

## 6. 活動実績書

領家地区においては開発当初に締結された建築協定をベースとした地区計画と、それを補完し住民主体でまちづくり活動を行うための組織とルール作りについて、2012（平成 24）年から地域住民が精力的に活動を継続している。

### (1) 領家地区の概要とまちづくり活動の背景

横浜市泉区領家地区（領家1～4丁目）では1980年代後半からディベロッパー（相模鉄道株式会社）による宅地開発と分譲が行われ、低層戸建住宅を中心としたゆとりある良好なまちなみが形成された。地区面積は約34.8ha、現在の世帯数は約1,200である。地権者の大半は戸建住宅及び集合住宅の土地建物の権利者であるが、一部には商業施設と土地を所有する法人も含まれる。



図 5-1 領家地区案内図

良好な居住環境維持のため、開発当初の1988（昭和 63）年に領家地区建築協定が締結され、1998（平成 10）年、2009（平成 21）年の2回更新された。建築協定運営委員会がその管理運営を担っており、2014年3月時点での建築協定加入数は約1,100世帯、加入率は約92%であった。

建築協定は概ね期待された成果を挙げてきたが、一方次のような課題が顕在化していた。

- 建築協定は任意加入であり、非加入者（穴抜け）の所有物件に対しては効力が及ばない。
- 建築協定は更新（年限 10 年）に際しては、その時点で合意した権利者のみが更新するしくみとなっている。建築協定の効力を維持するためには高い加入率が必要であるが、地区外権利者も含めた更新活動は多大な事務負担を伴うことから、将来的にその継承が困難視された。
- 時代や状況の変化に応じて建築協定の内容を見直し、住民のニーズに応えつつ良好な生活環境を保持していく必要があった。

## (2) 地区計画及びまちづくり組織・ルールの検討体制と策定プロセス

上記の課題に対応するため、領家地区建築協定運営委員会では、基本的には建築協定を継承しつつそれを発展的に解消して地区計画とするために、領家自治会の下に「領家地区 地区計画検討委員会（以下、検討委員会という。）」を発足させ、委員を公募し、2012（平成 24）年初夏に活動を開始した。

2012（平成 24）年 9 月から検討委員、横浜市地域まちづくり課及び横浜市泉区の区政推進課まちづくり調整担当者、コーディネーターが参加し、ほぼ月 1 回のペースで地区計画検討委員会が開催された。その間類似の地区計画策定地区の見学、地区内の現況調査、住民意向調査、住民説明会、まちづくりニュースの発行などにより、地区計画案およびまちづくり組織及びルールの検討と周知活動が行われた。

2017（平成 29）年 7 月に地区計画案の賛否を問う最終意向調査が実施され、地区全体として 82%の賛同（回収率 86%、回収数に対する賛同率は 95%、面積ベースの賛同率 79%）が得られた。市では 2018（平成 30）年 3 月に領家地区にて地区計画原案説明会を実施し、特に反対意見はなかったことから地区計画の都市計画決定手続きが進められ、2018 年 8 月の都市計画審議会で領家地区地区計画が可決、翌月都市計画決定された。なお建築協定については現在の協定の有効期限が 2019 年 7 月であり、それまでは地区計画と並存するがその時点で更新せず自動的に消滅する。

地区計画の成立に見通しが立った 2018（平成 30）年度には、領家自治会総会において「まちづくりの会準備会」設立が決定され、まちづくり組織とルールについての検討が本格的に再開された。住民意向調査、説明会が行われ、最終意向調査では回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなった。

2012（平成 24）年度以降、各年度の主な活動内容と成果は次のとおりである。

### ◆2012（平成 24）年度

- 夏前に地区計画検討委員会が設立され、9 月に横浜市職員及び市派遣コーディネーターが参加して定例（月 1 回）検討委員会が開始された。まち歩きや討議を通して地域の現況確認及び地区計画や建築協定などの制度についての勉強が開始された。
- 現在の建築協定の効果と課題の確認を行うとともに、地区計画、地域まちづくりルール、建築協定の共通点と違いを確認しつつ、今後のまちづくりの基本的方向性について討議、確認した。

### ◆2013（平成 25）年度

- 先行的に地区計画を策定した横浜市湘南桂台地区を訪問し、経緯や留意点等について伺った。また地区計画委員会の検討内容を地域に広報し、より広い住民意見を聴くために、「まちづくりニュース」

の発行及び住民団体等へのヒアリングを実施した。

- 領家地区において導入すべきまちづくりルールについて、現行の建築協定をベースとし、時間をかけて条文の検討を行った。まちづくりルールとしては都市計画法に基づく地区計画と、それを補完し地域で運用するまちづくりルール（後年度にまちづくり指針と改称）を同時並行して検討し、まちづくりルールは横浜市条例に基づく市の認定を目指すこととなった。
- 住民らの合意形成と意思確認のためには全戸の意向調査が必要なことから、その準備として市の協力を得て土地建物の権利関係調査に着手した。

#### ◆2014（平成 26）年度

- 継続して地区計画及びそれを補完するまちづくりルール案の作成と検討を行った。コーディネーターが作成した素案をベースに毎月の検討委員会で様々な議論が行われ、細かな表現上の修正も行われた。
- 地区計画とまちづくりルールの案について、第1回説明会及び全地権者対象アンケート（意向調査）を11月に実施した。それ以降は、アンケート結果を踏まえてすべての条文案について改めて委員会で詳しく検討し、必要な修正や補足説明を行った。

#### ◆2015（平成 27）年度

- 昨年度末に実施した第1回アンケート結果として、地区計画案のいくつかの項目について賛同率が低かったことから、その要因と対応方策を数回の委員会において検討した。その結果、意向調査票における限られた表現では住民に正確かつ十分な意図が伝わらなかったのではという見解が多く、地区計画案の内容は変更せずに、第2回アンケート及び説明会において改めて十分に説明し、住民の意向を把握することとなった。
- まちづくり指針（まちづくりルール）については、全項目においてほぼ90%以上の賛同が得られたことから、検討委員会では現時点において内容の変更の必要はないものと判断された。ただし運用方法についてはいくつかの意見が出されたことから、その点についてはさらに検討していくこととなった。
- その方針を持って、地区計画及びまちづくり指針案について説明会及び第2回アンケートを実施すべく準備を進めた。当初は5月にアンケート実施予定であったが、内容や方法の再検討等に時間を要したため、7月に説明会、7月から8月にかけて第2回全戸アンケート（地区計画に関する意向調査）を実施した。第1回アンケートは無記名であったが、回収率を向上させるとともに反対意見がある場合は個別に丁寧な対応を可能とするため、第2回アンケートは記名方式とした。自治会、各班長の協力を得て、回収率は全体（所有および賃貸）で82%、戸建住宅所有者については88%という高い回収率が得られた。
- 8～10月にかけて集計と対応方策の検討が行われた。第2回アンケートにおいても地区計画案のいくつかの項目については賛同率が80%以下であった。委員会で対応を協議した結果、項目ごとに説明会を開いて十分な説明を繰り返し行うことが適切と判断された。
- そのような検討が進められる中で、地区計画とまちづくり指針の両方について同時並行的に取り組むことについての課題が生じた。両方を同時に取り組むことによって説明資料が膨大になり住民に

とって読解と回答が煩雑になること、地区計画とまちづくり指針では意向調査の対象者が異なるため設問の区分が複雑となり回答の際に混乱が生じること（第1、2回アンケートでは、説明を付したにも関わらず対象外の住民からの回答が少なからずあった）などである。まちづくり指針は各項目とも賛同率が高かったことから、当面は地区計画案の確定に注力することとなった。

- アンケートの集計や分析作業と並行して、領家地区における建築敷地や建物の実態をより詳細に把握するための現地調査を行った。また横浜市の協力を得て土地建物の所有状況（登記情報）の調査と整理を行った。

※ 以降は地区計画の検討と合意形成活動が中心となるため、その詳細は割愛する。地区計画委員会の活動は地域住民にまちづくりの意義や必要性の認識を広めることに貢献し、地区計画を補完するためにまちづくり組織やルールが必要という認識も高まったと考えられる。

#### ◆2016（平成28）年度

（地区計画案の意向調査と合意形成活動が行われるとともに、計画案に反対の地権者に対する説明などが行われた。）

#### ◆2017（平成29）年度

- 地区計画案について最終意向調査が行われ、地区全体として82%の賛同（回収率86%、回収数に対する賛同率は95%）を得たことから、地区計画策定要望書を横浜市に提出した。横浜市は2018年3月に計画原案の地元説明会を実施し、反対意見はなかった。
- 2018（平成30）年1月からは、地区計画を補完する地域主体のまちづくりルールである「領家まちづくり指針（まちづくり指針）」、及びその運営主体である「領家まちづくりの会（以下、まちづくりの会）」についての検討が中心となった。それに際しては、平成27年度に作成した案とそれについて実施したアンケート調査結果を踏まえて修正・追記を検討した。

#### ◆2018（平成30）年度～（現在）

- 2018年3月に実施された地区計画原案説明会に続き、横浜市では都市計画法及び市条例に基づく計画案の縦覧をそれぞれ行ったところ、反対意見は提出されず、地区計画策定に向けた手続きが進められた。
- 2018年8月31日第148回横浜市都市計画審議会で領家地区地区計画が可決、翌月都市計画決定され横浜市では120番目の地区計画となった。同年12月25日に地区計画の内容が「横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例」に反映された。
- 地区計画が成立したことから、検討委員会の役割はまちづくり指針とその運営方策の検討となった。
- まちづくりの会は領家自治会の下部組織として位置づけることから、まちづくりの会設置準備会立ち上げることとし、2018（平成30）年2月の領家自治会役員会及び4月の総会において準備会の設立が承認された。5月以降検討委員会は「まちづくりの会準備会」を兼ねることとなり、まちづくり指針、会則について内容の告知（全世帯配布）、説明会、最終意向調査が実施され、最終意向調査で

は回収率 63.2%、回収数に対する賛同率 91.3%という結果を得た。

- この結果をもって、領家自治会では平成 31 年 4 月の総会にてまちづくりの会を正式に発足させ、まちづくり指針を承認し、新たな体制でまちづくり活動を進めていくこととなった。

### (3) まちづくりニュース

検討委員会での検討進捗状況、地区計画及びまちづくり指針案の概要説明、アンケート及び説明会の日程告知、アンケート（意向調査）結果などを地域住民や関係者にお知らせするため、紙媒体による「まちづくりニュース」を作成した。配布方法は自治会班長会において班長に班員数分を配布し、班長が各世帯に配布する。A4 サイズでページ数は標準 2 ページであるが、意向調査結果報告や地区計画案の詳細説明などの際には 6 ページ程度のものもある。年度ごとの作成数は、2012 年度 2 号、2013 年度 4 号、2014 年度 3 号、2015 年度 4 号プラス地区計画案の詳細を説明した特別号 9 号、2016 年度 3 号、2017 年度 4 号、2018 年度 5 号、合計 25 号（プラス特別号 9 号）である。

### (4) 想定問答集

まちづくりの会及びまちづくり指針の主旨を説明するとともに、説明会や意向調査等が出された質問を中心に、まちづくり指針の運営について「想定問答集」を作成し、まちづくりの会発足に合わせて全戸配布した。