

# 建築協定だより

第 8 号 昭和63年 3 月

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会  
横浜市中区港町1-1  
横浜市建築局企画指導課内  
045 (671) 2932・2933

## 建築協定運営委員会懇談会 第2回目 港南区で開催される

昨年12月12日、緑区に続く第2回目の建築協定運営委員会懇談会が、港南区内の運営委員長さんにお集まりいただき、港南区役所第2会議室で開催されました。

港南区は横浜市の南西に位置し、港南台や野庭に代表される団地群を始め、最近になって開発された新しい住宅地が数多く存在します。建築協定地区の数は17地区で、市内169地区の約1割を占め、16区でも上位にあります(昭和62年12月12日現在)。協定地区の面積は約85haで港南区の面積1,987haの約4.3%を占めています。協定地区の大部分はディベロッパーが締結したのとなっており、地域的に日限山、日野南、港南台など区南部、西部の新しく開いた所に集中しています。また、建築協定の内容は郊外・丘陵地という区の特徴を反映し、全て住宅地の環境保全を目的としたものとなっています。

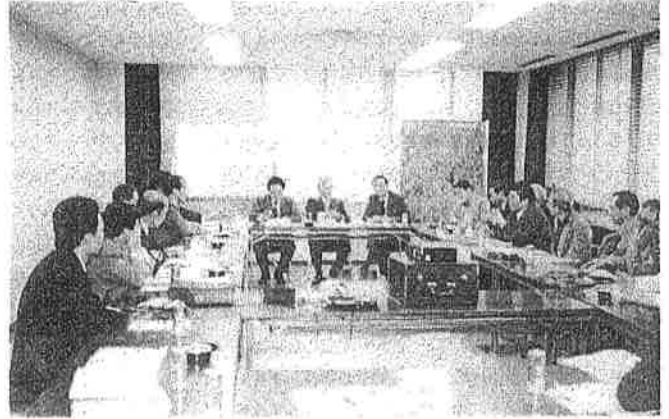
懇談会は、建築協定地区同士の情報、意見交換や、実際に建築相談や建築確認をあつまっている区建築課との意見交流を行うことにより、建築協定制度をよりよく知ってもらい、協定に対する認識を深めてもらうために開催しているものです。今回は、懇談会の開催に先立ち運営委員会の設置されていない地区の全戸に対し、「建築協定だより」第7号と併せて関係の案内を配布して参加を呼び掛けました。その結果、運営委員会の未設置地区からも3名の参加者があり、25名の出席で有意義な懇談会とすることができました。

今回も緑区での懇談会と同様に、協定隣接地や穴抜け地への対応が、身近で、かつ切実な問題として多くの人から挙げられました。特に最近では地価の高騰を反映して、従来では考えられなかったような斜面地での共同住宅の計画が出て来るようになり、具体的な事例として、協定隣接斜面地でのマン

ション計画への対応に苦慮しているとの報告がありました。

隣接地問題については、地元住民として地主に強く協定の趣旨を訴え理解してもらうことが大切であるということが、協議会の幹事から強調され、地主を説得することにより4階建てを3階建てにしてもらい、窓配置の変更にも成功した例などが報告されました。また、区建築課からは、建築課の部屋には建築協定地区等がすぐわかるような図面を掲示しており、事前の相談等に対しては協定制度を理解してもらうように指導している。しかし、確認申請が出される時には既にかなり作業が進んでしまっている。地元運営委員会がある場合には、地元と共同して対処しているが、運営委員会がない場合には連絡ができず、どうしても対応が後手になってしまうとの報告がなされました。

協定違反の建築物に対する横浜市の指導についても意見が出されました。これに対して、横浜市では協定の内容を建築確認の審査基準に加えており、確認審査の段階で違反がないかチェックしている。しかし、建築協定は法的には私法契約と位置づけられるものであり、地元運営委員会の手による違反是正の対応が最終的には必要となるとの説明が事務局から行われました。また、協定違反に対してその地区だけでは対応できない場合には、協議会全体とし



て対応することも考えられるとの見解が協議会幹事から表明されました。

こうした中で、住環境を守るにはまず自分たちで守るのだという姿勢が大切で、役所に頼るのはその次の問題だと思ふとの指摘もあり、出席者全員が自助努力の大切さを確認しました。具体的な活動として、穴抜け地や隣接地の所有者に年1~2回必ず会いに行き連絡を保つことにより、隣接地主の方々の理解を得ることに成功している地区の紹介がありました。

昨年12月に建築協定の更新を行った日限山3・4丁目地区の代表からは、更新に伴う苦労話も披露されました。

この他にも外の寒さを吹き飛ばすような活発な議論が繰りひろげられ、午後3時40分すぎに終了しました。

## 横浜まちづくり功労者賞受賞

— 東急若草台分譲地建築協定運営委員会 —

横浜まちづくり功労者賞は、「横浜のまちづくりに顕著な貢献をした個人、団体を表彰することによって、多くの人に愛される市民参加のまちづくりを推進する。」ことを目的として昭和60年につくられたものです。

3回目を迎えた今年は1個人・6団体が表彰され、緑区の「東急若草台分譲地建築協定運営委員会」は、「建築協定

が10年の有効期間を経過したため、これを更新し、居住環境の保全に貢献した」ということで表彰されました。

同地区は、町内会及び地区の代表者の協力により、一部不在地主を含めて、高い率の同意を得てまとめられたことが、受賞の一因となりました。



# 丘のまつり

A FESTIVAL OF HILLS

創造のついで  
まちづくり

輝く丘の人間ルネッサンス—土と海と空へ向って新しい伝説の誕生  
ヨコハマ中の視線を集めて

5月1日(日)・2(月)・3(火)・4(水)・5(木)開催

●開催時間：10:00AM~18:00PM

会場●横浜・港北ニュータウン タウンセンター

主催●「丘のまつり」実行委員会 問合せ先 TEL 045(241)8004/9

有料区域入場券 大人 800円 小人 500円 好評発売中

「丘のまつり」は、港北ニュータウンの新しい伝説の誕生と継承をめざし、横浜市政100周年イベントとして行なわれる、全国に先駆けたまちづくりイベントです。



# “穴抜け地や隣接地には事前対応が大切”

連絡協議会副会長 竹内良夫

昭和50年代に始まった横浜市の住宅環境作りの運動が、昭和62年になって劣化の一途を辿り、危機的な様相を示している。

東京都心を震源地とした地価高騰の勢いは、横浜市の郊外住宅地に押し寄せ、住民に不安を抱かせる状況となっている。

昭和59年6月、横浜市建築協定連絡協議会が誕生した。この協議会は横浜市内の建築協定を締結している協定地区の代表者が集り、協定の問題点や運営方法の検討をしたり、情報交換の場を提供して建築協定地区を増やし、よい街づくりを推進する目的で発足した。細野市長から「21世紀に向けて、安全で快適な生活環境と市民自治の推進」をかかげる施策の一つとして、建築協定連絡協議会に期待するというメッセージを頂戴している。

山林だらうが傾斜地だらうが、東京に近いという理由だけで不動産屋に狙われ、近隣住民の知らない間に土地が売却され、建築確認が取られ、ある日突然、ワンルームマンションや社宅や高級マンションの工事が始まります。環境を努力してきた先住民の意志は無視され、法律は土地の所有者や利益を追求する工事業者に有利に働いています。日照権などは住環境を守るために役立っておりません。昭和60年以降、あれほど建築協定に熱心だった開発業者のデベロッパーも、住宅販売に建築協定をかぶせなくなりました。

10年目毎に更新が必要な建築協定運営委員会の人たちも、先行き締結が可能なのか、締結内容の変更を余儀なくされるのか、大変不安な気持ちに駆られています。横浜市建築局企画指導課の話では、市内の建築トラブルが多発しており、地価高騰が乱開発の引き金になりそうだと心配しています。

今こそ、建築協定が必要です。住民自らが努力を重ねないと、良い住環境が維持出来ない時代です。強い意志が必要です。

住んでいる横浜市緑区桜台は、東急田園都市線青葉台駅から歩いて10分の静かな住宅地です。昭和56年6月、

一戸建住宅の真中の空き地に、地主さんが一流会社の独身者用社宅を建築する測量を始めました。静かだった住宅地は大騒ぎ。結局建築協定の締結運動が起り、12月に市長の認可となりました。建築協定が背景となり、市役所建築局の応援を得て2年間の交渉の末、住環境を守ることに成功しました。今はこの紛争相手の地主さんも、ここに一戸建住宅を建てて住み、地域住民と仲よく暮らしています。

住宅地の真中や周辺に空き地がある場合、近隣の住民は将来起り得る紛争問題について気付けておりません。子供の遊び場か、駐車場の便利さに有難がっています。こんな空き地こそ、建築業者や不動産屋の標的。地主を口説



いて、ある日突然、3階建のマンションが建つのです。契約が行われ、設計図が出来上り、役所に建築確認の申請が行われてからでは遅いのです。反対運動や陳情署名では建築を阻止することが出来ません。

役所も法律に沿って行政を行う以上、法律に合った計画には認可せざるを得ません。

こうして、じわじわと住宅環境が悪化する傾向を見せています。

ではどうしたら良いのか、私共の処方箋を述べましょう。これは万能薬ではありませんが、住環境を守る一つの方法です。

まず、建築協定を締結することが第一の条件です。市の建築局企画指導課も後盾になってくれます。次に建築協定

締結区域の周辺に、建築協定の看板を出るだけ多く立てます。つまり、静かな住環境を強く望んでいる地域だとPRする訳です。この効果は絶大です。不動産屋や建築業者が視察に来た時、この看板が目に入ります。専門家ですから建築協定が何かということは十分知っています。住民の反対する建築物には要注意信号で望む害です。

最後に、建築協定の穴抜け地や周辺の空地の地主さんに挨拶に伺います。一寸勇気がいるので3人ぐらいの組を作って訪問します。

建築協定の主旨を説明し、空地に建物を建てる時には、建築協定に適合した建物をお願いしたい旨要望しておきます。1年に1度ぐらい菓子折りをもって挨拶する努力を続けます。自分たちの住環境は自分たちで守れという意味は、こういう努力を続けることだと理解して下さい。他の業者がマンション計画を地主さんに持ち込んだ時、地域住民の願いが届いている地主さんは、外部業者のいいなりにはなりません。近所の人と仲良く一生を送りたいと考えるのが人情です。

私の住む緑区桜台では、建築協定区域の隣接地の山林が開発された時も、一戸建住宅とテニスコートになりましたし、おじいさんがなくなって相続税に困った地主さんも、山林を売却する時に一戸建住宅4軒を作って環境を守ってくれました。青葉台の不動産屋も「桜台住宅地区建築協定」の事を良く知っていて協力してくれます。

地価は高騰する、土地物件は少ない、固定資産税は高い、相続税が上がる、収入を増やさないといいつかないとなると、空地にアパートやマンションが建つのは当然だし、親子二世帯住宅や3階建て一戸建住宅の広告が連日掲載されています。

建築協定がどうなるのか、と不安を感じている人は多い。社会は急速に変化するとしているし、人々の考え方や生き方も微妙な変化が見えます。横浜市の建築協定連絡協議会もこうした社会の変化に合わせて、市民の住環境を守るため、更なる議論を重ね、相談相手としての役割を果たしていきたいと思っております。

のような社会情勢を背景に活動していることがその一因となっていると思われます。

## 建築協定への影響とその対策

建築協定は大別して、開発業者が締結したもの、地元住民が自発的に締結したもの、有効期限切れを迎えて更新したものの3つに分類できます。この中の地元発意の協定を見ると、昭和56年度以降一桁の件数ではありますが毎年度認可されており、62年度には6件認可されています。認可に至らない相談の件数についても具体的な数字は明らかではありませんが、確実に増加しています。これらは、住環境悪化の要因が増大する中で、市民の間に建築協定に対する関心が高まっていることを示していると言えるでしょう。

こうした状況への対応を協定の内容から見てみましょう。用途については二世帯同居住宅の増加の問題があります。これは高齢化社会化やその中の社会福祉政策の問題でもありますが、地価高騰による土地取得難の中で、その例が増えています。二世帯同居であっても、玄関ひとつであれば一戸建てとして従来から取り扱っていましたが、親子でも別玄関にしたいというニーズも一方で高まっているため、協定での規定の仕方にも一考を要するようになっていま

す。

建築物の高さ・階数については、従来、第1種住居専用地域の中で最高高さ9m、軒の最高高さ7.5m、2階建てまでという制限が一般的でしたが、1住であっても3階建てを可とするものも現れています。このような動きは、建築基準法の改正とも関係があります。今までできなかった準防火地域での木造3階建ての建物が一定の基準を満たせばできるようになったからです。制限が変わったのは準防火地域の中だけですが、住宅メーカーはこの機会を捕らえて、商品を開発し宣伝を行って売り込みを図っているようです。地価高騰に伴う土地の有効活用の動きは、3階建て



の増加の圧力になると考えられますが、3階建ての住宅は、容積率の規制があるため必ずしも住宅の床面積を増加させることにはなりません。上に伸ばせばその分だけ庭などの非建ぺい地は増えますが、隣地に対しては日照上の問題を引き起こす可能性があります。このことは、建築協定の趣旨から考えると、問題です。用途地域や地区の状況を考えた上で協定について検討する必要があるでしょう。

敷地の分割や最小規模については、地価高騰によって敷地の細分化や狭小化の圧力が高まっているからこそ、建築協定でこれを制限する必要性も高まっていると言えます。しかし、誰しも税金や経済問題を避けては通れないわけですから、協定を締結し運営していく上では現実を踏まえた対応が必要でしょう。現在までのところ、横浜市においては、これらの影響によって敷地の分割禁止規定を廃止した例はありませんが、新規の締結や更新に当たっては敷地最小規模の数値についての慎重な検討が必要と思われる。

都市問題や土地問題が建築協定に与える影響について考え、建築協定のあり方や運営方法に生かしていくことも必要ではないでしょうか。

