

第9号 昭和63年9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

建築協定だより

第5回総会開催される —63年度方針としてバス見学会、緑化検討などを行う—

横浜市建築協定連絡協議会の定例総会が、5月28日(土)、横浜駅東口のジャストホールで開催されました。出席者は約100名でした。

今日は時間は30分早め、1時半からの開会としましたが、ほぼ定刻に開始することができました。

総会は鈴木稔幹事の司会の下で進められました。まず佐々木会長のあいさつ、次いで宮脇建築指導部長のあいさつが行われ、その後議題に移り、恒例の事務報告と幹事会報告が提案されました。

若菜企画指導課長の事務報告では、この一年間に協定地区が15地区増加して総数で184地区となり、市域面積の9%を上回る地域が建築協定で住環境を守っていることが報告されました。また、地価高騰による環境悪化が懸念される中で、建築協定への関心が高まっていることも最近の特徴として明らかにされました。

幹事会報告に立った竹内副会長からは、運営委員会の設置促進、『建築協定だより』の配布の拡大、淮南地区懇談会の実施などこの一年間の活動の報告と、63年度の活動方針が提案されました。今年度の方針は、協定地区の緑化手法の研究、協定地区の見学会の実施、社会情勢の変化に対応した協定の制限項目の検討の3つが柱となっています。

議事終了後、小林銀三幹事より、今回は規約に基づく役



員改選の年に当るので休憩時間終了までに立候補を求める旨の提案がなされました。

続いての講演は、イギリス生まれの都市計画・開発コンサルタント長島キャサリンさんによる「イギリスと日本の住宅と住まい方」について、住いの方や住環境に対する二つの国のかたわらの相違を、その背景にある文化・伝統等にふれて掘り下げた興味ある話となりました。

休憩を挟んで行われた事例報告では、最近特に問題となっている二世帯同居住宅を取り上げられました。まず、行政の側から問題となった3件の事例が紹介された後、各地区の考え方について意見が交わされました。各地区とも二世帯同居住宅を認めていくという点では一致を見ましたが、第三者に貸貸などのアパート化を防ぐために玄関はあくまで一つに限定するという地区と、他の担保をとっ

て玄関二つも認めているという地区に分かれました。この問題については、幹事会で懇親して研究していくことになりました。

協定に関する質疑応答は、議事進行の遅れのため、事前に寄せられた質問への回答だけで終り、役員改選報告と新旧役員の紹介、あいさつに移りました。今回の改選では、佐々木会長は地元の建築協定が地区計画に移行することに伴い退任し、小林副会長と鈴木幹事も健康等の理由で辞めることになり、新たに鈴原さんと原さんが幹事に加わることになりました。

総会の最後に、協議会の設立時から4年間会長を務めてきた佐々木会長に対し、宮脇建築指導部長より、建築協定制度の普及に寄与したことたたえた市長からの感謝状と記念品が贈呈されました。

閉会は4時50分、3時間20分に渡る議事を無事終えることができました。

59年に協議会を結成してから今回の総会は第5回目。協議会の活動が軌道に乗り組織的にも定着してきましたが、他方で、規制緩和・地価高騰など住環境・建築協定をめぐる情勢も厳しくなり、協定のあり方についても検討が求められているというのが総会を通しての印象でした。その意味で今回は、一つの節目の総会であったといえます。



新会長 竹内良夫

昭和63年5月28日の建築協定連絡協議会総会でご指名を頂き、会長をお引き受けすることになりました。責任の重さを感じています。副会長2名、幹事5名の方々とともによく相談し、建築企画指導課と協力し、建築協定を中心市民の相談窓口の役割を担って努力する所存です。

前会長の佐々木さんは、この連絡協議会が誕生した昭和59年6月から、四年間にわたって横浜市全域の建築協定と住環境の問題に取り組まれ、石川賞の受賞を初め数々の功績を残されました。今回、建築協定から地区計画へ移行さ

新・旧会長あいさつ

れるため、会長職を譲られた次第です。地価高騰の中で、地主の土地利用をめぐってトラブルが多発していますし、遺産相続問題、二世帯同居住宅・敷地分割・穴抜け地・隣接地問題など問題が山積しています。建築協定締結地区的運営委員会の方々のご苦労を考えますと、微力ではありますが、相談相手となって良い住宅環境作りのお手伝いをしたいと願っています。

昭和59年6月2日の第1回総会において、建築協定の先進都市横浜市の建築協定連絡協議会会長の重責をなう事となって以来、第5回総会までの間、どうしたら建築協定区域の皆様のお役に立てるかと、他の幹事の皆様と協議しながら努力を致してまいりました。「建築協定だより」の発行、区毎の懇談会の開催などを行ってきましたが、連絡

協議会の法人化、建築協定区域に隣接する地域との種々の問題の解決方法等、数多く積み残したままの問題もあります。

今後は、これらの問題を、新会長はじめとする幹事の皆様方、行政の皆様方、更には会員の皆様方の力で解決できますよう、陰ながら応援させていただきます。

最後になりましたが、ここに、4年間にわたる皆様方のご支援とご協力に感謝申し上げます。また、横浜市建築協定連絡協議会の益々のご発展と、皆様方のご健康をお祈り申し上げまして、退任の挨拶をいたします。



前会長 佐々木 弘

協定地区バス見学会参加者募集

建築協定地区の見学会に参加しませんか？

今回は、緑区を中心とした特色ある協定地区を回ります。協定地区を見て歩き、地元の運営委員会に協定の生き立ちや運営について説明してもらいます。

参加費は無料、昼食付。参加者には住宅フェアのテレホンカードをさしあげます。

見学会の日時

昭和63年10月22日(土)午前10時～午後3時

集合場所：時間
・横浜駅東口 午前9時45分
・東急田園都市線たまプラーザ駅
南口 午前10時40分

(どちらか都合のよい方に集合していただきます。)

見学会予定地区

美しが丘中部自治会建築協定地区など5地区

参加資格

建築協定地区に住む人、及び建築協定を締結しようとする地区の人

申込み方法

横浜市建築局企画指導課に電話で申し込んで下さい。先着30名までとなります。

TEL 671-2932・2933

担当者 金丸・鷲森・谷垣

協議会の活動報告と方針(幹事会報告)

1. 62年度活動報告

(1) 運営委員会の設置促進と『建築協定だより』の配布部数の拡大

本市の建築協定地区数は180地区を越えたが、開発業者が締結した「一人協定」地区を中心に、運営委員会が設置されていない地区が多数存在する。こうした地区では、総会等の連絡協議会の活動に参加する機会もなく、また、「建築協定だより」を配布することもできない。地区内のトラブルの解決にも支障をきたしている。

連絡協議会では、協議会の組織、活動を強化し、また、「建築協定だより」を通じた協定制度の普及を図る上でも運営委員会の設置促進が必要であるという観点から、一昨年より、行政と協議しながらこの問題を取り組んできた。

具体的活動としては、未設置地区の多い緑区と港南区を対象に、次のような活動を行なった。

緑区では、各未設置地区の協定者の中から1割程度の住民を任意抽出し、手紙による設置の呼びかけとアンケートを実施した。

港南区では、「建築協定だより」第7号を未設置地区の全戸に配布するとともに、併せて設置呼びかけのアンケートを行なった。

こうした活動の成果として、運営委員会または連絡窓口が、緑区で7地区、港南区で4地区新たに設置された。またこれに伴い、「建築協定だより」の配布地区・部数も増加し、従来25,000部であったものを、8号より30,000部印刷することになった。

(2) 地元懇談会の実施

区役所の建築課と幹事会のメンバーを交えた協定地区地元懇談会を、港南区で実施した。出席者は、運営委員会未設置地区からの参加者3名を含めて23名であった。

協定地区隣接地でのマンション建設をどうするかが話題の中心となり、活発な議論が交された。地元と区建築課との意志疎通を図る上でも有意義であった。

地元からの要望があれば、今後も区単位で実施していく。

(3) 協定地区の拡大

建築協定の地区数は、今年の3月末で184地区となり、郊外住宅地を中心に市域の3パーセント近い面積を占むに至っている。

隣接地でのマンション建設等の問題に示されるように、住環境の保全を図るために、更に建築協定の輪を広げ、区域を拡大していく必要がある。こうした認識から、連絡協議会としても地区の拡大に結びつく活動を行ってきた。

具体的には、次のようなことを行った。

① 「建築協定だより」の内容を、地区外の人に紹介を呼びかける内容にし、地区外の人にも渡るように区の建築課にも置いてもらうようにした。

② 市の「公報よこはま」で協定のPRを行うよう働きかけ、これまで3つの区版で掲載された。

③ これから協定を結ぶたいという地区からの相談を幹事が受け取ってきた。

(4) 地価高騰の影響について

ここ数年、地価の高騰が大きな社会問題となり、住環境を悪化させる要因となっていることが指摘されている。

この地価高騰が建築協定に対してどのような影響を及ぼしているのか、また、どのように対処すべきなのかについて幹事会の中で議論してきた。

まず、住環境の悪化が懸念される中でまちづくりに果す建築協定の重要性が高まっていると言える。マスコミも、この一年、建築協定に注目した報道を行い、制度の普及、啓蒙に役立っている。

既存住宅地でも、ワンルーム・マンション等をめぐる建築競争を契機として、建築協定に対する関心が高まり、協定締結の相談も増加している。

協定地区内の問題としては、地価高騰との直接の因果関係を明らかにすることは困難であるが、最近の特徴として、次のような事があげられる。

①二世帯同居住宅の需要が増加している。

②面積の大きな宅地での敷地分割の要望が出ている。

③未利用地を空き駐車場などに使用するケースが増えている。

④穴抜け地・隣接地でのマンション建設をめぐるトラブルが増加している。

建築協定の運用や建築制限の内容もこうした情況に対応し得るよう検討が求められている。

この点を踏まえ、63年度の活動として、「協定の制限項目についての研究」を行っていく。その一環として、今回総会で二世帯同居住宅について検討を加えることにしたい。

2. 63年度の活動方針について

(1) 緑化手法の研究

住宅地の環境を増進する上で緑の果たす役割には大きなものがある。最近、協定地区で緑化を進めたいという相談も出てきている。

建築協定の中では、制度上、緑化を協定することはできないが、緑を開放性のあるものにすることを規定することにより、間接的に生垣等による緑化を進めている地区もある。また、最近の造成地の中には、道路上に面した擁壁の足元を積極的に緑化している事例も見られる。

こうした事例の研究、及び市緑政局の推進している緑化協定や種々の緑化事業の利用等を検討し、協定地区で緑化の相談があった場合、十全な対応ができるよう緑化手法を整理していく。

(2) 協定地区・見学会の実施

総会や地区的懇談会あるいは、「協定だより」を通して他の地区的実情を知ることだけでなく、実際に優良な協定地区・特徴的な協定地区を視察することにより、協定に対する認識を深め、同時に、地区相互の交流を図っていく。

(3) 協定の制限項目についての研究

活動報告の中で述べたように、地価高騰をはじめとする社会情勢の変化により、協定の制限内容についても、有効かつ円滑な運用を図っていく上で、検討が必要となっている。

そこで、次のような活動を行なう。

①各運営委員会の協力を得て、制限内容の問題点、運用実態等について調査する。

②調査結果を幹事会で分析・整理し、各地区の協定結・更新時に役立つよう資料としてまとめる。

〈質問〉

1. 木造3階建てが、近ごろ話題になっています。建築協定との関係はどうなりますか。

＝質疑応答＝

〈回答〉

○ 昨年11月、建築基準法の一部改正が行われ、準防火地域内でも条件付で木造3階建が建てられることになりました。しかし、建築協定で2階建以下とする建築制限が設けられている所では建築できません。

階数以外でも、軒の高さや絶対高さを制限している協定が多いので、現実的には、純粋な木造3階建が建築されるケースは少ないと思います。

○ 最初の建築が10m²以下の時は確認申請がいりません（防火・準防火地域を除く）。申請が必要ない場合でも、建築基準法及び建築協定の制限は守らなければなりませんのでご注意下さい。

○ まちづくりの大きな枠組みについては、制度的には、用途地域制により定められている訳ですが、住宅地の環境を守っていくためにはこれだけでは不十分であるということで建築協定の普及に努めています。

問題は協定の隣接地のアパート・マンション建設ですが、これらも用途地域・法律・条例にのっとった財産権の行使があるので、行政側が一方的に抑えることは困難です。基本的には、住みよいまちづくりを進めて行くという観点から、建築主と住民による話し合いによる解決になると思います。

行政としては、事前に申し入れがあった地区については、穴抜け地や隣接地に建築計画が示された場合、話し合いによる解決のために、情報を提供する、話し合いの仲介の労をとる等を行っています。

2. 増築等を徐々に繰り返して増築した場合の建築申請はどのようにするのですか。



3. 協定地域の周辺のアパート・マンション建設について市はどのような方針を持っているのですか。



（写真）第9回協定地区の開拓と緑化手法の研究会

横浜市における建築協定(事務報告)

1. 昭和62年度実績

(1) 昭和62年度認可件数から

62年度の認可件数は19件でした。このうち更新地区が4地区あり、地区数の増加は15地区となります。内訳は、開発地等での市指導による認可8件、地元発意によるもの7件、更新認可4件となっています。これにより、この3月末の建築協定地区は184地区となり、認可件数の累計は221件となりました。また、協定地区的面積は約1330haとなり、横浜市全面積の3%を上回り、南区に匹敵する地域が建築協定で住環境を守っていることになります。

(2) 運営委員会、窓口設置地区増加する

横浜市の建築協定の場合、開発業者が締結する「1人協定」が多いため、運営委員会が設置されていない協定地区が多数存在します。昨年1月時点の調査では、162地区中76地区に運営委員会があり、残りは未設置地区となっていましたが、建築協定の運営、協定者に対する賛同は運営委員会に負うところが大きいため、建築協定連絡協議会と行政と共に協力して設置促進の作業を進めた結果、運営委員会もしくは窓口がある地区が135地区（開発業者がカバーしている3地区を含む）となり、設置率は70%を超えるました。

(3) その他

ビデオの貸し出しが、62年度は20件ありました。貸し出し先は、新しく協定を結ぼうとする地区が大半で、協定への関心の高さがうかがえます。既存協定地区でも改めて認識を高めるために利用されています。また、仙台市（神奈川県、山梨県、大阪府、北九州市）などからも貸し出しの依頼がありました。

まちづくりコンサルタントの派遣は、7地区（13回）で、すべて建築協定に関する派遣でした。その内訳は、新規が5地区、更新が1地区で、残りの1地区は、既存協定地区での勉強会でした。

2. 最近の特徴

(1) 認可件数からみると

協定の認可件数は、60年度の28件から61年度は11件と急減しましたが、62年度は19件と回復傾向を示しています。

別に見ると、従来、開発業者による一人協定の申請が多くなった地区がゼロとなっています。栄区で8件と多くなっていますが、1つの自治会が6地区に分けて協定を結んだものと期限切れ更新の2地区を含んでの数字です。

協定認可申請の動機としては、地元発意によるものが比較的高い割合を占めているのが最近の特徴といえます。

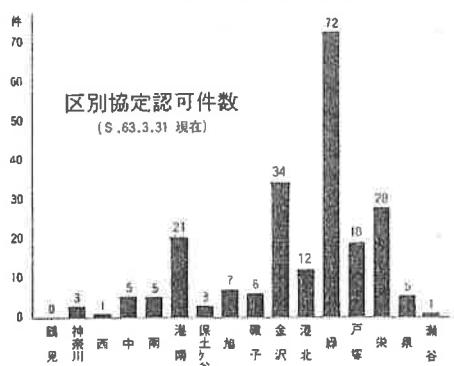
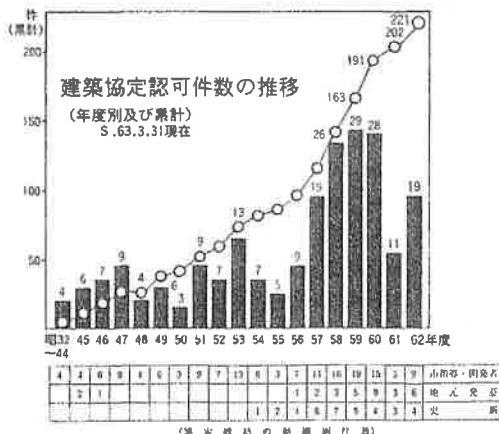
(2) 相談件数の増加、協定への関心の高まり

地元住民からの協定締結の相談が増えているということは最近の特徴といえます。これらの相談は、ワンルームを含むマンション等の建設反対運動をキッカケに、建築協定を結びたいということで来るものが殆どです。こうした背景にはここ数年来の地価高騰。マンションブームがある訳ですが、既存住宅地での問題であるため、困難が多く協定締結にまで至るものはないのが実情です。

また、建築協定に関するマスコミの取材・報道がこの1年間活発に行われました。地価高騰・住環境の悪化が叫ばれる中で、社会的にも協定制度への関心が高くなっていることを示しています。余談となりますのが、市内の協定地区的報道がなされた後に、仙台市住民からの問い合わせも何件かありました。

(3) 協定地区での相談、トラブル

最近の地価の高騰や高齢化社会などの社会情勢を反映して、協定地区においても「親子二世帯の住める住宅を建築したい」「敷地を分割したい」等の相談が多くなっています。また、隣接地、穴抜け地での共同住宅（マンション等）建築をめぐるトラブルが増加してきています。



62年度認可地区一覧

港南区

日根山3、4丁目（更新）

金沢区

能見台5丁目（新・開）

能見台6丁目（新・開）

高岡西ひかりヶ丘町内会区（新・地元）

港北区

綱島西一丁目（新・開）

港北ニュータウン東山田

準工業地域

戸塚区

下倉田住宅地（更新）

エステ・アベニュー緑園都市（新・開）

戸塚神明台（新・開）

泉区

西田地区（新・区）

領京地区（新・区）

栄区

本郷台住宅地（更新）

南戸塚住宅地第1区（更新）

桂台自治会（第1地区）（新・地区）

桂台自治会（第2地区）（新・地区）

桂台自治会（第3地区）（新・地区）

桂台自治会（第4地区）（新・地区）

桂台自治会（第5地区）（新・地区）

桂台自治会（第9地区）（新・地区）

桂台自治会（第10地区）（新・地区）

桂台自治会（第11地区）（新・地区）

桂台自治会（第12地区）（新・地区）

桂台自治会（第13地区）（新・地区）

桂台自治会（第14地区）（新・地区）

桂台自治会（第15地区）（新・地区）

桂台自治会（第16地区）（新・地区）

桂台自治会（第17地区）（新・地区）

桂台自治会（第18地区）（新・地区）

桂台自治会（第19地区）（新・地区）

桂台自治会（第20地区）（新・地区）

桂台自治会（第21地区）（新・地区）

桂台自治会（第22地区）（新・地区）

桂台自治会（第23地区）（新・地区）

桂台自治会（第24地区）（新・地区）

桂台自治会（第25地区）（新・地区）

桂台自治会（第26地区）（新・地区）

桂台自治会（第27地区）（新・地区）

桂台自治会（第28地区）（新・地区）

桂台自治会（第29地区）（新・地区）

桂台自治会（第30地区）（新・地区）

桂台自治会（第31地区）（新・地区）

桂台自治会（第32地区）（新・地区）

桂台自治会（第33地区）（新・地区）

桂台自治会（第34地区）（新・地区）

桂台自治会（第35地区）（新・地区）

桂台自治会（第36地区）（新・地区）

桂台自治会（第37地区）（新・地区）

桂台自治会（第38地区）（新・地区）

桂台自治会（第39地区）（新・地区）

桂台自治会（第40地区）（新・地区）

桂台自治会（第41地区）（新・地区）

桂台自治会（第42地区）（新・地区）

桂台自治会（第43地区）（新・地区）

桂台自治会（第44地区）（新・地区）

桂台自治会（第45地区）（新・地区）

桂台自治会（第46地区）（新・地区）

桂台自治会（第47地区）（新・地区）

桂台自治会（第48地区）（新・地区）

桂台自治会（第49地区）（新・地区）

桂台自治会（第50地区）（新・地区）

桂台自治会（第51地区）（新・地区）

桂台自治会（第52地区）（新・地区）

桂台自治会（第53地区）（新・地区）

桂台自治会（第54地区）（新・地区）

桂台自治会（第55地区）（新・地区）

桂台自治会（第56地区）（新・地区）

桂台自治会（第57地区）（新・地区）

桂台自治会（第58地区）（新・地区）

桂台自治会（第59地区）（新・地区）

桂台自治会（第60地区）（新・地区）

桂台自治会（第61地区）（新・地区）

桂台自治会（第62地区）（新・地区）

桂台自治会（第63地区）（新・地区）

桂台自治会（第64地区）（新・地区）

桂台自治会（第65地区）（新・地区）

桂台自治会（第66地区）（新・地区）

桂台自治会（第67地区）（新・地区）

桂台自治会（第68地区）（新・地区）

桂台自治会（第69地区）（新・地区）

桂台自治会（第70地区）（新・地区）

桂台自治会（第71地区）（新・地区）

桂台自治会（第72地区）（新・地区）

桂台自治会（第73地区）（新・地区）

桂台自治会（第74地区）（新・地区）

桂台自治会（第75地区）（新・地区）

桂台自治会（第76地区）（新・地区）

桂台自治会（第77地区）（新・地区）

桂台自治会（第78地区）（新・地区）

桂台自治会（第79地区）（新・地区）

桂台自治会（第80地区）（新・地区）

桂台自治会（第81地区）（新・地区）

桂台自治会（第82地区）（新・地区）

桂台自治会（第83地区）（新・地区）

桂台自治会（第84地区）（新・地区）

桂台自治会（第85地区）（新・地区）

桂台自治会（第86地区）（新・地区）

桂台自治会（第87地区）（新・地区）

桂台自治会（第88地区）（新・地区）

桂台自治会（第89地区）（新・地区）

桂台自治会（第90地区）（新・地区）

桂台自治会（第91地区）（新・地区）

桂台自治会（第92地区）（新・地区）

桂台自治会（第93地区）（新・地区）

桂台自治会（第94地区）（新・地区）

桂台自治会（第95地区）（新・地区）

桂台自治会（第96地区）（新・地区）

桂台自治会（第97地区）（新・地区）

桂台自治会（第98地区）（新・地区）

桂台自治会（第99地区）（新・地区）

桂台自治会（第100地区）（新・地区）

桂台自治会（第101地区）（新・地区）

桂台自治会（第102地区）（新・地区）

桂台自治会（第103地区）（新・地区）

桂台自治会（第104地区）（新・地区）

桂台自治会（第105地区）（新・地区）

桂台自治会（第106地区）（新・地区）

桂台自治会（第107地区）（新・地区）

桂台自治会（第108地区）（新・地区）

桂台自治会（第109地区）（新・地区）

桂台自治会（第110地区）（新・地区）

桂台自治会（第111地区）（新・地区）

桂台自治会（第112地区）（新・地区）

桂台自治会（第113地区）（新・地区）

桂台自治会（第114地区）（新・地区）

桂台自治会（第115地区）（新・地区）

桂台自治会（第116地区）（新・地区）

桂台自治会（第117地区）（新・地区）

桂台自治会（第118地区）（新・地区）

桂台自治会（第119地区）（新・地区）

桂台自治会（第120地区）（新・地区）

桂台自治会（第121地区）（新・地区）

桂台自治会（第122地区）（新・地区）

桂台自治会（第123地区）（新・地区）

桂台自治会（第124地区）（新・地区）

桂台自治会（第125地区）（新・地区）

桂台自治会（第126地区）（新・地区）

桂台自治会（第127地区）（新・地区）

桂台自治会（第128地区）（新・地区）

桂台自治会（第129地区）（新・地区）

桂台自治会（第130地区）（新・地区）

桂台自治会（第131地区）（新・地区）

桂台自治会（第132地区）（新・地区）

桂台自治会（第133地区）（新・地区）

桂台自治会（第134地区）（新・地区）

桂台自治会（第135地区）（新・地区）

桂台自治会（第136地区）（新・地区）

桂台自治会（第137地区）（新・地区）

桂台自治会（第138地区）（新・地区）

桂台自治会（第139地区）（新・地区）

桂台自治会（第140地区）（新・地区）

桂台自治会（第141地区）（新・地区）

桂台自治会（第142地区）（新・地区）

桂台自治会（第143地区）（新・地区）

桂台自治会（第144地区）（新・地区）

桂台自治会（第145地区）（新・地区）

桂台自治会（第146地区）（新・地区）

桂台自治会（第147地区）（新・地区）

桂台自治会（第148地区）（新・地区）

桂台自治会（第149地区）（新・地区）

桂台自治会（第150地区）（新・地区）

桂台自治会（第151地区）（新・地区）

—総会講演—

「イギリスと日本の住宅の住まい方」

—長島キャサリン氏—

この記事は、総会での講演を要約したものです。

ご紹介にあづかりました長島です。よろしくお願ひします。

イギリスと日本の気候

イギリスという国は、緯度が日本よりも北にあります。

ですから、夏の夜は10時半ぐらいいまで明るく、そのために

イギリスと日本の夜のライフスタイルはだいぶ違うと思います。たとえば仕事から帰って来てからでも、庭の畠仕事ができます。

日本には日照権がありますね。イギリスには、デイライトとサンライトの二つがあります。サンライトの考え方方は日本と同じですが、冬の2ヶ月については制限がなく、その他の10ヶ月については1日1時間主な部屋の主な窓に日がある角度で当たってればいいのです。デイライトは日本での採光に近い考え方です。イギリスは日照時間が短く天気の良くない日が多いのでサンライトよりもデイライトを重視しています。これらのルールは法律ではなくてガイドラインなので日本の基準とかなり違うと思います。隣棟間隔については、地面から25度で空が見える距離ということで、2階建ての場合は48フィートの距離があれば良い。3階建ての場合は68フィート。伝統的な距離は70フィート、21メートルぐらいですね。これは、隣の家の窓のところに人がいても姿は見えないという、伝統的に守られている距離です。

日本の場合、家相ということがありますね。家の理想的な方位。日本の場合は、南に向いていればいいんだと思いますけれども、イギリスの場合はそうではなくて、例えばテラスハウスの場合、南北軸にテラスを作るといいんです。そうすると、朝も夕方も日が入ってきます。朝と夕方の日は奥深く入りますから、南の日当たりより大事ということです。理想的な家の間取りは図1のようになります。北の方は、食料品をいれる場所とか、絵を描いたりするには北の光が良いという伝統ですから、スタジオみたいな部屋に向いています。

気候と緯度だけじゃなくて、文化も違います。ヨーロッパの文化は石の文化です。家は石か煉瓦で書いていて、その中に明かりを入れるために窓があるみたいな感じです。日本の家はだいたい木造で、周りはほとんど開いていて外と中の区別はそんなにはっきりしていません。

昔の村とか町はだいたいその地域の近くにあった材料で家を作っていましたので、建築協定みたいなものがなくとも調和がとれていました。日本の家は、すぐ建て直したりしますけれども、イギリスの家は何百年も使いますから、今でも産業革命以前の家がたくさん残っています。



プライバシー

プライバシーという概念は、国によって違うと思います。第三世界の人達から、援助側の国は、住宅の援助をするときにプライバシーという考え方を押し付けて来るという批判をよく聞きます。そのために、コストが上がる。プライバシーはそんなに大事なものじゃない、必要がないと思っている人達もいます。

パリ島に行ったとき、パリの家はおもしろいと思いました。周りに堀があって、外から中は見えないですけど、門を入ってしまえば全部丸見えです。幾つかの部屋がバラバラにあって、屋根はあるんですけども、壁というものがないんですね。台風もないから、屋根だけあればいいんです。

日本の伝統的な家もそれに近いと思います。私は23年前に日本に来て、逗子に住み始めました。今も逗子に住んでいますけれども、1900年にできた日本の伝統的な家で、最初の私の印象では、全くプライバシーがないと思いました。朝起きて障子を開けると、全部庭から丸見えです。夏も、ちょっとお昼寝しようと思っても、すぐ、窓から「ごめんください」と顔が見える。今日も、ここに来るために洋服を着替えるときにも、あちこちの障子を閉めてからでないと着替えられなかったんです(笑)。お風呂も一緒にですし、履物までーわたしは、靴は自分のものと思っていたのにー平気でほかの人が履いていく。日本語にはプライバシーという言葉がないということが分かりました。今は日本人もプライバシー、プライバシーと騒いでいますけど、どこから入って来た概念でしょうか。

イギリスの住宅

・背割住宅 (back to back house)

日本の家は良くウサギ小屋と言われていますけど、イギリスにもウサギ小屋時代がありました。日本のウサギ小屋よりもずっとひどいと思いますけど、写真のような背割住宅です。窓は一方しかありません。産業革命が始まったころですから、ここを仕事場にしている家が多かったのですが、全くプライバシーがないですね。階段から上って行くと、全部の部屋が丸見えです。一つの部屋に十何人が住んでいるような状態でした。

実は、この家は、私の妹が20代のときに一人で住んでいたリーズという町の家で、今でも残っています。背割住宅は、一人で住んでいれば、そんなに悪い環境ではないです。窓は一方向しかないんですけど、妹の場合は一番上の部屋の裏側に窓を開けて仕事部屋にしていました。

・モデル住宅 (model dwelling)

あまりにも環境がひどいので、モデル住宅という考え方でできました。図2は、1851年の大博覧会

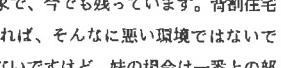
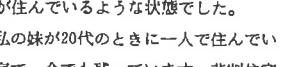
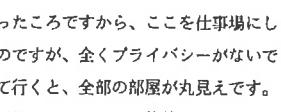
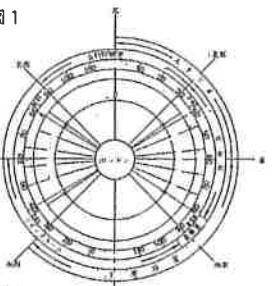
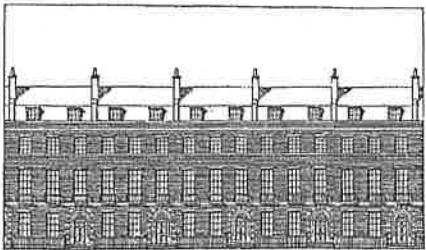


図3



のためにできた家ですけど、このバルコニーの役割は、病気が移らないようにするためにプライバシーを守るために、お手洗いも各部屋にあります。もう一つは、みんな同じ寝室で寝ているいろいろ問題が出て来るので、大人の寝室と子供の男女別の寝室をつくったんです。プライバシーという考え方方が入って来ているんですね。

・ジェントルマンズ・ハウス

図3は、同じころのロンドンのジェントルマンズ・ハウスです。イングリッシュ・ジェントルマンは非常にプライバシーを大事にしていました。どういうプライバシーかというと、召使とは別の場所を使っているし、子供とも別です。私の母はこういう家に育ちました。母がそういう育ち方だったので、私は子供のころ、いつもChildren must seen and not heard.と言われていました。子供は、
るのは良いんですけど、声が聞こえて来るのは困ると。

ロンドンの家は垂直方向の家です。1階には旦那さんの書斎や食堂があって、2階は客間と女性が洋服を着替える部屋があって、あとは寝室。子供は一番上です。召使の階段は別になっています。一番良い部屋は表側にあるという考え方です。これを、だんだん中流階級の人々がまねして現在の家のパターンになって来ました。

当時イギリスに来たフランス人がからかって笑ったのは、イギリス人は階段を上ったり下りたりしなければならない垂直方向の家に住んでいるということでした。パリなどの大都市の家は背からもっと水平的なんですね。

・テラスハウス

図4は、テラスハウスですが、だんだん労働者の家にもこういう客間が入ってきます。テラスハウスの場合は、必ずうしろのほうに、裏庭みたいなちょっとした庭があります。

・2戸建長屋 (semi-detached house)

図5は、2戸建長屋。やっぱり、客間

図4

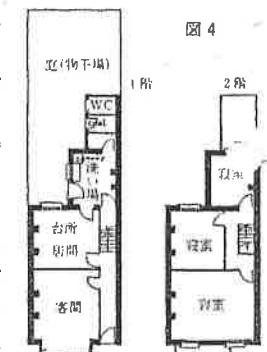
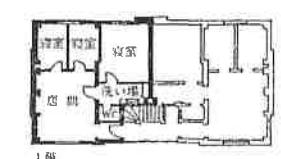
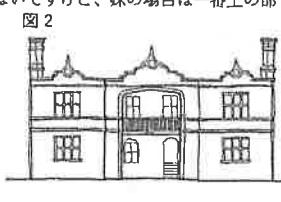


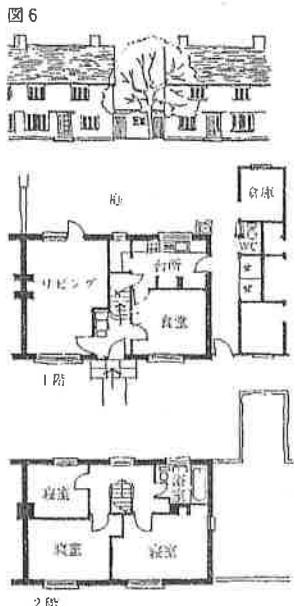
図5

客間があり、後ろにリビングがある、キッチンがある、寝室も3つになっています。これは1930年代のもので、非常にはやりました。イギリスじゅうどこでもこういう家があります。それから初めてお風呂場もつきました。



・公営住宅

図6は、戦後の公営住宅、カウンシルハウス。私の家のイメージはこういうです。空間というものがだんだん消えて来て、キッチンとダイニングが別にあって、リビングルームが広くなっています。60年代になると、ますます客間がなくなって、すごく中途半端なスペース



になってきて、余り良くないという声が多いです。

・「リスの都市計画の始まり

イギリスでは、1875年公衆衛生法 (Public Health Act) ができる、下水道と道の整備、それから、なるべく日当たりを良くし空気を家に入れるようにという基本ができました。このあいだ、小学4年生の息子が、今でもイギリスはいちばん下水道が進んでいると学校で教わったと言っていましたけど、これがイギリスの都市計画の始まりでした。

1909年と32年に住宅都市計画法 (Housing and Town Planning Act) と都市田園計画法 (Town and Country Planning Act) ができる、いろいろゾーニングの考え方があっただけで、住宅地の場合は、エーカー (4047m²)あたりの戸数の最高密度は、1の地区 (2.47戸/ha)とか、2の地区とか、4とか6とか8とか10とか12 (29.65戸/ha)とかありました。低い密度のところには、車しかできない、高密度の所にはテラスハウスしかできないということで、結果的には中産階級と労働者階級を住み分けさせる階級性ゾーニングになってしまった面もありました。

イギリス人の理想の家

イギリス人の理想は、今でも庭付きの一戸建ての家です。An Englishman's house is his castle. という言い方があります。日本語の「一国一城の主」に当たるかどうか分かりませんけど、プライバシーを守るためにいろいろな諺があります。A hedge between keeps friendship green. 間に生け垣があれば、友情の新鮮さを保つことができるとか、Good fences make good neighbours. 間にちょっと柵があったほうが隣同士がうまくいくみたいな考え方があります。日本語の「砂上の楼閣」ということばとはちょっと違うと思いますが、イギリスにはCastles in the air、「空中の楼閣」という言い方あります。この言い方にかけて、戦争が終った次の年に、Castles on the Ground、「地上の樓閣」という本を、J. M. リチャーズという建築家が出しました。サバービア (suburbia郊外住宅地) の話です。どうしてイギリス人がそんなにサバービアが気にいっているかというと、一軒一軒の家を見ても、そんなに価値はないですけれども、全体の環境が何なく住み心地がいいんです。やっぱり生け垣とか、街灯とか、全部含めての環境のせいでしょうね。外から押し付けられた環境じゃ

なくて自分達で作っている環境だからみんな満足できるという話なんです。写真はサバービアのイメージです。これは一戸建ての家だけれども、こういう出窓がすごく人気があります。こういうのがイギリス人の夢です。ですから、大陸のヨーロッパ人に比べれば——フランス人とかイタリア人は、プラザとか外を歩き回ったりするのが好きですけれども——イギリス人は、自分のプライベートな逃げ場、隠れがみたいな所にいたいというのが夢なんです。

土地と開発

・土地に対する考え方

土地というのは個人のものであるという考え方は、歴史の上では最近の話です。アメリカ・インディアンのドゥワミッシュ族のお話 (1855年) は有名ですね。アメリカの大統領が土地を買いたいといったときに、土地は売れるものじゃない、空気や水と同じようにみんなのものあります、と答えたという話です。

でも、土地というのは、不労付加価値がありますね。持ち主は何もしなくとも土地の権限が上がることがあります。イギリスでは、その増えた分を社会に戻さなければならぬという考え方がかなり古くからありました。最初の記録として残っている例は、1427年に、町が海の護岸を造ってこれによって利益を得た人から税金を取ったというものでした。

第2次世界大戦前の土地に対する考え方、簡単にいうと、開発しないほうがいいという理由がなければ開発しないといふ考え方でしたけれども、戦争が終ってからの考え方、絶対開発したほうがいいという理由がなければ開発しないといふものです。コントロールも全部地方自治体の責任になりました。上院のときだけは、大臣の意見が入りますけれども、普通は全部地方自治体が決めます。開発による地価の増加分は、1947年の都市田園計画法で 100% 税金として社会に返すということになりました。

それと同時に補償という問題も出てきます。開発すれば付加価値のあるはずのものが開発できない場合に問題となるわけです。当時の政府は、一度払い下げられました。

そのあとは、政権が交代したりして、いろいろ変わりましたけれども、今でも、100%ではないですけれども、そういう税金が残っています。

・一般開発規制

では、何が開発に入るかというと、例えば維持管理とか、下水道とか農業は入りません。けれども、一軒の家をアパートに替えるとか、広告を出すとか、そういうのは開発に入ります。イギリスの場合は、どの開発の場合でも、許可がないとできないのです。でも、その代わりに、絶対に許可を貰えないということもあります。

一般開発規制というのがあります。ゼネラル・デベロップメント・オーダーでは、23種類の行為は許可がなくていよいんです。例えば庭に小屋を立てるとか、門とか、ある高さまでの柵とか、農業の為の建物は開発ですけれども、許可は要りません。

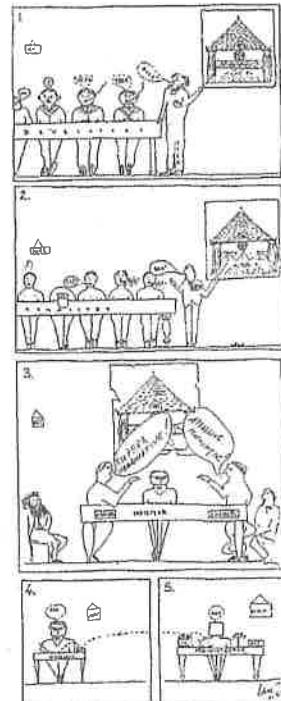
同じように用途分類規則、ユースクラスオーダーといいて、その利用にたいして許可が要らないものもあります。例えば、本屋さんを洋服屋さんに替えるためには許可は要りません。本屋さんをお菓子屋さんに替える時にも許可是要らぬですけど、マクドナルドのような温ったかい持ち

帰り用の食事を作っているお店やペットを扱っている店にはできません。それはまた別の利用になりますから。匂いなどが出ますし、それには許可がないといけないです。

開発するためには、まず、許可が必要です。住宅の場合は、もう混んでいるからできないとか、道の問題があるとかで、断られることがありますけれども、理由がなければ断られないです。無条件の許可と、条件付きの許可があって、どちらの場合も、上訴できます。けれども、だいたい負けます。

図7は外観のコントロールの仕方を漫画にしたもので

図7



(1.) は開発側の人達がこういうデザインでいいましょうと、そして、みんながすばらしいと賛成しているところです。説明しているのは開発側の建築家です。

(2.) は地方自治体の委員会が審議しているところです。個人でなく、必ず委員会で決められます。地方自治体のかかりの建築家が、これは漫画ですからすごく極端な例ですけれども、これはひどいと言っています。みんなにひどいと言われて断られます。そこで、上訴します。それで公聴会が開かれます。(3.) このインスペクターというのもたぶん建築家でしょう。話しているのは弁護士ですね。建築家は、弁護士を通して、これはすばらしいですか、これはひどいとかやるわけです。

最終的には、インスペクターが事務所に戻って決めます

(4.) この漫画では、bad ですけど、これをまた行政に回します。ここでは冗談じゃないといっていますけど(5.) 普通ほとんど行政はインスペクターのいう通りにします。結果的には、開発側、自治体、インスペクターの建築家3人の2対1で決められます。

これは、ひとつのプロジェクトの場合ですけれども、隣同士の開発は、どうやってなじむようにできるかというのがたいへん難しいことだと思います。昔は地方にあった材料を使っていましたから、自然にそういうふうにできていましたけど、今はさまざまな材料がありますから、色も材質も肌触りも違います。ニュータウンの場合は、ニュータウン独自のコントロールがありますからうまくいきますけど、ニュータウン以外の場合はやっぱり建築協定みたいな事前に決められた政策がないと、うまくいかないですね。

古いものと新しいものー住環境の保全

バースという町では、その土地にある石を使ってしか家を建てられない。ほかの材料は許されません。イギリスは、昔からの家の多くがたくさん残っていますから、バースみたいに、古いものに合わせてデザインすることもだいじなんですね。日本みたいな国は、昔から残っているものがあんま

た、自分が住む街あるいは自分が資産として活用する土地は住環境が高度に維持され、または高付加価値であることを望んでいます。しかし一方では、区画整理事業によって完成した宅地の具体的な活用方法と“街としての調和”との整合をどのようにして図るのかという実際的な問題にぶつかります。例えば土地の具体的な一つの活用方法にアパート建築があります。しかし、このアパートを土地の所有者が思い思いの形式によって建てたとしたら、街並みはバラバラなものとなり景観的に大変見苦しいものとなってしまいます。とはいものの所有者各人の資産運用上のことなので、建築協定によって多くの制限を加えることもできず、美しい街づくりは実現不可能ではないかと悩みました。そこで私は当地区の建築協定運営委員会の事務局をしている三井不動産(株)が、当地区的分譲計画を進めていると



きに次のことを同社に依頼しました。その内容は、①. 区画整理事業でとりいれた“街づくり”的思想を建物の建設時に十分反映させること。②. 統一された美しい街並みをつくり、当地区が建築協定の模範となること。③. 建築物のみならず、外構や植栽計画上の配慮をすること。④. 住居表示板や街区表示板等のサイン計画を考慮して街全体を一

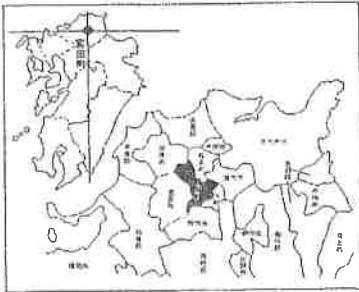
つの統一された美しい景観都市とすること。の4点でした。これらのことと同社が率先して実現することにより、それぞれの土地所有者に対する“街づくり”的な恩恵を施し、建物の建設時に景観上考慮されたアパートや住宅が建設されることになると思います。このようにして、やがては街全体が統一された美しい景観都市として形成が進み、結果的には土地所有者各人にとて付加価値の高い住宅地が形成されることになることでしょう。

最後に、景観上の統一感や美しい街並みは、建築協定を外構計画やサイン計画で補完することによってできるのであり、これからも住環境づくりに必要な要素であることを認識することが大切であり、同時にこれらのことについて住宅地における自治会や住民一人一人の意識を改革していくことが必要になってきているのではないかでしょうか。

福岡県如来田地区を訪ねて

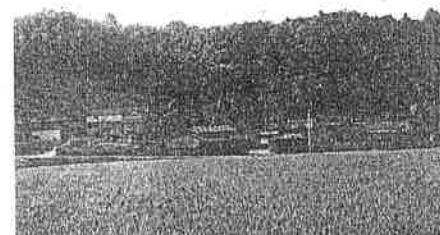
今回の他都市シリーズは、建設大臣より昭和62年度まちづくり功労者賞を授与された福岡県鞍手郡宮田町の「如来田建築協定地区」をたずねてみました。宮田町は福岡県北側に位置し、周囲を100~200mの山に囲まれた盆地状です。この一帯は筑豊炭田に属しており、今も町を歩いてみると、かつての炭鉱の名残りがいたるところに見られます。高さ50mもあるボタ山、露天掘の跡に雨水が溜ってできた大きな池。如来田地区はそんな宮田町の西端に位置しています。

町の中心部から県道を西へ4km程進むと、道路端に如来田建築協定地区を示す標識柱が立っていました。そこを過ぎると、それまで多く見られた立看板、屋外広告物、電柱の巻き看板もなく、ゴミもない。なんとなく心がなごむ風景が続いています。周囲を山に囲まれた戸数12戸の小さな集落、これが今回紹介する如



環境を守る会の熱意に応え、宮田町も昭和57年12月に宮田町建築協定条例を制定しました。また、公園を広げると6帖近くにもなる180ha（約1200筆）という広大な協定区域の土地調査の作成は大変な作業となり、全面的に宮田町役場に行ってもらつたそうです。この作業時には、町の担当者は連日残業を重ね、協定の早期発効に尽力されたそうです。これらの地元住民、宮田町、県の行政担当者の三位一体となった努力の結果、如来田地区建築協定は成立しました。これらの活動の結果、二、三の不参加者があったものの、数件のモーテル建設の話はすっかり絶えたそうです。

如来田地区の協定は、用途地域の指定がなされていないこともあります。旅館業、風俗営業、公害を発生するおそれのある工場等の建設禁止など、用途規制が主となっています。このため、農地や溜め池、山林なども協定区域に含まれています。その反面、高さや外壁後退といった形態関係の規制は定められていません。これは、土地も広く、建物の位置や形態が周辺に影響を与えることがないことによると思われます。



また、如来田地区の人は、協定締結が終着点でなく、むしろこれからが正念場だという意識で、積極的に活動を継続しています。県の土木事務所の協力を得て道路沿いの不法広告物を全部撤去したり、住民自らが不法投棄されたゴミを片付ける。地区内の協定に関係があれば小さなことで町の担当者に報告し連絡を密に保つ。不法な選挙ポスターについても、発見しだい後援会事務所に電話して撤去させるなど、その活動エネルギーには目を見張るものがあります。

建築協定区域内での建築行為等については、10m以上の建築規模なら、全て運営委員会の事前承認が必要となつ

他都市シリーズ第4弾

います。これは、一つでも例外を許すと、それを口実にルールを破る人が出で来ることを防ぐためです。土地・建物の所有権移転に際しても届け出を義務付けているそうです。運営委員会としても時々登記簿を閲覧して所有権移転の有無をたしかめているそうです。それは、地位の承継者に早く正確に協定の内容を知らせることによって、おのずから協定が守られるための配慮のようです。



このような努力は大いに見習うべき点があるように思いました。また、「建築協定は、一見、建築についてのちょっとした約束にすぎません。けれども、その準備過程を通して私たちが知ったことは、自らの地域を住みよく保つためにまず行動するのは私たち自身である、ということでした。そして、それはさまざまなコミュニティ活動の充実として現われてきました。『若い者が努力しているんだから、我々も伝統的なものを伝える働き、人の心をもっとしっかりと結び合わせる働きをここで生きがいにする。』と言われる老人に私たちは励まされています。韶らい、作業と共にしながら、私たちは自らの地域の将来像を求めて、価値観の共有部分をしたいに増やしていかないと願っています。他からの禁止によるだけでなく、自ら選びとった行為がそのまま他人から喜ばれる。こうした生き方を、私たちは自由と呼んで大切に思っているのですから。』という話をきました。如来田地区の人々の活動を聞いてみると、ここに建築協定の一つの理想像追求の不断の努力を感じました。

最後に、如来田地区の人々の素晴らしい3つの信念を紹介しておきたいと思います。①土地や建物は、まわりの人や次の世代からも喜ばれる使い方をしたい。②他の人から「こうしてはいけない」と決めてもらうのではなく、自らの意志によってより良きあり方を求める。③諦めないで、わかりあう努力をすることによって共に高まりたい。これこそ、如来田の人々の自分たちの環境を守っていく気持ちを実によく表現していると思いました。

