

建築協定だより

第13号 1990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
電話 045(671)2932・2933

「運営委員会の手引き」大好評!!

建築協定連絡協議会の第7回総会が、6月2日㈯に昨年と同様、横浜駅東口のジャストホールで開かれました。今回の特色は、協議会が89年度の活動方針に基づいて作成した「建築協定運営委員会の手引き」の配布と好評だった前回に続いて今年も行われた総会議事後のブロック別懇談会だと覚えるでしょう。

総会の出席者は、協定地区から60人、協定地区外7人のほか、横浜市まちづくりコンサルタント、横浜市建築局など100人余りで会場はほぼ満席となりました。また、この中には、神戸市より建築協定の連絡組織を作るため職員の方が見学に来られていました。

午後1時30分、徳原幹事の司会で開会し、竹内会長、横浜市の若菜建築指導部長のあいさつ後、講事に入りました。

まず、南企画指導課長が事務局として1年間の建築協定運動向などの報告を行いました(3面に関連記事)。次に、木副会長から緑化問題への取組みや協定地区見学会の実

施、「運営委員会の手引き」の作成などこの1年間の活動についての報告が行われ、統いて本年度の活動方針として、①協定地区見学会の実施、②緑化推進(緑化協定の推進)、③協定地区的住環境意識調査の実施が提案され、了承されました(1、2面に関連記事)。また、「建築協定運営委員会の手引き」の内容について、杉山企画係長より説明がありました。引き続き質疑応答を行い、事前に受けた質問とその場で出された質問について回答されました(2面に関連記事)。その後、役員改選の提案が出され休憩に入りました。休憩の中「建築協定運営委員会の手引き」が各地区的運営委員の方に配られました。



休憩後、女性建築技術者の会代表の東由美子氏による「高齢化社会と二世帯住宅」と題する講演が行われ、設計者から見た高齢化社会での二世帯住宅のあり方についてお話をありました。引き続き、役員候補の発表が行われ、候補者全員が承認されました。役員は前期と同じ方々に引き続いて2年間務めて頂くことになりました。

総会閉会後、ブロック別懇談会が行われました。懇談会は昨年同様、16区を4ブロックに分けそれぞれのテーマで活発な話し合いが行われ、予定時間をかなり超過して終了しました。

第7回総会、平成元年度活動報告(幹事会報告)

第6回総会で1年間の活動方針として、①緑化問題への取り組み、②協定地区見学会の実施、③「運営委員会の手引き」の作成の3点を確認し、活動してきました。

(1) 緑化問題への取り組み

緑化問題についての単独の取り組みは出来ませんでしたが、「建築協定だより」11号で前回総会の講演「緑とまちづくり」、12号で「横浜で“緑化協定制度”導入へ」の記事を掲載し、緑化問題のPRに努めました。また、協定地区見学会に於ても、付帯緑地のある能見台地区、「マロニエ通り」など緑のすばらしい西武金沢文庫地区を見学地に設定するなどの工夫をしてきました。

協定地区の見学会

一昨年に引き続き、第二回目の見学会を10月21日㈯に実施しました。

見学地は、日の峰地区(港南区)・能見台地区・西武金沢文庫地区・金沢工業団地(以上金沢区)の4地区で、最後の工業団地は運行開始間もないシーサイドラインから見学しました。

参加者は総勢31名で、一般参加者は16地区から19人(うち前回参加者6人、女性7人)、幹事7人、行政5人という内訳でした。

「大変良かった」「楽しみながら知識が身についた」など参加者からは高い評価を得ています。特にシーサイドラインは好評でした。

前回の反省を踏まえ、地区数をしづり、話し合いの時間を十分とするよう配慮したつもりでしたが、まだ不足であるとの声も寄せられています。

(3) 「運営委員会の手引き」作成

この1年間、「運営委員会の手引き」作成に最も大きな力を注ぎ、定期幹事会の他に臨時の検討会を開くなどしてようやく発刊にこぎつけました。

建築協定を円滑に運用するための手引きとして活用をお願いします。また、一読していただき、ご意見・ご質問がありましたら事務局までご連絡ください。

運営委員長さんを対象として作成したのですが、2,000部印刷しましたので、役員にも配布したいという地区があれば事務局に申し込んでください。

(4) ブロック別懇談会

昨年の総会終了後、初めての試みとしてブロック別懇談会を実施しました。

協定地区からの総会参加者65人中59人が懇談会に参加しました。

話題としては、二世帯同居住宅、違反処正、運営委員会の運営方法、会費、斜面緑地の保存、区建築課との関係、隣接地・穴地問題など話題が多かった。

初めての企画でしたが、ザックバランに質問や話し合いが出来たということで好評を得ました。今回も総会終了後に開催することにしています。

(5) 表彰関係

『建築協定だより』(第11号)で報告済ですが、昨年の総会直後の6月2日に、当連絡協議会が「建築協定制度の普及等を推進し、その良好な住環境の維持・増進に努め、本市の街づくりに寄与した。」という理由をもって、市政100周年・開港130周年を記念した表彰を受けました。

表彰式典は横浜アリーナで挙行され、竹内会長が出席しました。

また、今年の2月6日には、住宅地の協定としては横浜で最も古い泉区の「上飯田モデル住宅地建築協定」の運営委員会が、横浜まちづくり功労者賞を受賞しました。

(6) 『建築協定だより』

『建築協定だより』については、11号・12号と例年通り2回発行しました。発行部数は30,000部となっています。

内容のマンネリ化を少しでも打破しようと12号では初めての企画として〈建築クイズ〉を掲載しました。応募は50通ほどあり、正解者は13名でした。『建築協定だより』を読みやすく楽しいものにしていくためによいアイデアがありましたらご提案をお願いします。

(7) その他

建築協定の先進都市横浜の協定地区を見学したいということで、昨年11月、小田原市の職員と住民の一行13名が視察に来られました。西武金沢文庫地区の運営委員会で一行を受け入れ、地区の見学と話し合いを行いました。

以上のような活動を一年間幹事会を中心に行ってきましたが、この間幹事会を6回開催しました。

建設省主催「まちづくり功労者賞」受賞

泉区「上飯田モデル住宅地建築協定運営委員会」

6月20日㈯、東京都世田谷区のABCホールで、「平成2年度まちづくり月間・まちづくり功労者表彰」の受賞式があり、上飯田モデル住宅地建築協定の運営委員会が「昭和42年に戸建て住宅地として全国に先駆けて建築協定を締結し、20年以上にわたり環境を守るために活動を継続してきた。戸建て住宅地における建築協定として継続して活動し

ているものなかでは、全国でも最長であり、その功績は大である。」として、まちづくり功労者として建設大臣表彰されました。

式には運営委員長の小林寛一さんが出席し、賞を受け取りました。



本年度活動方針（提案）

(1) 市内協定地区見学会

過去2年間とも好評で「ぜひ続けてもらいたい」という声が多いので、アンケートで出された反省点・要望（地区数を減らし、意見交換の時間を長くする等）を踏まえて今年も企画したいと考えています。実施時期は秋（10月）、見学地は戸塚・栄方面の予定です。

(2) 緑化推進（緑化協定の推進）

これまで協定地での緑化推進を課題として、

①協定だよりPR（制度の紹介等）

②総会での講演

③アンケートによる協定地の緑化意識調査
等を通じた緑化問題の啓発活動を行ってきました。

この間、こうした協議会の活動に並行して、市総政局において緑化協定の検討が行われ、緑化協定事業を推進していくことが決定されました（『建築協定だより』12号で紹介）。

今後、建築協定区域での緑化協定の活用を検討していくと考えておりますが、同時に、普及促進のためには種々の援助・助成制度が必要と考えられますので、そのための市への働きかけも行っていきたいと思います。

(3) 協定地区的住環境意識調査の実施

地価高騰、高齢化社会への移行、ワンルームマンション等居住形態の変化、更に生活全般をめぐる環境悪化などが問題となる中で、住宅地の環境条件も変化してきています。これに伴い、居住者の環境意識も変化してきています。

こうした最近の状況の変化の中で、協定地の住環境上の問題点を探り、法制度上の改善、行政上の支援体制の充実などを要求していくための基礎調査として、協定地区住民を対象としたアンケート調査を実施することとします。

◆ ブロック別懇談会 ◆

昨年同様、総会終了後に懇談会が4つのブロックに別れて行われました。限られた時間ではありましたが、各協定地区が困っている問題等について意見交流が活発に行われました。

出席者および主な懇談内容は、次のとおりです。

《Aブロック》 緑、瀬谷

（出席者）

運営委員長等5名、山内幹事、大上幹事、

緑区・瀬谷区建築課長、事務局2名

（内容）

・数年後に更新時期を迎えるのだが、運営委員会が組織されていないので困っている。同意を取って締結にこぎつけられるか不安だ。

これに対しては「隣にアパートができたら（環境が悪化して）困るでしょうと買って脱げていくしかない。」「住民の意識によって（環境を守るために）つくっていくんだということではないと後で問題が起きる。」等の意見がありました。

・会費の徴収を決めたが応じない人がいる。

他の地区から、「私のところにも払わない人がいますが、会計については発言させません。」という報告がありました。

《Bブロック》 港北、保土ヶ谷、旭、神奈川、中、西

（出席者）

運営委員長等7名、竹内幹事、大上幹事、

保土ヶ谷区・港北区建築課長、事務局2名

（内容）

・区域外の方に入りたいと言って来られたがどうすればよいか。

行政側から「穴抜地については申し出があれば協定区域内と同等に扱うことができる。場所によっては隣接地でも可能です。」という回答がありました。

・不動産業者が「協定には入らない方がいい。」と地主に言うことがあるので問題だ。

「協定に入った方が住環境がよくなり地価もかえって上がるの得だということを知らせていかなければ。」という意見がありました。

・「運営委員会の議事録を建築課へ送ろうと思うかいかがですか。」との提案に、建築課からは「参考になるので見せていただきたい。」と回答されました。

・3階建住宅の宣伝が盛んだが、1種住専ではメリットがないことを知られていない。

以上の他に、新木戸地区からは、個性のある質の高いまちづくりを行うため大変厳しく指導しているにもかかわらず、住民の理解もありうまくいっているとの報告がありました。

《Cブロック》 金沢、港南、南、磯子

（出席者）

運営委員長等14名、協定準備委員等5名、鈴木幹事、

小林幹事、南区・港南区・磯子区建築課長、

磯子区建築課担当係長、事務局2名

（内容）

・協定書にない制限の扱いについて

「協定にはないか敷地分割を禁止したい。」との発言に「建築主・業者等にお願いするとともに行政にも指導してくれようお願いしては。」という意見がありました。

・更新を控えて協定の内容の見直しをしているが、2世帯同居住宅や地下駐車場の問題をどう盛り込んだら良いか苦慮している。

・機械式駐車場について

以上の他に、協定準備地区の委員からいろいろ相談がされました。

《Dブロック》 栄、戸塚、泉

（出席者）

運営委員長等11名、徳原幹事、原幹事、

栄区建築課長、戸塚区建築課担当係長、事務局2名

（内容）

・合意率について

80%に変更できないか、ということでしたが、行政側から「建築基準法上全員合意が成立条件となっている以上難しい。本市は弾力的運用として90%合意で行っている。」との回答がありました。

・穴抜地、隣接地への指導について

より強い指導を求める声が行政側に対してもありました。

・更新等の準備段階で、不在地主の住所がわからなくて困っている。所有権者が多くいる場合、確認が難しい。

行政側より「範囲が限られていれば、状況によっては行政で調べることもできるので、担当課とご相談ください。」との回答がありました。

質疑応答

〔質問〕

Q1 運営費用はどのようにして集金するのか良いでしょうか。

Q2 用途地域の変更が行われた場合、建築協定による制限にはどのような影響があるのでしょうか。

Q3 建築確認申請を受け取るときには、市から設計者に協定について説明がなされているのでしょうか。

Q4 2世帯住宅が多くなり、特に2階の台所に外階段を作るものが見受けられます。

協定では一戸建個人住宅となっていましたが現在では親子2

世帯で住んでおりますが、将来この家庭で子供夫婦が

出て行ってしまって2階に

他人が住むようになった場合に用途面から制限を加えることができるでしょうか。勝手口を出入り口に使うと共同住宅のような使い方になりますがこれでも良いのでしょうか。



〔回答〕

A1 建築協定を運営していく上で、経費（会議費、交通費、通信費、印刷費、事務費等）が必要になります。集金方法については、1年間まとめて納入する場合、協定締結時一括して納入する場合等がありますが、各地区で民主的に取り決めることが必要です。

A2 用途地域など都市計画が変更されたために、建築協定の効力がなくなったり、その内容を変更しなければならなくなるということはありません。

実際の制限は、都市計画による制限と建築協定による制限の厳しい方によって決まることがあります。

A3 建築確認申請書が区建築課に提出された場合は、計画が建築協定に適合しているか否かについて審査を行い、適合していない場合は、建築協定の制限内容を設計者へ説明しながら、協定の制限に適合するよう計画変更をして頂いております。

A4 玄関が1つで、内部で行き来できる形式のものに限り、「2世帯同居住宅」として一戸建個人住宅の扱いをしていますが、内部を改造して行き来できなくしてしまったり、玄関を2つにしてしまったものについては、共同住宅又は長屋と見なされますので、協定違反として是正をもとめることができます。

しかし、建物には手を加えず、そのままの形態で使用する場合は、協定の中での親子等の同居を条件として明示していない限り、他人が住むことを制限することは困難と思われます。

横浜市における建築協定

総会の事務報告を補足してまとめました。

1. 平成元年度実績

(1) 認可件数は10件／旭区の協定は57%増加

平成元年度の認可件数は10件で、全て新規だったので、有効地区数も10件増加しました。

10件の内訳は、(表1)のとおりです。

旭区は、今までの7地区に4地区を加え、11地区となり、地区数の増加率は57%となりました。他の区の認可件数は3地区で地区数は70地区となりました。3地区のうち2地区は区画整理事業地区で、それぞれ40ha、100haと大規模な協定地区です。

(2) ディベロッパー等の発意によるものが8割

元年度は、更新時期にあたるもののがなかったこともあり、既成住宅地での地元居住者の発意によるものは2地区にとどまりました。この結果、新規開発地区（区画整理地区を含む）でのディベロッパー等の発意によるものが8割を占めました。

(3) 特徴的な制限項目

今年度認可の協定の特徴的な制限項目としては、親族が同居する住宅で玄関2ヶ所までのものを認める（二世帯同居住宅よりも緩和した扱い）というもの、人工地盤・架台の建造を禁止するというもの、ブロック塀等を禁止し、生垣又はネットフェンスとするものなどがあります。

2. 平成元年度末の累計と有効地区

(1) 累計244地区、有効地区数197地区

平成元年度末（平成2年（1990年）3月31日）現在の累計の認可件数は244件、有効建築協定数は197地区、指導地区数（期限切れだが指導中）は5地区となっています。区別の協定数は（表2）の通りで、最も多い区は緑区の70地区、少ないので鶴見区のゼロ、西区、渋谷区の1地区となっています。

(2) 運営委員会又は窓口がある地区は146地区（72%）

（3）協定区域の面積は、約1,454ha（指導地区を含む11,494ha）となり、市域面積43,157haの約3.4%（同様に約3.5%）、住宅地面積（課税上の住宅地）19,421haの約7.5%（同様に約7.7%）、西区の面積633haの約2.3倍（同様に約2.4倍）となっています。

なお、協定区域内の協定認可時の区画数の合計は約35,000（同様に約37,000）となっており、市内全世帯数1,149,746世帯の約3%にあたります。

3. 最近の建築協定関係の動向

(1) 認可件数は、10件前後で推移

認可件数は10件前後で推移しているが微減傾向にあります。（図3）これは、建築紛争をキッカケとした建築協定の相談やコンサルタント派遣が多いものの、同意を得るのか難しく結論まで結びつかないものが多いためと考えら

れます。一方、開発許可による造成件数には大きな変化はありませんが、開発規模が小さくなり協定を結ぶものが少なくなっています。

(2) 二世帯同居住宅の増加

二世帯同居住宅の増加と多様化（玄関2つの共同住宅形式のものなど）が見られ、協定にもこれに対応する動きも出ています。この背景には社会の高齢化と地価高騰があると思われます。

(3) ワンルームマンション建設の増加

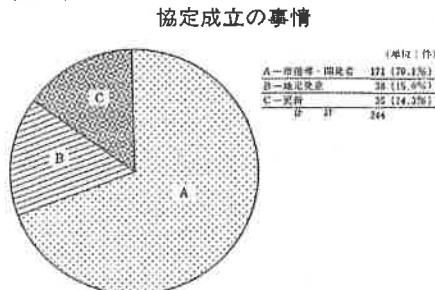
地価高騰の影響を受けて、戸建住宅地内外で小規模ワンルームマンションの建築が増加しています。戸建住宅やアメリカータイプの共同住宅では採算がとれない等の理由によると考えられます。これに伴った協定地区でのトラブルも出てきています。

(4) 斜面地・緑地等の宅地化（共同住宅建築等）

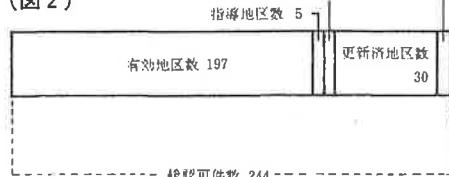
戸建住宅地周辺の斜面地・緑地が共同住宅などの建設のためにつぶされる事例が増え、トラブルとなるケースも出ています。そこで、協定隣接地に斜面地・緑地がある場合、地権者をあらかじめ調査し、協定への協力を求めるなどの予防的な対応が必要です。

市としては、新たに協定を認可する場合、こうした土地も協定区域に入れるよう指導していきます。

（図1）



（図2）



平成元年度認可地区一覧(表1)

旭区

・川井宿町	(開発者)
・二俣川中央町内会西地区	(地元)
・藤和フレッシュタウン希望が丘	(開発者)

第4地区

・横浜希望が丘バナタウン	(開発者)
--------------	-------

金沢区

・富岡10期	(開発者)
--------	-------

港北区

・小机飛来ニュータウン	(地元)
-------------	------

緑区

・若草台C地区	(開発者)
・大場第一	(区画整理)
・保木	(区画整理)

栄区

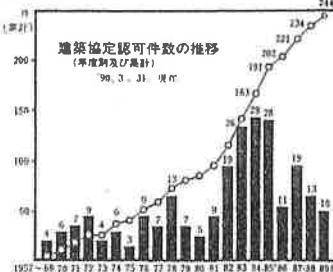
・野村戸塚本郷台住宅地	(開発者)
-------------	-------

区別建築協定地区数及び区域面積(表2)

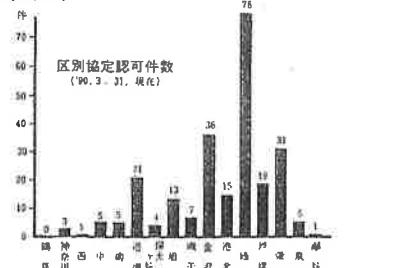
(H2.3.31現在) ()内は指導地区の面積(内数)

区名	地区数	面積
鶴見区	0	0
神奈川区	3	2.23
西区	1	1.02
中区	3	89.58
南区	5	15.09
港南区	17	74.97
保土ヶ谷区	4	9.45
旭区	11	34.38
磯子区	5	14.69
金沢区	25 (3)	339.06 (33.26)
港北区	14	47.56
緑区	70	537.89
戸塚区	15	89.94
狛江区	24 (1)	158.73 (5.02)
渋谷区	4 (1)	78.41 (1.97)
横浜市	1	1.12
合計	202 (5)	1494.10 (40.26)

（図3）



（図4）



横浜市住宅リフォーム相談所

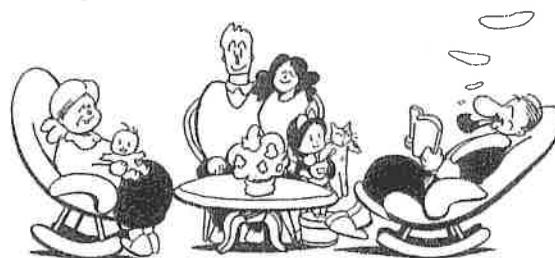
'90.8.9.~'91.3.31. (12:00~17:00)
(高島屋の休店の日は休み)

横浜高島屋7Fリビングフロア内

主催 横浜市住宅リフォーム促進協議会

後援 横浜市

問い合わせ先：横浜市建築局住宅計画課 TEL 671-3975



一講演

『高齢化社会と二世帯住宅』

一級建築士 東 由美子（女性建築技術者の会代表）

東さんは女性技術者の会の代表として、これまで新聞紙上などで「高齢化社会の住まいづくり」、「地域に開かれた住まい」等について考えを述べられてきました。

建築協定においては、用途制限のなかで認める用途として1戸専用住宅と併せて、2世帯住宅についても認めていく傾向が増えてきています。本総会では、東さんに高齢化社会での2世帯住宅について、設計者としての立場から調査資料を参考に主婦としての経験も踏まえてお話しをしていただきました。

《女性建築技術者の会について》

ご紹介にあずかりました東でございます。

ふだんは、おもに住宅の設計を、今のところ自宅でこそそこそちやっていますが、（笑）今日は、設計者の立場から見た2世帯住宅の話をさせていただこうと思います。

本題に入ります前に、女性建築技術者の会というのかどういう会なのか、すこしご紹介したいと思います。女性建築技術者の会というのは、今から14年前、1976年にできました。当時は、会員35名でしたが、現在は100名です。いろんな建築関係の仕事に就いている人、設計の人が多いですけれども、都市計画をやっている人とか、インテリアデザイナーですか、バースといつて建物の完成予想図を書いている人とかが集まってつくった会です。

発足当時は、20代後半から30代前半だったわけですが、仕事をこのまま続けていいんだろうか、子供が生まれたらどうしようか。また、男の人と同じように仕事をしたいのに、最初のうちはお茶くみをやらされる、現場に出してもらえないとか、そういう悩みがいろいろ出されました。



子供が生まれますと、保育園の情報なんかを交換したり、子育ての悩みを話し合ったり、一方では見学会をしたり、勉強会をしたり。それも、単に技術的なことという部分だけでなく、生活者として、世の中のこと、健康のこと、環境問題、いろんなことをみんなで、堅苦しくなく、話し合いながらここまでできたわけです。途中、単に男の人と同じようにバリバリ働いてキャリアアーマンになればいいというものでもないだろう、それだけでは人間の生き方としておかしいんじゃないだろうか、という議論なども出して女性として生まれて普通の生活をしながら、それでも建築という仕事を続けていくって、何か社会のためになるようできないだろうか。自分自身もいきいきと生きていきたい。。。みんなの気持ちが、段々そういうところで一致していました。

いってみれば、普通のおばさんとしての感覚をもっていて、専門の領域でもその感覚を生かせるということが大事なんじゃないかなということに気づいたわけです。

皆さん方も、自分のお仕事のほかに、建築協定や何かに関わられて地政の皆さんとお付き合いなさるような場面では、普通のおじさん。。。という若い方があるかどうか分かりませんけど、（笑）普通の人の感覚というのかすごく必要だなと実感されていらっしゃるんじゃないでしょうか。

《2世帯住宅が注目されるわけ》

2世帯住宅の話ですが、今までの総会でのお話しの中で

き続けてきた。ふだんは何とかなるんですよ。でも、子供が病気になったときにはすごくこまるんですね。

子供が朝、急に熱を出したとか、具合が悪いとか、けがをしたとかいうときに、本当にそういうときに親がそばにいてくれれば。。。他人にはなかなか病気の子供は預けられませんから、親がそばにいてくれればなと思ったことが何度かあります。

それからもう一つ、共働きの場合、小学校に入りますと、放課後学童保育というのに入りますね。東京都内はわりあいと学童保育が充実していますので、だいたい入れますけれど、小学校4年生以降になると、もう入れません。自主保育のところでは、いろいろ自分で決めているようですけれどね。そうしますと、まあふだんの日は、1人でもいられますけど、困るのは夏休みとかの長い休み。それで、休みになると、何かキャンプを見つけて子供達を放り込んで、というふうにしていた人もいますし、また夏休みの塾に通わせるというような人もいましたけれども、そういう点もまだまだ解決されないでいる点だと思います。

●親世帯として子世帯に干渉してほしくない事

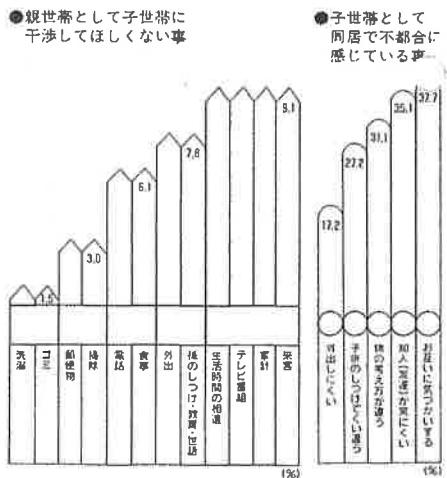


図1 (大和ハウス調査資料)

《2世帯住宅の問題点》

というわけで、2世帯住宅が増えてきているわけなんです。

最初に、やはり旭化成が全体的な2世帯住宅に対する理想をアンケート調査したのがあります。それによると、全体の傾向としては、今の住まいは60%ぐらいが何かも一緒に。玄関も、台所も一緒にという生活をしている。そこで、理想とするのはどういうものかと聞きますと、息子夫婦が同居する場合の子世帯の主婦、つまりお嫁さんですね。お嫁さんの、玄関を2つにしたいという希望は、合わせると48.5%です。ですから、時代の流れとしてはだんだん、親子であっても自主独立で、適切な共生関係を築こうという傾向が大きいようです。

それで、いろいろな分けたがあると思うんですけども、私が感じたポイントとしては、図1にまとめましたが、キッチンと居間と浴室と玄関をどういうふうに共用するか、あるいは分けるか、という点だという気がします。

《キッチン共用の問題点》

一番最初に分けようと思われるのがキッチンですね。お手元の資料に、キッチンが1つの場合の問題点というものをあげてみたんですけども、大和ハウスの調査ですけれども、台所と食事室を、別々を望みますかという間に、はいといい回答が子世帯のほうが41.1%と、親世帯の27.3%に比べ、断然多くなっています。

他都市シリーズ第6回

大阪府河内長野市楠ヶ丘地区

今回の他都市シリーズは、建設大臣より平成2年度まちづくり功労者賞を授与された大阪府河内長野市の「楠ヶ丘団地」をたずねてみました。

河内長野市は大阪府の南東部に位置し、東は金剛山地を挟んで奈良県と、南は和泉山脈を挟んで和歌山県と接していて、市域の7割が山地という自然に恵まれたところです。ミナミの中心、なんば駅まで急行で約30分という大阪市内への通勤に大変便利な場所にあることもあって、昭和10年代から大阪のベッドタウンとして大規模な宅地開発が進められ、現在まで23カ所が開発されています。そうしてできた住宅地は世帯数で約1万5,000世帯、人口は約5万7,000人で、市の人口の約55%を占めています。

今回たずねた楠ヶ丘団地は、昭和30年代の終わり頃に開発された、市の中央部の丘陵地にある市内でも最も古い住宅地です。この楠ヶ丘団地で今年の3月に、権利者790名、広さは約17.3ヘクタールという既成市街地としては全国でも最大規模の建築協定が認可されました。河内長野市には現在13の協定地区がありますが、ほとんどが分譲時の一人戸で、既成市街地のものは同団地以外にはひとつあるだけです。



ワンルームマンション建設計画をきっかけに

権利者790名の建築協定を約7ヶ月で締結

既成市街地の建築協定の締結は、地元が動き出してから認可に通常1年半から2年かかっています。ところがこの楠ヶ丘地区建築協定は、問題発生からなんと約7ヶ月という短期間で締結されています。既成市街地であることや、権利者が790人もいることを考えると異例のスピードと言えます。そこで、なぜこのように短期間で建築協定を締結することができたのか、という辺りに焦点を絞って話を聞いてきました。

楠ヶ丘団地が建築協定を結ぶに至ったきっかけは、昨年の5月に大阪市内の業者が同団地内の2カ所に3棟の2階建てワンルームマンションを建てる計画を明らかにしたことでした。一戸建専用住宅がほとんどの良好な環境が悪化するのではないかという建設反対の気運が自治会を中心に約2カ月でまとまり、ほぼ全員の署名を付けたワンルームマンション建設反対の要望書を市及び大阪府へ提出しました。市に要望書を提出に行った際に建築協定制度を知り、ワンルームマンション建設阻止に効果があるのではないかと検討を始めました。

8月にはいって、建築協定締結へ向けて具体的に動き出しました。ワンルームマンション、ミニ開発、3階建て住宅等についてのアンケートを実施したり、8月中だけで市職員を招いて説明会を6回も行なったり、自治会の役員、幹事そして行政担当者は晝夜を精力的に活動されたそうです。

9月10日には自治会の臨時総会を行い、元年度中に建築

協定の認可を受けることを目標にすることが決定されました。そしてアンケートを行い建築協定の内容を決定し、11月中旬締め切り予定で、同意書の配布が始まりました。地元に居住する住民が約600世帯、空き地の不在地主が約200人もいるので、何度も電話をかけたり同意書を郵送したり、大変だったそうです。また、ワンルームマンション建設を予定していた業者のところへも「協定に入ってくれませんか」と協力をお願いしました。もちろん断られたそうですが、プレッシャーにはなったのではないかということでした。

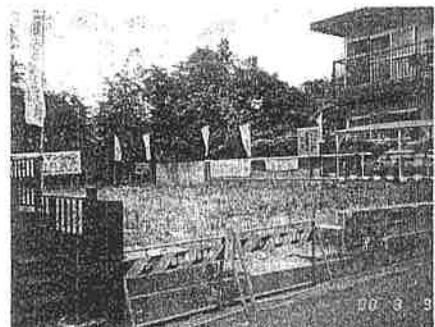
その後、住民および土地所有者から集められた同意書が同時に市役所に持ち込まれ事前の審査が行われました。最終的には地区の86%の同意が集まり、今年の1月8日に認可申請書を市役所に提出しました。協定書の概要、公聴会を経て、3月2日に認可され協定が成立しました。

制限は敷地分割の禁止と用途制限(一戸建専用住宅)のみ。以上が認可までの経過ですが、このように短期間で締結が可能となった理由としては3つあります。第一に、地区をまとめる自治会の組織が大変しっかりといたことがあります。第二に、当初から短期間で締結することを最大の目標にして運動していました。運営委員長さんは、「短期間で作らないとつぶれてしまうのではないかと心配で、とにかく1日も早く締結したかった。」と話しておられました。また、短期間で作らなければ効果はないと思われていたそうです。そして最後に、同意を取りやすくするために協定の内容を細かく規制せず大枠だけのものとしたことです。建築制限の内容は大変シンプルで、敷地分割の禁止(165m²以上)と用途制限(一戸建専用住宅)だけです。

協定の内容そのものは、質の高いまちづくりを実現するには不十分かもしれません。しかし、皆が共通して望んだ、必要なことを当初の目標どおり短期間で実現した自治会の行動力、組織力は特筆できるでしょう。

また、行政の方も、自治会の早期に協結したいとの意向を受けて、最大限に協力されたとのことです。市の担当者は、権利者が多いのでチェック等大変だったと話していました。

自治会会則改正で建築協定を自治会の事業に運営については、先に述べたように大変しっかりといる自治会の組織をフルに活用しているとのことでした。運営委員会のメンバーは、委員長、副委員長、会計、そして団地内の16地区から各1名、さらに自治会会長と副会長1名の計21名で構成されていて、ほとんどのメンバーが自治会と重複しています。



(ワンルームマンション建設計画があった土地)

興味深いのは、会費はとっておらず、自治会費を使って

いることです。「建築協定に参加していない方から文句は出ないのでですか?」と聞いたところ、「今年の4月に自治会規則を改正して自治会の事業として決めてあります。」とのことでした。早速見せてくださった自治会規則の建築協定に関する条文は次のとおりです。

第2章 事業

(事業)

第3条 本会は目的達成のため次の事業を行う。

- (1) 住宅環境の改善および建築協定に関すること。
- (2) ~ (6) 略

第8章 建築協定

(建築協定の取組)

第37条 本会は第3条第1号に掲げる事業の一環として、楠ヶ丘地区建築協定運営委員会の委員の選出および運営に協力する等団地内における住宅地としての環境の維持増進に寄与するよう努めるものとする。

協定の穴抜け地については、市が指導を行い、従ってもらえない場合には自治会へ連絡しているそうです。隣接地指導は行っていないとのことでした。また、本市でも話題の2世帯居住宅についてはこちらでも問題になっているそうです。本市連絡協議会で作成した「運営委員会の手引き」を差し上げたところ、2世帯同居住宅の取り扱いについてのページに注目していました。

9月に入った際に建築協定締結へ向けての取り組みが朝日新聞で報道され、運動に疲れが見え始めた頃だっただけに随分馳みになったという興味深い話がありました。その後も何度か新聞、住宅情報誌等に取り上げられたので、そのたびに力づけられたそうです。また、マスコミに取り上げられることが業者への良い宣伝になったともおっしゃっていました。

広告入りの協定看板

団地の中を歩いてみると、地区内の要所で

建築協定の第6条(建築物に関する基準)を

書いた看板が日にはいってきます。大きな看板の中に団地周辺の商店の広告がいくつも入っているのがとてもユニークでした(写真参照)。これは自治会で立てたもので、費用は広告代でまかなっているそうです。さすがに大阪人の発想はひと味違うと感心しました。ワンルームマンションの建設予定地だった土地へ足をむけると、そこは今でもマンション建設反対の看板や赤い幟(ぼり)が立ててあって大変生々しい光景が残っています。もちろん穴抜け地である建設予定地には建築協定の法的な力は及ぶませんが、住民の住環境を守ろうとする新しい姿勢に建設計画は中止されたようです。

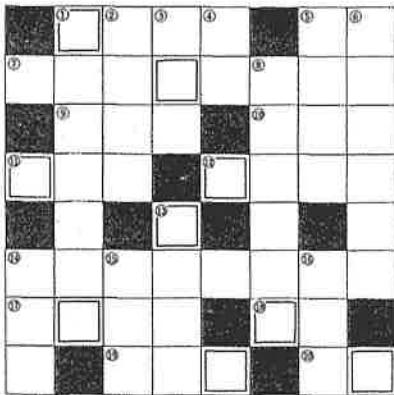


市の課長補佐の方がおっしゃった「市も大変だったが、地元も汗をかいておられるのでやりかいがあった。」との言葉を思い出し、まちづくりに一番大事なものは地元と行政のよいチームワークだとあらためて感じながら河内長野市をあとにしました。

※※※ 第13号〔8〕※※

?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?

今回はクロスワードパズルです。下のパズルを解き、二重ワクの文字でことばを作ってください。解答は協定だよりの中に載っています。



《ヨコのかぎ》

- ①「よどみに浮かぶ□□□□は、…」方丈記の世界
 ⑤□□、しかたがない
 ⑦建築物を建てるときは、□□□□□□□法に適合していなければなりません
 ⑨地価の高騰で、国民の□□□の声が上がっている
 ⑩□□□ひとからげ
 ⑪天子の治國のはかりごと 天子の事業
 ⑫永久□□□背番号16
 ⑯毎日あなたが暮らしている場所
 ⑰庭淹の落とし方の一つ
 ⑲庭の□□には、こいが泳いでいます
 ⑳□□□境界線からの後退距離は、違ペイ率30%以下の第1種住居専用地域以外では定められていません。もちろん建築協定で定めることはできます
 ㉑□□鳥；日本に広く分布、鳴き声はやかましい

《タテのかぎ》

- ①どんな素晴らしい協定もこの人達のはたらきがあって、はじめて効果を發揮します
 ②待ちうけを食って、駅前でずっと□□□□
 ③地価の高騰で資産□□□が膨大した
 ④水のしづきが涼しげです
 ⑤散かれないようにするためにするしぐさ
 ⑥小さい子供のヒーロー
 ⑧特に人の精神作用の発現を必要としないで法律効果を生じさせる行為
 ⑯台所のことです
 ⑯□□□交代：親・子・孫と続きます
 ⑯きんもくせいのよい□□□
 ⑯手水鉢に水を導く装置 庭に風情を添えるためのもので、滴る水音と水の落とし口が見所

◆ 建築協定バス見学会参加者募集 ◆

今回は、栄区、戸塚区、泉区の協定地区を見学します。
協定地区を歩いて見ていただき、運営委員長の話をじっくり聞いていただきます。

参加費は無料、昼食がつきります。

《見学会の日時・集合場所》

日 時：1990年10月20日(土) 10時30分～15時30分

集合場所：JR横浜線港南台駅前

解散場所：相鉄線弥生台駅、JR東海道線戸塚駅

《見学地区》

1. 桂台自治会建築協定地区（栄区）
 大規模な協定地区を分割して更新した地区
 2. 鳥が丘住宅地建築協定地区（戸塚区）
 1000区画をこえる協定を運営している。また、緑化にも力を入れている。
 3. 西田地区建築協定地区（泉区）
 区画整理地区で計画的につくられた住宅地

《参加資格》

- 建築協定地区に住む人、建築協定を締結しようとする人
 《申し込み方法》
 横浜市建築局企画指導課に電話で申し込んでください。
 先着30名までとなります。
 参加申し込み者には、詳細を追ってお知らせします。
 申し込み先：☎671-2932、2933 谷垣、鷺森、古屋

— お 知 ら せ —

《建築協定運営委員会の手引き》の配布

第7回総会で配布しました「建築協定運営委員会の手引き」は、建築協定地区的運営委員会の方に協定を運営する際、参考となるよう協議会の幹事会で懇論をし、横浜市建築局の監修を受けて作成したものです。皆さんの住環境の維持向上に少しでも役立てれば幸いです。なお、まだ配布を受けていない地区で必要がありましたらご連絡ください。

《運営委員変更の届け出等について》

運営委員長、運営委員、協定だより配達先が変更になった場合は、建築局企画指導課まで届け出てください。この届け出はありませんと市役所・区役所との連絡に支障をきたすことになります。届け出の様式は決まっていませんので、葉書でも結構です。建築協定名（できれば市で付けている整理番号も）、運営委員長等の氏名、住所、電話番号

をお知らせください。協定だよりの配達先の届け出については、必要な部数もお書き添えください。

なお、正式な運営委員会が設立されていない地区については、協定上の問題が万一起こった場合に支障がありますので、是非設立されるようお勧めします。

《建築協定の勉強会・説明会にスライド・ビデオをご利用ください》

「建築協定をつくりたいんだけれど。」「でもよく分からぬ。」「勉強会をしましょか。」そんなときにご利用いただけるよう、スライドとビデオを貸し出しています。仕様は、カラースライド音声同調方式18分。ビデオはVHS方式でシナリオはスライドと同じです。内容解説のパンフレットもございますのでご相談ください。

横浜市建築協定連絡協議会役員

会長	竹内良夫	緑区桜台住宅地区
副会長	佐藤鉄雄	港北区港北NT
副会長	鈴木 稔	金沢区西武金沢文庫
幹事	山内武男	緑区美しが丘中郡自治会
幹事	大上秀雄	緑区すすき野地区
幹事	小林銀三	港南区日の峰地区
幹事	徳原喜六	戸塚区鳥が丘住宅地
幹事	原秀夫	栄区桂台自治会

この建築協定だよりについてのご質問・ご意見については、事務局 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。

野の花に注目を！

建築協定連絡協議会では、緑化推進を取り上げ検討を進められている。私も緑化については大変興味をもつ1人であるが、マンション住まいであり、協定地区内の緑化については漠然と思っている。しかし、マンション住まいでもそれなりに団地内の植え込みや共用地の空いている所を見つければ球根、花の苗を植えたりしている。從って、雑草取りも嫌いではなくまめにやっている。そんな中で、印象に残っているのが雑草・野の花の思わぬ発見である。

最初の発見のときは、「なぜこんなかわいい花がこの場所に咲いているのだろう」と、第一に思ったことである。

建築コラム

その花の名は「ニワセキショウ」といい、細い茎の先に6弁の花が星形よく咲き星のような形をしている。花期は5月から6月で、明治20年ごろ北アメリカから入ってきた多年草です。今はすっかり野生化しているが、名前の由来は庭に咲く石菖蒲のことです。

妻に話すと簡単に「それは雑草よ」、「田舎でもよく見たわよ」との返事に、それでは私はこれまでその花に気がつかなかつたのだろうか、「いや絶対に初めて見たんだ」と首を傾げながら図鑑をめくりました。

二度目の発見の花は「ネンバナ」といいます。すくと

立った細い茎の先にピンクの小花が、ら旋状にねじれて咲く面白い姿の野草です。花期は5月から7月。川原や公園などの芝生に良く育ちますが、遠目には目立たない花なので見過ごされがちです。先日、街の植木市で鉢植になつて売られていたのには驚いてしました。

これらの野の花を知り、人の手により育てられる花以外に、自然のまま、病害虫に強くそして可憐に咲く花にもっと目を向けて欲しいと思いました。

(T.W.)