

建築協定だより

横浜市建築協定連絡協議会発足する —全国で はじめて—

6月2日、「横浜市建築協定連絡協議会」が発足しました。横浜市は、これまで122地区と全国の市町村でも最も数多くの建築協定を締結しています。この協議会は、各協定地区の代表者により、協定の問題点や運営方法など情報交換を行い、更に建築協定を発展させ、よりよいまちづくりを推進するため発足したものであり、第1回の会合は、協定地区代表者60名、市からは建築局、区役所、都市計画局の職員などが参加し、同日午後中区役所会議室で開催されました。会議では、会長、副会長、幹事の選出をはじめ、質疑応答、石田頼房先生による講演などが行われました。今後は、協議会を年に1回、幹事会を年に4回開催するほか木曜版の発行などを行います。



第1回建築協定連絡協議会報告

建築協定連絡協議会に 期待する



横浜市長 細郷道一

私は21世紀に向けて「安全で快適な生活環境の創造」「市民自治の推進」をかね、その施策を大車輪で推進しています。

しかし、よりよい生活環境を創造するためには、行政の取り組みだけでは不十分です。地域における「共生」と「連帯」が不可欠なのです。

建築協定連絡協議会は、こうした「共生」「連帯」の一つのあらわれといえましょう。しかも横浜は、全国で建築協定締結件数が最も多いのです。心強いからです。

地区の特性に応じた良好な生活環境を維持増進するために、住民が自主的に一定の建築ルールを定めて運営していく制度が、建築協定です。それだけに、各地区でさまざまな問題も起きていると思います。

これらの問題に対し、横浜市もできる限り応援していく考えです。みなさんも、この協議会を建築協定はもとより、よりよい生活環境を創造するための課題や方策を考える場として積極的に活用し、まちづくりの輪を広げていってほしいと思います。

日時 昭和59年6月2日(土)

場所 中区役所会議室

プログラム

1. 開会のあいさつ
横浜市建築局長 高橋清太郎
2. 協議会の趣旨と方針
横浜市建築局建築指導部長 長久保英昌
3. 協議会会長あいさつ
湘南金沢八景第1期建築協定代表 佐々木 弘
4. 基調報告
横浜市建築局企画指導課長 宮脇 勇喜
5. 現場報告
緑区美しが丘中部自治会建築協定代表 坪井 達夫
緑区桜台地区建築協定代表 竹内 良次
6. 討 議
7. 講 演
東京都立大学助教授(都市計画) 石田 頼房
建設省都市計画中央審議会専門委員
緑区もえぎ野北地区建築協定代表
8. まとめ
9. 閉会のことば

(建築局長あいさつ)

紹介をいただきました建築局長の高橋でございます。皆様方には、常日頃、本市のいろいろな面でご協力をいただきまして、特に建築協定を通し建築行政に多大なご貢献をさせていただき、この席をおかりして厚くお礼申し上げます。



ご承知のとおり、横浜市では、現在21世紀を展望しての長期計画の中で安全で快適な街づくり、あるいは安全で快適な環境づくりをめざしてそれぞれの施策を進めております。又、「ふるさと横浜」として住み良いまちでありますようにということで気配りをしているところです。

何はともあれ、私達の毎日の生活時間のほぼ起居を共にする我が家での時間でございます。それをとりまく環境についても常に神経をつけていることと思います。

この環境をよりよく維持していくために建築協定制度があるわけでございます。本市では新規開発地及び既成市街地等で締結されておりますが、その数は122地区にのほり全国でも屈指の数を誇っております。

一方、協定に、当初から賛同した方もいれば、権利を引継ぎ協定内容を途中から知り制限を受けることがわかった方々もおられ、いろいろと問題をかかえて役員の方々もご苦労なものと存じます。

この様に、常日頃、皆様がかかえている問題点をこの場でお話しいただいて、新しいまちづくりの方向をお互いに見いだしていただく意味で、連絡協議会の第一回目を発足させていただいたわけでございます。忌憚のない意見交換をしていただきまして有意義な会合で終わりますように、切に祈念をしいあいつに替えさせていただきます。

(横浜市建築協定連絡協議会の趣旨と方針)

建築指導部長

昭和25年に制定された建築協定制度は、昭和40年代後半から今日に至る10年余の間に急速に普及し、その評価はますます高まりつつあります。

本市においても協定件数は年々増加傾向にあり、昨年は

23件の協定が締結されました。

しかし、協定には「現場ではどのような問題が起っているのか。」「その解決方法はどうか。」という具体的問題をはじめとして、「協定制度を今後どのような方向で考えていくべきか。」という問題に至るまで、現実的には課題が少なくありません。

ところで、建築協定制度は、住民自らが建築物に関する一定の制限を定め、住民自身の手でまちづくりを進めていくものであります。

したがって、そこには住民の活発な活動と相互の協力が不可欠であり、建築協定はそのような住民意識に裏付けされたものでなければなりません。

一方、行政側も良好なまちづくり、市民参加のまちづくりを進めていく上で、当制度を再評価し、一層発展させていかなければなりません。

このようなことから、協定の代表者をはじめ、協定を締結したいと考えている方を対象に、情報交換、啓蒙普及活動を展開していくことにより、建築協定を更に発展させていくことを目的として「横浜市建築協定連絡協議会」を発足することに致しました。

〈横浜市建築協定連絡協議会
会長あいさつ（要旨）〉



湘南金沢八景第一期建築協定運営委員会の佐々木でございます。このたび横浜市建築協定連絡協議会の会長をおおせつかり、無事つとまるかどうか心配ですが、皆様のご協力を得まして大任を果していきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

さて、横浜市の建築協定は、歴史が古く27年前から行っており、全国の市町村レベルでは最も多く、他都市は横浜市の協定を参考に行っているなど、協定の先進都市として高い評価を各方面から受けているときいております。

また、昨年は「まちづくり功労者」として建設大臣から緑区の「美しが丘個人住宅会」が表彰を受けております。

しかし、一方で協定の件数が多いだけに、一部の協定地区内では協定違反があったり、穴抜け区画において協定の趣旨に沿わない建築がされたりするなどの問題が起っております。

また、協定の期限が切れる地区や協定予定地区では協定締結の進め方等について悩んでいるのも事実であります。

このようなことについては、地元役員が行政側に相談して対処しているものの、そのほとんどについて行政側に頼っているのが現状であると思っております。

しかし、そもそも協定は地元主体で行うことになっており、それでこそ本当の「住民主体のまちづくり」が実現するものと考えます。

そういう意味で協定運営の当事者であり、実践面で苦勞し、よく熟知している我々運営委員会が主体的に相互に横の連絡を取り合いながら、これらの問題等について協議し、よりよい方法を見出ししていく必要があるのではないのでしょうか。

そして、当協議会が市民主体の行動として行政側のバックアップを得ながら相互の情報交換、市民への普及啓蒙等を行うことによって、建築協定をより充実したものにしていきたいと思っております。

簡単ではありますが、あいさつとさせていただきます。
（建築協定連絡協議会会長 佐々木 弘

〈幹事の声〉



上飯田モデル住宅地区建築協定

小林 寛一

私の住んでおります地域は、昭和42年に、建築協定付きで分譲されました。当時、協定について意識をもっている人は誰一人として居りませんでした。その後、車庫問題などが起こりましたが、区役所及び建築局のご指導を受けながら、解決してまいりました。協定のおかげでより良い環境の中で生活をして居ることを心から喜ん

でおります。今後5年で終らんとしている20年の協定の継続を願っており、協議会の皆様と共に進めてまいりたいと思います。



桜台住宅地区建築協定

竹内 良夫

横浜市に建築協定連絡協議会が誕生したことは、大変喜ばしいニュースです。環境の良いところで暮らしたいと誰もが願っていますが、住民自らが努力を重ねないと良い環境を維持出来ない時代です。土地物件が少い、固定資産税は高い、収入を増やしたいとなると、空地にア

〈現場報告（要旨）〉

美しが丘地区現場報告（要旨）

報告者 坪井達夫

美しが丘地区は、東急田園都市線「たまプラーザ駅」の近くに位置し、昭和43年に東急電鉄が「第2の田園調布」をイメージして開発した地区であります。最初は居住者も100人程度で、交番、郵便局、消防署などがなく防犯、防火上での問題があり、また用途地域の指定もなく、隣接地にモデル、風俗営業等の建設の恐れもありました。

この時、すでに地主還元地には集合住宅が建設されていましたが、東急販売宅地にもアパートが建設されかかり、東急に申し入れ、棟上げまでされていたものを取り壊し、他の場所へ移転する措置をとってもらいました。この問題については、市にも相談し、この時、環境保全の手段として建築協定があることを知ったわけです。こうした事例は、建築や環境保全に対する地域住民の関心を高めることとなりました。

そして、当時は自治会組織がなく、昭和44年に「美しが丘個人住宅会」を結成し、10人が委員となり、これらの問題に対処してきました。昭和47年2月に第1回目の建築協定（有効期間10年）の認可を得ることができました。この時の同意作業では、現に居住している人々の同意は1ヶ月程度で得られましたが、多く残る空地の不在地主の同意を得るには、半年間の期間を要し、苦勞しました。

その後、協定締結の2～3ヶ月後に「美しが丘中部自治会」ができ、協定運営委員会はその傘下に入ることとなり、また、昭和48年には用途地域が指定され、第1種住居専用地域となりました。この間には、当地区が境界を接する川崎市側で流通センター建設の問題が起り、これに対処したことが一層地域住民の環境に対する関心を高める結果となりました。

こうして10年が過ぎ、有効期限切れ（57年2月）を迎えまして、その前年に期限切れ後の措置を検討しましたが、

役員ほとんどが継続したいとの意見である一方、権利者の調整等が難しいとの意見もありました。この時、市から地区計画の導入について話があり、自治会の中に研究会を設け、とりあえず2年間協定の延長願いを市へ提出し、この間に建築協定の更新か地区計画の導入かを検討することとなりました。

検討の結果は、結局建築協定を更新することとなりまして、そこで、まず20数項目に渡るアンケートを行い、規制内容等に対する住民意見を確認しました。なお、アンケート結果によりますと、住民の80%以上が協定更新に賛同し、95%以上が協定を知っており、88%がその効果を認めていました。

新しい協定内容で問題となりましたのは、親子2世帯住宅と土地の細分割のことであります。検討の結果、親子2世帯住宅は個別に市と協議の上、運営委員会が認めたものについてのみ可能とする救済規定を設けました。また、土地の細分割については、相続の問題、地価の高騰などの情勢があるものの、やはりミニ開発を引き起こす原因ともなりますので、意見が分かれたところではありますが、基本的には外からの圧力（業者によるミニ開発）には厳しく、住民の希望に関してはできるだけ救済していく方針で、運営委員会が個別に判断できる救済規定を設けました。

こうして現在第2回目の協定を運営していますが、運営していくための基本は、環境に対する住民意識と、委員会との協力（地区によっては難しい地区もあると思いますが）であると思っております。

土地の分割問題等については個別に十分話し合い、また穴抜け区画については一層の住民意識の向上運動とともに、事前の防止対策が大切であります。

しかし、今後10年の間には社会情勢もまた変わりますでしょうし、業者等外からの圧力に運営委員会での対処が困難になる場合も考えられます。そういう時点には、地区計画への移行も検討しなければならないことになると思っております。

〈基調報告〉

企画指導課長

建築協定の現状、課題について、次の項目について基調報告がありました。

- 協定認可状況の推移及び区別、用途地域別協定認可状況
- 協定区域の面積及び地区数
- 協定地区住民の意識調査
- 協定地区実態調査のアンケート結果

その内容を中心に「横浜市における建築協定」として、5ページにまとめましたのでご覧下さい。



パートや高層マンションが建つし、時が経過すれば、土地の細分化や相続、転売などが起り地域住民間の紛争が多発します。「私権を制限」しても建築協定を守ることは、大変な勇氣と忍耐を必要とします。市の建築局の応援でこの協議会が出来たことは、日本で初めてだし頼もしい限りです。建築協定を作り良い住環境を守ろうとする市民の仗となってくれるでしょう。



美しが丘中部自治会建築協定

大井 徹

我が町美しが丘は、街づくりが始まってから20年余りが過ぎ、空地が目立たなくなっております。私に協定委員長をとお話がありました時、その様な状態ですであまりお仕事もなかろうと考えましたが、案に相違、新築・増築・別棟建築等々なかなかお役目繁多といったところです。

その中で感じる事は、建築業者の方も、不動産関係の方も当地の協定について実に良くご存知で、建築主に対し適

切な助言をされている様子で、今のところあまり問題は起きていません。

今後とも行政の方々のご指導をいただき、良い街づくりをすすめていきたいと思っております。



第二次湘南桂台第1、第2地区建築協定

國廣豊二郎

それぞれ建築協定委員会の活動が協定の趣旨に沿って展開されている限り、住宅地としての美観および生活と環境の保護と維持を目的とした清潔で明るい街格づくりと併せて健康で文化的な生活が営める地域社会を確立することが出来ましょう。しかしながら、私の十年の経験からして、建築協定委員会の活動の活性化は言うは易く、行いう難事が多いということです。それ故その活性化のためにも、この建築協定連絡協議会が委員会活動の経験交流や、活動の手引と事例集等の作製を実施してくれればたいそう有効なことだと存じます。今後の協議会活動に期待するところ大です。頑張ります。

桜台地区現場報告(要旨)

報告者 竹内 良夫

私どもの地区は、先ほどの美しが丘地区と同じように、田園都市線の青葉台駅から歩いて10分ばかりの所に、東急が中心に開発した分譲地を買収求めて家を建ててきた区域であります。この区域の内外には、地付きのお百姓さんが元から持っていた土地が広く残されております。

ある日(56年6月)突然、このうちの1ヶ所に測量が始まったわけでありまして。その地主に尋ねたところ、予定建築は、300坪近い土地に約40の部屋数を有する一流会社の独身寮3階建てでありました。これがそのまま建築されますと、日照等の問題が起ってきます。

このため、建築予定地の周辺の主婦が集まって本建設阻止の手だてについて話し合いをしました。しかし、良い智恵が浮かばず、男性もその中に加わって話し合いを再度行いました。

その結果、とりあえず行動が先だということで、市役所、国会議員、東急へ順次相談に行きましたが、いずれも建築をストップすることは出来ないという回答でありました。ところが、市会議員のところへ相談したところ、協定を締結してみたらどうかという話があり、数日後の夜、市役所の建築局の方から建築協定のレクチャーを受けました。

このようなことから、良い環境を求めて当地に建築してきた我々の区域を保全するために、建築協定を結ぼうということになりました。

そして、建築協定案を種々検討し、①一戸建専用住宅及び医院併用住宅が良いが、アパートは不可。②敷地分割は良いが150平方メートル以上を確保。③軒の高さを6.5メートル以下にして2階建て可、3階建て不可。④便所は水洗式、としました。この協定内容は、我々にとっては不満足なものではありましたが、全員同意をとる観点から低層一戸建住宅地保全の基本である4項目にしました。

この案で自治会の臨時総会を開催し皆様に回ったところ、出席者137名中賛成95、反対20、保留22、でありました。このまま自治会全体をまとめることは不可能であると判断し、残念ながら反対者が多い所を協定区域から除外することにしました。

その後、正式な協定書を作成し、8月14日から同意作業

に入ったわけですが、その作業には主婦が15名で昼、夜、男性が夜だけ7名程参加しました。毎晩8時から12時まで20数名全員が協議し、昼間は女性2人が一組となって軒一軒同意を得て歩きました。同意の得られないところへは入れ替り、立ち替り、主婦が何回となく足を運びました。

また、不在地主の方が遠方(名古屋、福岡、東京)に居れば出張の途中立寄りしたりしました。

この様な努力の積み重ねの結果、1週間で実に98.4%の同意率を得まして、8月20日頃、市へ建築協定書が提出出来たわけでありまして。そして、認可になったのが12月7日でありまして。この様な状況になり、市当局のご指導は、建築主に対して以前にも増して強い建築指導にあられるようになりました。行政側もこの様な法律的な支えがないと、建築主に対してのご指導も弱いものになってしまうことと思っております。

以後、建築主と何度か交渉の機会を持った結果、地盤を1階部分カットして2階建てと見えるような建物にしてもらうことが出来ました。又、路上駐車の問題を解消するため、敷地内に駐車場を設けたり、建物の用途も13世帯用のマンションとしていただくことにも成功しました。

しかし、協定の穴抜け区画が生じた場合、協定内容と相違する3階建てのマンションが建てってしまうことは、建築協定制度にはまだ不備な点があるような印象であります。

この一連の活動で何よりも良かった事は、主婦が子孫の代までの環境を守るということで頑張ったこと、また、これまで知らなかった家族同士が仲良くなった事でありまして、こんなによい運動はないと高く評価しております。

それからもう一つ、私達の区域に建築協定の看板を2ヶ所設置していただいたおかげで、不動産屋さんをはじめ周辺の人の協定に対する関心が高まったことであります。

一例をあげますと、周辺の土地を持っているお百姓さんが土地利用を回る場合、私達の協定内容に沿った一戸建ての住宅にいただいていることです。この様に、建築協定の効果というものは、すばらしいものと思っております。

最後に、坪井さんが非常にご苦労され、私達も本協定が切れる段階で苦労するであろう協定の継続手続きにつきまして、何か簡便で良い方法がないものか、市当局にご検討いただくことをお願いしたいと思っております。



港北ニュータウン第1地区

牛久保10工区建築協定

佐藤 鉄雄

住みよいまちは、1人1人の努力によってできあがるものです。しかし、それも自分たちのまちをどのようにするかという一定の建築ルールが定まっていなくて困ります。建築協定は、それにこたえてくれる良い制度だと思います。

建築協定連絡協議会が住みよいまちづくりのために協定の普及、啓蒙活動などをすることを期待しています。



富岡第8期分譲地(第2次)住宅地区

建築協定

征矢 厚

建築協定は、当初は地権者に過酷な拘束を強いるかの如く思われがちだが、日照問題、境界線、騒音等、住環境の問題を近隣関係、住民共通の立場に於て考えると、快適な日々を送る為には、町作りの一貫として有効であり必要だと強く感じます。

虫食い地区に協定に合わない建築が行われる場合は、行政側は、建築協定運営委員会との話し合いを行わせ、仮に条件付きであったとしても、話し合いが付くまで建築確認をおろさない位の強い指導力を持つべきだと思います。



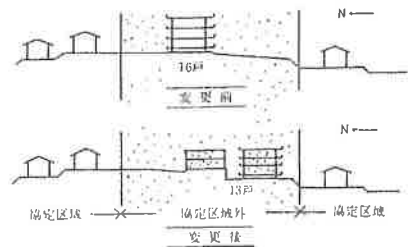
港南第3期第2次建築協定

宮崎 義一

発足後9年を迎える私達の地域の「協定」は、ディベロPPER主導であったこともあり文書表現のあいまいさから種々のトラブルも生じています。

そんなトラブルの解決に少しでもプラスになればとの思いから協議会発足には大いに期待していました。

住環境を良好に保つには、行政まかせでなく、市民相互の自覚が重要なポイントだと思います。この協議会がそうした市民の交流の場になることを心から期待しています。



質問及び回答の概要

当日は、各建築協定地区から、いろいろな質問が出され、建築協定地区が抱える問題が浮き彫りにされました。当日の回答と合わせて、回答できなかった分についても、概要を次のとおりまとめました。

〔質問〕

1. 穴抜け区画、隣接地に対する行政指導について

2. 手続きについて

(1) 変更手続きの簡素化（有効期間、制限内容等）

(2) 締結（更新）するための同意率

(3) 脱会希望者の取扱い

3. 建築物の制限について

(1) 玄関が2以上ある2世帯住宅の取扱い

(2) 美容室、学習塾の取扱い

(3) 未利用地（傾斜地）の取扱い

(4) 美観及び防災面からのブロック塀禁止と協定による規制について

(5) 増築に対する区の認可について

(6) 建築協定と建築基準法の法解釈及び両者の関連について

(7) 当地区の協定書では、外壁後退距離は0.7m以上であるが、この内容は協定地区により異なるか？

(8) 本協定地区では、区画の最小面積は150㎡以上という制限内容が協定に盛り込まれているにもかかわらず、区域内の面積176㎡の土地が分割されて建築確認がおりている。そのようなことがどうしておこるのか？

4. 違反について

(1) 違反に対する運営委員会が措置できる限度と行政側の対応及び違反の容認限度

〔回答〕

- 穴抜け区画——穴抜け場所については、協定区域外のため原則として協定の効力は及びません。しかし、協定区域内の環境保全の面から、協定の趣旨に沿うよう運営委員会と協議の上行政指導を行っています。
- 隣接地——行政指導は困難なものと思われます。

- 建築基準法上、①区域 ②建築物に関する基準 ③有効期間 ④違反に対する措置の変更は、全員の合意を必要としますので、手続きの簡素化は困難です。
- 原則的には100%の同意が必要ですが、90%以上の同意率により認可しています。この場合、未同意地は穴抜け区画となります。
- 有効期間内は、協定内容は有効に働きますので、一度協定に参加した以上、脱会は不可能です。

- 法律上は共同住宅又は長屋の扱いとなる。ただし、親子等の2世帯住宅の場合等は運営委員会で戸建住宅として認める方法も考えられます。
- 学習塾等自宅の居間などで行う場合は、その利用頻度により戸建て住宅として取扱うことも考えられます。
- 未利用地が協定区域外ですと協定の制限は働きません。極力、運営委員会と協議するよう指導しています。
- 協定でブロック塀を禁止することは可能です。

- 建築基準法上、防火、準防火地域外における10㎡以内の増築は、建築確認は不要ですが、法及び協定内容に適合していることは必要です。また、10㎡を超える増築に関しては、同法上、建築確認が必要であり、確認の審査時に協定内容もチェックされます。

- 建築基準法と建築協定の関連等については建築協定のパンフレットがありますので、それを参考にして下さい。

- 外壁の後退距離の規定については、0.5m、0.7m、1.0m、1.5m等、地区の実情に合わせて様々です。一般に、道路境界線及び隣地境界線から各々1.0m以上とするケースが多いようです。

- 一般に、協定区域内の確認申請に関しては、事前に協定内容に抵触するかどうかチェックを行い、抵触する場合には、適合になるよう指導しています。御質問について事実関係を確かめたところ、分割前の土地は法地を含めて300㎡以上あり、2分割後も、それぞれが150㎡以上の敷地面積をもつので、協定内容に反しないものと思われます。

- 協定上は、工事停止、是正の請求及び強制履行の裁判所への提訴は可能です。法律違反であれば市が代執行により撤去する手段もあります。しかし、実際には、生活権等の問題で代執行による撤去はほとんど不可能な状況です。協定違反についての措置も同様と考えます。違反に対しては、住民の監視による早期発見が大切です。協定違反についての行政対応は、話し合いが中心となります。容認限度については、違反の内容による波及効果等を考慮しての対応が必要と考えます。

〔質問〕

(2) 建築協定認可公告54年3月5日以前に共有地(14名)を税金対策として建設会社に貸し、仮設宿舍2棟建築、その後1棟建築して現在使用中。貸主は死亡したが撤去できないか。

(3) 建築面積違反の建築物を行政側は違反建築物として処理したが、いまだに是正されていない。建築協定違反として裁判により違反部分を撤去出来るか。

(4) 仮設ハウスを建築し、商売を行っているが、無許可で建築し商売出来るか。また、居住部分がないため、協定違反として仮設ハウスを撤去出来るか。

5. その他

(1) 協定地区内で、万一、協定反対派が過半数を占めた際の、協定維持のための市の援助及び協力について

(2) 協定運営委員会に対する行政側自体の一般的支援体制の充実・強化の現状と今後の具体的強化計画について。

(3) 当協定地区の建築協定運営委員会細則には、建築物の新築・増築・改築を行う場合、届出は原則として建築確認申請前に行わなければならないとあるが、実際、市は運営委員会の承認なく確認しており、それは何の為の協定であるのかわからない。そのような場合における建築主に対する行政側の対応について。

(4) 鎌倉市にあると言われる老人世帯に対する建ぺい率、容積率の特例が横浜市にもあるか。

横浜市建築協定連絡協議会運営方針

〔目的〕	各協定地区の運営委員会が相互に連絡をとりあい情報交換、催し等を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進する。
〔構成〕	●市長が認可した建築協定地区の運営委員長及び建築協定締結予定地区の代表者等。 ●行政 建築局その他関連局
〔役員〕	役員は、会員の互選により総会において決定する。 任期は2年間とする。 (1) 会長 1人 会務を総理し、総会の議長を務め、この会を代表する。 (2) 副会長 2人 会長を補佐し、会長に事故がある時又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

(回答)

- 認可公告年月日以前に土地の貸借関係を結んで建てた仮設宿舎2棟については、協定違反としては扱えません。また、その後の1棟については、認可公告後建てたものであれば、運営委員会が撤去するよう指導し、必要に応じて裁判所へ提訴することが出来ます。なお、貸主が死亡した場合でも建築協定違反の事実が残ります。
- 建築基準法違反に対しては、違反者に是正する旨長期期間にわたり指導を強化していきます。建築協定違反については、関係権利者の意見をまとめ、違反部分を是正する旨裁判所へ提訴することができます。
- 仮設建築物は許可が必要である。また、建築基準法上は、この地域に独立店舗は建てられず、協定上も、住宅兼用の店舗以外は認めていないので、独立店舗は、建築基準法と建築協定の両方に違反します。したがって、行政側の違反指導にあわせて、協定違反として運営委員会が撤去するよう指導し、必要に応じて裁判所へ提訴することが出来ます。
- そのような状況になった場合、市としては説明会の開催ができるだけ協力をしていきたいと思いますが、過半数の方が廃止したいということであれば、協定を維持していくこと自体が大変困難なことであると考えます。
- 今までも、地元委員から問題を提起されるごとに、地元の役員と相談のうえ対処してきました。しかし、特定の個別地区において、住民の合意のもとに建築基準法等、法定規定に上のせした制限を課し、互いに守り合っていく制度については、行政の過度の介入にも問題があり、行政側の対応にも困難が伴います。この協定連絡協議会を機に、今後運営委員会との連絡を一層密にしてできる限りの支援をしていきたいと思えます。
- 細則で建築確認申請前に届出をする旨の規定は、事前に運営委員会とどこにどのような建物が建つかを把握してもらう為に設けられています。区の建築課では、建築協定内容に合致しているかチェックして、問題がある場合は、運営委員会と協議していますが、問題がない場合には連絡なしに確認しているケースもあります。今後は事前の届出を細則で定めている地区については、申請前に運営委員会と連絡をとるように指導していきたいと思えます。
- 本市には、このような特例はありません。また、鎌倉市に問合わせたと、そのような特例はないとのことでした。

【幹事】	幹事は会員の申し出により会長が決定する。任期は2年とする。
【事務局】	会の事務を円滑に推進するために事務局をおく。事務局は、横浜市建築局企画指導課とする。
【総会】	総会は、会長が年1回招集するものとし、建築協定制度及び建築協定の運営に関することを討議検討する。
【幹事会】	幹事会は、必要に応じ会長が招集するものとし、活動に向けた準備検討、研究活動、啓蒙普及活動を行う。
【啓蒙活動】	機関紙の発行。

〈特集〉

横浜市における建築協定

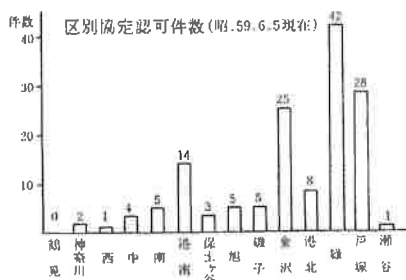
1. 協定とは
協定を一言でいえば「地区の特性に応じて良好な環境を形成、維持、増進するために、住民自らが自主的に一定の建築ルールを定めて、それを運営していく制度」であるといえます。

- この制度の特徴としては次のものが挙げられます。
- ① 一般的な建築制限（建築基準法）だけでは必ずしも地区レベルの良好な環境の形成等が図れないため、本制度の利用によりそれを補完することができること。
 - ② 協定区域内の土地所有者（借地権者を含む。）の全員の同意が必要であること。
 - ③ 通常の民事契約と違い、協定した土地そのものに協定の建築制限が適用されること。
 - ④ 地元の代表者が全員同意の協定書の申請をし、特定行政庁（横浜市長）から認可を受けて協定の効力が働くこと。
 - ⑤ 協定違反への指導など協定の運営は、地元で行うこと。

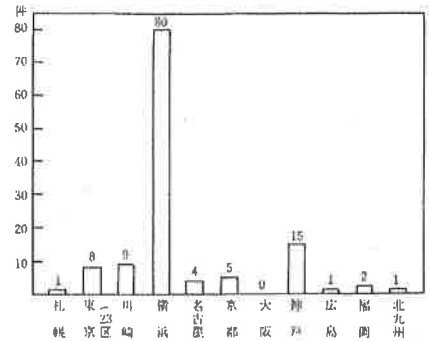
このように協定は、地区の特性に応じた良好な環境形成が図られ、また、地元自らが協定の締結や運営の活動を行うことによって市民の連帯意識の醸成の一助にもなること等から、横浜市では積極的に協定締結を指導しています。その結果、昭和32年にはじめて協定を認可して以来、59年（6月5日）までの認可件数は、143件にも達し、市町村レベルでは最も多い件数となっています（55年末現在全国約1/7）。

2. 協定認可状況

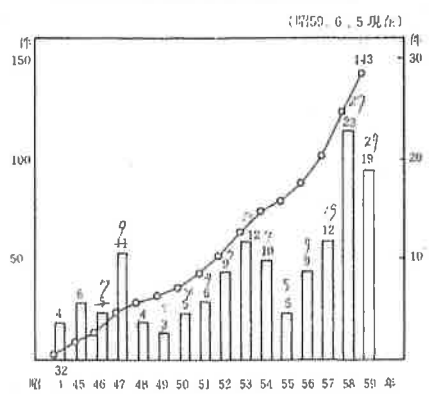
協定制度は昭和25年に創設されましたが、その利用は昭和40年代半ばから多くなされるようになりました。昭和40年代の件数は、年間11件以下ですが、50年代に入り、57年12件、58年23件と増加傾向にあります。この増加は市民の方々の住環境意識の向上の賜と思えます。この協定の大半は、一戸建住宅地でのものであり、建築ルールの内容も低層独立住宅の良好な環境を形成、保全するものとなっています。ここ数年の間に工業団地で共同住宅等禁止の協定が3件締結されています。協定は開発事業者が中心となって行う新規開発造成地でのものが数多く、その割合は73%にも達しています。このため、郊外地（緑、戸塚等）での協定が数多く、既成市街地（鶴見、西等）での協定は数少ないものとなっています。しかし、近年、地元住民自らが行う協定が増加しており、その割合は54年までは5%しかなかったものが55年以降増加の一途を辿り（55年以降では49%）、現在では累計で27%に達しています。



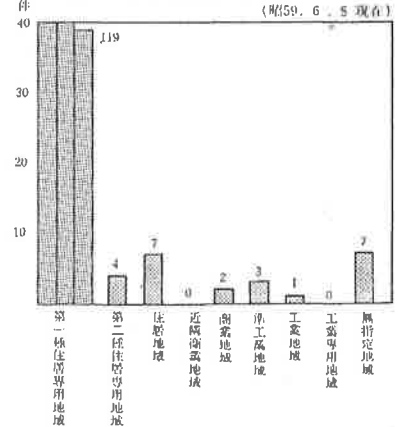
政令指定都市の協定認可件数(昭55.12.31現在)



建築協定認可件数の推移(累計及び年別)



用途地域別建築協定認可件数



(昭59.6.5.現在)

協定地区	協定区域の面積 (ha)	地区数
鶴見区	0	0
神奈川区	1.3	2
西区	1.0	1
中区	89.1	3
南区	15.1	5
港南区	76.4	12
保土ヶ谷区	6.8	3
旭区	26.0	4
磯子区	25.9	4
金沢区	274.9	20
港北区	42.5	7
緑区	330.2	38
戸塚区	240.3	22
瀬谷区	1.1	1
合計	1130.6	122

横浜市面積 429.86km² 西区面積 632.9ha 南区面積 1262.6ha

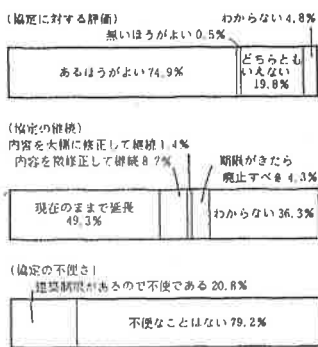
3. 協定地区の実態調査

横浜市では昭和53年度から3カ年にわたり協定地区の実態調査を実施しました。その結果の一部を紹介すると、協定に対する評価については、約75%の住民が協定の良さを評価しています。協定の存在が不便か否かについては、約80%の住民は不便なことはないと答え、協定の継続については、廃止すべきとの意見はわずか5%に過ぎません。

これらのことは、期限切れとなった地区住民の動きでも裏付けられます。昭和59年6月5日現在、期限切れを迎えた地区は29カ所ありますが、継続を中止したところはわずかに一カ所、16カ所については継続済、残る12カ所は継続すべくその作業を横浜市との協議をしながら地元で行っています。

一方、実態調査による協定の効果については、①日照、通風の確保や騒音防止、プライバシー保護といった住戸性能の快適性に対する効果、②用途の純化、街全体の緑の量の増加といった住宅地全体に対する効果、③居住環境に対する意識の向上、が挙げられました。

協定地区住民の意識調査(昭.53.)



4. 協定地区代表者へのアンケート結果

建築協定連絡協議会を開催するにあたり、58年9月に協定地区の代表者(協定運営委員長)へ協定に関するアンケートを実施しました。その結果は次のとおりです。

- (1) 協定の評価については、前述の調査段階でのものとほぼ同じような状況です。
- (2) 協定区域内での問題は、建築物の外壁後退違反が11地区、用途違反が7地区となっています。
- (3) 開発事業者中心でない地元発意の協定の場合は、全て運営委員会が組織されています。
- (4) 協定の運営は、自治会活動との関わりを深めていくべきだとの意見が約7割を占めています。
- (5) 協定の更新の段階では、当初の締結時(10年前)以降、三世代同居住宅の必要性など情勢の変化もあって、協定者の意思統一が難しく、一部未同意者(平均5~6%)がでる場合があり、更新時にその土地が協定区域外(穴抜け区画)となっています。

5. 協定地区への助成措置

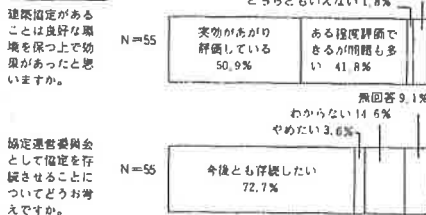
協定は地元自らが住環境の維持、向上などのために行うものであることになっているため、その費用は地元負担となっています。しかし、協定によるまちづくりへの効果は、住環境の向上、市民の連帯意識の醸成等少なくありません。

このため、横浜市では55年度から協定区域であることを現地へ表示する看板を設置することとし、59年度からアンケート調査書(協定締結のため土地所有者等の意識調査を行う)及び協定書の印刷・製本の費用は市が負担することとしています。

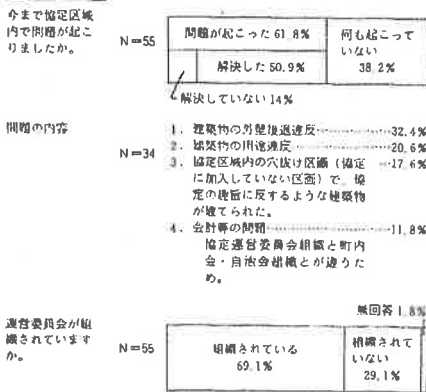
横浜市建築協定地区実態調査アンケート(抜粋)

実施時期 58年9月
対象 各協定地区代表者
発送:72 返送:55 (76.4%)

協定の評価

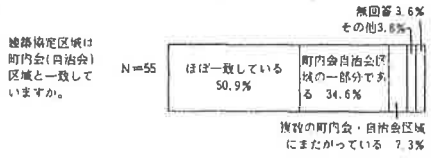
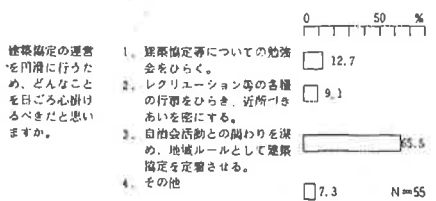


実態と課題



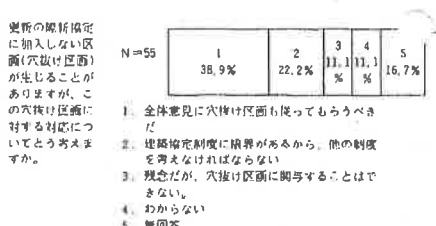
解決方法

- 協定区域内の問題をどのように解決しましたか。
1. 運営委員会で解決した。.....28.6%
 2. 運営委員会と行政とで解決した。.....21.4%
 3. 近隣関係で解決した。.....14.3%
 4. 行政指導で解決した。.....14.3%




協定更新

- 更新にあたって問題が起こりましたか。
1. 不在地主がなかなか同意してくれなかった。72.2%
 2. 同意作業(意見の集約)が大変だった。.....55.6%
 3. 更新に順した多大の時間をかけ、日常生活.....27.8% (仕事等)に支障が出た。
 4. 協定内容の決定方法が難しかった。.....11.1%



- 更新の期折協定に加入しない区画(穴抜け区画)が生じることがありますが、この穴抜け区画に対する対応についてどう考えますか。
1. 全体意見に穴抜け区画も従ってもらうべきだ
 2. 建築協定制度に境界があるから、他の制度を奪えなければならない
 3. 視念だが、穴抜け区画に関与することはできない
 4. わからない
 5. 無回答

まちづくりにおける建築協定の役割と今後の方向について



東京都立大学助教授 石田 頼房

第1回建築協定連絡協議会で行われた講演の記録は次のとおりです。

ただいまご紹介をいただきました都立大学の石田でございます。

ご紹介をいただきました中にもありましたように、緑区で、もえぎ野北地区という百二十区画ほどの建築協定区域のお世話役もしております。私のところも、建築協定が十年たちまして、昨年一月の末に協定の更新を、少し内容を強めまして何とかやりまして、引き続き十年間皆さん方といっしょに頑張っていきたいというふうを考えております。何ぶんよろしくお願いたします。

きょうは建築協定とまちづくりの問題についてお話をしたいと思います。都市計画を専門にしておりますので、少し専門的な立場から建築協定の問題を考えてみたいと思います。

まず、建築協定の歴史を少し簡単にお話してご参考に供したいと思うわけです。先ほどのどなたかのお話の中にちょっと出ましたが、建築協定のようなものを持って、水準の高い環境をつくってきた住宅地という、すぐ代名詞のように「田園調布のような」といふことばが出てまいりますけれども、その田園調布が、おそらく日本では建築協

定のようなものを持ってつくられた住宅地のごく初期のものではないかというふうに思います。

田園調布は、一九一八年(大正七年)でしょうか、そのころ企画された住宅地でございます。渋沢栄一という有名な財界の大御所がおられまして、その方が、イギリスやアメリカのガーデンシティ(田園都市)とかガーデンサブurb(田園郊外)といったようなものを見学する機会があって、それに触発をされて計画をした住宅地だというふうにいわれております。

この住宅地は、建築協定ではなくて、売買契約の特約事項として環境に対する協定を持って発足をしたわけでありまして。いくつかの項目がありますけれども、たとえば「土地は住宅、付属施設、庭園のみにしか使用できない」とか、あるいは「同意なく分割使用、分割譲渡はできない」とか、あるいは「垣根、柵などについては体裁のいい藩藩なものでやらなければならない」とか、あるいは「建物は三階建て以下でなければならない」とか、あるいは「建ぺい率」といふことばは使っておりませんが、「建ぺい率は五〇%以下」とか、「道路の境界線から道路の幅の半分、

建物を後退させなければいけない」とか定めております。それから、これは今の建築協定には普通ない規定ですけれども、建物の工事費の限度を決めております。「工費坪当たり百二十円以下の建物を建ててはいけない」——百二十円という今では子供のお小遣いですが、当時百二十円というのは、非常に高い水準の住宅をつくれという意味だと思えます。

この協定は、業者がつけた特約条項でありましたけれども、住まれた方たちがやはり田圃調布を愛して、当時田圃調布も今とは違って、ガスがないとか道路の舗装がないとかいろいろたいへんなところだったようだけれど、それをどんどん改善していく運動の中で、自分たちの協約として認識をして、田圃調布会というような非常にきちんとした自治的組織をつくって、これを現在に至るまで一生懸命守ってこられている、そういう住宅地であります。

この田圃調布の模範になったアメリカの郊外住宅地における建築協定はどういうものであったのか。このへんが、世界的に見ますと建築協定のルーツであったというふうにいわれているわけですが、アメリカの住宅地の建築協定、プロテクティブ・コーヴナントというような名称で建築協定のようなものが運用され始めたのが今から百数十年前のことである、というふうにいわれています。

都市計画制度でいいますと、アメリカで用途地域制が生まれたのがだいたい一九一〇年代ですから、建築協定のほうが歴史的には古いわけです。アメリカの場合には、ちょうど田圃調布と同じように、一般的には開発業者が購入者と結ぶ契約という形をとっていたり、あるいは不動産所有者の間で結ぶ協約というような形をとっているようでありまして、そして、一般的には用途地域制よりはるかに精密ではるかに厳しい内容を持っている。そしてその協定内容は、協定書としてあるというだけではなくて、日本でいえば登記簿に相当する土地の権利書に、ここの土地はこういう協定がついている、ということが書きこまれていて、したがって土地が売買されても、いや、私は知らないで買ったということにはならない。権利書にそれが書いてありまして、買うときには必ず見る、そういうような仕組みになっていたのであります。

ちょっと話が横道にそれるんですが住宅地の計画に関して、近隣住区という考え方があるんですが、これは住宅地計画の最も基本的な計画の考え方でありまして、これを提唱した人はアメリカのC・A・ベリーという人なのですが、この人自身がある住宅地、——これはベリーが勤めている財団の子会社である住宅会社がつくったフォレストヒルズという有名な住宅地ですが、——に住んで建築協定を運用するガーデンスコーポレーションという管理組合のようなものの役員をして、いろいろな経験を積む中で、この近隣住区という考え方に到着したというふうにいわれています。

このフォレストヒルズのコーヴナントというのは、分譲いたしましたラッセルヒルズ住宅会社が、協約をつけて分譲したものであったようです。この団地は、工事が始まってから完成に至るまで十何年かかったという、わりに気の長い住宅地開発だったようですが、一定の入居者ができたところで、それまで会社のほうが管理をしていた建築協定を住民の組織のほうに移管をして、それ以後、ガーデンスコーポレーションという組織がこの建築協定の管理をしていったというふうにいわれています。

ガーデンスコーポレーションは建築協定のわれわれの組織とちょっと違い、ちょうど分譲アパート団地の管理組合

と同じように、公園とか集会所などの共有地とか共有財産を持っていたようです。したがって分譲アパート団地の管理組合に建築協定の運営委員会を足したような機能を持っていたようです。

詳しい話をすると、これだけで長くなってしまいますが、二、三、おもしろい話をいたしますと、ここもやはり一戸建ての住宅を中心とする住宅地でしたが、二戸建てを建てるといふ企てを立てた人がおりました、これに対しては裁判で争って、その裁判に勝ったのです。そのことを通じて、組織が固まって、住民の地域管理に対する意識が非常に高まったんだ、ということペリーは本の中で書いてあります。いってみれば建築協定のルーツであるアメリカの協定の場合にも、やはり違反があり、それを住民の間で話し合い、いよいよ解決のつかないときには裁判に訴えて、そのことを通じて仲間割れをしたんじゃなくて団結が強まったというところが、たいへんすばらしいことであつたと思えます。ペリーは、そのことを通じて住宅地がどういう条件を備えていなければならないかということをいろいろ検討して、近隣住区という非常に優れた住宅地の計画理論をつくり出したわけですね。

ただ、アメリカの建築協定には若干問題があるというふうにいわれています。アメリカの建築協定でも、やはり先ほどの田圃調布と同じように、工事費の下限を決めるということがだいたい行われております。それはいろんな意味があるわけです。もちろん質の低い住宅が建たないよなということであるわけですが、そのことを通じて、やや排他的な性格を持ってくる。あるクラス以上の人しか住めないようにしようということには人権問題的なことも含まれて来ます。そういう性格があるということに、アメリカの建築協定の持っている問題があるといわれています。

そんなところにルーツを持って、ほぼ同じような形ものが日本に移し植えられたのが田圃調布ですが、戦前は他にそう多く普及したわけではないようです。特に法的なバックアップがあるわけではなかったことも原因と思われる。

それでは、この建築協定が制度化されたのはいつかということについていえば、一九五〇年（昭和二十五年）に建築基準法が制定されたときであるわけですね。ただ、この動きは数年前からありまして、一九四七年（昭和二十二年）に建築法草案というものが、建築基準法をつくるための準備としてつくられました。又、この草案の中に建築協定が初めて登場します。この建築協定に関する部分はわずか二条だけでしたが、内容的に今の建築協定とは違っている点がありました。まず、三分の二の多数決で建築協定が締結できる、というルールになっていました。この点は現在の全員同意による締結とは非常に違っていました。

それから、現在の建築協定は、用途に関する規制ができるようになっております。ですから、先ほどお話のあったような、お店はいけないというようなことができるわけですが、建築法草案のときには、用途の規制はできないことになっておりました。この点は、初期の建築協定制度にも残りました。

さらにもう一つ、非常に大きく違うところは、建築協定に違反する建物であった場合に地方長官と書いてありますが、今では知事とか特定行政庁の長ということになると思いますが、その地方長官が、違反をしている者に対して是正命令「違反しているところを直しなさい」というような命令「が」くだせるような条文になっていました。そういう

意味で、それがいいかどうかは後で少し触れたいと思いますが、かなり強力な仕掛けが一番最初の建築協定では考えられていました。これが一九四七年（昭和二十二年）の建築法草案の建築協定に関する部分の内容であります。この案はそのままで実現いたしませんで、いろいろ議論検討の末、建築基準法の建築協定になったわけですね。一九五〇年（昭和二十五年）、この時の建築協定制の内容は、現在のものと大筋違わないんですけど、今のと違う点が大きくいえば二つくらいあります。一つは、一人協定というものはありませんでした。これは先ほど課長さんのお話にもありましたが、少なくとも土地所有者が二人いないと協定ができなかったのです。ですから、デベロッパーが協定をつけて売ろうというときには、一部分所有権を分けて、その二人の間で協定を結ぶというようなことをやらなければいけなかった時期があるわけですね。

それから、用途に関する規制が最初には含まれておりませんでした。これは後の改正でつけ加えられたわけですね。

そういうようなことはありましたけれどもほぼ現在の内容に近い建築協定が一九五〇年（昭和二十五年）につくられたわけですね。どういうわけで建築協定制度がつくられたのかは、はっきりしませんが、建築基準法の立法が占領下に作業をしてきた経過もありますように、アメリカのいろいろな提言を模範にしながら、このような制度をつくったというふうにも考えられます。

その後、何回か建築協定に関することは法律改正が行われております。先ほどの用途を制限項目につけ加えたというような改正もございます。いちばん大きな改正は一九七六年（昭和五十一年）の改正で、一人協定という制度がなくなり、借地権者の扱いが少し変わりました。これにより従来に比べてデベロッパーが分譲地をつくって、建築協定をつけて売ることが容易になった、ということが大きいと思えます。

聞くところによりますと、このときに同時に、多数決で建築協定を結ぶことができる制度すなわち、ある地区があって、賛成しない人が一定数いても、建築協定が成立して、その人たちは強制的に建築協定に入れられてしまうという案がつくられたそうでありまして、ただ法制局などの審査を経る中で、それはやはり法的にむりだ、法を超えた制限内容を、多数決でほかの人に強制するということは適当でないという判断になりまして、七六年の改正のときにも、多数決協定というものはつくられなかった、というふうにいわれています。

このころから、今いったデベロッパーが建築協定をつけやすくなったということ、それから日照権の争争、先ほど美しが丘とか仮台のお話でございましたような、あるいは「建築公害」に対する住民の運動が非常に強まってきたということの両方が反映して、建築協定制度は、つくられてから二十年ほどたってから急に使われ始めるわけでありまして。

先ほど課長さんがご説明になった資料に、横浜の協定地区数の伸びのグラフが書かれておりましたが、あれは横浜という建築協定先進市のことでありまして、あれを全国に直しますともっと極端なグラフになります。だいたい協定制度がつくられてから二十年間はほとんど事例がない状態が横ばいです。そこから急激に昇っていくというカーブができております。制度が出来て二十年たったときには、建築協定は全国で十幾つしかなかったわけですが、二十五年たったときには二百二十七になり、三十年たったときには（これは一九八〇年にあたりませんが）六百五十幾つになり、

現在ほどのくらいになっているのでしょうか、九百とか千とかいう数にもうそろそろ達しているのではないかと思います。ほんとうに急激に使われるようになってきたわけです。そして、それだけにいろんな建築協定に関する経験というものが積み上げられてきて、横浜でまた全国に先がけてこういう連絡協議会のようなものができるということになったのだと思います。

要するに、建築協定が良好な環境のシンボルになって、協定がついているということが、デベロッパーにとっても売りやすくなって、あるいは住民の要求にも合致している、そういう状況が出てきているように思います。

こんなことが建築協定に関するきわめて簡単な歴史でございますが、きょうはまちづくりの今後の問題と建築協定ということで、先ほど皆さんのお話の中にもいくつか出ておりました、地区計画制度と建築協定、これが今後どういうふうに結び合っ、環境のいいまちづくりを進める上に役立っていくだろうか、この点を少し考えてみたいと思います。

まず、そのお話をするためには地区計画制度というものを説明しなければいけないわけですが、これもきちんと説明するにはたいへん時間を要しますので、ごく簡単に、説明させていただきます。これはドイツの制度に模範をとりましてつくられた制度でございます、比較的狭い地域を対象にいたしまして小さな道路、すなわち各家々の地先にあるような道路の計画と、建物に関する非常に詳細な規制の計画とを総合的、一体的に決める制度が地区計画であるといえます。

計画の中味としては、三つのものが予定されております。一つは地区施設の計画といまして、道路と小さな公園の計画です。道路といっても、これは幹線道路ではありません、幅四メートルとか六メートルとかいう、街区の周辺を走っているような小さな道路の計画、あるいは小さな公園の計画、そういうものをまずつくることができます。つぎに、これは建築協定と関係はいたしますが、建築物に関するさまざまな詳細制限です。これには、用途の制限とか容積率の制限とか建ぺい率の制限とか高さの制限とか、建築協定が扱っているようなさまざまな内容が含まれます。特に注目される点は、宅地の最小限規模というものも決められるようになったことです。従来、建築基準法の一般的規定では、宅地の最小限度を決めるということができず、建築協定だけが宅地の最小限度を決めることができていたのです。しかし、分譲時から、宅地の最小限規模が、地区計画制度を使えば、建築基準法の制限として決めることができるようになったのです。この点が地区計画制度の非常に大きな特徴になっておりました。当時この制度ができたときには、新聞などでこれはミニ開発をコントロールする制度だ、というふうにもはやされて報道されたのもその理由によるものです。

それから、第三の計画項目としては、土地の利用に関する制限ということがあります。これは現在では政令で非常に狭くしか使えないようになっておまして、いい樹林とか、いい草地とかがあった場合に、それを保護することができる、というような規定になっております。この三つが地区計画の内容になっているわけです。

地区計画制度が実施に移されてから三年たちまして、全国の四十何カ所地区計画がすでに計画決定を見ております。この四十幾つの中に、建築協定とのかわりが非常に深いのが少なからずありますので、その事例をあげながら、地区計画と建築協定の今後の結びつき方ということを考え

てみたいと思います。

第一番目の事例は、今まで建築協定があったところを、その継続更新をやめにして地区計画に置き替えたという事例であります。いくつか事例が出ておまして、たとえば静岡県三島市の芙蓉台地区というのがあります。それから東京では八王子市の南陽台地区、みつ台地区というような、いずれもデベロッパーが分譲した地区で、建築協定から地区計画に変わったという例があります。特に三島市の芙蓉台地区というのは、なかなか問題のある経過をたどって地区計画にたどりついております。ここでは建築協定ができてから十年経過をいたしましたので、この建築協定を継続しようという動きを、協定運営委員会は進めたわけですが、これはどこでもやるやり方でありまして、住民にアンケート調査を行いました。私のところもそういうふうなやり方をやりましたが、建築協定を更新するのに賛成かどうかというので、従来のままの内容で更新するか、従来のものより多少条件をゆるめて更新するか、多少条件をきびしくしてやるべきか、あるいは協定継続に反対か、そういうような項目でアンケートをとったわけです。これはかなり大きな協定地区で、権利者が九百六十ほどいるのですけれど回答が七百六十四で、そのうち賛成が条件付きも含めて七百三十五、反対が二十五、記入なしが四、こういうふうな実態になったわけです。ですから、回答者中の賛成率は九六％ですが、回答をいただけなかった人を含めると、賛成率は八〇％を少し下回る、こういうような状態になったわけです。

私のところでの、いちばん最初のアンケートをとった段階では、八〇％ぐらいしかご回答をいただけず、全対象者のうち、賛成という回答を寄せた方は八〇％に達しなかったわけで、芙蓉台のケースは決して特に低い数字ではないと思います。横浜市の場合には賛成率が九〇％いけば穴抜けでも協定を承認する、と市当局はおっしゃっているわけですが、三島市の場合には文字どおり一〇〇％でなければだめだと、こういう扱いのようでございます。

ですから、八〇％以下の賛成率ということで、これはだめだということになりまして、それならば新しくできた地区計画の制度に乗り替えようではないかということで、市当局に七百名弱の請願署名を持って、地区計画にしてほしい、という要望を出されたようであります。

それからさまざまな経過がありまして、市側も建築協定を地区計画にすることにおみきり、地元説明その他を重ねて、約半年後に地区計画に置き替わったわけです。若干文章表現その他は違いますが、内容的には従来の建築協定をほとんどそのまま引き継いだ形で地区計画になっております。地区計画による建築物に関する規制はいろんな方法があるわけですが、三島市の場合は市の条例になりまして、条例になりますと当然建築基準法の確認の条件になるということでたいへんきびしい制限方法になったわけです。

こういうことで、建築協定をそのまま地区計画に乗り替えるという例がいくつか出てきております。これについては問題があると思いますけれど、そのことについてはあとでお話したいと思います。

もう一つのいき方は、建築協定と地区計画両方を決めたということがございます。これは静岡県清水市船越の北矢部地区というところ。全国で二番目に地区計画をつくったところでありまして。実は私達が、その地区計画ができる三年ほど前から、この船越地区で、地区計画を実施するためのモデル調査を行いました。それで市の当局者もい

ろいろな形でこの地区に入って、地区計画の宣伝普及に努めていたわけです。そんなことから、船越地区の一部である北矢部地区というところでぜひ地区計画をつくりたいという声が地元から出て来ました。ここは区画整理をやっているところですが、その区画整理に合わせて地区計画をやりたいという意向が固まってまいりまして、計画がつけられたわけです。

この地区で特徴的なことは、計画規制が三段階になっております。まず住民の申し合わせということがあります。これの内容は一般的な、要するに環境を守りましょうというような感じの内容と、それから建築協定や地区計画になじまない事項、たとえばベットの傾き方に気をつけましょうとか、あるいはまだ新しい住宅地ですから、農地として使っておられる方があるわけで、しばらくそれは続くだろうと思うのですが、その農地を荒らさないようにしよう、というような内容とからなりたっています。このように非常に包括的な環境の問題を申し合わせ事項というのであって、さらに建築協定を決めて、それから地区計画を決めるという、三つの規制方法を決めているわけです。建築協定と地区計画はちょうど輪が二つ重なっているような形で両方に書き込まれていることもあるし、建築協定にだけ書かれているものもあるし、地区計画だけに書かれているものもある。こんなような仕組みになっているわけです。

たとえば両方に書き込まれているものでいえば、建物のデザインに関することとか、垣根、欄の問題などは、建築協定にも地区計画にも書き込まれております。一方、看板・広告の類や自動販売機の問題とか、地盤の変更



てはいけないとか、階数は二階以下でなければいけません、というような内容が建築協定だけに書き込まれております。それから地区計画に書き込まれているのは最小限敷地の制限とか、高さをメートルで指定するような制限とか、外壁の後退距離の制限、こういうようなものについては地区計画のほうで決めているわけです。

建築協定と地区計画で決めるということの意味の違いというのは、これはまたあとで少し触れますけれども、先ほどのご質問、ご回答の中でありましたように、建築協定というのは何といても住民の間で協定をすることであります。横浜市などでは建築行政的な行政指導もしていただいているわけですが、一般の市では、行政指導はそこに立ち入らないというところのほうが多いわけですね。要するに、住民の間で話し合っ守って行くというレベルにとどめる問題は建築協定に、建築行政上の建築確認の条件にきびしくしてしまいたいことは地区計画に書く。こういうような考え方をとったようであります。これは非常にユニークなやり方であると思います。

それから建築協定と地区計画の関連の第三番目のものは、地区計画で建築協定をバックアップするというもので例がありませんけれども、こういう使い方もあるのではないかと、いうふうに私が考えているものです。これは私の経験からも出てくるわけです。先ほどどなたかのご質問にも、協定隣接地の問題というのが出ておりました。私のところ

でも、協定を更新するために建築協定小委員会という委員会を自治会の中につくりまして、協定の更新を進めていったわけですが、どういふわけか、協定の小委員になった方は区域の周辺部の方が多いんですね。私は協定地区のどまんなかでしかも、いわゆる旗竿宅地を持ってありますけれども、ほかの方はわりに協定区域の周辺部分にお住まいの方が多くて、われわれはこうやって自分で自分のことを縛るんだけど、隣の協定区域外にひいものが建ったらどうしようかというのは委員の人々にとっても非常に深刻な問題でありました。特にわれわれの協定地区の中には、幹線街路に面する部分がありまして、そこは二種住専なんです、二種住専のところも一種住専のところも、まったく同じ協定内容で縛られているわけなんです。道路の向かい側は、ビョットするとお店になるかもしれない。現に二種住専に沿ってだんだん商店街が伸びてきているわけです。そういうようなところで、まわりがどうなるかという問題というのは、われわれにとって非常に大きな関心だったわけです。

実は、協定の期限の問題も、自動延長方式を導入しようという考えもあったんですけども、十年先にまわりがどうなっているかというようなこと、あるいは自分自身がどうなっているかというようなことは読み切れないということから、十年期限付きの更新に一応なりました。建築協定で、自分で自分のことを制限しておきながら、まわりで起こる建築基準法の一般の規定には合致している開発によって、われわれが被害を受けるという問題をどうしようかというのが、皆さん同様、われわれのところでも真剣に考えなければいけない問題だったわけです。

そこで、私は考えたのですが、建築協定地区とまわりの地区とで落差がありすぎます。われわれのところはそんなにきびしい協定をやっていませんから、そんな落差があるともいえないんですけど、それでも一種住専と、われわれのところのような簡単な内容の建築協定との間でも、ずいぶん落差があるわけです。そういう落差をそのままにしていこうかと思えます。そういう意味で、私は、少なくとも建築協定地区の周辺地区に、建築基準法の用途地域通常の制限ではなしに、もう少しきびしい制限をつけるようなことは、地区計画の趣旨に含うのではないかと考えてみているわけです。それを、私は、「協定バックアップ型の地区計画」こんなような言い方をしているんですが、いろんなところでこういう地区計画の必要性を主張しています。

最後に、もし地区計画制度がなかったら一人協定付で分譲されたと思われるような計画開発の住宅地が、地区計画つきで分譲されているという事例が多数あります。

このような建築協定とかかわりのある地区計画の実例、あるいは提案が多数出て来ているわけですが、どうもやはり建築協定と地区計画、特にそれぞれの建築物に関する制限の関係というのは、いまひとつはっきりしない点があります。地区計画に盛り込むことができる内容で、建築協定でコントロールできないものというのはほとんどありません。また逆に、建築協定で扱って、地区計画で扱えないものというのもしおぼえて少ない。階数の制限ぐらいですが、これも高さで実質的に制限が出来ます。ですから、建築協定と地区計画の建築物に関する制限とは、ほぼ同じ領域を対象にしているといえます。それなのに、建築協定と地区計画とこういうふうにならなければならないのだろうか。だんだん建築協定という制度はなくなって、全部地区計画になっていってしまうのだろうか。こういうようなことが疑問として出てくるわけです。

協定と地区計画の一番大きな違いは、協定は全員合意ではじめて成立するという点と、それから一応期限がついています。これに対し地区計画は、もちろん住民参加の制度はうたわれております。権利者に説明をして意見を聞くという仕組みになっておりますし、建築物に関する制限を厳しい制限方法にしようとするれば、議会が条例を審議するという形で、議会の関与してくることになっています。そういう意味で、住民参加の仕組みというのは十分持っているわけですが、全員合意とはちよっと違うレベルの住民の合意の段階にとどまるのが地区計画であると思えます。

それから、期限についていえば、地区計画は、それをやめたという都市計画決定をしないうりぎりずっと続け、今まで都市計画で決めたものというのは、だいたいなるべく変えないというのが行政の方針というが習慣ですので、これはなかなか変わらないだろうと思えます。そういう意味で、建築協定は期限つきで地区計画として決めた場合には、それはかなり長期にわたって続くという区別があるといえます。ところが、建築協定も、関東はだいたい十年の期限なんです。関西は二十五年以上のものが多く、むしろ二十五年というのが一般的なものです。二十五年をずーっとというのはライフサイクルから見てそう違わないという考え方も出来ます。また、最近では自動延長方式をもち込んだ建築協定も多くなっています。したがって、この点では、協定と地区計画はどれくらい違うかということはいわゆるよくない感じがいたします。

じゃ、制限内容はというと、これはなかなか難しい。先ほど述べたように決められる事項でいえば、ほぼ同じなんだけれども、実際にどこまで厳しく決められるかという問題になってくると、これは議論のあるところだと思えます。建築協定は全員同意が建前ですから、お互い同志約束すれば、規制できる事項についてならどんな程度のことも決められると考えられます。たとえば敷地の規模を五〇〇平方メートル以下はいけないということを決めようと思えば、それはやっていいわけです。一階建てしか建ててはいけないということもいいわけです。ところが、地区計画というのはある意味では公法的な制限になるわけですから、もう少し、厳しさの点で一般的常識の範囲というか、あるいはそういう制限をすることが公共的公益的に見て必要であるということが納得される範囲にとどまるのではないかと考えられます。

現在計画決定されている地区計画はあんまりこういう詳細なところまで立ち入っておりませんのでこの点にふれるのは少し先走りになるのですが、地区計画と建築協定の相違をもう少しあげておきます。建築協定はどちらかという全員合意でやる関係上、みんな同じように制限を受けているんだということの方が合意を得やすいですから、どんな敷地でも皆同じ制限を我授しましょう、それで環境が守られますという形のものが多いわけです。ところが、地区計画は、一つ一つ、街区の形とか敷地の条件とかを考えた上で、もっと詳細に、画一的にはなく制限を決めるといふのが、本来の制度の趣旨ではなかったかと思えます。たとえばドイツなんかの計画を見ると、たとえば壁面線などもデザイン上ある部分は道路境界に近づけたりして画一的ではないようになっているわけです。建築協定は、全員合意という形をみんなが相談すると、同じ制限をみんな守っていきましょう、という形になりがちですけれど、地区計画はもしそれが公共的な意義を持つならば、一つ一つの敷地に関して、条件を変えて制限をすることも可能な答

です。こんなところも、地区計画と建築協定の違いであるというふうに思えます。

ただ、この建築協定と地区計画制度の関係という問題は、きょうの話の中で触れたわけですが、実は都市計画の学会でも、どういふ関係にあるのがいちばん望ましいのか、どうあるべきなのか、という議論がまだほとんどされていません。ですから、考えられる違い、実際の事例における使い方は、今あげたようなことですが、今後どういふふうに使っていくべきかという点は今後議論すべき問題だということに思えます。ただ、今いえることは、更新期がきた建築協定をそのまま地区計画に引き継ぐということについては、やや疑問が出されております。特に更新をしようとして全員の同意が得られなかったところで、地区計画に切り替えるということは、反対といった人を建築協定と同じ内容の地区計画で強制的に、縛ってしまうことになりまますから法的にも問題があるのではないかと思います。いってしまえば、かつて多数決制の建築協定が、何回か提案されながら通らなかったことを、地区計画という制度を使ってやるということになるわけで、問題が生じてくるのです。このへんも今後議論をして解決していかなければいけないことだと思えます。

こうだという議論のない話になって申しわけないんですが、今、都市計画の学会のほうでもこの建築協定と地区計画の関係という問題をも議論しようということになっており現在の地区計画の実施状況を見ながら、問題を考えていく予定になっております。

ただ、私は将来とも建築協定が全面的に置き替わっていった地区計画だけになっていってしまう、というふうにはあまり考えたくないのです。というのは、建築協定にはやはりそれなりの意味があると思うからです。現在一人協定に相当するものがどんだん地区計画に変わっていているわけですが、それでほんとうに地域の中で、環境を守る住民の意識というのが高まっていくだろうか、ということをお心配しております。

われわれの地区は、非常にプリミティブな内容の建築協定ですけど、更新の活動を進めた半年の間に、先ほど桜台の方からもお話がありましたように住民の間のお互いの親しさもふえましたし、建築協定に関する認識も非常に高まりました。この間、若干問題のある建物か、市の建築確認の目をくぐりまして建ちかかったんですけど、住民の方から早速私のところにはやっぱりおかしんじやないだろうかと連絡がありました。そしてそのことを巡って、施主の人を含めてわれわれで話をするということによって一応解決するというようなことができたわけでありました。こういうことは、地区計画で全部行政にあずけてしまえば、なかなか実現しないことだと思えます。そういう意味で、静岡の清水市の北矢部地区のように、地区計画と建築協定を使い分けていくことは、一つの方向としておもしろいと思えます。住民が自分達の地区の環境を自分達で守っていくんだという意識を高める上で建築協定の持っている役割は、地区計画にそのまま置き替えることによってなくしてしまうには惜しいものだと思うのです。そのことを含めて建築協定がまちづくりの中で果たすべき役割を今後考えていきたいというふうに思っております。

予定した時間を少し超過いたしましたけれども、きょうは建築協定制度の歴史と、建築協定と地区計画の関係についてお話をいたしました。建築協定の今後の役割については問題提起だけでしたが、今後この連絡協議会の中でも、ぜひ一緒に考えていきたいと思えます。

お知らせ

'84よこはま住宅フェア

豊かな住まいづくりへの情報とアイデア大集合
みなさんの住まいの改善に役立てていただき、居住環境の向上を目指すため、住まいについての最新の情報を提供する「'84 よこはま住宅フェア」が行われます。

期間中は、専門家による、住まいの法律、税金、融資設計等の無料相談が行われ、また、チャリティーバザー、プラスバンド行進、記念講演会等の催し物もあります。

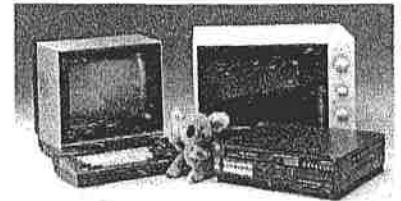
主催 '84よこはま住宅フェア実行委員会
横浜市
会期 昭和59年11月1日(木)~4日(日)
午前10時~午後5時
会場 横浜スタジアム前広場
問合わせ 住宅フェア事務局
045(681)3315 (TVKテレビ内)

- 出展内容
- 公団公社コーナー
 - 木造住宅コーナー
 - 住宅設備コーナー
 - 住宅部品コーナー
 - ハウスメーカーコーナー
 - 不動産コーナー
 - 塗壁コーナー
 - 屋根、造園、エクステリアコーナー
 - 内装、インテリアコーナー
 - まちづくりコーナー
 - 防災、左官、防蟻コーナー



お楽しみプレゼント

抽選により、パソコン(4台)・ビデオデッキ(2台)・オープンレンジ(2台)やコアラムスコット・横浜スタジアムオリジナル帽子・ラジオ・電卓など多数の賞品が当たります。



開催日	テーマ	講師
11/7(木)	世相とことば	朝日新聞社編集委員 榑原昭二
11/14(水)	詩のことば	詩人 篠原あや
11/21(水)	魅力ある人間関係をつくる話し方	ヒューマン・コミュニケーション・センター 中村豊秀
11/27(火)	文章表現ワポイント・レッスン	放送作家 片山明子
11/29(木)	行政と市民との対話	港南区長 関良制

この秋、知性がムズムズ

コミ・カレは、地域の中で若いも若きも一緒に学ぶ「わが街の大学」です。秋のひとつき、あなたも知的に過ごしてみませんか。



開催日	テーマ	講師
11/17(土)	都市とコミュニティ	東京大学助教授 大森 彌
12/1(土)	まちづくりの手法	横浜市立大学助教授 佐々木 一郎
12/8(土)	絵本と子供の目からみたまちづくり	京都大学助手 延藤安弘

対象 区内在住・在勤の20歳以上の入
定員 各コース50人ずつ(先着順)
参加費 平日コース→1000円
土曜コース→600円
申込み(定員に達したら締切り)
平日コース→10月17日(木)午前10時から、
参加料を添えて直接、統計選挙係へ
土曜コース→ハガキに住所、氏名、年齢、
電話番号を記入し、港南区港南中央通
10-1 港南区役所統計選挙係へ郵送で
問合せ 統計選挙係(内線314)
主催 港南区開票い選挙推進協議会

■用途地域の変更

横浜市では用途地域を変更するための準備を進めています。用途地域とは、地域ごとに建物を建てるうえでの最低限のルール(建物の用途と形態制限)を定めたものです。変更は都市計画に基づいた手続きに従って行われます。詳しくは、都市計画局都市計画課671-2657へ。

■横浜市まちづくりコンサルタント派遣制度

市民のみなさんの住環境に対する関心は、今日益々高まっています。そこで、横浜市では、この10月より、みなさんの地区でのまちづくりを奨励していくために「まちづくりコンサルタント」の派遣制度をつくりました。

狭い道路を拡幅整備して安定なまちにしたり、建築協定を締結して住環境を守るために、地域で話し合いをする際に、お申し込みいただくと専門的な立場からアドバイスする「まちづくりコンサルタント」を派遣します。

問合わせ 横浜市建築局企画指導課
045-671-2932, 2933

■老人居室整備資金貸付一専居居室でたのしい生活一

60才以上の方が家族と同居する場合、老人専用居室の新築・増築・改築、住宅購入に対して、資金の貸付を行います。

申込受付期間 昭和59年10月15日(月)~11月10日(土)

(昭和60年3月末までに工事着手する者)

詳しくは、下記に問合わせて下さい。

横浜市民生局老人福祉部老人福祉課
〒231 横浜市中区港町1-1
045(671)2405, 2406

■図書紹介

- 「みんなで住みよいまちづくりー建築協定一」
編集・発行 横浜市建築局建築指導部企画指導課
昭和58、B5版 32ページ
建築協定がどういうものか知りたい人、建築協定を結びたいと思っている人に最適なパンフレットです。各区役所建築課、建築局企画指導課でお分けしています。
- 「こんな家に住みたいナー ー絵本にみる都市計画一」
延藤安弘 著 発行 晶文社 昭和58
まちづくりに関連した絵本を題材にして、子供とまちづくり、都市計画の教育について書いています。まちを大切にすることは、子供の頃から養う必要があります。

■協定連絡協議会等の開催予定

昭和59年
9月8日(土)に、会長・幹事6人及び事務局により、幹事会が行われ、当機関紙「建築協定だより」の創刊号についての討議を中心に話し合いが行われました。今後の予定は、

次のとおりです。

- 12月 幹事会 (協議会総会の内容の検討)
 - 3月 幹事会 (情報交換等の一般活動)
- 昭和60年
5月 幹事会 (総会準備)
6月 協議会総会

■投稿募集

みなさんに情報を提供し、また、お互いに意見を交換していただくため、建築協定などまちづくりに関連する意見や情報をお寄せ下さい。

■ボランティア募集ー建築協定だより編集委員一

建築協定だよりを地域に密着したものとし、みなさんの役に立つものとするため、ボランティアで編集委員をやってくださる方を募集します。建築協定やまちづくりに関心がある方、編集に関心がある方など、建築協定の趣旨に賛同し、意欲のある方は、是非御応募下さい。

この建築協定だよりについての御質問、御意見については、事務局の横浜市建築局企画指導課(電話 671-2932, 2933 〒231 横浜市中区港町1-1)までお寄せ下さい。