運用 流域での雨水貯留	水質向上のための発生源対策 水城浄化・浸透・清掃	身近な公園の整備 地域の緑化推進 水辺の保全・創造 多様な主体による環境活動への支援
下流域	都心部 都心部	市街地	横浜駅周辺から園内・園外地区に至る都心部	公共空間の緑化・緑化制度の運用 流域での雨水貯留	水質向上のための発生源対策 水城浄化・浸透・清掃	都心部の公園の整備 地域の緑化推進 水辺の保全・創造 多様な主体による環境活動への支援
	臨海部 臨海物流地・工業地	市街地	鶴見区から金沢区に至る大規模な港湾物流地・工業地	公共空間の緑化・緑化制度の運用	水質向上のための発生源対策 水城浄化・浸透・清掃	地域の緑化推進 水辺の保全・創造 多様な主体による環境活動への支援

図 9-10. 流域指標などによる現況評価

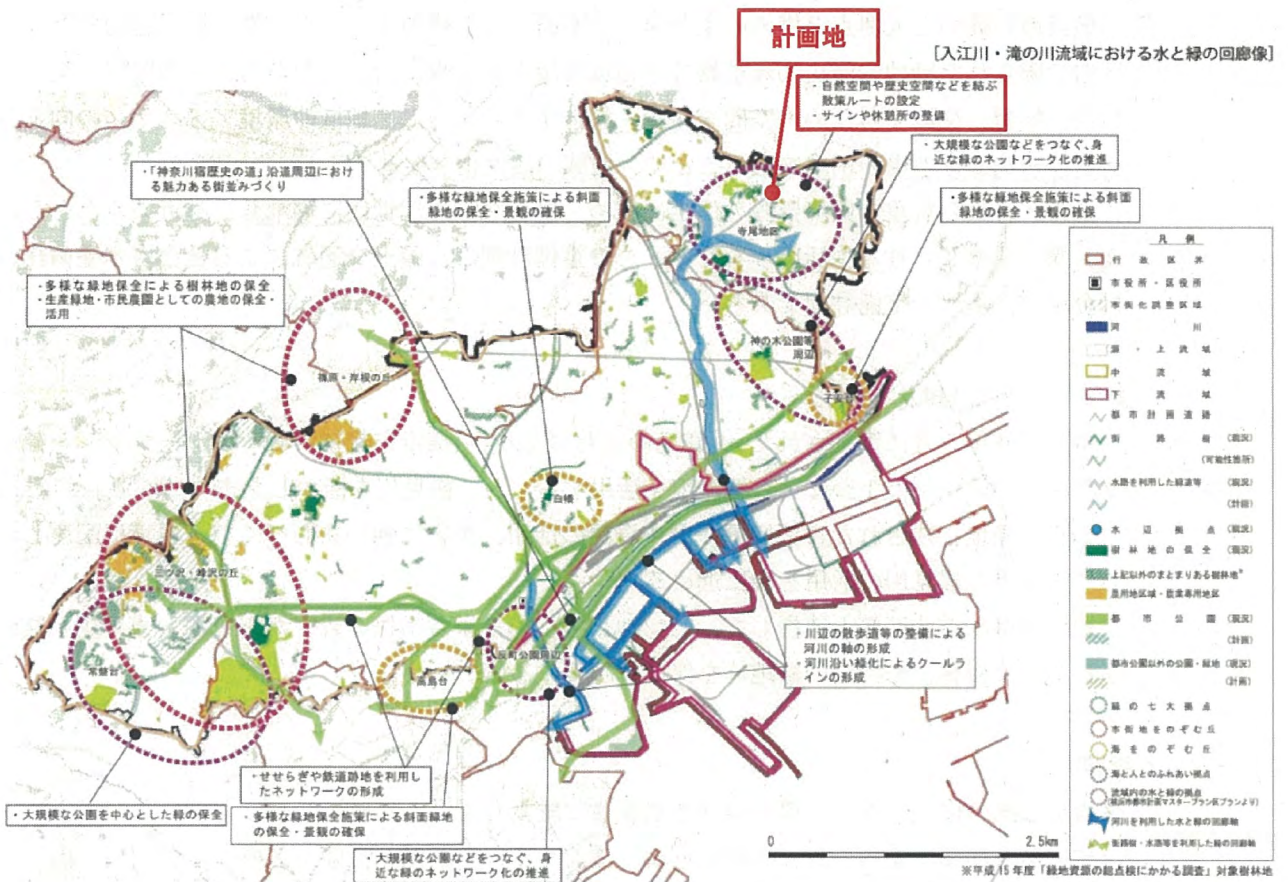


図 9-11. 入江川・滝の川流域における水と緑の回廊像

（3）都市再生整備計画 北寺尾・獅子ヶ谷周辺地区

横浜市の緑の七大拠点と横浜の主な河川とを結ぶ水と緑のネットワークの拡充を図るため、地区内の限られた緑地や歴史的建造物等の地域資源を最大限に活用しながら、自然環境を楽しみ、体験、学習、交流するための空間を保全・創造するとともに、地域の環境アメニティの向上、レクリエーションの場の創出を図ることで、地域の活性化を促進する。

また、これら貴重な環境資源の保全に努め、豊かな緑を次世代に継承し、身近に自然とふれあえ、潤いを感じられる生活環境を守る。この整備計画は、国土交通省による社会資本整備総合交付金制度に基づく整備計画である。

<まちづくりの経緯及び現況>

平成14年5月に策定された、「鶴見のまちづくり」（横浜市都市計画マスタープラン・鶴見区プラン）のテーマの1つに「自然環境を活用する ～ 鶴見川を活かしたまちづくり」がある。

公園・緑地、残された自然資源や歴史資源の活用、災害に強いまちづくり、環境に配慮したまちづくり等を鶴見川の活用を軸に進める。

神奈川県や港北区等と連携して、三ツ池公園、獅子ヶ谷市民の森、かぶと塚・東寺尾・駒岡のふれあいの樹林、総持寺の緑地等を保全・回復する。

<課題>

- ・貴重な緑の保全に努め、豊かな緑を次世代に継承していく必要がある。
- ・市民が自然環境を楽しみ、体験、学習、交流するための拠点整備が必要。
- ・拠点整備やイベント等の開催による来訪者の増加等地域の活性化が求められている。
- ・耐震補強工事が必要な施設の耐震化が求められている。

<将来ビジョン>

- ・自然環境の保全

区全体がほぼ市街化された状況であり、残された緑地やオープンスペース等自然環境の保全を進めるとともに、公園・緑地の整備を進める。

- ・公共施設の耐震化

平成27年度までに多数の者が利用する建築物（港北図書館・菊名地区センター）について耐震化を進めている。

表 9-3 目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
樹林地の保全面積	ha	緑地保全制度による指定面積等	緑地保全制度に指定することにより、緑の減少に歯止めをかけ、環境資源を保全する。	45.2	H23	49.5	H28
馬場花木園 来園者数	人 /年	植物庭園・休憩施設（茶室等）の利用者数及びイベントの参加者数	既存の公園を拡張整備することで、明るく利用しやすい環境を創り出し、 <u>活発な市民交流を通じ地域の活性化を図る。</u>	41,685	H22	42,101	H28
図書館・地区センター利用者の安全・利便の満足度	%	図書館・地区センター利用者の安全・利便の満足度	耐震等工事による、施設利用者の安全・利便性を評価する	満足・まあ満足(0)	H24	満足・まあ満足(50)	H27

表 9-4 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然的資産を有効に保全・活用する事業 ・ 自然資源を活かしたまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駒岡・梶山緑地整備事業 ・ 馬場四丁目緑地整備事業 ・ 北寺尾緑地整備事業 ・ 獅子ヶ谷・師岡緑地整備事業 ・ 東寺尾緑地整備事業 ・ 熊野神社緑地整備事業
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民が自然環境を楽しみ、体験、学習、交流するとともに地域の活性化にも資する拠点等を整備する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 馬場花木園整備事業 ・ ニツ池公園整備事業
<ul style="list-style-type: none"> ・ 港北図書館・菊名地区センターの耐震補強工事を行い、利用者の安全を確保する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震補強工事（港北図書館・菊名地区センター）

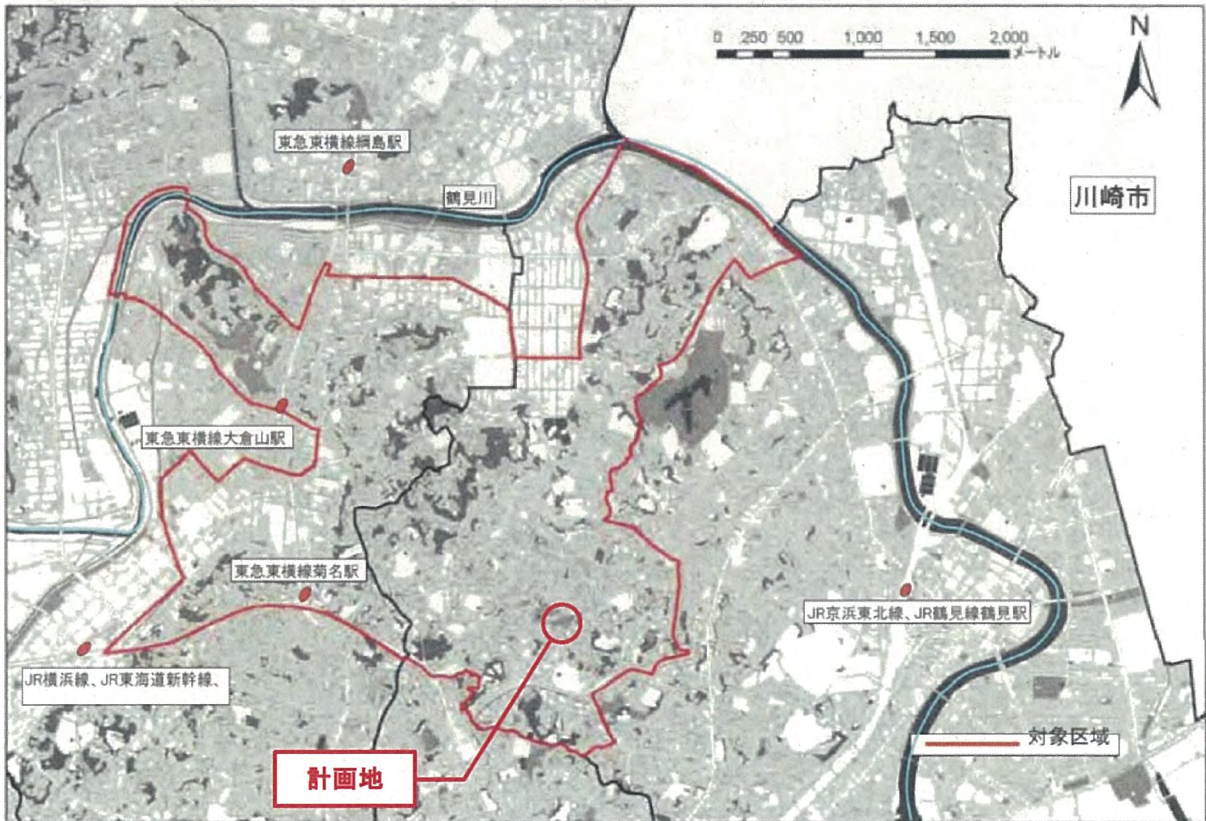


図 9-12. 都市再生整備計画の区域 北寺尾・獅子ヶ谷周辺地区（神奈川県横浜市）

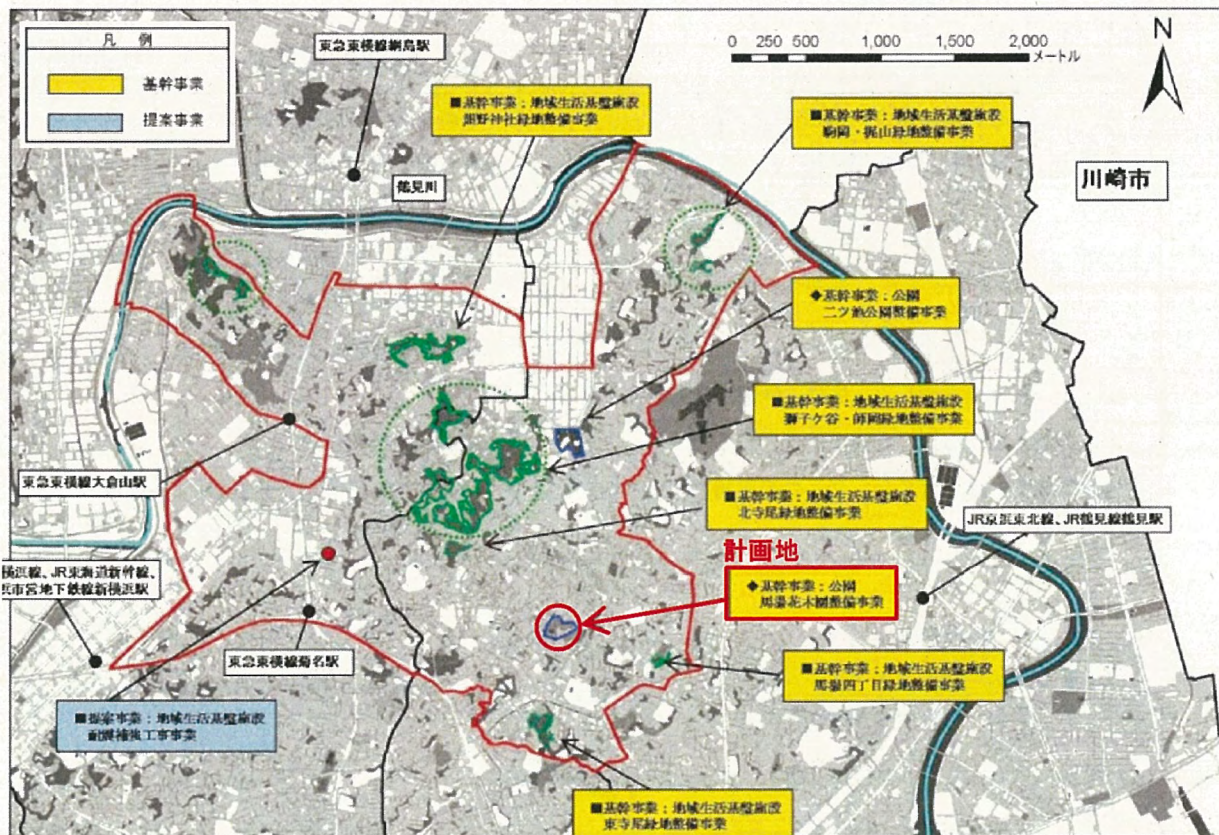


図9-13. 北寺尾・獅子ヶ谷周辺地区（神奈川県横浜市）整備方針概要図

（４）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律

当法律は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進する。土砂災害のおそれがある区域については「土砂災害警戒区域」に指定され、その内、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域については「土砂災害特別警戒区域」として指定される。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じる恐れがあると認められる区域であり、以下についての整備等が行われます。

1. 市町村地域防災計画への記載

警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされている。

2. 警戒避難体制の整備

市町村長は、土砂災害に関する情報の伝達方法、避難地に関する事項及びその他円滑な警戒避難に必要な情報を住民に周知させるよう努めることとなっている。

土砂災害特別警戒区域

特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる区域。

1. 特定の開発行為に対する許可制

住宅宅地分譲や災害弱者関連施設の建築のための開発行為は、都道府県知事が判断した場合に限って許可される。

2. 建築物の構造の規制

居室を有する建築物は、作用すると想定される衝撃に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がなされる。

3. 建築物の移転等の勧告及び支援措置

都道府県知事は、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について建築物の所有者、管理者又は占有者に対して勧告することができる

本計画地、北東側の一部は「土砂災害警戒区域」に指定されている。地域防災計画への記載や避難体制の整備が求められるが、建築物への構造規制等はかからない。

しかし、本計画の対象となる建物は、多数の人が利用する公園施設（歴史的建造物）であることから、主屋及び東屋北側の斜面地に対して、安全性を検討する必要がある。



図9-14. 土砂災害ハザードマップ