

新本牧地区共同開発推進調査

1987

横浜市都市計画局
山手総合計画研究所

米軍の接收解除に伴う「新本牧地区」の開発は、上地区画整理事業によって、地区の新しい骨格をさだめ、都市基盤を造成する事業が進行中であり、一部では建物も建つ始めて、まちの姿が現れてきている。

さて、表通り地区では、仮換地を目前にして下の様な状況が顕在化して来ていた。

- 表通りの街区形状は、スーパーブロックで奥行が大きくとられていたが、建物のビルトアップを計画案通り実現してゆく方策を持っていなかった。
これは、地区のポテンシャルや将来像を計画側が予想（期待）して、大規模建物のビルトアップを前提として全てを進めて来たことによる。
- 一方、換地計画は、この街区形状をもとに、間口が狭く奥行きが深い、短冊型宅地割込みを一律に行った。この結果、一街区に組み込まれた地権者は、単独には使いにくい敷地を受け取ることになった。
（しかも、全ての地権者が共同化を希望して、表通りに換地されたわけではなかった。）
- また、プライバシーの問題、換地計画のスムーズな進行のために、隣地や同街区地権者がどういう組合わせで、どういう人達であるかは、最近まで知らされなかった。（顔合わせの機会がなかった。）この結果、共同化の為の地権者側のウォーミングアップが計れなかった。
- まちづくり協定においては、表通り地区について、最小宅地規模を定めたが、これを満足しないで建築化をはかる希望が出始め、「共同化に関する協定の条文解釈」に行政、地権者の興味が集まり始めた。
- 一方、協定の宅地規模を満足してもなお、依然として単独では使いにくい（日照問題等本文中詳細。）宅地を持ち、その状況に気づかず、単独計画を進めようとする地権者の動きが多く感じられた。

こうした状況の中で、なんらかの手を打つべく、再三、協定委員会、まちづくり委員会から行政に要望が出されて来ていた。

そこで、本調査「共同開発推進調査」では、地権者に対して2つの働きかけをすることにした。

一つは、各街区ごとに単独建築化と共同建築化のケーススタディを行い、その具体的な内容を地権者の皆さんに情報提供してゆくこと。共同化は、個人個人の価値観に負う処が大きい、少なくとも情報不足による偏見を取り除き、判断の材料にしてもらいたいこと。新本牧の宅地の個性を十分に認識して、悔いのないまちづくりを進めて欲しいことを訴えてゆくことにした。

（これを横浜市の「余計なお世話」と呼んだ。）

ふたつには、街区会議の開催により、同じ街区の地権者同士が顔合わせをして親しくなってもらうことを考えた。接收後の長い年月は、地元を離れた人達や世代替わりなどにより、お互いを知らない、信頼し合う条件が揃っていない地権者達を生んでいた。共同化への前提となる「人間関係の修復」を計ろうとした。

（これを横浜市の「月下氷人」と呼んだ。）

1987年春から、地元委員会も含めて進められた作業は、地元地権者達にも歓迎され、夏から秋にかけて行政事務局の努力により、数多くの地権者懇談会（街区会議と呼んだ。）として継続されている。

共同化（共同ビル建設、開発）は、個人のスケジュール、価値観、将来の管理問題等、多くの壁を乗り越えないと成立しない事業である。この資料及び作業が新本牧地区での共同化推進に、微力でも発揮することを願っている。

最後に、この作業に多くの助言をいただいた地権者の皆さん、委員の方たち、新本牧開発室のスタッフの方々に感謝をしたい。

- 新本牧のまちづくりは、いよいよ大切な段階を向かえて来ました。

1 いままで進められてきた『まちづくり』は、

- ・都市基盤づくり（区画整理～CATV等）
- ・用途、形態に関する都市計画法や用途地域指定
- ・建築協定（総論として）… 建物（色、形・屋根）・用途・最小敷地規模等で、地域全体の環境像を骨組みからどう造ってゆくかというところに主眼が置かれていました。横浜市や地権者の代表の方達と皆で考えて進めてきたものです。

2 これから始まる『まちづくり』は、

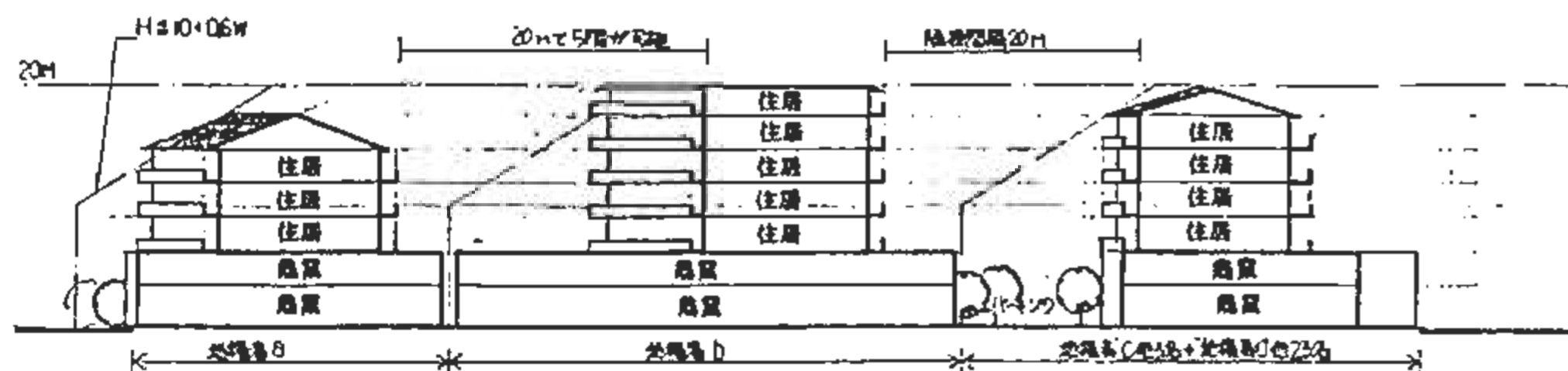
- 一人ひとりの地権者が、良好な建築財産をつくることによる、地域づくり、まちづくりです。ここでは、以下の様な努力が個人で必要でしょう。
- ・個々の敷地は全て個性（状況）が違っているので、上手な敷地計画が必要。
 - ・近隣や、同じ街区の人達と永いお付き合いが続く様に、建築計画にあたって、近隣調整（合意）を必要とすること。
 - ・協定や指針の内容を、具体的な建物計画に読み込んで皆で街づくりを形造ってゆくこと。（地域全体の調和をくずさないこと）

- こうした、各個人が主体的にまちづくりを進める段階に至って、地権者の皆さんが情報不足や、お互いのすれ違いによって、不利益や不満足な状況にならない様に、横浜市では、参考資料の作成と、懇談会を進めています。

- ・ブロック別共同建築化説明会
 - ・表通りⅡ地区-1、昭和62年7月6日
 - ・表通りⅠ地区 昭和62年7月8日
 - ・表通りⅡ地区-2、昭和62年7月10日
- ・街区別懇談会（街区会議）
 - ・昭和62年7月10日より

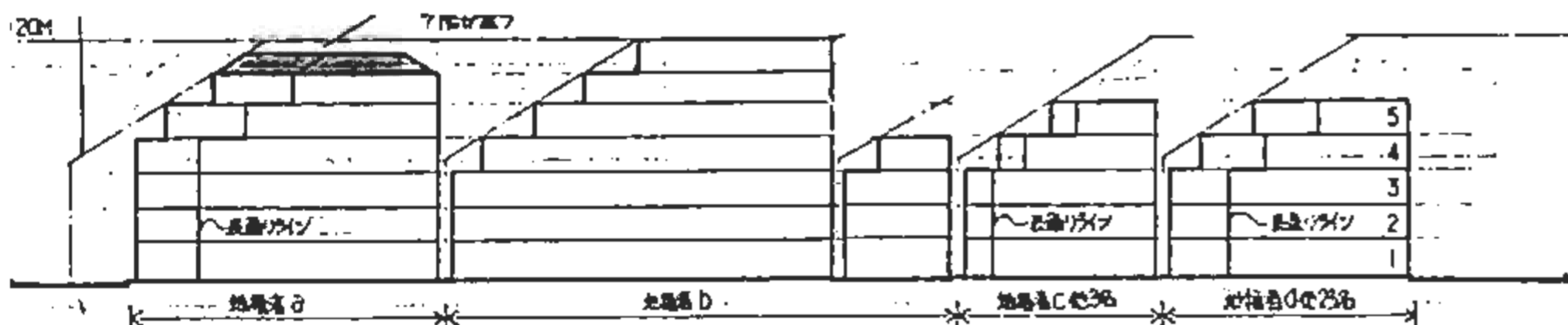
- 新本牧のまちのイメージ

1 表通り地区はこんな街になるのでしょうか。



- ・上層は大型住戸を主体にした、良好な集合住宅地となる。（居室南面、日照4時間、プライバシー距離が要求される。）
- ・上層には、北側斜線、建ぺい率いっぱい事務所棟も出る。（住職混在がうまく調和（共存）することも要求される。）
- ・下層、1階や地階は、アクティビティの高い、商業・業務・サービス系の都市機能が並ぶ。十分な駐車場設置、緑化等。

2 この様な街になる可能性は無いのでしょうか。



- ・間口の狭い敷地に個別にペンシルビルが並ぶ。
- ・南側の建物が近く、日照・プライバシーが十分ではなく、道路側だけの窓となる。
- ・北側斜線で、三角形や、段々形の建物となる。
- ・駐車場が十分にとれず、裏通りに不法駐車が生まれる。
- ・既成市街地とかわりのない街となり、建築計画では近隣とゴタゴタする。

● **建築計画と敷地計画の両方が大切です。**

良い建築をつくるには、建築デザインだけでなく、敷地計画（配置計画）が重要です。特に、近隣商業地域や、住居地域の様に高密度な場所で、住居系の用途が含まれる場合にはなおさらです。

- ・集合住宅部分には4時間日照、プライバシー距離、緊急車路を満足する効率の良い隣棟間隔や、十分な駐車台数確保、緑化等考えなければならないことがたくさんあります。

● **共同開発については街区の地権者の皆さん全員による話し合いが必要です。**

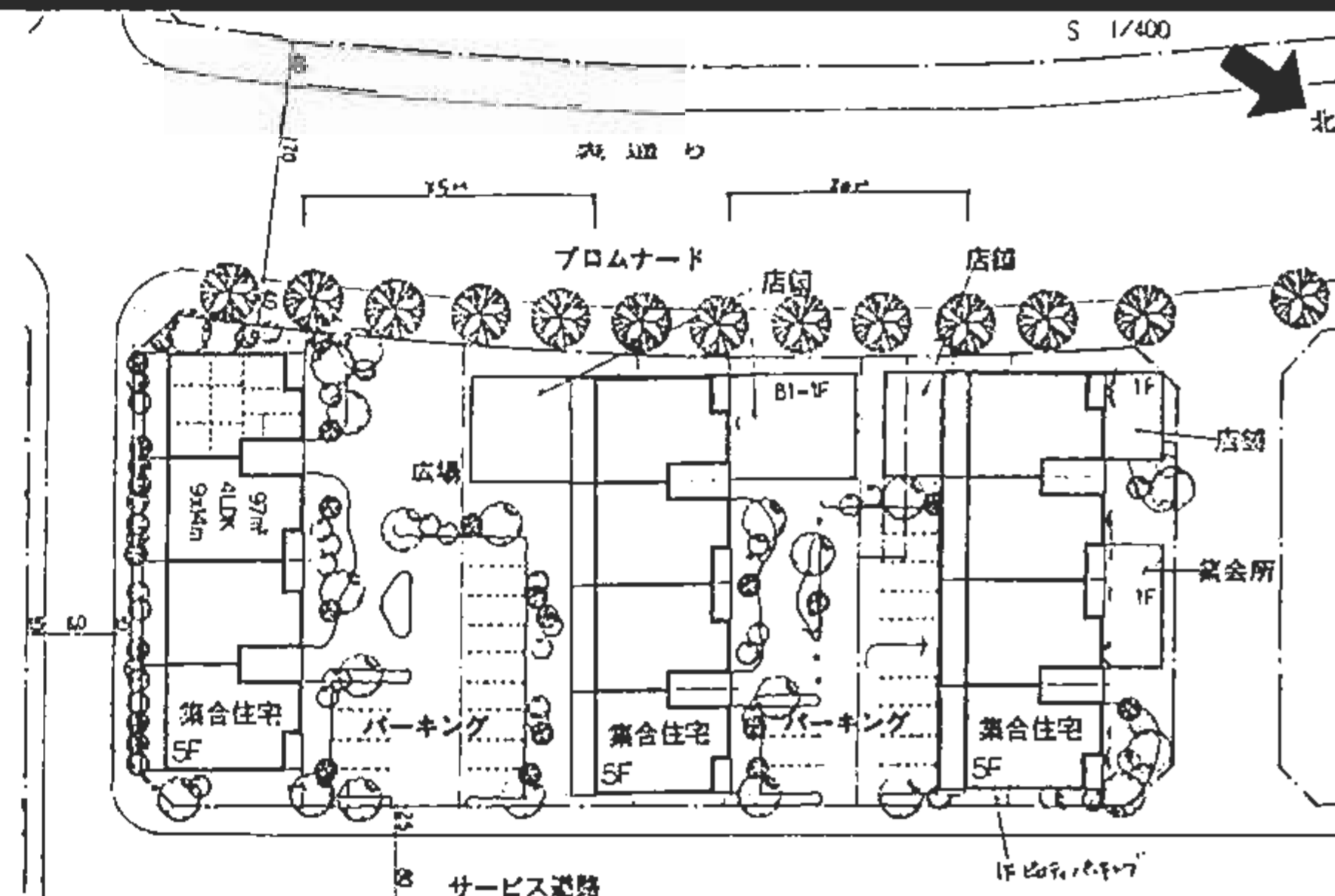
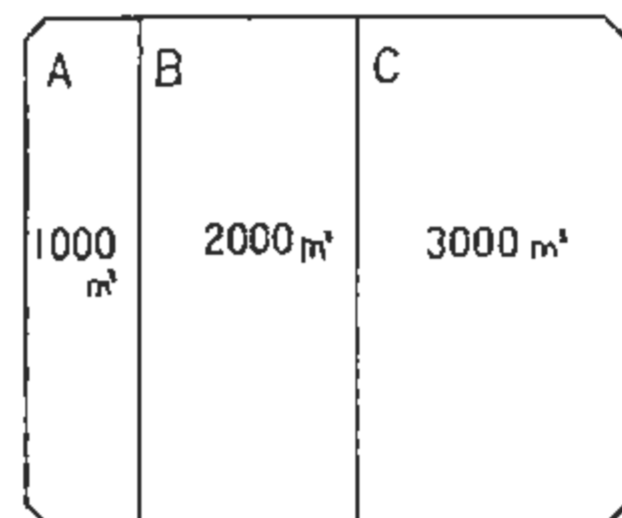
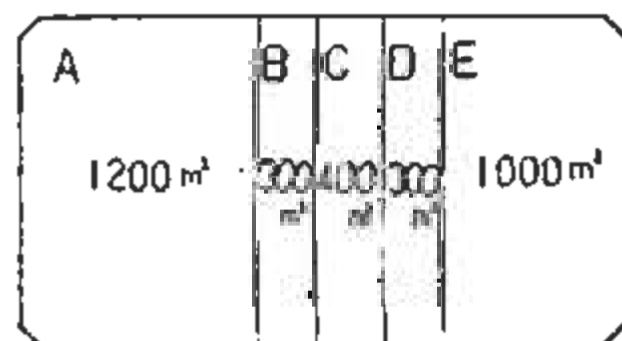
建築協定による500㎡や1000㎡の最小敷地規模規定を守ることは、もちろんですが、これを満足する場合でも、単独の敷地による建築計画では、近隣も含めた環境に問題が生じる場合もありますので、街区計画をまづ考えて下さい。

①B、C、Dさんは1000㎡に満たない状態です。

B、C、Dさんは共同開発をして、一体に土地を使えば、1000㎡になり協定は満足される。A+B、C+D+E、といったグルーピングも考えられ、街区の地権者が集まって協議をして決める必要があります。Aさんや、Eさんが、皆と話し合わずに、独りで建築行為をされると困ります。

②協定を守ることだけが目的ではありません。街にとっても良い資産を残すことがねらいです。1000㎡は満足していても、Aさんの様に独りでは効率の良い敷地は、共同化を進める方が得策です。

ケーススタディで示した様に、土地の面積の規定にとらわれず、建築計画（上の建物）も一緒に考えて街区の地権者皆さんで、街づくりの最後の段階（詰め）を充実させて下さい。



● **街区会議に参加して下さい。**

地権者の皆さん一人ひとりが、情報不足や、建設時期等の条件の違いによって、不利益や、不満足な状態にならない様に、皆さんで話し合い、計画する必要があると考えられます。

それぞれの街区が十分に活用され、魅力的で資産価値の高いものとなる様に横浜市もお手伝いいたします。

独りで建築を進める予定の方や、しばらくは予定もなく、土地を放置しておこう、様子を見ようとお考えの方も、街区ごとの将来像については、懇談会で意見を述べ、また情報を得ておいて下さい。近隣の理解を深めることが、後悔のない建築、まちづくりへの第一歩です。

また、土地を転売される時は、こうした内容が新しい地権者に伝わる様、横浜市でも努力をいたします。御連絡お願いいたします。

連絡先 横浜市都市計画局、新本牧開発室