

2021年11月

RCA(緑園都市コミュニティー協会)のご紹介

@Ferris Festival 2021



緑園都市の生い立ち

緑園都市の生い立ちの振り返り

RCA(緑園都市コミュニティー協会)@Ferris Festival 2021

2

土地区画整理事業が緑園都市の始まり

●土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設が未整備の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地をもとに宅地の整備と道路・公園等の公共施設の整備を一体的に行う事業。この結果、地形や形状が不整形な宅地が整形化され、利用価値が高まる。

●組合施行（中川第一土地区画整理事業の方法）

宅地について所有権又は借地権を有する者(7人以上)が設立する土地区画整理組合により都道府県知事等の認可を受け、事業を実施する。総会等による民主的な手続きにより事業の運営が行われる。

●横浜市の組合施行の特徴は、地権者が組合を設立した後、市内に路線のある私鉄会社、あるいは民間デベロッパーに、業務を委託する業務代行方式で施行する事

(参考) 神奈川県ホームページより引用:土地区画整理事業
<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/x2n/cnt/f310/index.html>

RCA(緑園都市コミュニティー協会)@Ferris Festival 2021

3

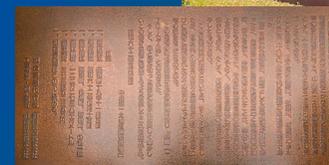
土地区画整理事業について

中川第一土地区画整理組合の記念碑(1/2)

緑園都市駅東口バス停前にある中川第一土地区画整理組合の活動を記念して設置された記念碑です。

“この地域の町名は緑豊かな街の発展を念じ「緑園（1丁目～7丁目）」と命名された
そして、緑と澄み切った空気に包まれた美しく輝かしい
この街が永遠に繁栄するように祈念してこれを建立する”

※組合員名簿はこの下に収める



RCA(緑園都市コミュニティー協会)@Ferris Festival 2021

4

土地区画整理事業について

中川第一土地区画整理組合の記念碑(2/2)

緑園都市駅を中心とするこの広域にわたる街づくりは、相模鉄道株式会社の地域開発にける情熱と関係地権者等の多大な協力の下に、中川第一土地区画整理組合事業として、10有余年の歳月と約373億円の巨費を投じ完成したものである。

この地域は、旧戸塚区岡津町、名瀬町、新橋町にまたがり戸数46戸で道路及び交通網の未整備な地域であった。

第二次世界大戦後は、国策として住宅建設が重要であったが、当地域の都市開発が横浜市当局と関係方面の指導、協力を得て、着実に施行されたことは、極めて時宜を得たものであって、その結果地域住民の都市生活の向上を図ったばかりでなく、良好な住環境に対する社会的欲求にも応え、そして、横浜市の市街地の整備拡充に寄与したものである。

この事業推進の過程においては、多くの困難に遭遇したが、役員及び組合員の努力と監督官庁の適切な指導並びに業務に関係された方々の協力によって住みよい新住宅の誕生を見たものである。

この地域の町名は緑豊かな街の発展を念じ「緑園（1丁目～7丁目）」と命名された。
そして、緑と澄み切った空気に包まれた美しく輝かしいこの街が永遠に繁栄するように祈念してこれを建立する。

昭和62年5月吉日
中川第1土地区画整理組合

中川第一土地区画整理事業の概要

組合方式による中川第一土地区画整理事業概要が銘板の後半にまとめられています。
土地区画整理法にのっとり実施されます。

中川第一土地区画整理事業概要		
土地区画整理組合設立	1974年 11月5日	緑園都市住宅地の開発の始まり
土地区画整理組合解散	1987年 4月15日	施工年度は1974年～1987年
施行地区	岡津町、名瀬町、新橋町の各一部	
施行面積	122.2738 Ha	登記面積(東京ドームは建築面積約4.5Ha)
総事業費	373億5235万円	
組合事業代行者	相模鉄道株式会社	
工事設計・施工業者	相鉄建設株式会社	
換地処分公告年月日	1986年 4月5日	土地の権利変動等の効果を生じる行政処分
分譲開始	1986年 10月18日	

緑園都市にかける相鉄の思いとRCA

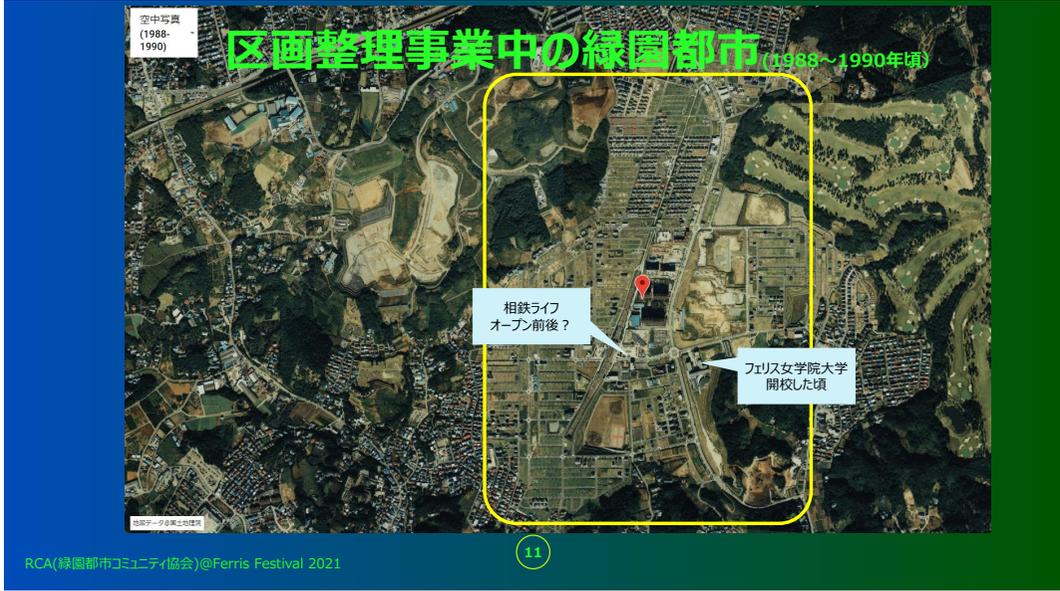
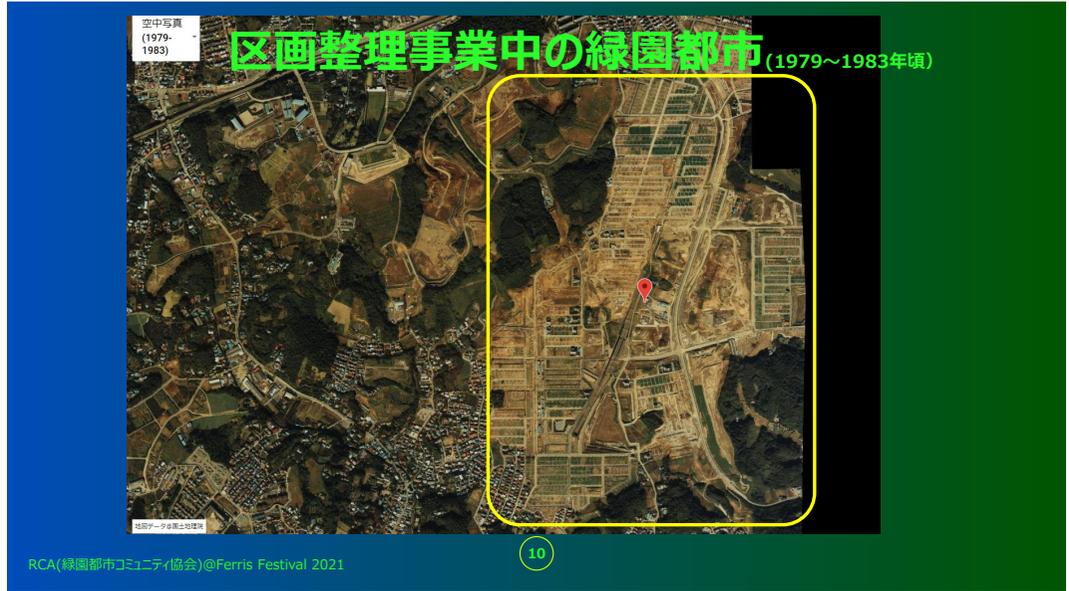
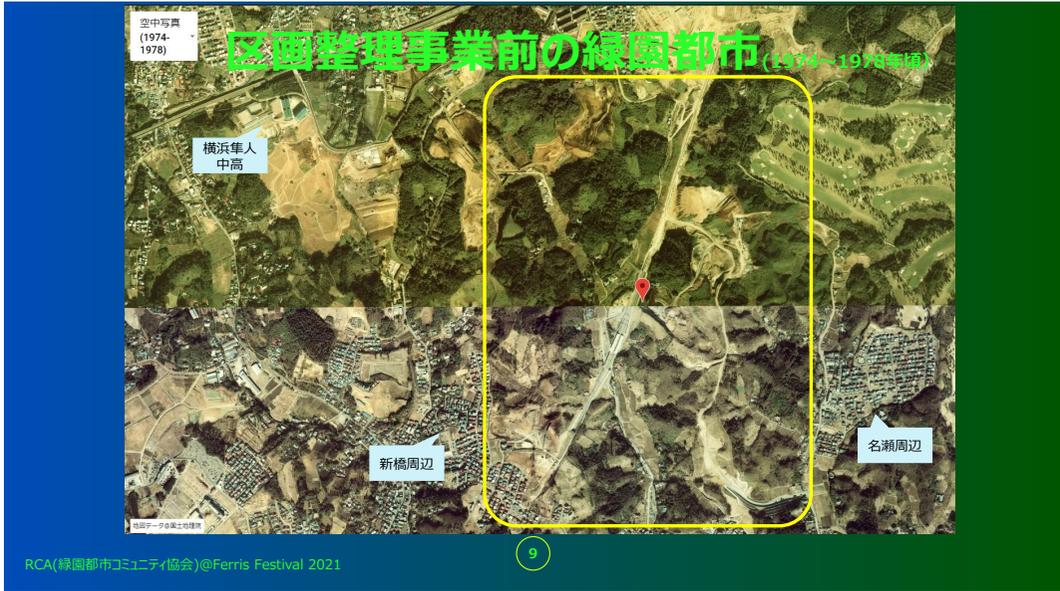
- 1980年代の私鉄沿線開発は、デベロッパーは宅地分譲や住戸の販売というハードの提供に特化した開発する事が主流であり、開発終了後の街づくりまで関与する事は少なかった。相模鉄道の緑園都市開発では、ハードの提供だけでなく、緑園都市の資産価値を高め維持していくために以下の施策の元に街づくりが進められた。

- 開発テーマ：「人間性を追及した豊かな街づくり」
- ①『街づくり計画』(設計マニュアル)の作成
- ②駅前ビル内のテナント及びフェリス女学院大学の誘致(イメージアップ→インタージャンクションシティ)
- ③住民街づくり組織 RCA(街の維持管理組織)の設立

- 緑園は、元々アメリカのラドバーンをモデルにして造られた街で、住宅地を一つの共有財産として捉え維持管理してゆくというアメリカのHOA(Home Owner's Association)をモデルに、日本初のHOAを目指した街。
- アメリカ・ニュージャージー州フェアローンにあるラドバーン協会と姉妹住宅地提携。
- 緑園都市には街を維持管理していくため、地権者、物件購入者、開発業者が一体となった、従来の自治会組織とは別の、日本初<住民主体>のまちづくり組織「緑園都市コミュニティ協会(通称RCA)」が設立された。

緑園都市分譲後の主な出来事

1986年 1月17日	緑園都市住宅地第1期59戸分譲開始
1987年 4月1日	RCA設立、ホームセキュリティシステム稼働
1987年 7月27日	「これからの駅」で募集したアイデアをもとに緑園都市駅を改良。工事完了
1987年 4月9日	相鉄所有地をフェリス女学院大学に譲渡
1987年 5月11日	サン・ステージ西の街第1期第1次譲開始
1988年	フェリス女学院大学緑園キャンパス開設
1989年 5月26日	相鉄ライブ開業
1990年 2月1日 2月6日	相鉄文化会館開業(相鉄70周年事業) 横浜市：「四季の径」が第3回まちなみ景観賞受賞
1996年 2月13日	横浜市：「緑園都市インタージャンクションシティ計画」が第6回街並み景観賞受賞
1996年	紳士協定「緑園のまちづくり」発行
2004年	国土交通省：都市景観大賞「美しい街並み優秀賞」受賞
2005年	都市緑化機構：緑の都市賞「国土交通大臣賞」受賞
2020年	住宅生産振興財団：「住まいのまちなみ賞」受賞





フェリス女学院大学との関わり

地域とフェリス女学院大学の関わり

緑園都市・RCAとフェリス女学院大学に関わる主な出来事

1987年 4月9日	相鉄所有地をフェリス女学院大学に譲渡
1988年	フェリス女学院大学緑園キャンパス開設
1990年 11月	フェリス女学院大学緑園キャンパス見学会開催
2001年 10月	フェリス女学院大学大学祭に初参加、現在まで継続してFerris Festivalでは教室を提供いただいている。 ～ RCA紹介コーナーの設置、横浜市緑の協会と緑の頒布を継続実施～ ARフォトブース（ポストカード、オリジナルトレットペーパー）、防犯カメラシステム参考展示、ドローン体験会などを実施

その他RCAとフェリス女学院大学との関わり

「AFTER YOU! ～歩行マナーキャンペーン～」	https://www.ferris.ac.jp/blog/20210720/7665/
緑園一斉清掃	https://www.ferris.ac.jp/blog/20200109/6123/
マッピングプロジェクト	http://ferris-gis.my.coocan.jp/GIS2003/index2.htm
防犯キャンペーン	http://www.ryokuen.gr.jp/external/rca/event/ferris/anti-crime/campaign.html
街づくり関連授業への参加など	

過去のFerris Festival でのRCA紹介コーナー



RCA紹介コーナーの防犯カメラ事例展示



学生のChallenge Open Governance Finalist証書と発表事例展示



リアルFerris Festival



AR Photo booth : トレットペーパー



AR Photo Booth : Post-Card



メディアと緑園都市

年度	ドラマ・映画タイトル	ロケ地	出演者
1991年	それでも家を買いました	緑園都市一帯	開発途中の緑園都市が写っています。 田中美佐子、高橋ひとみ、高島礼子、国生さゆり、、他
1996年	Age,35 恋して	サンステージ西の街	中井貴一、瀬戸朝香、、他
2014年	ストロボ、エッジ	緑園都市駅ホーム他	福士蒼汰、有村架純、、他
2015年	ようこそ、わが家へ	緑園6丁目、3丁目付近	相葉雅紀、沢尻エリカ、有村架純、、他
2017年	過保護のかほ子	鈴花園前、緑園都市東口	高島みつき、時任三郎、黒木ひとみ、、他
2017年	実写版 3D彼女リアルガル	四季の径	中谷あやみ、佐野勇斗、、他
2019年	ラジエーションハウス(1)	四季の径	窪田正孝、本田翼、遠藤憲一、広瀬アリス、、他
2021年	プロミスシンデレラ	四季の径	二階堂ふみ、松井玲奈、、他
2021年	監察医朝顔	東田屋公園	上野樹里、、他

四季の径の放映の様子



街づくり(1)

本当のラドバーン、インタージャンクションシティをご存じですか？

RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

18

緑園都市街づくりコンセプト補足(1)

ラドバーン方式とは

- 住宅地内における歩行者と自動車のアクセスを完全に分けた、歩車分離式の代表的な考え方をいい、**街づくりの手法**のひとつ。
- 車路を方向転換が可能な袋小路クルドサク(袋小路)形式にして、外部からの通過交通を抑制し、人が各住戸から学校・公園・商店などへ行く場合は、緑地のある歩行者専用道路を通れるようにするもの。(四季の径コンセプト)
- 緑地空間を多く生む利点もあり、世界各国のニュータウン開発や住宅地開発に影響を与えた。



http://www.rvokuen.gr.jp/external/rca-iec/d_radburn/introduction/introduction.html
より転載

- RCAだより2021年10月号もご参照ください。

RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

19

コンセプトについて

緑園都市街づくりコンセプト補足(2)

- 街作りの基本テーマになっているのは、「人間性を追求した豊かな街づくり」。
- 街全体を「会員制高級リゾートホテル」に見立て、駅はホテルのエントランス・ロビー・フロント、歩行者専用道路は客用通路、クラブハウスなどの集会施設はラウンジ、文化会館・スポーツ施設はリゾート施設、商業施設はアーケードに見立てられて開発されたのだそうです。



<https://www.sumaitoseikatsu.yokohama/archives/4348>

“緑園都市にある住民コミュニティ”をご参照ください。

RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

20

コンセプトについて

インタージャンクションシティをご存じですか

緑園都市駅の駅前大通り沿いにある商業街区です。建物間や内部に通り抜けの通路を作ることをルールとして造られた、ユニークな8つの建物から構成されています。いずれのビルも、吹き抜けや通路等を設け、光と風のふれあいのある開放感あふれる設計となっています。平成8年に横浜市まちなみ景観賞を受賞しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/izumi/shokai/rekishi/ayumi/meisho/midori/izmei6-11.html>

駅周辺の建物と設計者

相鉄文化会館	1990年	原広司
緑園都市 G.Fビル	1992年	山本理顕設計工場
緑園都市 XYSTUS (ジスタス)	1992年	山本理顕設計工場
緑園都市 OBERISK (オベリスク)	1993年	山本理顕設計工場
緑園都市 LOGGIA (ロジャ)	1993年	山本理顕設計工場
緑園都市 AMNIS (アムニス)	1993年	山本理顕設計工場
緑園都市 PRADO (プラド)	1993年	山本理顕設計工場
緑園都市 ARCUS (アークス)	1994年	山本理顕設計工場
緑園都市 CÔTE á CÔTE (コータ・コート)	1994年	山本理顕設計工場



コンセプトについて

インタージャンクションシティ



コンセプトについて

街づくり(2)



街づくりと各種規制

1. 都市計画と用途地域

目標とする街づくりの方向性が決定される。都市計画の決定は県知事又は市長が行う。緑園都市は開発段階で住宅地と位置づけられ、それに従った用途地域が設定されている。→街づくりのコンセプトも含め、中川第1土地区画整理事業を説明する。

2. 地域地区制限

緑園1丁目、2丁目は第1種低層住宅専用地域だが、さらに地区計画が設定されている。建築基準法上の強制力がある(敷地の最低面積、壁面位置、意匠制限、柵の構造制限などの規定)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/chikukeikaku/kubetsu/izumi/c-021.html>

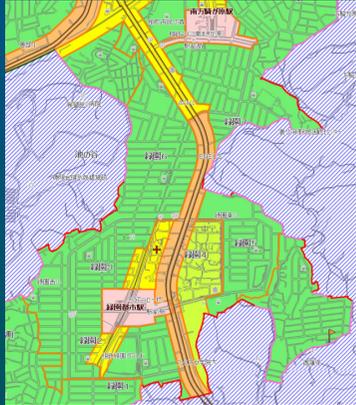
3. ガイドライン (協定)

法的強制力はない自主規制だが、コンセプトと同様に街の開発方針を示す重要な規定である。→緑園都市まちづくり憲章、RCAの街作りガイドライン等

緑園都市の用途地域(参考)

用途地域は“都市計画法”の地域地区のひとつ。用途の混在の防止を目的とし、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定める。
→緑園都市は住宅地として再開発された。

横浜市行政地図情報提供システム() i-マップより



緑園都市の用途地域概要	
黄緑色エリア	第1種低層住居専用地域(一戸建てエリア) 建蔽率: 40%、容積率: 80%
黄色エリア	第1種住居地域(西の街※公開空地有り) 建蔽率: 60%、容積率: 200%
オレンジ色エリア	準住居地域(大通り周辺) 建蔽率: 60%、容積率: 200%
薄緑色エリア	第1種中高層住居専用地域(東の街※公開空地有り) 建蔽率: 60%、容積率: 150%
ピンクエリア	近隣商業地域(駅周辺) 建蔽率: 60%、容積率: 300%

横浜市市街地環境設計制度※に基づき公開空地を整備しており、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和されている。

緑園西小学校

緑園西小学校		
土地概要	所在	泉区緑園3丁目39
	面積	約12,861㎡
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	建ぺい率/容積率	40/80
	防火・準防火地域	防火指定なし
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	高度地区	第1種高度地区
	その他の制限	敷地面積最低限度: 125㎡、建築物の高さの限度: 10m、緑化地域、
連絡先	財政局資産経営課調整担当	045-671-2273

https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/shiyuchi/jouho/hoyutochi/heikoshouchuu/heiko/haiko.files/0012_20210128.pdf

用途地域内の建築物制限

第一種低層住居専用地域の制限(抜粋)

住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○
兼用住宅	▲ 非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満
店舗等	×
事務所等	×
ホテル、旅館	×
遊戯施設・風俗施設	×
公共施設(抜粋): 横浜市基準による	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×
図書館等	○
病院	×
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲ 600㎡以下(ちなみに西小の敷地は12,861㎡、残りは?)

一部抜粋

西小学校の建物の用途変更は別途建築基準法の制限あり



緑園都市ものがたり

緑園都市まちづくり憲章について

緑園都市まちづくり憲章

—クリエイティブ・ガーデンタウンを目指して—

<https://www.sotetsufudosan.co.jp/machi/history/>
相鉄の街作りの歴史より転載



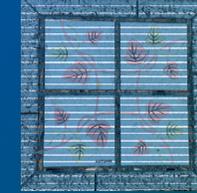
RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

29

【緑園都市まちづくり憲章 第1章】

わたしたちはこの街を緑豊かな「緑園都市」と名づけます。

- 駅の名前は「緑園都市」ですが、住居表示は「緑園」です。では、この街全体に緑園都市という名前は誰がつけたのでしょうか。知っていますか。
- それは、わたしたちです。



RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

30

【緑園都市まちづくり憲章 第2章】

わたしたちはこの街に「緑園都市コミュニティ協会」(Ryokuen-toshi Community Association) を昭和62年4月1日に設立します。

- 時が立ち人は替わっていきます。それでもまちづくりの主角はわたしたちでありたい。
- この目的を果たすため、将来にわたって共に連携し活動するしくみを、まちの無形の資産の一つとしてつくり、引き継いでいくこととしました。RCAの名にあるAssociationとはこのようなしくみのことです。



YO KO HA MA
緑園都市
コミュニティ協会



RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

31

【緑園都市まちづくり憲章 第3章】

わたしたちは緑園都市コミュニティ協会(RCA)を通じてこの街づくりに主体的に参加します

- まちはそこに住む人の家々からできています。けれど家々を足し合わせただけでまちになるでしょうか。家々の総和を越えた何かをつくる。それがまちづくりです。それでは、緑園都市のまちづくりを行ってきたのは誰でしょうか。横浜市や泉区などの行政でしょうか。相鉄などの企業でしょうか。
- それはわたしたちです。誰かにやってもらうというだけでは決めることができません。



写真提供：雲いじい 中丸定昭様

RCA(緑園都市コミュニティ協会)@Ferris Festival 2021

32

[緑園都市まちづくり憲章 第4章]

わたしたちは緑園都市コミュニティ協会（RCA）のクラブライフを通じてこの街の人と人、人と自然のふれあいを大切にします。

- まちづくりは施設など有形の資産を整えることだけではありません。わたしたちのまちづくりで大切にしている無形の資産とは何でしょうか。
- それは、人と人、人と自然のふれあいです。



[緑園都市まちづくり憲章 第5章]

わたしたちは「緑園都市コミュニティ協定」を定め、この街の快適で安全な居住環境の創造と生活の豊かさの実現をめざします。

- わたしたちのまちづくりの原則は誰が定めるのでしょうか。横浜市や泉区などの行政でしょうか。相鉄などの企業でしょうか。それだけでしょうか。
- それは、わたしたちです。



[緑園都市コミュニティ協会会則]

正会員とは、緑園1丁目～7丁目内に居住する世帯及び店舗などの事業を営むもの

- わたしたちって？
- このまちに住まい、通い、活動する、緑園都市をかたちづいている一人一人です



RCAの街作りガイドライン

街づくりのための自主規制

1-1. 美しい街並みにしましょう！

RCAの街作りガイドライン

A 住宅地

- 1. 建物の色彩**
街並みに影響を与える外壁や屋根の色彩は、刺激的な原色を避けて周辺との調和に十分配慮しましょう。
- 2. 物置・屋外付帯設備**
物置や空調機などの屋外施設は周辺的美観を損なわないように配慮しましょう。
- 3. 擁壁・二段植栽**
二段植栽を壊したり、支柱を立てて擁壁上に構築物をはね出して、庭などに利用するのは避けましょう。
- 4. TVアンテナ**
TVアンテナなど送受信アンテナの設置については、街並みに十分配慮しましょう。



建物・道路・緑などが調和のとれた美しい街並みは、落ちついた住環境と精神的な豊かさを創りだします

1-2. 美しい街並みにしましょう！

RCAの街作りガイドライン

B 商業地

- 1. 商店のサイン広告**
サインは緑園にふさわしいものとし、派手な色や大きいものは避け、街並みとの調和を図りましょう。
- 2. 立て看板・旗**
歩道や歩道の植え込みに、立て看板や旗は立てないようにしましょう。
- 3. 駐車場・空地の野立て看板**
緑園の美しい街並みを守るために、駐車場や未利用地の空地に野立て看板広告は立てないようにしましょう。
- 4. 自動販売機**
自動販売機は、道路境界いっぱいには設置せず、色彩なども緑園にふさわしいものを選びましょう



建物・道路・緑などが調和のとれた美しい街並みは、落ちついた住環境と精神的な豊かさを創りだします

2. 緑いっぱいの街にしましょう！

RCAの街作りガイドライン

- 1. かき・さく**
かき・さくは「生垣」または「生垣＋フェンス」としましょう。
- 2. 集合住宅**
集合住宅の敷地も、樹木を植え、街並みに調和するよう工夫しましょう。
- 3. 駐車場の生垣**
建物以外の土地利用の場合（駐車場など）も周りを生垣にしましょう。
- 4. 窓辺の緑**
中高層住宅は、安全を十分考慮したうえで、窓辺の緑を工夫しましょう。



緑化は、街の景観を美しく保つ大きな要素であるとともに、火災時に延焼を防ぐ効果もあります。散歩して心が和み、四季を感じる街にしましょう。

3. 住みよい街にしましょう！

RCAの街作りガイドライン

- 1. プライバシー**
建物を建てる時は、隣地に対しプライバシーや騒音などに十分配慮をしましょう。
- 2. 商店の駐車スペース**
商店は十分な駐車スペースを確保して営業をしましょう。
- 3. 商店と住宅**
商店は近隣住宅に対し、騒音、においなどに十分注意をしましょう。
- 4. 未利用地**
未利用地は、草刈条例（横浜市火災予防条例）などを遵守し、雑草地にならないように注意をしましょう。治安上、衛生上そして美観の点からも、問題の起きない場所にしましょう。



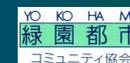
私たち一人ひとりが隣近所や街全体の環境に気を配り、緑園を住み良く、暮らしやすい街にしましょう。

最後に

- 緑園地域も町が出来てから35年近くたち、課題が色々出てきつつある。
- 他にも多くの地域で共通の課題になっていて、「住宅の世代間循環システム」の必要性も議論されている。
- 本講演をきっかけに私たちの街をみなおし、これまでの街づくりの思いを再認識いただき、提案型・自発型の議論が進むことを期待します。

ありがとうございました

RCA事務局



電話番号

045-812-6307

電子メール

r-c-a@22.catv-yokohama.ne.jp