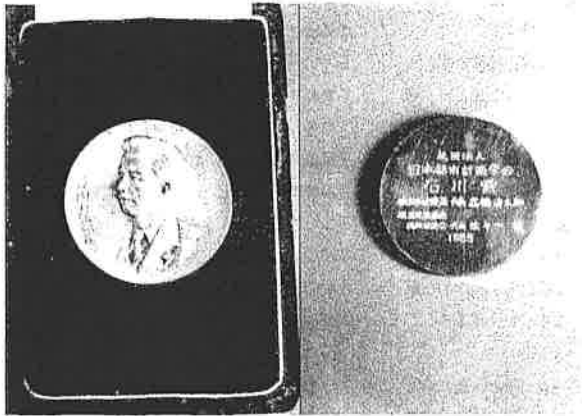
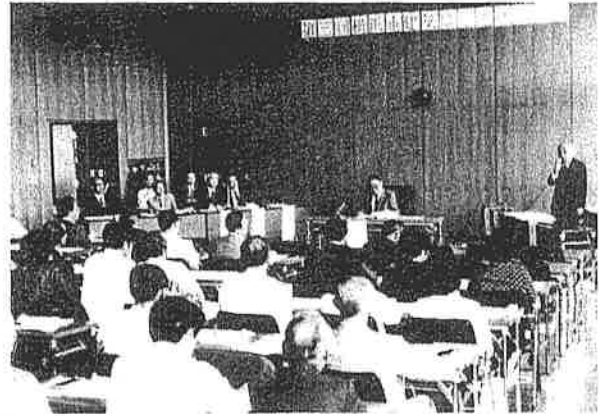


日本都市計画学会「石川賞」受賞



石川賞メダル



第3回総会

去る5月29日、当横浜市建築協定連絡協議会と横浜市建築局は、「建築協定の普及と発展に尽くした一連の活動」が認められ、昭和60年度日本都市計画学会賞を受賞しました。

この賞は、都市計画に係わる研究者・行政関係者・計画関係者等を会員とする社団法人都市計画学会が、日本の都市計画に多大な貢献をした石川栄福氏を記念して創設した栄誉ある賞です。

地域住民が主体となった下からのまちづくりである建築協定がこの賞を受賞したことは、大きな意義あることといえます。

2日後に開催された総会の場で、早速、佐々木会長より、賞状・メダルの披露とともに受賞について報告されました。

なお、受賞式での佐々木会長の記念講演が都市計画学会の機関紙に掲載されることになっています。

第3回横浜市建築協定連絡協議会総会(報告)

5月31日、横浜市建築協定連絡協議会第3回総会が中区役所大会議室に於て開催されました。

総会には、昨年を上回る100余名の協定地区代表者・行政関係者・建築コンサルタント等が参加し、2時から4時の予定時間を1時間近くオーバーして熱心に議論し合いました。

第3回総会の特徴は、第一に、発足後2年を経過した協議会の活動が、「石川賞」受賞に示されたように大きく評価される中で開催されたこと。第二に、議事及びパネルディスカッションを通して、協定の法的位置づけや、協定のより有効な

運用と普及のために協議会が今後何をめすべきかが具体的に議論されたこと。第三に、協議会の運営規約を改正し、それに基づく新たな役員体制を確立したことであるといえます。

総会の次第は以下の通りですが、主な内容をそれぞれ別稿で報告してありますのでお読み下さい。

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 総会次第 | 4. 質疑応答 |
| 1. あいさつ (会長、市建築局長) | 5. 運営規約改正 |
| 2. 事務報告 (企画指導課長) | 6. 幹事改選 |
| 3. 幹事会報告 (園崎幹事) | 7. パネル・ディスカッション |

新幹事からの一言

私の願い

すずき野地区建築協定運営委員長

大上 秀雄

「ときは3月花の頃 お前18わしや20

死なぬ子3人みな孝行 使うてへらぬ金千両

死んでも命のあるように」

と、歌われておりますように、かなわぬ願いと知りながら、よりよい幸せを求めて生きているのが人間の自然の姿ではないでしょうか。人は環境のよい所で、何時までも若々しく、そしてよい子を育て、更に豊かな暮らしが出来、更に長生き出来るなら、もうこれに越したことはありません。このような幸せを現実のものとして行く基礎となるものが建築協定であると思います。人は、日当たりもよく、緑に囲まれたよい住環境の中でこそ、健康で豊かな安らぎのある暮らしを営むことが出来ます。

このような素晴らしい住環境を、孫子の代までも維持したいと誓うのが私の願いです。

日の峰の現状

日の峰地区建築協定運営委員長

小林 銀三

当地域は港南台の新四世宅地の1画を占めております。今春、漸く建築協定が成立しましたが、新旧の居住者、1戸建と共同住宅、1棟住専と住居地域等の諸種の要因が混在していて、締結までに2年余の歳月を要しました。まだ若いまちなので、住民同士で町の将来について一緒に考えてコンセンサスを得ること、地域の仲間となってコミュニティの形成に努めること等、寧ろ問題は今後にあると思いますが、自治金を原動力として新しい街づくりが進められております。

今回、協議会幹事を仰せ付けりましたが、広い視野の中で啓発されることが多く、私も多少なりともお役に立てれば幸いと存じます。

建築協定設定の経験を生かして

西武金沢文庫住宅地第2次建築協定運営委員長

鈴木 稔

私共の建築協定は1,214世帯の加入により、昭和60年10月に認可設定された協定地域で、更新協定では横浜市最大規模とされ、協定準備委員が引続き運営に当たっております。

去る2月に私共の協定運営委員会が、横浜市長から「横浜まちづくり功労者表彰」を、また6月に建設大臣から「まちづくり功労者表彰」を続けて受けることが出来ました。

よって今般、横浜市建築協定連絡協議会幹事の推選に際し、私共の協定設定と運営についての経験を生かして、皆様方の協定に対する諸問題等に対し手厚い出来ればと見え、大役をお引受けすることと致しましたので、よろしく皆様方のご指導ご鞭撻をお願い致します。

新役員及び連絡先

会長 佐々木 弘
 副会長 小林 寛一

副会長 竹内 良夫
 幹事 園廣豊二郎
 佐藤 鉄雄
 山内 武男

阪台住宅地区
 第2次湘南桂台
 港北N T第1地区
 美しが丘中郡自治会

幹事 大上 秀雄
 小林 銀三
 鈴木 稔

すずき野地区
 日の峰地区
 西武金沢文庫住宅地第二次

…パネル・ディスカッション…

パネリスト

「建築協定とまちづくり」

以下は、総会で行なわれたパネル・ディスカッションを、事務局の責任で要約したものです。

〈高見沢〉 横浜市は、ご承知のとおり全国の建築協定の中のトップリーダーでございます。現在、全国の建築協定は1,300ヶ所ぐらいあると思いますが、横浜市は累計で190ヶ所。横浜市が10数パーセントという圧倒的シェアを占めているわけございまして、これは誇れることだと思います。

協定が、なぜ大きな意味を持つのかを考えると、古い時代の都市計画というのは、上意下達といいますか、上から下に落とし込んでいく。あるいは小さなものじゃなくて、大きなものを処理していく。これが、基本的な趣旨でございました。しかし、いまや都市計画の発想ももって下から積み上げていく。そして小さな環境をだいたいにしていって時代が変わろうとしているときでございます。

したがって、皆様方のこれからの責任はたいへん重たいと思います。ただし、幸いなことに、そこでご努力なされたことが、成果となって、皆さんのこれから毎日の、あるいは10年、20年先の暮らしにはね返ってくる。それは、単にハードな意味での物的な住環境だけでなく、住宅地の人々との交流といったソフトな面でも、たいへん大きな果実として皆様が分かち合えるんじゃないか、と私は思っているわけでございます。

そういう建築協定について、最近の新聞などに載っていることに引きつけて1〜2お話し申し上げますと、1つは、高齢化社会というのがございます。

高齢化社会と建築協定がどう結びついていくのか。つまり、住宅をお求めになって、だんだん年をとられていく。そして子供さんたちもいずれ所帯を持たれる。そういう時代に、親と子がどういうふうに住むのか。増築をして、3世代で暮らそう、というような動きが今後は大きくなってくんじゃないか。そういう面を建築協定の内容、あるいは考え方に、どう反映していったらいいのか。これは、すでにいくつかの住宅地では、問題になっているのではないかと思っています。

そのことに対して、きわめてきつい規制が妥当なのかどうか。やはり環境もだいたいではあるけれども、そこに住む人々の暮らしあつての環境でございまして、何かそこにある種のゆとりといいますか、融通性、思いやりを持った運営を、考えていかなきゃいけない時代になっているんじゃないか、と思います。

もう1つ、今日的话题というところで建築協定を見ますと、内需拡大というのがございます。日本のこういう経済状態の中で、国内の生産、消費を盛んにしていこうということで、建築規制をもっとゆるくしなさい、もっと自由に建築ができるようにしなさい、という圧力がここ数年来大きくなっています。それに対して、建築協定はどういう対応をしたらいいのか。

どうもわれわれ、お上がいうことは正論であつてやむを得ない、というふうにお身にうちかちですが、決してそうではないと思っています。

内需拡大とか民間活力の活用ということは何のためにあるのかと云ったら、より良い資産をわれわれが次の世代に

残すということであつて、単により多くのものを乱造して景気を良くする、ということではないわけです。

民活、民活といいますが、「民」には民間の建設企業が活躍するということだけではなくて、もう一つ住民という意味があるんですね。建築協定のように、まさに住民の皆さんが支えるやり方、これをむしろもっと積極的に強めていくことが、大きな歴史の中では、いい町づくり、ほんとうの町づくりをすることにつながるわけなんです。

冒頭、長くなりましたが、とりあえずこのくらいのお話をさせていただきます。次に佐々木会長から、具体的な面から少しお話をいただきたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

〈佐々木〉 私は連絡協議会の会長という立場と、それから地元の運営委員長という立場で、1つの問題を取り上げてお話ししたいと思います。

建築協定の法的な性質とは何だ、ということでございます。

協議会の中でも、いろいろ研究はしているんですが、現時点では、自主的契約という形になっておるわけです。そうすると、各協定地区内で違反が出た場合に、裁判ということになってくるわけですが、われわれ運営委員が、強く是正を求めることが、非常に弱くなってしまふわけです。裁判費用等の問題で裁判もなかなか思うようにいかない。

そこで、建築協定連絡協議会を法人化し、資金をプールして、各地区の協定の違反問題が起きた場合には、それを訴訟費として対応したらどうだろうかということで、協議会としても、行政側といっしょに今その検討をしています。

しかし、非常に難しい。しかし、何とかしなきゃならないだろうと、私なりに考えております。

〈高見沢〉 ありがとうございます。次に、北農協の土屋さんのほうからお話を承りたいと思ひます。

〈土屋〉 現在、私は、北農協に籍は置いてありますけど、港北ニュータウンの住民協議会の事務局局長をやっております。

港北ニュータウンができ上がった時点では、当初の計画でいくと、人口32万人。まだ造成中ですから、人口はいくともありません。現在、協定が結ばれているのは4地区だけですが、供用を開始するに従って、建築協定の問題が出てくるようになると思ひます。

港北ニュータウン合同協議会というのがあり、その下に事業対策委員会の部会がございます。その中でこの協定の問題を取り上げ検討しているところであります。

きょうはひとつ、勉強させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

〈高見沢〉 ありがとうございます。それでは、引き続き弁護士の高津公子先生にお願ひいたします。

〈高津〉 昨年、横浜弁護士会の民事法研究会で建築協定を取り上げて、勉強会をもちました。どうして建築協定を取り上げたかといふと、法律相談で建築協定絡みのご相談が多いんですね。協定に加わっている消費者サイドの方の相談もあります。又、昔からの地主さんが、建築協定

を結ぶと相続でもしたとき売りにくくなるんじゃないかとか危惧を感じて相談に見えたり。両サイドからの相談があるんです。それで勉強を始めたんですが、すぐに問題に突き当たりました。

というのは、先ほど佐々木さんがおっしゃったように、建築協定の位置づけというのは、私人間の契約という扱ひなんですね。あたかも法律とか条例と同じような体裁をとっているんですが、実は、効力ということになりますと、私的自治の自由から、市民が合同して取り決めをした私的な契約、という扱ひになってしまうんです。そういう法律的性格だから、是正措置で強いことが取れないんです。

法律上の条例の存在を前提として、つくる段階では手続きはないそう重たい手続きです。ですから苦心して作った人々にとつたら、あたかも法律的性格を持っているんだと思ってしまうだろうと思ひます。

ところが、デベロッパーが分譲するときに付している売買条件、いわば、民間の建築協定ともマンションの区分所有法に基づく管理規則とも是正措置は同じ扱ひで、最終的には裁判所で民事的な裁判を受けなければならない。そこに問題があるんだ、と現存論上られているわけですね。

それでは、どうやったら、その是正措置を有効に行なえるか、という問題になります。

建築基準法6条の建築確認の条件のなかに協定を含められれば、行政による是正措置ができるわけですが、そういう方向で行くのか、あるいは、あくまで私的自治に基づく市民の自由を取り決めという立場でもう少し実効性をあらしめるような方向を追求するのか。いろいろなアプローチが試みられている段階だろうと思ひます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。最後に長久保部長さんのほうからお願ひします。

〈長久保〉 本市では21世紀プランというのがあつて、その中で建築協定を強力に進めていくという基本的な方向がございまして。新規開発については勿論のこと、既設の団地についても皆さんとお話し合いをしながら建築協定を進めていくという考えです。

協定区域の皆さんの意識調査によりますと、建築協定を結んで良かったというのがだいたい75%というような結果が出ています。

それから、建築協定を結んでどんな効果があつたかという問に対しては、用途の純化とか、緑が多くなったとか、プライバシーが守れるとかの利点があげられています。

協定の問題点としては、内容をあまりきつくしすぎると、時代の変化に対応できないのではないかとあつてあります。

それともう一つ、先ほど話があつたように、協定は、法律上、民事的な要素が非常に強い。それを行政的にどう扱っていくのかということがあつてあります。

第3点目は、行政がどんな援助ができるか、ということがあります。一つは、技術的援助で、今、横浜市では、まちづくりコンサルタント派遣というのをやっております。



高津 公子氏
高津法律事務所
(弁護士、民法)



長久保美昌氏
横浜市建築局建築指導部長



座長
高見沢太郎氏
都立大学助教授
(都市計画)



土屋幸之助氏
横浜北農協同組合
前開発部長



佐々木 弘氏
連絡協議会会長(湘南
金沢八景第1期建築協
定運営委員長)

もう一つは、金銭的な援助ですね。市の負担で表示看板を立てるとか、協定をつくるための印刷・製本費を補助するとか、横浜市はほかの都市に比べていちばん進んでいるわけです。それでもまだ足りないというご意見もごさいますが、建築協定を結んでいないところの金銭的なバランスも考えながらやっていかねばならない。

そのへんが行政側の問題ではないかと思っています。

〈高見沢〉 ありがとうございます。ひととおり、お話をいただきました。

今出たお話を簡単に振り返ってみますと、建築協定の意味合いとか意義みたいなものの現代的な確認という枕がちょっとございまして、次に、つくる段階でのお話一つ。

それからもう一つ、たいへん大きな問題である、要するにどうやって守ってもらうのかという現在の主題でございませぬ。

今の法制度では、建築協定は私的契約というところを超えないというお話でした。さてどうしたらいいか、ということですが、三つくらいあるんじゃないかと思ひます。

一つは、法律自身を変えちゃう。確認の要件に建築協定の事項を載せちゃうというような、国に向ってのお話がーるだろうと思ひます。

もう一つは、どうやって未然に防止するかという工夫とあります。努力とあります。だんだん持ち駒を増やしていくというような、従来からの路線

そして三番目に、今日、佐々木会長のほうからご提案のありました連絡協議会を法人化して、いざとなれば裁判に持ち込めるようなバックアップ体制をつくっていくという問題ですね。この三つが今までのお話でご提起されたかと思ひます。

そこで、法人化のあたり、皆さんご興味もご関心もあると思ひますので、佐々木さんのほうから、先ほどのお話に追加するところがございましたら、お願ひしたいと思います。

〈佐々木〉 資金をどうしてプールするかということが一番大きな問題ではないかと思うわけです。その方法については、まだ研究の段階ですが、建築協定を結んでおられる地区の会員の方から、一世帯いくらかというものを抽出していただくか、行政のほうからも協力してもらうとか、いろいろな方法でもって資金をプールして、何か問題の起きたときに……、と。

じゃ、具体的にどうするかということについては、これは相当の研究をしなきゃならんだろうと思ひます。

〈高見沢〉 会場からも、法人化の方向性というようなことについてご意見があれば賜りたいと思ひますけど、いかがでございませうか。

〈〇〇(男)〉 私どもは、協定締結の段階で非常に苦労いたしました。ですから、協定をよく理解したうえで加入しているわけで、そういう方々が違反するということはあまり考えていません。隣接地の未同意の方々に、建築協定にどう協力していただけるかというのが主たる関心事です。

また、建築協定についてはいろんな種類があると思ひます。だから、一律に法人化して会費を集めるというようなやり方は、難しいんじゃないかと思ひます。(拍手)

〈〇〇(男)〉 違反者に対する是正措置に関してですが、現行法上、建築確認の段階では建築協定は審査の対象にはなっておりませぬ。それを、将来、法改正により審査の対象にするという方向が考えられるということですが、全国レベルでこれだけ熱心に行っているのは横浜だけなんですね。

ですから、法改正となると非常に難しいと思ひます。となると、現行法での協定の担保策としては裁判という方法があるが、現実問題として資金上の問題で訴訟までというのはまず不可能。

結局は住民意識、住民パワーで協定を守るしかない。建築協定の違反に対し、裁判資金をプールできれば有効だと思ひますが、しかし、その負担については、非常に難しい、私どもの運営委員会の予算は、ほとんどゼロに近い。横浜市全体として見ても、なかなか、それを出し合うのは難しい、そうすると行政の援助ということしかない。

そこで、一つ提案なんですけれど、たとえば東京の場合は、消費者訴訟なんかについては、訴訟費用を東京都が貸付けるという制度があるわけです。このようなものを参考にして、訴訟費用について貸付けるような条例を制定する方向で、横浜市にご配慮していただくというのは考えられないだろうかと思ひます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。たいへん貴重なご意見をいただきました。

初めの方のお話は、最も問題になるのは協定に入っていない穴抜けの人、あるいは隣地の人であるんだから、いくら裁判を起そうとしても無効ではないか、というご指摘でした。

2番目の方のお話は、むしろ現実の状況の認識を踏まえたうえで、今とるべき方向をということでした。



高津先生、もし裁判が起きたら、それは財政的な難しさは別として、勝てるものなのでしょうか。それから、地方自治体の民間の訴訟についての貸付金はないのか。この2点についてお話しいただけますか。

〈高津〉 ちょっと古いんですが、刊行物に載っている限りでは関係する判例は3つほどございませぬ。そのうち、2つは売買契約、分譲住宅の管理規約に関するもので、ここでは本日のテーマであります建築基準法による建築協定の裁判例を紹介したいと思います。

昭和56年5月20日の大阪高裁の判決でございませぬ。住居と併用住宅の区別が認めない、という建築協定地区で天理教〇〇教会というのが教会を建築しようとしたんですね。それに対し、運営委員会が差止め請求を起したわけです。

これは、一、二審とも運営委員会が負けています。つまり併用住宅の建築しか認めないけれども、信教の自由の見地並びに信義則上、天理教会は住宅部分もくつついているから、併用住宅の一棟として許容限度内にある、と差止め請求が認められなかったケースです。

判決は全体のバランスの問題であって、文字どおり表面的な解釈ではないから、区別併用住宅の外延として、教会併用住宅も認められる場合も出てくる、というようなことなんですね。

それから、2番目の資金貸付け云々は公金の運用ですので、行政のほうでお答えください。

〈長久保〉 私個人の考えでは、市長が自分の政策として、行政効果とか公平性とかを判断し、市議会とかの審議を経て、こういうものについては貸付けてもいいという決定をすれば可能だと思ひます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。関連して、先ほど、ちょっと手をお上げの方がいらっしゃいましたね。

〈〇〇(男)〉 実は私どものところでは、今年の4月から会費を10倍に値上げいたしました。すでに訴訟費用の準備を始めました。5年ぐらいで1,000万円貯めようと思ひますが金の力で勝てるでしょうか。(笑)

〈高津〉 裁判というのは時間がかかりますが、それだけ双方の意見を十分斟酌しますので、ある種の場合は、解決可能な部分は当然出てくると思ひます。

ただ、1年から3年以上と時間がかかります。そうだとすると、やっぱりみなさんの順法意識を高めるのが現実的な解決ではないかと思ひます。

〈〇〇(男)〉 少くとも協定書に書いてある内容に対して違反した場合には、勝てますでしょうか。

〈高津〉 違反の量と質の問題があると思ひます。だから、明らかに違反しているけれども、非常に軽微な場合とか、非常に重大な違反であるとか、総合的な判断になると思ひます。

裁判は常に可能性の問題でございませぬけれども、具体的には提訴する段階で複数の弁護士によく検討してもらうことが必要だと思ひます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。今伺っていても、いろいろたいへんなようございませぬ。

横浜市の場合、コンサルタント派遣制度というのがございまして、建築や都市計画の専門家を派遣しているようですが、たとえば、建築協定に詳しい弁護士さんとかに地元に行ってもらって、法的な問題で相談に乗ってもらい、そんなことも検討の課題にさせていただいたらと思ひます。

建築協定で看板や電柱を規制できないか、という、きょうの前半の質疑応答の中で、自治会とか町内会とタイアップして進めたら、というようなご意見がございました。又、先ほどの財政的基盤という問題についても、町内会、自治会と建築協定の運営委員会がどう係わるかという問題もあると思ひます。

そのへん、佐々木さん、いかがでございませうか。

〈佐々木〉 私の場合は、湘南金沢八景住宅地ですが、1期と2期の建築協定があって、運営委員会と自治会が一本になっているわけですね。自治会の会長が運営委員長を兼ねていて、今といった財政面の問題についても、自治会で全部まかなくてやっているのですが、自治会と運営委員会が別々な場合、資金的な問題で苦しんじゃないかと思ひます。そうした場合には、積極的に自治会と話し合っていく必要があるんじゃないかと思ひます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。あと2~3人の方にご意見がございましたら伺いたいと思ひます。

〈〇〇(女)〉 協定の更新に携わってきたことで気がついたことを発言させていただきたいと思ひます。

私たちは、自治会の役員として協定の委員を兼任しているわけですが、地域を良くしようということで張り切って更新の仕事を始めたわけですね。

ところが、「10年たって協定が切れるのを待っていた」とか、それから「こんな権威のないものに判こをつけて、もう一度更新するのはいやだ」とか、とても大変でした。ですから、住民が締めつけられるようなものでは困ると思ひますが、もう少し行政のほうで、みんなが入らなければ

いけないんだと思えるような方向に、さらに徹底していただきたいとつくづく思いました。

それから、今訴訟のお金を自分達の手でなんてすごいお話が出てきたのでびっくりしたんですけど、訴訟なんていうことの前に、そうならない工夫のほうがだいじなんじゃないか、そういうものにお金はもっと違うほうに使えばいいんじゃないかと思えます。

〈高見沢〉 ありがとうございます。その他に、付け加える事がございましたら一言づつ…。

〈長久保〉 建築協定はやっても無駄じゃないか、という意見もありましたが、100%パーフェクトは無理でしょうけど、80点なり90点という点数をとりながら、良いまちづくりをしていくという手段として建築協定は良い制度と思っていますし、行政側でも推進したいと考えております。

〈佐々木〉 訴訟費用のプールの問題をお話しましたが、非常に参考になる御意見をいただき感謝いたしております。難しい問題がございますが、連絡協議会としても解決に一層努力したいと思っておりますので、ご理解とご指導をよろしくお願ひします。

〈土 屋〉 今日、裁判とかんとか建築協定の損失の話が多かった気がします。言うならば人を疑ってかかるというような。鹿嶋港建設のときの用地買収担当の話ですが、何回行っても地主が会ってくれない。ところが、427回目の寒い日に、コタツがはいているから上がれよ、と言われて、やっと会えたとのことです。事業というのは、忠の長いものです。

忍耐とお互いの理解と努力が大事であると感じました。〈高 津〉 協定を運営している皆さんの話を聞いて難しいなあというのが実感です。有効策というのは、ないですよ。では、どういう方向で解決策を探るか。

根本的には私的自治を基本に、市民サイドで住環境は相互に守るんだという意識を持たないとどうにもならないんじゃないかと思えます。それまでの過程で行政指導や裁判がどの様な起爆剤になっていけるかだと思います。裁判による解決というのは、メインであってはならない。弁護士がいうのもおかしいですが。

〈高見沢〉 ありがとうございます。今日出ました問題をグループ化しますと、1つは高津先生のお話しにありました、自らルールをつくり、良いまちをつくっていくという事の意味の再確認と、意識の定着の問題です。そのへんは、常に、心がけないと風化してしまう恐れがあり是非確認したいと思えます。

2番日には、横浜は建築協定が多いとはいえ、もっと増やさなきゃいけない。区画整理内、地主さんの絡んだ開発、既成市街地、そして期限が切れたところの更新等、仲間を増やしていく事についての問題があったかと思えます。

そして、三番日は最も大きな問題として、協定違反をいかにしたら出さないですむのかということ。その方法として、法律改正や協議会の法人化、財政基金のプールという事を通じ、後ろ盾を作っていくという方法もありそうだと思います。

しかし、弁護士の先生がおっしゃったように、裁判は

やってみなければ分からないし、時間もかかる。それ以前に未然に防止する事が大事である。それには、色々な事例とか、努力、改善の積み重ね以外に、結局ない。また、このような事例を、意見交換し、一番うまい方法を普及していくことが、協議会の役目であり、その効用は果たされているんじゃないかと思えます。

新しい問題として、電柱、看板といったような従来の建築協定には納まりきらない本当の意味でまちを作っていく問題も建築協定が母体になり、自治会等の中で進めていく時代も少し見えてきたかと思えます。

原点の話と協定を増やしていく話、それに運営していく際の問題、これらの3つのグループの問題を通じ、地元の方、運営委員会の方が何をすればいいのか、そしてこの連絡協議会のレベルで何をすればいいのか、最後に行政として何が求められているのか。こうしたお話があったと思えます。

連絡協議会の努力もさきながら、地元の皆さんのご努力というのが最後の原点であるということを確認し、大変ふつつかな進行でございましたが、このパネル討論会を終わりたいと思います。(拍手)

注 建築協定は公法的な性質をもつ、という学説も一

ありますが、一般的には、パネルディスカッションの議論のように、私法上の契約と解されています。しかし、横浜市の場合、建築確認時にチェックし、協定違反に対しては、運営委員会と協力して是正に当たっています。

質疑応答 (一部省略)

〔質 問〕

〔回 答〕

1. 更新手続きについて

当地区は本年中に10年の建築協定有効期間が経過する。自動更新と聞いているが、具体的手続きはどのようにすればよいか。

●自動更新の場合、変更又は廃止の意向がなければ手続きは不要です。

ただ、10年が経過したことを機に、これまでの協定による建築制限及び内容等を検討する方法もあります。その場合、アンケートをとり全員の考えをまとめ、その結果により自動更新・変更又は廃止のいずれかを選択することになります。

2. 穴ぬけ区画、周辺等への行政指導について

(1) 建築協定を結ぶ場合、全員の合意を必要とするが、もし区域内の約一割の者が同意しなかった際にこれらの人たちに協定の効力が及ぶか。

●協定の締結には区域内の土地権利者の100%同意を必要とします。未同意の土地は建築協定の区域外となりますので強制的に制限を及ぼすことはできません。なお、地区全体の90%以上の同意があれば、未同意の土地を除いた区域を協定区域とし協定を認可しています。

(2) 話し合いが出来ない時は建築工事差止請求が出来るのではないか。東京では出来るかと聞いている。



●話し合いがつかない時は、裁判所を仲介として民事訴訟法に基づき建築工事差止請求をおこし、当事者間で問題を解決することも可能です。しかしながら、請求の要件が「回復の困難な損害を避けるため緊急の必要があると認めるとき」に限定されているため、すべてについて請求が受け入れられるとは限りません。

3. その他

(1) 住宅が完成後、市に提出した建築計画書(確認申請書と思われる)どおり出来ているか物件を見て確認しているのか。

●建築基準法では、建築主は建築が完了した場合工事の完了届を出さなければならないことになっています。行政側では、完了届を受け付けた建物について完了検査を行っています。

(2) 協定区域内で、電柱を廃止するにはどのようにしたらよいか。

●直接、東京電力の方へご相談下さい。

(3) 現在、区域内に商業看板(いずれも、医院、補物教室、華道教室等の規模の小さいものばかり)が3件程見られる。将来、数が多くなって環境と美観を損なう恐れがあるがどうしたらよいか。また、他の地区ではこの問題をどのように扱っているか。

●現在の建築協定では看板を規制することはできません。当該地区において、許容されているのは専用住宅と医院併用住宅のみ(補物教室・華道教室は専用住宅の中で行なわれているものと思われる。)ですから、商業看板の数が増える可能性は少ないと思えますが、将来のことで心配があるとすれば、運営委員会で看板の大きさ・数等の規制について話し合われ、別に管理規定のようなものを設ける方法もあると思えます。

横浜市における建築協定

事務報告を補足してまとめました。

1. 協定とは

建築協定とは、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・向上するために、住民自らが自主的に一定の建築制限を協定し、それを運営していく制度」であるということが出来ます。

建築基準法等に定められた通常の建築制限だけでは、必ずしも良好な環境の形成等が図れないため、自主的な協定により建築制限を上乗せしてそれを補完しようというものです。

この制度の要点としては次の点が挙げられます。

- ① 協定の締結に当っては、協定区域内の土地所有者(借地権者を含む)の全員の合意が必要となります。
- ② 協定の効力は、建築協定書を特定行政庁(横浜市長)に提出し、その認可を受けた時点から発生します。
- ③ 通常の民事契約と違い、土地そのものに対する協定であり、土地の転売等による権利の移動があっても建築制限は継承されます。
- ④ 協定違反への指導など協定の運営は、運営委員会などを設け協定者自らが行うことになります。

このように建築協定は、地区の特性に応じた良好な環境の形成を図る上で有用であり、又、住民自らが協定の締結や運営の活動を行うことによってコミュニティ意識を高める一助にもなることから、横浜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、61年(3月31日)までの認可件数は、191件にも達し、市町村レベルでは全国で最も多い件数となっています。(58年末現在全国の約12%)

2. 協定認可状況

建築協定制度は、昭和25年、建築基準法の施行とともに発足しましたが、実際活用され始めるのは、昭和40年代半からのことです。

昭和45年から56年までは、53年度の13件を除き、いずれの年度も10件未満の認可ですが、最近になって、57年度の19件、58年度27件、59年度28件、60年度28件と急激に認可件数が増えています。この増加は住民の住環境意識の向上の現われと考えられます。

建築協定の大半は一戸建て住宅地のものであり、建築制限の内容も戸建専用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4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宅地開発地でのものが多く、その割合は7割にも達しています。このため、郊外地(緑、戸塚、金沢等)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も増加しています。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、期限切れに伴う更新の協定を含めると現在では累計で30%(55年以降では43%)に達しています。

3. 協定に対する地区住民の評価

横浜市では昭和53年度から3ヵ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しますと、協定に対する評価につ

いては、約75%の住民が「協定があるほうがよい」と評価しています。協定の存在が不便か否かについては、「建築制限があるので不便である」という回答が約21%、約79%の住民は「不便なことはない」と答えています。期限がきたら「廃止すべき」という意見はわずか5%に過ぎません。

こうした協定への肯定的評価は、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61年3月31日現在、期限切れを迎えた地区は37ヵ所ありますが、継続を中止したところはわずか2ヵ所にすぎず、18ヵ所については更新済、残る17ヵ所は期集のための作業を行っています。

どんな点で協定の有効性を感じているかについては、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に対する効果、③居住環境に対する意識の向上、などが挙げられています。

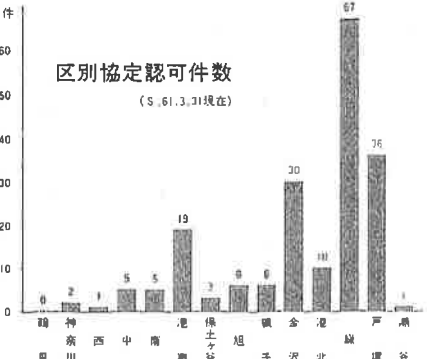
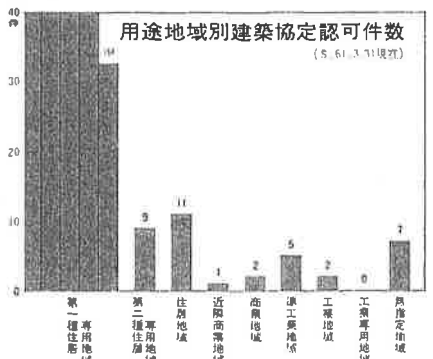
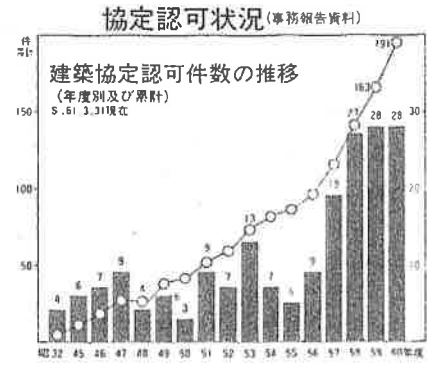
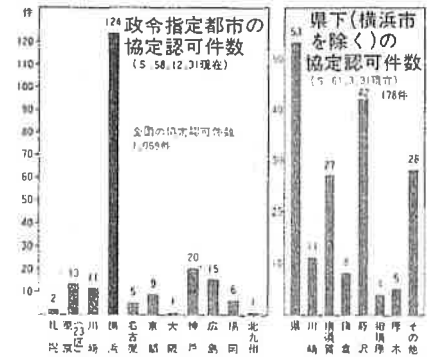
4. 協定地区代表者へのアンケート結果

建築協定連絡協議会を開催するにあたり、58年9月と60年6月の二度にわたり、協定地区の代表者(協定運営委員長)に協定に関するアンケートを実施しました。その結果の概要を紹介すると次のとおりになっています。

- (1) 協定の評価については、前述の調査とほぼ同じような結果となっています(58.9)。
- (2) 協定運営の中での主な問題点としては、区域内の協定違反として外壁後退違反と用途違反が多く、区域外では、隣接地でのマンション建築や造成工事をめぐるトラブル、穴抜け地での「違反」などが挙げられています。その他、運営委員会細則が無い(約半数)、委員の引き継ぎが円滑にいかない等を原因とする運営上の問題も挙げられています(58.9、60.6)。
- (3) 地元発意の協定の場合、100%運営委員会が組織されています(58.9)。
- (4) 協定の運営に当っては、自治会活動との関わりを深めていくべきだという意見が約3分の2を占めています(58.9)。自治会が運営委員会を兼ねていたり、運営委員会が自治会の下部組織であるケースが全体の4割近くになっています(60.6)。
- (5) 運営委員(長)の任期は、1年が40%、2年が51%となっており、委員の決め方は、前任の委員の推薦と持ち回りがそれぞれ30%、立候補による選挙という事例も1件だけあります(60.6)。
- (6) 協定の更新の段階では、三世同居住宅の必要性など協定締結時以降の状況の変化もあって、協定者全員の意志統一が難しく、一部不同意者(平均5~6%)が出、その土地が穴抜け区画(協定区域外)となるケースが多く見られます(58.9)。

5. 協定地区への助成措置

建築協定は、良好な住環境の形成・維持・向上を目的として住民自らが自発的に締結するものであるため、協定の諸費用は地元負担となっています。しかし、協定は、住民のコミュニティ意識の醸成や「まちづくり」に寄与するものであるため横浜市では助成を行っています。55年度から協定区域であることを表示する看板を市費で設置することができるようにしました。また、59年度から協定締結のための住民の意向調査を行うアンケート調査費及び協定書の印刷の費用も市が負担することができるようになりました。



(S.61.3.31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	89.6	4
南区	15.1	5
港南区	90.9	17
保土ヶ谷区	6.8	3
旭区	26.2	4
磯子区	13.6	4
金沢区	304.8	23
港北区	44.5	9
緑区	352.9	59
戸塚区	266.0	30
瀬谷区	1.1	1
計	1210.8	162

横浜市面積430.82km² 南区面積1262.6ha

横浜市建築協定連絡協議会運営規約

- 第1条(目的)
横浜市建築協定連絡協議会(以下「会」という。)は、横浜市長が認可した建築協定(以下「建築協定」という。)の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓蒙を行うことにより、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ことを目的とする。
- 第2条(会員)
会員は、建築協定の区域内の土地の所有者等とする。
- 第3条(幹事)
会には幹事10名程度を置く。幹事は、総会及び幹事会に出席し、会の運営に必要な活動を行う。
2. 幹事は建築協定運営委員長の中から総会において決定し、その任期は2年とするが、再任は妨げない。
3. 幹事が欠けた時は、その後任の建築協定運営委員長を補欠の幹事とし、その任期は、前任幹事の現任期間とする。
- 第4条(会長及び副会長)
会には、会長1人を置く。会長は、会務を総理し、総会の議長を務め、会を代表する。
2. 会には、副会長2人を置く。副会長は、会長を補佐し、会長に事故がある時又は会長が欠けた時はその職務を代理する。
3. 会長及び副会長は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて総会において決定する。その任期は2年とするが再任は妨げない。
- 第5条(事務局)
会には、その事務を円滑に推進するために、事務局を置く。事務局は、横浜市建築局企画指導課に設ける。
- 第6条(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。総会は、会員を代表する建築協定運営委員会の委員長により構成する。
- 第7条(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。
- 第8条(機関紙)
会は、機関紙「建築協定だより」の発行を行う。
付則 この規約は、昭和61年5月31日から施行する。

他都市の建築協定(アンケート結果より)

横浜市における建築協定の認可件数は、191であり市町村レベルでは、全国で群を抜いて多いという事は、御存知であろうと思います。では、他都市における建築協定の実態面、特に協定の認可基準、行政の協定に対する援助・助成措置、協定違反に対する指導等は、どの様になっているのでしょうか。そこで、調査のため、5月に全国主要都市にアンケートを実施しました。対象は、東京23区、全国政令指定都市(8都市)、神奈川県下特定行政庁(相模原、厚木、横浜、藤沢、鎌倉)首都圏近郊県(神奈川、千葉、埼玉)です。次にその要旨を報告いたします。

1. 建築協定区域の設定基準について
区域の設定は、協定という自主規制の効果が重大な影響を及ぼすものであり、横浜市の場合、区域面積1ha以上、または、戸数30戸以上を目安としています。しかしながら、他都市においては、練馬区が1,000㎡以上、京都市が1haと定めてあるのみで、他は明確な基準を設定しておりません。
問題となっている虫食状の協定区域については、京都市・鎌倉市・千葉県を除き、大部分の都市が認めている様です。実態として100%同意が非常に難しい状況ではやむを得ないのかもしれませんが。
2. 建築協定運営委員会について
本市においては、新規開発当初に協定を指導するため、1人協定で協定がスタートする地区が多く、実質的な協定運営委員会の設置率は、現在52%となっています。他都市では、埼玉県が54%であることを除くと、大部分の都市で100%設置されています。埼玉と横浜は、建築協定の認可件数が多い所ですが(埼玉県-154件)、1人協定の推進と関係があるのかもしれませんが。協定の民主的締結・運営をするためには、早期に運営委員会を設立する事が必要ですが、これにはディベロッパーや住民の協定制度に対する理解を深める必要があり、この面で、行政のきめの細かい連絡・周知・指導が求められます。
本市においては、S59年に当建築協定連絡協議会が発足しました。この様な、行政と運営委員会及び運営委員会相

- 互の連絡組織の有無について他都市ではどうでしょうか。世田谷区において、5つの運営委員会による、連絡組織が発足したとの事ですが、横浜の様な162地区による連絡組織は皆無であり、この点について横浜は先進都市であります。
3. 建築協定に対する行政側の援助・助成について
本市における建築協定に対する助成措置は、(I)建築協定締結の際のコンサルタント派遣、(II)建築協定書の作成の際の印刷・製本費用への助成、(III)協定成立後、協定区域を明示する看板の設置があります。他都市においては、東京23区内の7つの区において、コンサルタントの派遣制度を持っており、江戸川区、中野区、北区においては、印刷・製本費の助成を行っています。また名古屋では、印刷・製本費の助成と看板の設置を行っています。その他の都市では、この様な助成措置を持っている都市はなく、他都市に較べて、横浜市はこの面でも協定推進に努力しています。
4. 協定違反に対する行政指導について
法的には、建築協定違反となりそうな建築計画や、建築協定違反の建築物を是正する権限は、行政に与えられておりません。しかしトラブルを未然に防止するためや、建築協定の街づくりにおける効果を認識し、多くの行政何らかの行政指導を行っています。調査対象39都市の行政指導態様別比率は次のとおりです。
- | | |
|---------------------------|-------|
| (I)協定違反建築物の協定運営委員会への連絡 | 9/39 |
| (II)行政による協定違反建築物の是正指導 | 9/39 |
| (III)建築確認時の協定の規制内容チェック・指導 | 22/39 |
| (IV)協定違反建築物の検査済証交付保留 | 4/39 |
| (V)協定区域外隣接地の協定区域並みの建築指導 | 6/39 |
5. 建築協定の推進について
既存の市街地では、住環境保全の意識が顕在化していなかったり、個々人の意識の差がある事等から、建築協定の推進は非常に困難です。そこで、多くの都市では、当初の宅地開発の際、街づくりのプログラムとして建築協定を推進しています。
開発行為等の際に建築協定を義務付けている都市は39市中15都市でした。

「区役所建築課と建築協定」

緑区建築課 水上 秀己

区役所建築課と建築協定について、緑区役所での経験と私自身の感想をもとに、現状を述べていきたいと思います。
現在緑区には約50カ所の建築協定区域があり、規模・内容とも各種様々で、その場所を把握しておくだけでもかなりの労力を要します。建築協定のある地域とない地域を実際に見比べてみれば、建築協定によるまちづくりの効果が歴然として表われており、そこには落ち着いた住宅街のイメージがあります。区役所に日照・境界からの距離・マンション建設等に関する相談・陳情が数多く持ち込まれている現状を考えると、建築協定は、この種のトラブルを未然に防ぐ有効な手段となっているとも言えます。また自治会独自に、建築協定に匹敵する様な住民自主協約等を定めている地域もあるようです。このように建築協定を中心とした住民サイドからのまちづくりが進みつつあるのは、地域の活動と結び付いたソフト面からの本来のまちづくりが進展し始めたと言えそうです。
区役所建築課は、建物を建築する際必要な建築確認という手続きに関する審査・検査の業務を行っております。

これは建築基準法に基づき、行政が申請された計画について法令に適合するかどうかを技術的・機械的にチェックするもので、行政の裁量の入る余地のない行為とされています。建築基準法の目的として、建物の集団としての秩序ある良好な市街地形成をはかることが考えられますが、各個人の間の権利・義務に関しては行政の範囲外とされ、民法等の私法によることとなります。
さて建築協定と区役所建築課とは、建築協定の規制と建築確認という点で関連が出てきます。しかし建築協定は、法的には、私法の延長として捉えるのが通説とされ、建築確認や違反是正の行政処分とは運動しないこととなります。この法的性格は、一般に理解しにくい所で改正の必要性をあげる意見もあり、今後論議されていく点だと思います。
こうした法的には限界のある中で、区役所建築課では、建築確認の際に、建築協定をチェックし、適合するように指導しております。ただし、建築協定の規制も、複雑多様化する住宅形式に対して簡単に割り切れないケースがあります。例えば、最近多く見られる二世帯同居住宅の中には、生活様式を親子別々とした二世帯に近い計画があり、建築協定の一戸建制限に対しては、図面上ではなく、住み方という点の検討が必要となります。こうした場合は、協定運営委

員会の見解、企画指導課の調整をもとに判断しています。
さて、現状の則点として、建築協定違反の問題、穴ぬけ地や隣接地に対する指導の問題が挙げられます。これらは、行政指導による対応のみでは、なかなか理解されないのが実状であり、建築協定が地域に本当に根付いていく為にも、まず各自の建築協定についての認識を深めることが大切です。と同時に、建築協定の良い点を広くアピールしていくことも必要でしょう。
建築協定区域内に住んでいても、それが何を知らない人、あることは知っていても、具体的な内容については、自分が建築する時や隣で建築が始まった時に初めて知るといったケースがあり、そうした場合、建主本人からは規制が厳し過ぎるとの、逆に隣地の建築に対しては、もっと厳しい規制があると思っていたとの相談を受けることもあります。建築協定は、まちづくりの一つの手段であり、それだけで万全のものではありません。隣近所との、そして地域との付き合いといった住民自治活動の充実の中での建築協定が望まれるところです。困難で時間もかかることですが、他元と行政が協力してつくりあげていかなければなりません。その意味でもこの「建築協定だより」を通じて、地域同志、また地域と行政とがお互いの意見交換をすることは、大変有意義なことです。

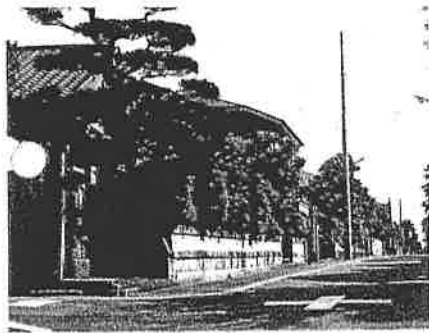
世田谷区のまちを訪れて

他都市シリーズ 第2弾

初めてのまちを歩く時、そこで見た物や出会ったものは新鮮であり、また感動をうけたりします。そして、そんな経験は誰にもあると思いますが、今回訪れた世田谷区でもそれを体験することができたのです。

三軒茶屋から下高井戸を結ぶ世田谷線は、二両編成の昔なつかしい“チンチン電車”。で、汗をふきふき乗り難いで降りた駅のすぐそばにあった等々力溪谷は、都内にあると思えないような、せせらぎと涼風の地でした。他都市シリーズ第2弾は、そんな世田谷区を選んでみました。

世田谷区の建築協定件数は7件で、都内では一番多い区となっています。(都内全体の件数は18件)横浜と比べ以外と少ないのは、横浜市等の近郊都市に多くある、開発業者が



建築協定付で宅地造成・分譲を行うケースがほとんどないためと思います。

世田谷区での特徴は、58年までは件数が無く、59年に突然5件が認可になっていることです。また、全てが既成住宅地内のもので、協定内容を見ますと、ファミリータイプの共同住宅は容認するが、ワンルームタイプは規制し、駐車場やゴミ置場を確保すること等が盛り込まれております。

横浜市でも最近、1戸建住宅地にマンション建設が計画

され、建築協定をする

ことで規制できないか

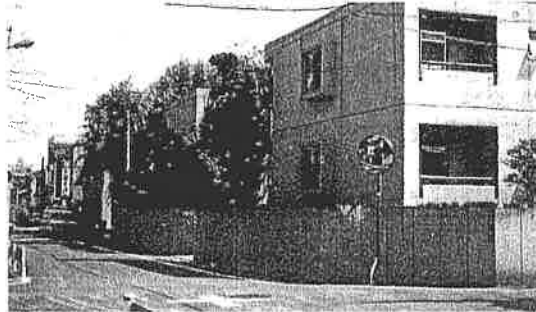
と相談に見えるケースも増えておりますので、参考になるのではと思います。

今回の取材にあたり、2ヶ所の協定地区を訪ねてみました。協定第1号の下馬地区は、第1種住居専用地域と第2種住居専用地域に亘る地区で、建築できる用途を専任住宅、共同住宅として兼用住宅としており、階数は2階建まででした。

そこへ、共同住宅4階建で、延面積390平方メートル、戸数26戸(15㎡/戸以下)のワン

ルームタイプの建設計画が案照に基づく標識で知らされました。当時、世田谷区を始めとするワンルーム・リースマンションの件数がピークとなっている状況のもと、反対運動が起きていました。住民のルールを省みず、利潤追求最優先の立場で当該地区に入り込んできた業者に反対することから端を発したのです。建物は、建築基準法に適合することから確認になりましたが、反対運動によって条例に基づく区役所の“あっせん”を数回返るようになりました。それでも解決されず“あっせん”打ち切りとなりましたが、その間工事着工阻止をめぐって、24時間監視体制等の行動も行われました。

さらに地元側は、別な方法として住宅地環境の大切さに気づき、「狭い住居や危険で劣悪な住環境は心身を阻害すること等から、建築協定制度を活用してまちづくりを進めることになりました。建主に対しても、地元・区側から協定参加を呼びかけましたが、参加できない旨の回答があり、その結果、1街区の中でその場所のみを除外した区域で協定認可を得ることになりました。



第1号の協定ということで、地元並びに区側も相当苦勞されたとのことです。その後、下馬地区の協定をきっかけに数件が続いて協定を締結するようになりました。

もう1つの協定地区は、等々力溪谷公園に隣接する閑静な住宅地で、坪も多く敷地面積も100坪前後と落ち着いた家並の地区であります。この地区にも3階建のマンションが

計画されたことから、日照障害、地域の特性にあった建物の建築を提案する中で協定を結ぶようになりました。建築制限の中で、用途は1戸建ないしは3戸建までの専任住宅と1部の兼用住宅、階数は2階以下、高さ9メートル以下等となっています。建物の外壁後退距離は、道路に接する部分が2メートル以上、他の部分は1.5メートル以上とあり、横浜市の協定例にみられる距離の2倍となっています。

59年に1街区の範囲で協定認可を受けましたが、まちの自然環境や住環境を維持していくことは地区全体の問題である、と区域の拡大に努め、1年後、隣接地に認可申請が出されました。

2つの地区を見た時に、「建築協定区域」であることの表示板と小さな「安心して住めるまちせががやー協定参加の家」のプレートが目につきました。これなら一目瞭然と区域がわかるなと感じました。横浜市は区域内の目につく場所2ヶ所位に協定区域表示の看板を市費で設置しています。

それから運営委員会は、全地区に設置されており、運営委員の連絡会も組織されています。近いうちに関根1号の発行をする予定とのことです。

最後に、協定地区第1号となった下馬地区は、1年後、協定未参加地が地元の粘り強い運動の結果により協定に参加することになり、区域拡大の変更申請が出され認可となりました。4階建共同住宅が、3階建の兼用住宅に変更されたのです。

桂台自治会は、昭和40年代に大手企業によって造成された850宅地程の住宅地にある自治会です。

現在では、そのうち約650宅地について住宅が建ち並び、当初からの線あふれる落ちついた住宅地を形成していますが、残りの200宅地の空地について、最近、1宅地を2宅地に分割するとか、アパートが建つという話が上がってきています。又、今後は複数の宅地を1宅地として3階建てマンションを建築したり、店舗併用住宅や事務所併用住宅が建築されるおそれが出てきています。

こうした中で建築協定を結ぼうという声が大きくなり、横浜市に対するコンサルタント派遣の要請となりました。7月下旬に地元説明会を行ったところ土曜日の夜にもかかわらず、多数の方々が出席され、多くの意見や質問が出されました。たとえば、「自治会の全区域について建築協定を結ぶよう頑張してほしい」とか、「なぜ事務所併用住宅は建ててはいけないのですか」など、多くの質問について、街づくりコンサルタントは、1つ1つ例を出してわかりやすく答えていき、集まった皆さんにも理解していただけたようです。

建築協定運営委員会の皆さんも、今後は早く建築協定を結び、次の世代への素晴らしい環境を引き継いでいくために頑張ることを決意されていらっしゃいました。

建設大臣表彰受ける

6月17日、東京のABC会館ホールにおいて、昭和61年度のまちづくり功労者の表彰式が行われました。これは建設者が中心となって行っているまちづくり月間のメインイベントであり、全国で25のまちづくりに功労のあった個人・団体が表彰を受けました。このうち、本市関係では、4団体、建築協定関係では、次に紹介する2団体が、建設大臣表彰を受賞しました。

●西武金沢文庫住宅地第2次建築協定運営委員会

『建築協定を締結し、良好な住環境の形成に貢献』

西武金沢文庫住宅地は、その一部地域について昭和47年以来建築協定を締結してきたが、その有効期限切れを迎えて、住宅地全体に建築協定を締結するため、当委員会が、3年かけてアンケート調査及び説明会の開催等の活動を積極的に行った。その結果、市内最大規模1,213世帯からなる建築協定を締結するに至り、良好な住環境の維持向上に大きく貢献している。

●新本牧地区開発促進協議会

『まちづくりのための基金を設定する等まちづくりを推進』

土地区画整理事業の施行区域内の地権者で構成される本

協議会は、まちづくりのための基金として公益信託「ヨコハマまちづくり本牧基金」を設定し、事業を行っている。また、最低敷地規模等を定める建築協定の締結、建築物の色彩等を定める「新本牧地区まちづくり指針」を作成し、より良いまちづくりを進めている。

●なお、西武金沢文庫住宅地第2次建築協定締結に至る経緯、苦勞誌については、協定運営委員長で本協議会の幹事である鈴木聡氏が昭和60年度の協議会総会において報告され、『建築協定だより』第3号にその内容が掲載されています。

コンサルタント派遣報告

——戸塚区桂台自治会の場合——

横浜市には、新しく建築協定を結びたいとか建築協定を更新したいと運動されている町内会・自治会等へ、民間の街づくり専門家(コンサルタント)を派遣し、地元の運動を側面よりお手伝いすることを目的とした「横浜市街づくりコンサルタント派遣制度」があります。

今回、この制度を利用し、新しく建築協定を結ぶため運動されている戸塚区の桂台自治会建築協定運営委員会を紹介いたします。

お知らせ



横浜市住宅リフォーム相談所

'86よこはま住宅フェア



のご案内

近年、住宅のリフォーム(増改築・模様替等)への関心が高まってきています。このような需要に応えるため、横浜市は、市内の住宅関連43団体と横浜住宅リフォーム協議会を結成し、来年3月までの土・日曜日ごとに横浜そごう9階シビルプラザに「横浜市住宅リフォーム相談所」を開設します。

相談所では

- 住宅リフォームの計画・工事・融資・税金などについてのアドバイス。

- 住まいの有料出張診断(1回8,000円)
- 設計者・工事業者の斡旋などを行います。ご利用下さい。

また、次のとおり住宅フェアを開催しますので、ご来場下さい。

会期 '86年10月31日(金)~11月3日(祝)

午前10時~午後5時

会場 横浜スタジアム前広場(横浜公園)



緑区松風台住宅地区

建築協定の経緯

まちづくり散歩

協定運営委員長 美藤 幸子

当地区は、建築協定が昭和61年3月25日に認可公告され、緑区内では現存する59地区(昭和61年3月31日現在)のうち59番目に誕生し、参加戸数31戸のミニ地区である。成立までに2年余を要したが、全て主婦の努力で担われた。女性特有の細かい配慮のもとに粘り強く、住民個々の意向を尊重し、調整を重ねながらまとめた。多少の苦労も乗り越えて近隣同志のよきコミュニケーションも多々生まれ、結構楽しく運営でき、地域にとっては収穫大であった。

当地は緑区内の住宅地としては比較的古く、昭和30年代、東急電鉄(株)が田園都市建設の先鞭として開発した地域内で、青葉台駅からの道程1kmの美しい山林に囲まれた南斜面の良好な住宅地であり、昭和40年に売り出された所である。翌年の昭和41年4月に東急田園都市線が開通した。豊かな緑と青い空、輝く太陽、さわやかな風、そんな自然環境に恵まれた生活を求め移り住んだ私達は、道路の舗装、公園の整備にと環境保全に取組んできた。しかし、売り出し時には当住宅地の南斜面空地は、ここ同様住宅地になる、と売主の開発事業者から説明を受け、安心して購入したにも拘らず、昭和42年から44年にかけて、東京工業大学の学生寮が、3、4階建て2棟、南側に立ち廻ってしまった。当時はまだ数軒のみの戸数で、個人の声も届くすべなく、既住者も、これから住む事を楽しみにしていた人達も、その衝突の如き様相に愕然とした。この事は今回の協定作成の要因でもある。

年は移り、家並も揃ってきたが、地域周辺が殆んど未開発のため、不安のうちに過ぎてはきたところ。昭和48年周辺空地に相次ぎ3階建て女子寮、研修所が建設された。東工大寮の建設で苦い経験をした私達は、建設の真意や周辺環境への影響等を意識して住民の反対運動が活発に起り、夫々一年余の交渉の結果、日照の確保、学童通学路としての安全確保、環境への配慮を申し出、建築物の位置、大きさについての譲歩を求めその実行を図った。

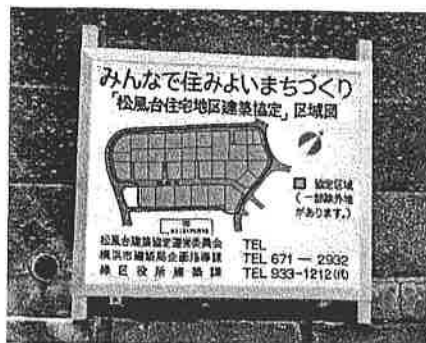
それから、先の東工大敷地内に3階建ての留学生会館が建

築されるとの情報に接し、住民は驟然となった。過去の3つの苦い経験を絶対に繰り返したくない気運が盛り上がり、また既存寮に入居の学生の生活態度、特に学童通学路を妨害する乱雑な違法駐車等、周辺の住環境に与えた悪影響が予想外に大きく、これ以上学生寮の建設黙認は好ましくない事から、「環境を守る会」を発足させ、建設反対の意向を示し、学校側と交渉をした。

住民の強い要望にも拘らず①「代替地がないこと」②「留学生を迎えることは国策であり受け入れ体制を整えるための予算がついた事」と言う理由で押し切られたが、建設容認に際しては、駐車場の設置、その他日照、美観、住民への配慮を要望し、協定覚書を交した。尚、10数年に亘り既存の4階建て建築物による日照不足に悩まされていた隣接住民のため、せめて屋上屋を重ねる5階部分に位置するタンクを撤去してもらう等大巾な改善を要求した。

しかし、苦い気持はそのまま残り、快適な住環境どころか今後まだまだ周辺空地の問題に不安は募るばかりである。そこで「環境を守る会」を発展解消させ、建築協定に移行し、今回ようやくその成立をみたものである。

建築協定も、その締結地域周辺に対する行政の指導力は非常に強いものの様であるが、少しでも、作られた効果が現われる政策の進展を望んでやまない。



■建築協定のスライドをつくっています

市民の住環境に対する意識の高まりを背景に、横浜市の建築協定は、ここ数年毎年認可件数が30件近くに及んでいます。その他、かなりの数の相談もあります。

ところで、市ではこれまで協定を新たに結びたい、あるいは、協定の有効期間が切れたので更新したいという人に対しパンフレット等により説明を行ってききましたが、「文字や言葉を通してだけではわかりにくい」「映像教材があったら」という声もあがっていました。

このたび、市では、協定の締結・更新を考えている人たち、その他協定地区の住民を対象として、協定のより身近な理解と実効性のある運営を図ってもらうということで、スライドを作成することにし、現在、作業を進めています。協定制度のあらまし、協定認可までの具体的手続・協定運営委員の方の苦労話など盛り込んだ内容です。

完成後の利用が期待されます。

■建築協定地区内で土地をお売りになる方へ

——建築協定の効力を持続させるために——

建築協定地区内の土地が売買された場合、新たな土地の所有者に対しても、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なさいます。

■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 千231 横浜市中区港町1-1)までお寄せ下さい。

横浜市広報印刷物登録第610242号

類別の分類G-I E040