

建築協定だより

横浜市建築協定連絡協議会 第2回総会開催される



第2回建築協定連絡協議会報告

6月8日、「横浜市建築協定連絡協議会」の第2回総会が開催されました。昨年6月に発足した後、建築協定締結の促進、運営委員会設置の促進、建築協定だよりの発行、協定地区内問題の調整等の活動を行って来て、第2回総会の開催にこぎつけたわけです。当日は、建築協定地区代表者34名を始めとして、横浜市のコンサルタント派遣制度の登録コンサルタントを含む一般参加者、市の関係部局の職員など、約100名の参加を得て、横浜国大の小林重敏先生の講演、事例報告、討議などが行われました。

日 時 昭和60年6月8日(土)
場 所 中区役所7階大会議室
プログラム

- 会長あいさつ
 - 横浜市建築局長あいさつ
 - 3. 事務報告
 - 4. 講演「建築協定と住民意識」
 - 5. 事例報告
 - ・協定の更新と区域の拡大について
 - ・建築協定の運営について
 - 6. 討議
 - 7. まとめ
- 建築協定連絡協議会総会に寄せて



横浜市市長 細 郷 一

連絡協議会も2回の総会を経て、その活動も幹事会の開催等により軌道に乗りつつあるようです。協定地区数も着実に増えつつあります。喜ばしいことです。

横浜が協定締結件数全国一で、建築協定のリーダー的存在になっているのも、みなさんの努力の賜物でしょう。こうした地域における「運営」によるよりよい生活環境を創造する活動に対しては、横浜市もできる限り応援していきます。連絡協議会を発展させるとともに、まちづくり

の輪を広げていきましょう。

会長あいさつ(要旨)

ただいま御紹介いただきました横浜市建築協定連絡協議会の会長を仰せつかっております佐々木でございます。横浜市建築協定連絡協議会は昨年6月2日に設立総会をいたしまして約1年を経過したわけでございます。協議会といたしましては、果たして皆さまに対してどれだけの御協力ができ効果が上がるか非常に心配したわけですが、建築協定だよりを2回配布することによって、かなりの反響がございまして、私のところに、幹事のところに、そして行政に問い合わせと相談がありまして、協議会を作ったことを私も非常に喜んでいるわけです。各協定委員長さんか難しい問題を抱えて日夜御努力されていることについては、深甚の敬意を表するものでございます。私たちが協議会を増々充実させ、各地区のいろいろな問題を皆さんと行政と一緒に考えて、良いまちづくりをしていきたいと思っております。

御存知のように、横浜市は政令指定都市の中でははずば抜けた建築協定数をもって、全国のモデル的存在になっておるわけで、これも行政の努力の賜物であり、敬意を表するものです。

限られた時間でもあり不十分な点もあるかと思いますが、その点は御容赦いただくとともに、実りある総会にさせていただきようよろしくお願い申し上げます。簡単ではございますが、ごあいさつに代えます。

建築局長あいさつ(要旨)

紹介いただきました高橋でございます。会長からお話のありましたように昨年6月に第1回の会合を開くまでにこぎつけ、今日の第2回は協議会の皆様がまさに自主的に手作りの会として開いていただいたわけで、本当に感謝申し上げる次第でございます。

日頃皆さま方には市政の各般にわたり御協力を賜っております。わけでも建築協定という難しい仕事のトップとして地域運営の輪を広げていただき、それを通じて横浜市政に御協力を賜っているわけで、本当に感謝いたしております。御承知のように、昭和64年は本市の市政施行百周年の

年であり、あと足かけ4年目でそういう大きな節目に到達するわけでございます。これを記念しまして、今いろいろな事業を考えているわけでございます。それに向っていわゆる21プラン(横浜市の総合計画)の第2次実施計画が、丁度百周年記念の年を計画目標年次として、60年度から64年度に向けて再スタートを切ったわけでございます。当然この施策は住民参加のまちづくりということで建築協定を積極的に推進していこうということでございます。

建築協定というのは申すまでもなく住民自らが建築に関する基準を設けてお互いにそれを守り合って行こうということでございます。これを進めて行く中では十人十色と申しますか、百人百色あるいは地域によっては千人千色からという所もあろうかと思えます。そうしますと、人数の多い所では、それだけ問題点も多く出てくるわけでございます。それをまとめていく地域の会長さんを始め役員の皆様方は大変だと思っております。そういう意味で、お互いの忌憚のない意見交換する場としてこの協議会が設けられたわけで、本日の会合を有意義なものとしていただくとともに、皆さまがこれからのまちづくりに一層御精進下さいますことを切にお願ひいたしまして、あいさつに代えさせていただきます。

事務報告

当日の報告を補足して6頁に掲載しました。

事例報告(1)

協定の更新と区域の拡大について

報告者 鈴木 稔

地区の紹介 当地区は、金沢文庫から横浜方面に10分程行きました金沢区西柴、金沢町、谷津町の一画を西武不動産が開発した分譲地です。

宅地造成は、昭和45年～昭和52年にかけて第1期工事～第10期工事に分けて行われ、この内第4期地区(昭和47年11月4日)及び第5期地区(昭和49年5月4日)については建築協定が締結され、その他の地区については、自治会の自主協定が締結されております。

今回、第4期建築協定の有効期間の期限切れに合わせ、当自治会地区すべてを協定区域に入れて更新すべく作業を

行ってまいりました。しかし、一部の地区（旧地権者が建てた共同住宅の集合した地区、中高層地区及びショッピングセンター地区）については同意が得られなかったため区域から除外いたしました。ただし、ショッピングセンター地区については、別途自主協定を持っていただくことといたしました。

協定更新は、第4期地区71区画、第5期地区146区画、自主協定地区949区画、計1166区画に新たに48区画を加え合計1214区画（面積約26ha）で全体の90%以上の方が同意され、現段階では更新に際しての同意者数は、最大規模とお聞きしております。

協定内容 第4期、第5期、自主協定及び第2次協定（更新地区）の協定内容については、表1のようになっており、更新に当たっては地区全員の方の同意を得るため、各協定内容のうち制限の緩いものを採用し、第2次建築協定として内容をまとめました。

更新の必要性 当自治会には建築協定地区と自主協定地区の2種類の協定があり、その内容に多少の違いがあったということ、また図1でお判りのように第4期、第5期建築協定の周りに自主協定が締結されており、隣接部分においてトラブルが発生したこと、それと自治会の運営のしかたとして、本来協定運営委員は協定者の中から選出されることとなっておりますが、なかなか下さる方が居られず、自治会全則で自治会の施設部長が運営委員を代行し、施設部長が運営委員長となっております。施設部長は、ほとんどの方が女性で部長のみ男性のことが多く、委員の選出に当たってはくじ引等で委員が決められることもある状況で建築協定に関する関心が低く、また運営細則がないため、どうやって運営したら良いか判らないことが多く、協定の運営が困難な状態であって問題が多く発生しました。このため当地区の建築協定をそのままにしておけないという要望が地区住民から出てまいりましたので、第4期の建築協定の期限が切れる時期に協定の更新と自治会区域全体を一つの協定にまとめるべく準備を始めたわけです。

更新の進め方 どのような方法で協定をまとめたかと申しますと、私共の自治会は、9つのブロックに分けており、1ブロック120～130世帯（図2）全部で1350世帯ございます。それで各ブロックから2名の準備委員を選出していただき、協定の準備に入りました。まず最初に当地区に建築協定が必要か否かのアンケート調査を自治会々員全員に行

ないました。その結果大多数の方が必要である旨の回答を得ました。そこで次にどのような協定が必要なのか、新協定案を作って、第4期、第5期及び自主協定との比較表を作り、各ブロックの組単位に賛否回答を行ない、賛成の項目に捺印していただき捺印の数で賛成率を調べ、賛成の少ない項目は再検討し修正を加えて行き、協定案の原案をまとめました。そして同意作業の前段階で再度同意調査を行ない、その結果、同意者が85%で保留者が多く、目標の90%以上の同意が得られないため、保留者、未回答者に対し保留、未回答の理由調査を行ない、修正要望の強い項目を修正して最終案をまとめ、昭和58年11月に同意作業に入りました。

しかし、同意書の回収作業が進まず、このため自治会組織（各ブロックのブロック長、各組長）を通じ、個々の未同意者に同意を得ることをしましたが、それでも同意の得られない方については、施設部長が戸一戸訪問して同意を得、不在地主については、郵送にて同意を得ましたが、昭和59年3月の締め切時点で同意者は87%に過ぎず、再度締め切を昭和59年10月まで延長し同意作業を進めましたが、目標の90%に達せず、さらに期間を本年1月まで延長し、保留者、未回答者への説得を行ない、ようやく目標の90%に達したので、本年4月横浜市へ協定申請を行ないました。検討を始めてから申請書の提出まで足掛3年という長い期間を要しました。



建築協定の運営 更新に伴う住民意識調査を通じて住民の考えを知ることができ、今後、協定を運営する上で運営細則を作らなければならないこと、また自治会々員も変更しなければならないことが判り、現在は自治会々員を変更し、協定運営委員は協定者の中から選出し、委員会は自治会の傘下の組織として協定の運営を行なうこととなりました。

問題事例 当区域内に起きました協定運営上の問題としては、協定区域に隣接した住居地域に4階建マンションが建設された例がございます。この時の対応としては、特別委員会を設け積極的に交渉した結果、住居地域内に建つ建物は高さ20mまで可能ですが、第1種住居専用地域内の制限である高さ10mにしてくださいました。また、工事については、業者と工事協定を締結して工事の完了を見ました。

別の例といたしまして、傾斜地を利用した造成地が、崖下の宅地の方から視られるという問題が起きました。この件については、隣地境界に植樹をすることにより緩衝帯を設けて問題を解決いたしました。

以上、多少時間をオーバーし、また不慣れな説明になりましたが、報告を終らせていただきます。



図2

建築協定内容比較

	金沢文庫第4期、第5期建築協定	西柴団地自治会建築協定（自主協定）	西武金沢文庫住宅地第2次建築協定
用途	一戸建住居専用住宅、及び病院（獣医院を除く）併用住宅とする。	一戸建専用住宅または医院もしくは店舗併用住宅とする。店舗及び公益上必要な建物の建築は、建築基準法施行令第130条の3及び4に規定されたものとする。	一戸建住居専用住宅、病院（獣医院を除く）併用住宅、建築基準法施行令第130条の3による兼用住宅、または建築基準法施行令第130条の4による公益上必要な建築物とする。
階数	地階を除く階数は2以下とする。	地階を除き、階数は2までとする。	階数は、地階を除き2階以下とする。
高さ	地盤面からの高さは10m、軒の高さは6.5mをそれぞれ越えないものとする。	地盤面（昭和46年6月1日現在）からの高さは9メートル、軒の高さは6.5メートルをこえないものとする。	最高の高さ及び軒の高さは、地盤面（本協定認可公告時における地盤面をいう）からそれぞれ10メートル及び6.5メートルを超えないものとする。
位置（外壁後退）	建築物の外壁、又はこれに代る柱の面から隣地境界線までの距離は1m以上とすること。但し、敷地が隣接する敷地面より高い場合は、擁壁等の法上端（西武不動産附よりの購入時に於ける法上端）から1m以上とすること。建築基準法施行令第135条の5の規定に適合するものであればこの限りではない。	隣地及び道路境界線から外壁までの距離は、1階及び2階ともに1メートル以上離すものとする。 （車庫の距離は規制しない。物置の面積、高さは建築基準法施行令第135条の5第2号に規定されたものとする。）	外壁または、これに代る柱の面から隣地境界線（ただし、自動車庫を除く）及び道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、次の各号の一に該当する建築物、または建築物の部分については、この限りでない。 （ア） 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、その床面積の合計が5平方メートル以内のもの。 （イ） 隣地境界線に面して設ける出窓。 自動車庫は建築基準法第54条の規定によるものとする。

表1

事例報告(2)

建築協定の運営について

報告者 國廣豊二郎

区域内での協定運営上の問題点

私どもの協定は、50年11月5日、建築基準法第76条の3に規定する一人協定の性格のものとして出発しました。

52年7月自治会が発足し、私が自治会長に就任しましたが、協定の運営については、ディベロッパーが引き続き行っていました。

54年7月、専用住宅にプレハブを増築して店舗を始めるという協定違反が発生しました。この地域は、戸建専用住宅と医院併用住宅しかできないことになっています。

初めはディベロッパーが違反是正に当たっていましたが、住民の利便のためになるのだからという違反者の考えもあり、仲々は是正が進まなかったため、途中から自治会も協力して対応するようにしました。

最終的には、ディベロッパーが今後の類似行為の発生を防ぐため、裁判所に提訴することを決意し、ディベロッパーと自治会の連名で内容証明による通告を行った結果、55年4月に店舗が閉鎖され、この件は解決を見ました。

この事件を通して、56年から自治会長が協定運営委員長と兼ね、ディベロッパーはそれに協力してもらうことになり、運営主体は地元になりました。

その後、昨年暮、私どもの地域では隣地から外壁を1m以上後退しなければならないことになっていますが、これに違反する事例が発生しました。この件についても、前の件と同様、法的に訴える旨の内容証明通告によって解決されました。このような過去の経験を通して感じたことを述べさせていただきますと、まず第1に、法第76条の3で定められているような一人協定地区では、当初はディベロッパーが協定を運営していくのはやむを得ないと思います。

第2といたしましては、住民全体の自治意識が成熟しな

ければ協定の運営の完遂はかなりむずかしいと思います。

第3には、運営委員長の仕事は一定の専門知識、経験が必要であり、住民の信頼が得られなければ務まらない、ボランティア活動の一部という認識は不適当と考えられます。第4には、一人協定地区住民の自治意識高揚のために広報、その他の手段についてもう少し考えなければならぬと思います。

第5としては、55、59年の事件で弁護士を頼んで多くの費用がかかりました。行政が協定運営委員会の活動を助成するという配慮がほしいと思われま

隣接地でのマンション建設

次に、協定区域の隣接地に起っている問題を紹介します。現在、地上4階、40戸建のマンションが協定地区外周の道路を挟んで建設されようとしています。

これには二つの問題があります。

一つ目は、この土地が地主還元地で、ディベロッパーと地主との間で公益的建物用地として合意されていたということでもあります。私どもへの販売説明の中でも、そのように説明されています。

55年に開発の完了公告がなされた後、地主は、この土地の用途を変更すべく市役所へ行きました。市役所から用途を変更するにはディベロッパー及び自治会の了解を得るよう指導されたので、地主は、変更申請をディベロッパーに出しましたが、住民の同意を先にとりてほしいと断られていました。その後、55年7月から59年秋にかけての4年の間、自治会、ディベロッパーに対しては何の接触もありませんでした。

このような経過の中で、今回のマンションの建築確認申請が出された訳ですが、この確認がすんなりおろされるとすると、ディベロッパーによる土地売買の際の重要事項説明が虚偽の説明でなかったのかという疑問とこの問題に対

する対応として行政側に手落ちがなかったのかという疑問が出てくるのであります。

2番目としては、建築協定地区の隣接地として起因する問題であります。当地区の住民は、この開発地が建築協定地区であり、準公共施設として幼稚園、商業施設、その他の施設が市の行政指導により開発計画にセットされているという説明を受けて、それらの存在を信じて土地、建物を購入し、今日まで静かで日照、通風、採光に恵まれた快適な生活を送ってきたのであります。

しかるに幼稚園建設では、営業採算に合わないという理由で高層マンションを建てることは、市の許認可事項、指導事項を承知して住みついた住民に対する信頼の裏切りであり、信義則に反する行為と思われま

す。只今、自治会として市役所へ次のような陳情をしております。

1つは、現状の環境の最大限の尊重。

2つには、地区境であるから協定地区と同様の美観と品位を保持してほしいこと。

3つには、生活空間の合理的秩序化。

この3原則が協定地区住民の為に保障されなければならぬと思います。結果として問題が残れば何らかの救済措置を考えてもらわなければならないと思います。

なお、日照の問題については、地盤を50cm下げることによって周辺住民と解決がついていますが、なお多くの問題が残っており、最終的にはなお多くの時間がかかると思われま

す。以上、述べて、建築協定の運営と問題点についてのご報告を終りたいと思います。

新幹事のあいさつ

美しが丘中部自治会建築協定運営委員長

山内 武男

私たちの建築協定(第2回目)は59年1月25日公告されて以後、次のことに留意して運営をしております。

1. 協定区域内の未同意者について

行政指導もあり現在のところ協定に好意的で、協定者同様に取扱うことが出来ている。今後もこのような運営が続けられるよう努力したい。

2. 親族の同居住宅について

現在までの新築住宅には、協定が認めている範囲の2~3世帯の同居する建築物が多く、これは地価の高騰、時代の推移などによるものと考えられるが、認められている範囲を拡大解釈した建築物がないようにと願っている。例えば長屋形式となっている建築物の措置などは「他に賃貸しない」との内容の誓約書の提出を求めている。

3. 増改築について

街づくりもほぼ完了した現在、新築と異なり、工期が短く違反があっても、その対応が遅れ、必要な措置がとれない場合があり、早期発見が大切で協定者のご協力をお願いしなければならないと思う。

最後になったが、最近協定区域内に新築転居されようとする人のなかに、当地を選んだ理由に、建築協定があることを指摘しております。このことは長い間(47年から)建築協定があり、良い環境を維持することが出来たことによるものだと考えております。

出席者の感想

港北区新羽町東急住宅建築協定地区 梅村 正

横浜市建築協定連絡協議会総会における講演及び事例報告は大変参考になった。これにつき、二、三所感を述べてみたい。

協定を無視して違反する者に対し、最終的に、裁判による以外方法がないということは、協定に参加しているものの少ない場合、負担に耐えられないであろうことが心配である。また、協定地域内の不参加者や周辺の者に対して、消極的な措置しかとれないことも先行き不安である。

一方、協定内容の遵守については、協定の精神や目的を損ねぬ限り、その部分的に不備な箇所のみを修正できるような救済措置を認めて欲しいと思う。又は、協定参加者及び運営委員会が認めたことは住民の意志を尊重し、実情を勘案して実施許可を認めて欲しいものである。さもないと協定そのものを壊して破棄を希望する者がでて、協定を結んだ努力が無になる恐れがある。この点につき、緩い配慮を願いたい。

現在、協定により一応の効果と安心感が得られている。将来の成果は、当局の指導方針と我々の努力にかかっていると思う。

金沢区能見台一、二、三丁目運営委員会 山田 昭夫

連絡協議会に出席して、最も良かった点は、価値ある情報を得ることができたことです。

実際、運営上でのトラブル発生、解決を当事者から質疑応答のかたちで、生の声として聞けたことです。これは、自分の運営委員会でも問題が発生しているため、身近かに感じたためでもあります。また、協定を締結していく過程を例として聞くことができました。つくづく、人との係わりの中で物事をすすめていくたいへんさを知りました。その事での前向きな対応に好感が持たれ、行政の指導を受けながら努力していけば、片肺飛行ながら協定の運営もやっつけられるのではという自信ももてきました。

連絡協議会が、各運営委員会をつなぎ、隙間を埋める意義を認めました。

役員連絡先	
会長 佐々木 弘	湘南金沢八景第一期
副会長 小林 寛一	上坂田モデル住宅
	地区
	桜台住宅地区
幹事 竹内 良夫	第2次湘南佳台
國廣豊二郎	港北N1第1地区
佐藤 鉄雄	富岡第8期分譲地
征矢 厚	港南第3期第2次
宮崎 義民	美しが丘中部自治会
山内 武男	

討議の概要

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)

(回答)

1. 手続きについて

- (1) 現在、総会の決議により協定の一部を変更する作業の準備を進めているが、全員の同意を得ることは非常に難しいと予想される。各委員は合意に反対するかも知れない数パーセントの人を説得するよう努めるが、全員の合意がなければならないという考え方そのものがおかしいのではないか。
- (2) 協定にあとから加入希望者があった場合の具体的な手続きはどうか。
- (3) 未同意地に新築転居した人が、協定の趣旨に賛同するというが、何か便法はないか。
- (4) 現在農地である場所に対して建築協定加盟は可能か。

- 現行の協定制度では、数パーセントの反対者を多数決でおさえる内容にまでは至っていません。あくまで権利者全員の合意のもと、それぞれ自分自身を規制することにより地域の環境を維持保全していこうとするものです。ですから、協定内容を一部変更しようとする場合も再度全員の合意を得る必要があるわけです。
- 協定区域の追加になるため、法的には権利者全員の合意を得て区域変更を市へ申請することになります。
- 協定書に加入者の合意印をもらい、市へ提出していただければ、協定区域に準じた扱いを行います。
- 農地であっても区域を上げることは可能ですが、協定区域の変更になりますので、変更認可申請が必要で、この場合、新たに増える土地所有者等の全員の同意はもちろん、現在の区域の土地所有者等の全員の同意が必要です。

2. 建築物の制限について

- (1) 併用住宅の建築申請に対してどのような対応をしているか。

- 一般的には、医院併用住宅を認めているケースが多く、協定の基準に従って指導しております。ただし、店舗兼用住宅などで、認めるか否かが委員会の承認事項である場合は、委員会と協議し、承認を得よう指導しております。

3. 穴抜け区画

- (1) 区域内全員の賛同が得られず一部虫喰いの場所があり、その中には環境を阻害し周りに迷惑をかけるような建物が建てられる気配がある。それらへの対応方法、取締まる法律等、より強力な制度ができるような方向へ是非もって欲しいと思う(隣接地も同様)。また、不動産業者等からの問い合わせや問題が生じた時の市の指導・協力も併せてお願いしたい。
- (2) 当地域では、最近6.5メートルの道路を挟んだ南東面に接する緑地斜面で小規模な宅地造成工事が始められる予定である。去る5月29日に宅造業者から工事説明を受けたが、それによると緑地斜面850余平方メートルを114~240平方メートルの6区画に区切り、前後に切り立った各5メートルの擁壁を配置することになっており、協定の条件とは大幅な違いがある。宅造工事の許可は既においているが、隣接地の協定に倣い、工事の設計変更をするよう折衝を進める予定である。類似の事例について経験交流がしたい。

- 虫喰いの場所については、建築協定の効力は及びませんが、協定地区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うえ、行政指導を行っています。ただし、隣接地についての行政指導は困難です。

- 建築協定区域内の穴抜け区画つまり協定区域に囲まれた区画については、運営委員会と行政とで協議のうえ協定内容に沿うよう指導しております。しかし、協定区域の外周に接する敷地については、穴抜け区画と同様に指導することは困難であります。協定区域の隣接地について折衝した結果、協定区域並みになった地区があればその経緯を報告していただきたいと思っております。

4. 違反について

- (1) この制度は、私たちの生活環境を良くするために非常に良い制度であるが、これに違反した場合の対象者に対する罰則が余りにも生ぬるいのではないか。もっと当局は強い態度で臨み、行政指導すべきであるとの声が多い。また、違反者に対する措置により解決に至るまでの期間が長すぎるようにも思われるが、いかがか。

- 建築協定は民事契約を基礎として、違反についての対応は協定書で定めることとなっております。従って法的には運営委員会が是正指導を行うこととなります。しかし、実際の対応といたしましては、行政が運営委員会をバックアップして是正指導を行っています。

5. 運営委員会について

- (1) 運営委員会の権限内容について具体的な説明が欲しい。



- (2) 運営委員会細則には、どの程度の内容を盛り込めるか。建築協定を上まわる内容も可能なか。

- 委員会は、委員長が協定違反者に対し、是正のための措置を請求する場合の決定機関であり、この請求に従わないとき、裁判所へ強制履行等を請求する場合の決定機関でもあります。また、建築物等に関する基準で、但し書き項目(例:但し、運営委員会が市と協議のうえ認めたものはこの限りではない。)を設けている場合等は、計画を審査し、但し書きの可否を決定する権限を有しています。その他、協定の運営を円滑に行うための役割を持っていると考えられます。

- 細則は運営委員会に関し必要な事項を定め、協定の運営を円滑化することを目的としており、一般的には、委員会の招集、業務、議決、経費等について定めております。また、建築協定を上まわる内容は入れられません。

6. その他

- (1) 住民が知らない間に家が建てられてしまうのでは困る。建築の確認がされる前に知らせてもらえるよう指導して欲しい。
- (2) 建築協定に基づく建築許可と実際の施工とが異なる場合があるので、施工中のパトロールの実施を提案したい。
- (3) 建築協定について、地区住民は理解が余り深くない状況である。パンフレットや当

- 建築確認申請をする前に運営委員会へ届け出をする旨の規定を運営細則で定め、その旨市に連絡されている地区については、建築確認前に運営委員会へ届出するように指導しています。

- みなさんの合意に基づいて締結された協定ですので、その内容を守っていくことは、協定者各個人の責任において行われなければならないことであり、また、その監視は地元運営委員会が行うこととなります。しかし、行政において通常のパトロールの中で協定区域内は特に注意していきたいと考えております。

- 建築協定について勉強されたい場合は、本市職員または横浜市が任命したコンサルタント

〔質問〕

局からの行政指導などで分っていないはずだが、なかなか勉強しようという気持ちはなく、これがある程度浸透させるには、地域的に一定の場所に集めて講義なりを開くようにするといかがかと思う。

- (4) 現在、横浜市には「地区計画制度」の施行の地域があるか。あれば、その地域の様子を知りたい。



- (5) 協定区域であることを表示する看板の設置にあたっては、負担は市、地元のいずれが行うのか。
 (6) 協定区域の看板を設置したいと思うが、お願いすればやってもらえるのか。できなければ地元の費用で設置しようと考えている。
 (7) 地元で勝手に看板を製作し設置してもかまわないか。

〔回答〕

トを派遣し説明会を行いたいと思います。

- 昭和59年12月25日に都市計画決定が公告された「金沢区能見台一、二、三丁目地区」が一地区あります。これは、以前市街化調整区域であったところの開発で、広さ68.7ヘクタールで、戸建住宅地の他にテラスハウス、高層住宅、ショッピングセンター等の地区があります。その中でも具体的な制限を地区計画で定めているのは、戸建住宅以外の地区であり、戸建住宅地にはみなさんと同じ建築協定が締結されています。現在は、まだ戸建住宅が建ち並び始めたところです。
- 設置場所を指定していただければ、区域内に2ヵ所、市の負担で設置します。
- 協定の看板設置の予算措置は、昭和56年度からとなっており、それ以前の区域については看板の設置は行っておりません。ですから、来年度以降の予算要求で予算を獲得できるか否かにかかっています。
- 街路樹の植栽升等は、道路内の建築物制限のために問題がありますが、協定区域の個人の敷地内であれば問題はありません。

他都市シリーズ

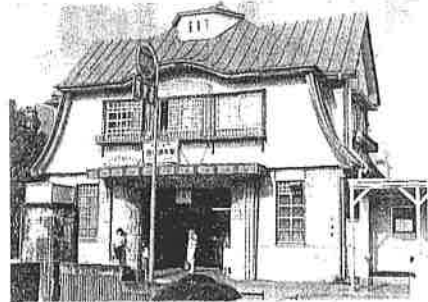
＝田園調布の街を訪れて＝

昨年の第1回建築協定連絡協議会で行われました東京都立大学教授石田頼房先生の講演の中で、建築協定のようなものをもって、水準の高い環境をつくってきた住宅地の代表的な街として「田園調布」が紹介されました。

「田園調布」と言えば、高級住宅地又は著名な人達が住んでいる街として知られています。そんな街の歴史と街並をシリーズ第1番目を選び取材してみました。

梅雨明けの間もない、夏の陽をうける田園調布の駅前に立ちますと、小さな半円の広場に、ベンチと小さな噴水がありました。バス停もありますが、印象としては、小さな街という感じでした。

この街は、多摩川の東側にあたるなだらかな丘陵地帯につくられました。駅は大正12年に、目黒蒲田電鉄が創立された際にできたもので、現在は東横線の駅ともなっています。



駅舎も当時は、英国の山小屋を模した独創的な建物として建築されました。

街全体は、駅前西口広場から放射線状にのびる三本の銀杏並木をメインに拡がっています。

駅を出て、直ぐ目に入るのが、「田園調布の由来」と石碑に刻まれていました。この由来を紹介すると、この街の広さは凡そ80万平方メートルあり、明治文化の先覚者渋沢栄一翁

が、国民生活の将来を考へ、当時突米に現われ始めた「田園都市」に着目して、都会と田園との長所を重ねた、模範的な住宅地を実現させようと、この土地を選定したとあります。その目的の為に大正7年、田園都市株式が創設され、翁の理想に共感する人々に土地の分類が行われ実現しました。その後、居住者による社団法人、田園調布会が生まれました。

それから、結成以来60数年がたち、街の成熟化に伴い、住民の増加や移動、世代交替、地価の騰貴、土地の細分化など、多くの問題を抱えるようになりました。こうした都市コミュニティの変革期にあたり、会の人達の守るべき共通の規範を盛り込んだ「憲章」を新たに策定する為の委員会が昭和55年に発足され検討がすすめられました。

その後2年に渡って検討され、「田園調布憲章」と「環境保全についての申し合わせ」が57年の総会で可決されました。「憲章」は、前文と7項目、(1)街を愛する (2)伝統の継承 (3)緑化、美化に努める (4)街を清潔に (5)隣境の保全 (6)助け合い (7)交わりを大切に (以上趣旨のみ) の内容からなっています。

また、「申し合わせ」は、大枠で(1)建物、設備、垣根等 (2)静穏と安全からなり、建物の高さは9メートルまで、垣根は生け垣あるいは植木にと、その他は建物協定の中の建築制限と似た様な内容となっています。

特徴的なものとして、午後10時以降のパーティーは、近隣に迷惑をかけないように留意しようというものがあります。

これ等の内容は、建築基準法に基づく建築協定によるものではなく、お互いの紳士協定的な約束事項のようなものとなっています。従って罰則規定もなく、行政側の指導、確認時のチェックもありません。役所へ相談に行った場合は、パンフレットを渡されますが、細部は会に問い合わせるようになります。

銀杏並木に沿って街に入りますと、両側は緑に包まれた邸宅が連なり、年数を経た、落ち着いた街であることが第一



に感じられました。道路の幅員も平均して広く、区画割も広々としており、樹齢のたった樹木に埋もれて家が建っているように見えます。丘陵地なので、坂も多くありますが、歩いてみてきつさは感じませんでした。立ち並ぶ木立に透けた白いガーデンテーブルに、現実と夢が交差し、思わずカメラを構えてしまいました。

街の中に、1街区分の宝来公園(大田区立)もありますが、こんもりとした林に昼なお暗い感じと、一抱え以上もある大樹は歴史を物語るかのような公園となっています。

横浜市内と比較すると、区画割や、経過年数で大きな差があります。これからの街創りで、第2、第3の田園調布を目指すという方法もありますが、横浜に合った街、その地区に合った街創りを選定すれば良いのではと思います。勿論他都市の街造りの中で、参考すべき所を取り入れていくことは必要であり、広く目を向けていくことに、このシリーズが役をになえば幸いです。

講演 建築協定と住民意識

横浜国立大学教授 小林重敏

第2回建築協定連絡協議会で行われた講演の要旨は次のとおりです。

ご紹介にあずかりました横浜国立大学の小林でございます。いろいろな町づくりに関係しておりますが、特にその中でも住民の自主的な町づくりの制度でございます建築協定については、従来から興味を持っておりまして、このような会にお招きいただきましてお話しできることを大変光栄に思っております。

本日は「建築協定と住民意識」ということでお話しするわけですが、実は私どもの研究室で同じテーマで昭和54年と59年に建築協定の3地区及び4地区について、皆さんのご協力を仰ぎながら調査をしております、その結果を中心にお話ししたいと思います。

1. 明治初期の慣習にみる自主的環境協定

民事慣例の自主的環境協定としての位置づけ

わか国の町づくりについていろいろ議論が出る時に、よりの町並みはそれ相応の美しさという秩序を持っているといえます。そういう美しさと秩序というのは、法律によって決められたものではなくて、むしろその地域地域の社会的な合意としての慣習のようなものが、その環境を維持していくことには大変力があつたということでございます。これに関連した資料が近年まとめられましたので、ご紹介したいと思っております。

表1の資料は京都大学の博士論文としてまとめられたものから引用したものでございます。わか国の民法を新たに制定するにあたって、その資料として、明治10年と13年に全国にどのような慣例、慣習というようなものがあるかということに司法省が約3ヶ年にわたって延べ500人の陳述人を集めて作りました。「全国民事慣例類集」から拾い出した町づくりに関する自主的環境協定と呼んでもいいようなものについて、さきに述べた博士論文の引用という形で紹介いたします、大ざっぱに分けて空間の利用に関する規定と空間の管理の規定の二つに分けられます。それをさらに細かく分けると、七つの項目に分けることができます。表一はその一部を示しています。例えば、建築協定との絡みで申し上げますと、2の日照権に関する規定の④というところに、隣界からの距離とその位置の高さを定めるといふ慣習も一部ございます。具体的には隣地境界からの建物後退の距離を自分の建物の柱の長さだけ、あるいは梁の長さだけ後退することというような規定で、現在の制度としてある斜線制限に近い規定によって日照を守っていたわけですね。それから、3の隣地後退に関する規定の中で、礎石というのがございます。家屋の基礎の隣界からの後退距離を定めるもので、きわめて全国的にいろいろな規定がございますが、多くは一尺五寸とか二尺の後退となっております。

2. 近代的土地利用規制と協定

2-1 自主的環境協定の喪失

今述べたような規定というのは、明治初期に民法典が編纂される過程で、制度として民法典の中に吸収されたものもありますが、一方で民法典の中に吸収されずに慣習として残って来たけれど、特に戦後のさまざまな社会的変化の中で消え去ってしまったものもあるわけですね。特に慣習を支えている共同体と申しますかコミュニティと申し

ますが、そういうものが戦後は大きく姿を変え、慣習を支える基盤がなくなってきて、こういう規定が具体的には殆んど運用されなくなって来たのです。

また、従来の木造建築によって建てられる建物は、ある一つの定まりと申しますか、ある技術的な限界の中で建てられて来たわけですが、そういう技術的な限界が技術革新の中でどんどん取り払われ、従来あった大工法とか大工に伴う慣習的な法も無くなっていく中で、そういうものによって守られて来た町並み、あるいは秩序というようなものがどんどん壊されていってしまったということでございます。

ところが、一方でこういう話がございます。わか国の町並みは欧米諸国に比べると大変問題があるということですね。わか国の町並みにいろいろ問題があることの大きな原因は、先ほど申しましたように、明治期以降新しい権利関係が民法典その他で決められ、その権利関係を一方的に主張するようになり、一方的な法体系の枠組みの中で町づくりが行われて来たことにあるという議論であります。

ただ、そういう議論を考えてみますと、そのような動きは必ずしもわか国だけではなく、例えばヨーロッパでもアメリカでも、わか国とは時代の若干のずれはあるかも知れませんが、同じような経緯を踏んでいたはずだと考えられるわけですね。

2-2 プライベートとパブリック、インディビジュアル

それでは、なぜわか国ではそういうことが急激に変化してしまったのかと考えてみますと、プライベートとパブリック、あるいはプライベートとインディビジュアルという言葉がキーワードになるのではないかと考えるわけがございます。

プライベート (private) とインディビジュアル (individual) という言葉は、辞書を引きますと、どちらも「私人の」とか「個人の」とかいう言葉で表現されております。実はこのプライベートとインディビジュアルという言葉は、ヨーロッパ社会においては、本来対立的な意味を持つ言葉でございます。プライベートというのは、ラテン語で *privatus* (奪う) という語源を持っておりまして、共同体的な土地所有から、ある人が私的な土地所有として、例えばエンクロージャーして、その土地を奪い取るということが語源になっているわけですね。それから、インディビジュアル (individed) というのは、それとは全く逆に、インディビデッド (individed) というのは、要するに分かち難いという意味を持っているわけですね。

ヨーロッパ社会においては、実は個人とか個人という言葉の背景にプライベートとインディビジュアルという言葉が表裏の関係で存在し、町づくりにおいてもプライベートとインディビジュアルという関係で基本的に町づくりが行われて来たのではないかと考えられるわけですね。

わか国の場合は、どちらかというとプライベートという言葉が中心に出て来まして、私がある所から買った私の財産であるということが大きく自己主張されるわけがございます。そういう中では、プライベートとの対応では、言葉としてはパブリックという言葉が出て来まして、そこでは公で規制しなければいけない、国あるいは自治体の法律によって町づくりをコントロールすべきという関係が出て来て、それが一方的な展開を見せるわけがございます。

しかし、もう一方で、プライベートとインディビジュアルという関係で眺めてみると、それはむしろ協定というよ

1. プライバシーに関する規定

- ①窓 (隣地を望下するような窓を開けない。)
- ②目かくし (隣地を望下する窓に目かくしを設ける。)
- ③方位 (窓を開ける方位に制限を加える。)
- ④高屋と物干 (高い建物や高い物干の設置に制限を加える。)
- ⑤協定 (近隣相互の協定によって解決する。)

2. 日照権に関する規定

- ①樹木の高さ (樹木の高さの制限を定める。)
- ②樹木の後退 (隣地境界から樹木の後退距離を定める。)
- ③方位 (樹木を植える方位を定める。)
- ④斜線制限 (隣界からの距離とその位置の高さを定める。)

3. 隣地後退に関する規定

- ①礎石 (家屋の基礎の隣界からの後退距離を定める。)
- ②雨落 (隣地に雨だれを落としてよいかどうか定める。)
- ③連接 (家屋が連続して接して建つ場合の方法を定める。)

藤井治「都市における古町割制市街地の変容と再構に関する研究」昭和56. 9

表1

うな、要するに自分たちはその土地を買ったけれど、それはお互いに分かち難い周辺との財産関係である。そういう関係において町づくりを行うという関係が生まれて来るを得ない。それが協定制度ではないか、というふうな考えられるわけですね。

昨年の石田先生のお話の中でも、協定制度は欧米諸国から取り入れられた制度だというお話も若干あったかと思っておりますが、そういう意味で協定によるまちづくりという考え方が外国においてかなり展開したと考えられます。例えば、アメリカのヒューストン、有名な宇宙航空基地がある都市ですが、都市全体の町づくりが、協定によってできているわけですね。そういう町もあるという展開を見せているわけでございます。

翻って、わか国の建築協定の歴史を眺めてみますと、近年やっとなプライベートとインディビジュアルという関係をまさに意識したような協定による町づくりが展開され始めて来ている。その典型が、実は横浜において建築協定の更新を行った地域における建築協定ではないか、という気が私はしております。

3. 横浜市における建築協定と住民意識

(アンケート結果を中心に)

そこで、たまたま私たちの研究室で、昭和54年と59年、建築協定の更新を行う前と行った後に同一地区においてアンケート調査を行いましたので、両調査の結果の比較を中心にお話しをして、まさに建築協定がプライベートとインディビジュアルの関係で行われる制度として今日展開し始めているということについて、若干の資料のご紹介をさせていただきます。

3-1 昭和54年調査

54年調査では、6地区の調査を行っておりまして、そのうち京急港南ニュータウン、東急もえぎ野、奥台の3地区が建築協定地区で、希望が丘、横浜日野住宅、若草台は似たような条件にある建築協定を結んでいない地域であり、この二つの典型的な地区の比較対照を行ったものであ

ります。

一つは建築協定を結んでいない日野地区の事例でございます(図1)。黒の部分か木賃アパートを中心とする共同住宅が対象地区の中に入って来ております。地主還元地を網目でかぶせると、それ以外にもありますが、共同住宅が地主還元地を中心に出ていることが分ります。



図1



図2

それとは対比的に、建築協定地区では、当然のことながら、共同住宅が入っていないわけですが、周辺地区にはやはり共同住宅が入っており(図2)、いろいろなアンケート調査結果にもありますように、住民から問題提起されているということでございます。

3-2 昭和59年調査

59年調査では、54年調査6地区のうち建築協定地区だけを取り上げて、建築協定の更新に伴う意識調査を含めて、54年調査との比較検討を行っております。なお、54年調査では一体だったもえぎ野地区は、更新に伴って、もえぎ野自治会地区ともえぎ野北地区の二地区に分れています。

3-3 両調査結果の比較

4地区についてアンケート調査をさせていただき、いろいろご協力いただいた結果の一部をご紹介します。

○建築協定の熟知度

図3は、建築協定の熟知度について54年と59年を比較したもので、「建築協定を熟知している」という比率が上がっておりまして、全地区トータルで約10%上昇しております。その代りといしまして、「建築協定があることだけは知っている」という人が10%程度減少しております。また、「知らない」という人が、一応世帯主にお聞きしているのですが、相変わらず3%程度いらっしゃいます。

○委員会認識度

図4は運営委員会をどの程度認識しているかということでございます。54年調査では運営委員会について「全く知らない」という答がトータルで50%近くあったわけですが、さすがに更新に伴いまして、「全く知らない」という率は激減いたしました。「内容も組織もよく知っている」人が約3割、「あることだけは知っている」方が約5割となっております。

○協定の評価

図5は協定の評価についてでございます。54年調査では「あることは良いと思う」というのが非常に多い比率を示していました。これは、実は建築協定を良く知らないという人が非常に多いわけで、そういう人たちがおそらくこのかなりの部分を占めているのではないかと推察されます。む

しろ59年調査では「あることは良い」という比率が減っています。また、「ない方がよい」という比率も若干増えている地区もあります。

それから、一番注目すべき点といたしましては、「どちらともいえない」という答えをなさった方がトータルでいうと約10%増え、1/5の人たちが「どちらともいえない」と評価していることがあります。

図6は「どちらともいえない」という意見の方が建築協定の問題点をどう考えているのかを示したものであります。「増改築をしたいか制約が大きい」、「望みどおりの広さの住宅が建てられなかった」という答が各地区とも多くトータルで眺めると、前者の割合が約4割、後者の割合が3割近くございます。

そこで、「望みどおりの広さを建てられなかった」、「増改築をできない」という答の要因をもう少し探ってみるために54年調査によって、増改築上の不満をもっている人ともっていない人について、延べ床面積と家族数をクロスして港南ニュータウンについて示したのが図7です。

延べ床面積100㎡で線を引いてみますと、やはり延べ床面積の小さい人たちが増改築上の不満をもっている比率が大変高く表われております。この傾向は他の地区でも同じになっております。家族数に関しては、もう少し細かく見てみないとはいけませんが、あまりはっきりした差は出ていないようです。

この結果から「どちらともいえない」という方が多いのは、おそらく、現在住まっている住宅の延べ床面積が狭いという中で、もう少し増築したいという潜在的な要求を持っている方が建築協定地区にある程度いらっしゃるためだということが分ります。

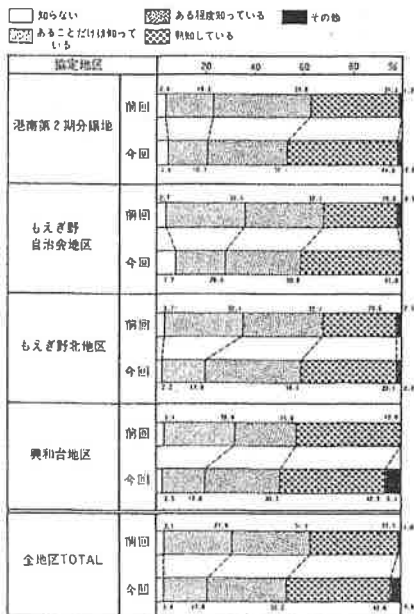


図3

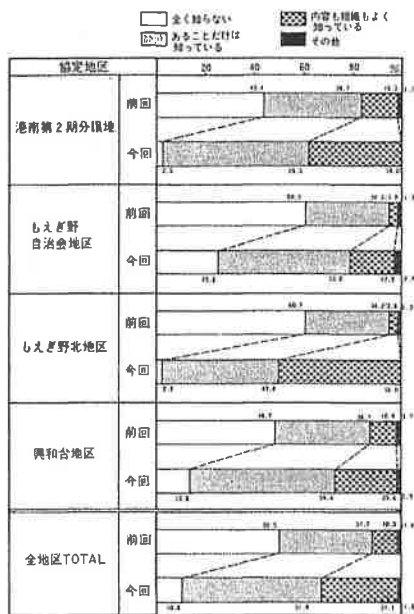


図4

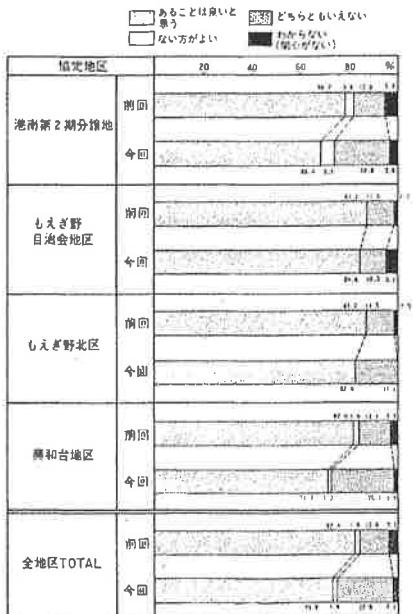


図5

アンケート調査結果クロス集計
協定評価×問題点

増改築希望度×家族数×建物延床面積

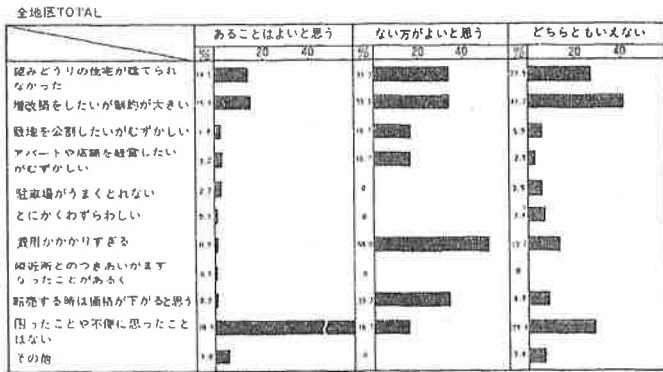


図6

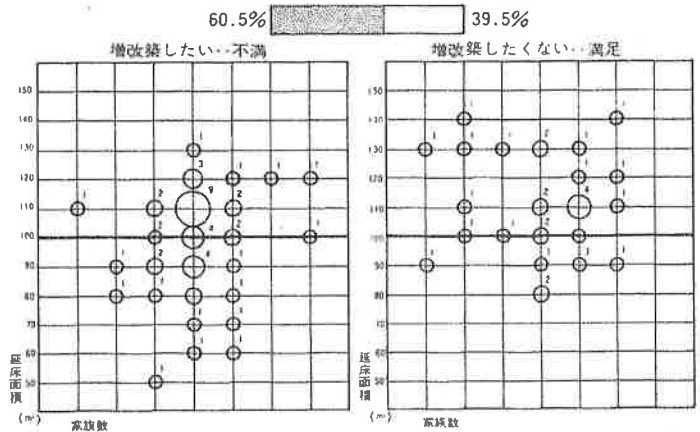


図7

アンケート調査結果(前回との比較)

協定熟知度×委員会認識度

a: 協定熟知度

- 1...全く知らない
- 2...少し知っている
- 3...内容は知っている
- 4...よく知っている

b: 委員会認識度

- ...全く知らない
- ▨...少し知っている
- ▩...よく知っている

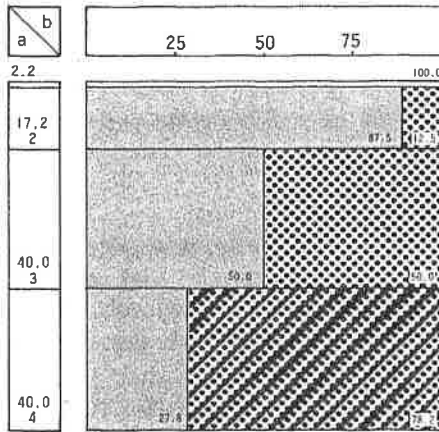
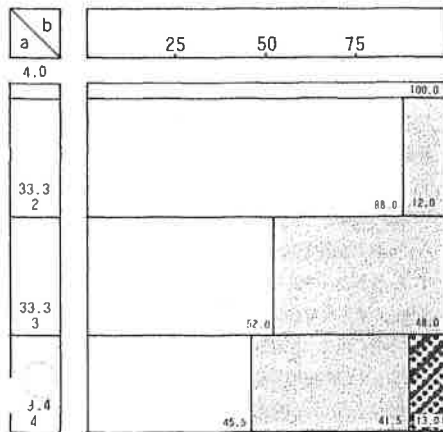


図8

図8のもえぎ野北地区の例を見ますと、建築協定を熟知していて委員会をよく認識しているというテリトリー(斜線部分)が更新に伴って大きく広がったわけです。他の3地区でも同じ傾向を示しており、更新に伴って協定制度の基本的な制度枠組についての住民の方たちの認識が格段に高まってきているのではないかと気がいたします。

○自由回答に見られる傾向

アンケートの調査の中で、現在、建築協定その他について持っているいろいろな不満について自由に回答していたいておりまして、今日は管理関係のお話が出るということですので、管理との関係で問題として出てくる項目をまとめてみました。

全体的に見ますと、周辺地区と除外地に対する規制をすべきだという意見、違反取締をして協定を厳守すべきだという意見、どの地区でも、また、両調査で多く出ています。また、日照問題や協定のPRについての回答を寄せた方もかなりいらっしゃいました。それから、59年調査では、三世代住宅を建てたいという方、時代に対応した協定にすべきという方、反対者を無視して更新すべきでないという

方何人かございました。また、協定が逆にマイナスになっているという方も一人いらっしゃいました。

昭和59年調査でご意見をもう少し細かく眺めてみますと、例えば、現在の建築協定の内容や制度についての問題として、先ほどの自由意見と同じように、除外地、周辺地区を放任しているというお答えが多くなっています。違反に関するものとしては、相談窓口がはっきりしていないという項目が大変多うございました。違反の有無について普段から気を配っていますかという問について、「いる」という方が約4割、「いない」という方が5割から6割という結果になっております。それから、違反を見つけたらどうしますかという問に対しては、協定委員会などに通報するという方が5割前後、黙っているという方が4割から5割でございます。違反の生じる理由として、協定内容が周知されていないからとお答えになっている方が5割から6割となっています。違反に対して、その発生を防ぐために役所が果たすべき役割があると思いますかという問については、約8割の方が何らかの形で役所にもう少し力を入れてもらいたいというご意見をお持ちのようでございます。そ

の中身としては、建築確認申請図面に対する建築協定のチェックをしてもらいたいというお答えが7割、違反の是正措置をとらせるという方5割、協定の広報をするべきというお答えが3割から4割というような結果になっております。(複数回答のため合計は100%を越えています。)違反の措置については、きびすぎる、弱すぎる、適当である、の中では、適当であるというお答えが約5割あるんですが、それと同時に弱すぎるという感じを持っている方がやはり4割くらいいらっしゃるという結果が出ております。

4. 建築協定更新の意義

若干細かい内容になって、あるいはお解りにくい点もあったかと思いますが、私にここで一番強調したいことは、調査結果についての項で最初にお話ししました中身でございます。建築協定の更新で、従来、54年調査では建築協定の熟知度が大変低く、特にその中でも運営の中心となる協定運営委員会への認識が非常に低かった。そういうものが、今回59年調査を行いますと、更新の結果だと考えられますが、大変改善されていると申しますか、協定としての本来の役割を果たすものに近づいて来ているという感じがいたします。すなわち、ある意味で開発業者から与えられた建築協定から、更新を機に、自ら関与して精進して建築協定に变身しているということでございます。協定の影響を自分のものとして受けとめるようになったことが、建築協定を評価する場合に「どちらともいえない」、すなわちプラス面マイナス面の両面があるというような、ある意味で極めて正直な意見に表われていると思うのでございます。これは、これからの運営にいろいろな問題を起こす要素になるかも知れませんが、こういう契機を乗り越えて次のステップに進むために、建築協定を熟知し、自らのものとして認識し、意見を述べ、議論を戦わすというようなプロセスを経ることができたという意味では、更新の意義は大変高かったのではないかと気がしております。

今後の問題といたしましては、先ほどから出ておりますように、増改築問題あるいは周辺部除外地問題が依然として残っているということでもあります。そのへんについては、今後私もいろいろ調査その他をぜひ続けたいと思っています。いろいろこれからもご迷惑をおかけするかも知れませんが、よろしくご協力のほどお願い申し上げます。どうもご清聴ありがとうございました。

お知らせ



'85よこはま住宅フェア

★★'85よこはま住宅フェアにご招待★★

住宅フェアにご来場を希望される方は企画指導課までお申し込み下さい。後日、招待状をお送りします。

連絡先：〒231 中区港町1-1

横浜市役所建築局企画指導課相談調整係 (担当：杉山)

Tel 671-3594 (お申し込みは官製ハガキでお願いします)

一昨年の住宅フェアは、13万3千人が来場。一

好評の昨年に引き続き、今年も住宅フェアが開催されます。

増改築、模様かえを考えているが、法律・税金・融資・工事上の問題などで困っている方、住宅設備やインテリア・エクステリアなどを直接目で見、手で触れてみたい方などに最適です。

76団体・社に及ぶ参加者の新情報とアイデアを一堂に集め、専門家や相談員が適切なアドバイスをいたします。みなさまのご来場をお待ちしています。

一見にきませんか、住まいのヒント一

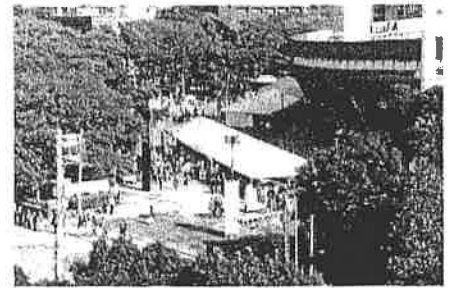
建て替え、増築、模様かえ。みんなまとめて、快適リフォーム。

主催 '85よこはま住宅フェア実行委員会・横浜市

会期 昭和60年11月1日(金)～4日(月・振休)

午前10時～午後5時

会場 横浜スタジアム前広場(横浜公園内)



■第3回「私のまち写真コンテスト」に応募してみませんか。

主題 ①いつもの「まち」からの新鮮なアングル

②「私のまち」にあるこんなすばらしいところ

③「私のまち」のいきいきとした表情

(主催) まちづくり月間実行委員会 (後援) 建設省、応募要領は横浜市建築局企画指導課でお分けしています。締切り 昭60年12月末日

■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、昨年より、みなさんの地区でのまちづくりをしていくために「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全なまちにしたり、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。

問い合わせ 横浜市建築局企画指導課
045-671-2932、2933

■図書紹介

●「みんなで住みよいまちづくりー建築協定ー」

編集・発行 横浜市建築局企画指導課
昭58、B5版 32ページ

建築協定がどういふものか知りたい人、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。

●「すみよい、わが家をつくるには……」

編集・発行 横浜市建築局企画指導課
昭56、59改訂、B5版 63ページ

土地・建物を購入するとき、または、家を建てる際の基礎知識を得ておきたい方におすすめのパンフレットです。

●「横浜の歴史」

編集・発行 横浜市教育委員会(学校教育部指導課)
初版、昭46、価格200円(児童用150円)

学校の教材にも使われている児童向けと、歴史に興味のある方への2種類が出されています。横浜の街の移り変

りも分かります。親子で挑戦してみませんか。

●「横浜の町名」

編集・発行 横浜市民局住居表示課

昭57 価格420円

歴史的、文化的価値をもつ町名の由来と沿革を明らかにするためにまとめられたものです。総ての町名ではありませんが、思わぬ発見をするかも知れません。

販売場所 市庁舎1階横浜市刊行物サービスコーナー

■読者投稿

建築協定ができるまで

新羽町東急住宅建築協定運営委員会

難波 候子(代)

私達の新羽町東急住宅は、昭和39年に入居し、以来20年余りが過ぎました。当初8軒の住宅で、静かな日当りの良い良好な環境のもとに今日に至りました。

しかし、準工業地帯(団地造成中に指定)のため、次第に住宅が密集するにつれて、ミニ開発が行なわれたり、高層住宅、大規模工場が周辺に建築され、日照権を奪う3階建工場、騒音を発生する工場の進出等、このまま放置すればますます悪化し、あつという間に他から環境が破壊されてしまう恐れがあります。

そこで、昨年6月に自分達の環境は自分達の手で守ろうと、市のご指導を頂き、建築協定を結ぶことにより過去20年間維持した環境を今後も10年位継続したいとの強い決意から、殆んど女性ばかりでこの運動をおこしました。

最初は自治会全体の運動にしましたが広範囲のためとまず、取りあえず東急住宅の一部の人々のご協力により協定を結ぶ運びとなりました。しかし、何分にも皆、素人の女ばかり、右も左も分らないままに準備委員会を発足させて来、何度も話し合いを重ね、昨年の異常な暑さの中で準工の厚い壁にぶつかり、幾度も断念せざるを得ない状況に落ち入りましたが、二度、三度とお願いに廻る役員の方々の熱心さに心よくご理解、ご協力下さった皆様、又、町内会長さんの全面的なバックアップに支えられ、そして、市の指導課のあたたかなご協力を得られましたことは幸いでした。

自分達の街を、環境を守りたいという一人一人の強い願

いがかを結び、幾多の困難を乗り越え今年一月に認可協定の効力が発生致しまして関係者一同大変喜んで

す。この運動を通して思うことは、誰もが住み良い街を願う心は変わらないこと、そして一つの目的に向かって皆が力を合わせ、今迄知らなかった方々を理解し、連帯感を強めたこと、熱意とやる気があれば、何事も出来る自信をつけたこと等、非常に良い経験になりました。その陰には、指導課のあたたかなご声援があったことを感謝しております。

今後の問題として、穴ぬけの場所、隣接地に対して取締るより強力な制度が出来るよう市当局のご配慮を希望します。又、外部からの侵入に対しては強力な武器となる反面、区域内の者も自分自身が縛られ、せっかく結んだ協定から抜ける者も出てくる可能性もあります。

一人一人が協定の内容を正しく理解し、住み良い街をつくるのが運営委員会の今後の課題であり、重責がひしひしと伝わって参ります。

指導課のご協力を今後共よろしく申し上げます。

■建築協定地区内で土地をお売りになる方へ

一建築協定の効力を持続させるために一

建築協定地区内で土地が売られた場合、買われた方に対しても、法律上協定の制限が継承されます。しかし、売買の際の説明が不十分だとトラブルの元となります。土地をお売りになる時は、この点をよく説明するようにしましょう。

■投稿募集

みなさんに情報を提供し、また、お互いに意見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。

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。