

建築協定だより

第 14 号 1991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
電話045(671)2932・2933

建築協定地区バス見学会が西部方面で実施される！…

第3回目を迎えた建築協定バス見学会は、昨年10月20日(土)に行われました。1回目の北部方面、2回目の南部方面に続き、今回は西部方面の戸塚区、栄区、泉区から協定地区3ヶ所を選び見学しました。栄区の桂台自治会は、自治会の区域全体ではまとめきれなかったところを6地区に分けて締結に至った経緯の報告。戸塚区の鳥が丘住宅地では、運営委員会活動を中心とした報告。泉区の西田地区では、区画整理事業による新しい街並を歩きました。熱心な質疑応答が交され予定時間を経過するなど盛況裏に終わりました。

当日の各地区紹介の概要を報告します。…

一つの自治会の区域に6つの協定地区

桂台自治会地区は、栄区の南端に位置しており、昭和40年代半ばに開発・宅地造成された、約850区画の閑地です。

その当時は、販売時の管理規約に「分譲地内の環境保全のため購入の土地は、1区画につき一戸建て2階以下の住宅の為にのみ使用」との紳士協定的な文章があるだけでした。しかし、50年代半ばからは、管理規約無視の敷地分割やアパート建設が計画されることが多くなってきました。

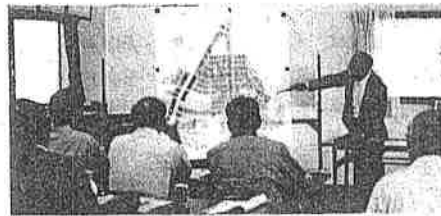
このような状況の中で、この環境を守るためには建築協定の締結が最善の方法として、昭和60年、自治会内部に建築協定準備委員会を設置して検討を始めました。

第1期の分譲以来、15年以上経過している中での建築協定の締結には多くの困難がありました。自治会役員の見解統一、不在地主の所在調査、開発還元地主との交渉。数回に渡るアンケート調査等も行いました。だが、必ずしも協力的な意見ばかりではありませんでした。

また、建築協定締結への賛成の割合は、街区によっても大きく異なり、9割以上の街区もあれば、5割以下の街区もありました。このような状況から、自治会区域全体を一つの協定区域とすることは難し



くなりました。その後、市のアドバイスを受け検討。自治会区域を幾つかの区域に分け、締結可能な区域から先に協定を締結する方法に切り替えました。その結果、一つの自治会に6つの協定地区が誕生しました。



運営委員会が頑張っています

鳥が丘住宅地は、昭和46年に土地区画整理事業として造成され、建築協定は昭和54年に認可されました。

周囲に比べると、公共用地が約35%と広く、街路樹としてけや木、ハナミズキ、白雲木。底木としてサツキが植樹されており緑の多い街と言えます。

運営委員会の活動は、現在、委員9名で運営しています。活動経費は各区画年間100円を徴収していますが、営農地は除外しています。支出は事務費のみです。総会は自治会に関係なく3年毎に行っています。その他に、新築・増築の届け出請求の事務処理。違反建築に対する相談、違反者への是正通知、地区内のパトロール、広報活動、植栽のお願い。隣接地に対する協議等を行っています。

有効期間は廃止の認可公告までとなっていますが、10年目を節目にアンケート調査を行ったところ、建築協定が住環境の保全に十分な役割を果たしていると同時に、協定が廃止された場合、住環境が悪化する

と予想された方が過半数を占めました。社会情勢の変化により協定の内容を見直す、又は、変える必要なしの方が同数でしたが、二世帯を希望される方が半数をしめ、必要性を窺わせています。

安全でわかりやすい街づくりを

西田地区は、泉区岡津町を中心に、計画戸数1748戸で、昭和57年11月に西田土地区画整理事業として開発に着手されました。既に熟成している弥生台住宅地に隣接し、相鉄線弥生台駅に近い、緑豊かな地域に位置しています。

住宅地のまちづくりは、「安全でわかりやすい街づくり」をテーマに、道路線形、歩行者専用道路、区画街路のコーナー植栽などについて工夫をこらした設計になっています。このような設計ポリシーにもとづいて基盤整備がなされた土地に、今度どのような建物によって街づくりを推進していけばよいか課題となりました。その結果、西田地区建築協定を締結、街づくりを阻害するような建築物は建てられないことになりました。ところが、建築協定を順守してさえいれば本当の意味での住環境を高度に維持することになるか疑問が残りました。

そこで、当地区の建築協定運営委員会の事務局をしているM不動産会社に、分譲計画を進める際①区画整理でとりいれた街づくりの思想を建物の設計時に十分反映させること ②統一された美しい街並をつくり当地区が協定地区の模範となることなどの4点を申し入れました。

今後、これらのことを同社が率先することにより、土地所有者の街づくりに対する意識が高まり、景観上考慮されたアパートや住宅が建設されることが期待されています。

次回はベイブリッジコースを検討中

今回の見学会では運営委員会のご苦労されている様子が、見学者の皆さんに刺激を与えたようです。また、当日は各地区の自治会館をお借りしましたが、立派な建物を見て建設経緯を尋ねたり、和らいだ話なども交わされました。会場設定などいろいろお世話になりました地元の方々に申し上げます。

さて、協議会では次回の候補地を検討しています。中区の新北協定地区を中心にベイブリッジを通る案なども出されていますのでご期待下さい。

横浜まちづくり功労者賞受賞

—— 港北区岸根篠原東急団地建築協定地区運営委員会 ——

2月6日(水)、横浜市役所2階応接室で、「横浜まちづくり功労者賞」の表彰式が行われ、岸根篠原東急団地建築協定地区の運営委員会が「建築協定の締結により良好な住宅環境を維持するとともに、道路沿いの緑化を促進し、魅力あるまちづくりを進めました」として、横浜市まちづくり功労者賞を受賞し

ました。運営委員会を代表して委員長の北川隆三氏が高秀横浜市長から表彰状を受け取りました。

表彰後、市長と受賞者全員による懇談会が行われ、市長から「今後さらに良いまちづくりを進めるために、よりきめ細かな土地利用計画を考えて行く必要がありますね」とのお話がありました。



新本牧地区建築協定のまちづくり



新本牧地区建築協定運営委員会副委員長 川松康作

《建築協定締結の思い出》

新本牧地区は、戦後米国に接収されていましたが、昭和38年に横浜市から米国の接収解除方針が出されました。同じころ、有志で本牧接収地区解除返還同盟及び本牧接収解除地区復興同盟を結成しました。

当時は、市でも解除地利用の懸賞募集があり、また、街づくりの為に海外視察が旺盛でした。

私も、転禍転福の気持ちで、某交通公社が主催する欧州街づくり視察団に参加しました。参加者は各地の専門家ばかりで、全くの素人は私一人でした。この視察に参加して、欧州の立派な街づくりは、行政の指導とともに民間の関係者全員によって各種協定をつくり、皆でこれを厳守し、運営していることに驚くとともに感銘を受けました。

昭和54年に、新本牧室長に協定推進者である高橋英雄氏を迎え、また、土地所有者の全員の深いご理解により、昭和57年8月5日に立派な建築協定を締結することができました。

現在では、この街づくりの評判を聞くたびに建築協定の必要性を強く感じています。

新本牧地区まちづくりの概要

1. 位置等

新本牧地区は、横浜都心部の南端に位置し、近くにはベイブリッジや三溪園の名所があります。また、古くから汐の香りに包まれながら、開港とともに時代の先端を歩み続け、戦後はアメリカに接収され、アメリカの街ができました。

アメリカの街からは、アメリカの風俗や文化が広がっていき、日本にいながら異国の香りのする本牧のまちとなっていました。

2. 経緯

昭和57年3月に、本牧の土地が日本に返還されたことから、地権者と横浜市によって新本牧のまちづくりが本格化しました。

新本牧のまちづくりは、区画整理事業により都市施設等の基盤整備を行い、まちづくり指針によって景観等を誘導し、建築協定によって建築物を誘導する手法が取り入れられました。



3. まちづくり

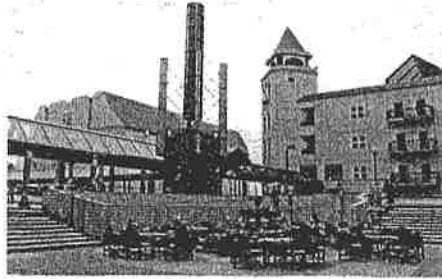
(1) 景観等の整備

まちづくり指針

魅力あるまちをかたちづくるため、5つのデザインテーマを設けたまちづくりがおこなわれています。

- ①みどりー山頂公園と一体となったみどりあふれるまちをつくる。

- ②いろー色彩計画によりハーモニーある色調のまちをつくる。
- ③やねー勾配屋根の続く個性あるまちをつくる。
- ④すつきりーまちなみを乱す要素を整理し、すつきりしたまちをつくる。
- ⑤リズムー統一感のなかにリズムとアクセントのあるまちをつくる。



(2) 建築物の誘導

建築協定

建築協定は、本牧地区を5地区に細区分し、それぞれの地区ごとに設けたまちづくり指針に沿って、景観等に配慮した質の高い建築物を誘導するものとなっています。

《センター地区》＝新しい街の理念を

この地区に集約＝

新しいまちの中心として、また、山頂公園の入り口として、新本牧の顔となるにぎわいの地区です。ショッピング、スポーツ、コンサート等、楽しさにあふれ、憩いのひとときを過ごせるタウンセンター地区とするために、概ね次のような制限により、まちづくりが行われています。

- ①敷地規模は、街区面積とする。
- ②用途は、店舗、事務所等とする。
- ③外壁後退は、山下・本牧・磯子線から2m以上とする。
- ④塀は、生垣又はクリンプネット等の透過性のあるものとする。
- ⑤外壁・屋根の形・色・材質等は、地区の調和を図ったものとする。

《表通り地区》＝ダブルグリーンが

うるおいをつくる＝

山下・本牧・磯子線(旧電車通り)に沿って、約2kmの帯状の地区です。

幅の広い歩道を設けて二重の並木(ダブルグリーン)とし、平行して店舗や住宅を設けるために、概ね次のような制限により、まちづくりが行われています。

- ①敷地規模は、1,000㎡(500㎡)とする。
- ②用途は、店舗、事務所、共同住宅等とする。
- ③外壁後退は、山下・本牧・磯子線から住宅は4m以上、非住宅は2m以上とする。
- ④塀は、生垣又はクリンプネット等の透過性のあるものとする。
- ⑤外壁・屋根の形・色・材質等は、地区の調和を図ったものとする。

《集合住宅地区》＝すぐれた住環境を

つくりだす＝

表通りから一步奥まり、センター地区に近接した静かな住環境と高い利便性をもった地区です。

緑豊かなコモンスペース、ゆとりある住戸規模を確保し、定住性の高い、ふれあいのある居住空間を形成するために、概ね次のような制限により、まちづくりが行われています。

- ①敷地規模は、1,000㎡とする。
- ②用途は、共同住宅、タウンハウス等とする。
- ③外壁後退は、道路から2m以上とする。
- ④塀は、生垣又はクリンプネット等の透過性のあるものとする。
- ⑤外壁・屋根の形・色・材質等は、地区の調和を図ったものとする。

《低層住宅地区》＝住まいの個性が

街並に調和する＝

山下・本牧・磯子線(旧電車通り)から奥まった閑静な場所に、ゆとりある敷地の一戸建住宅が主に建ち並ぶ地区です。

道路の多くは不要な車が入らない形態とし、低層住宅のより住みよい環境をつくるために、概ね次のような制限により、まちづくりが行われています。

- ①敷地規模は、200㎡(100㎡・165㎡)とする。
- ②用途は、一戸建住宅、タウンハウス等とする。
- ③外壁後退は、道路から2m以上、隣地から1m以上とする。
- ④塀は、生垣又はクリンプネット等の透過性のあるものとする。
- ⑤外壁・屋根の形・色・材質等は、地区の調和を図ったものとする。

《サービス工場地区》＝現代感覚にあふれた

クルマのオアシス＝

産業道路沿いに面する地区です。

この立地性を生かし、ガソリンスタンド、ドライブインレストラン等の自動車関連施設を集積するために、概ね次のような制限により、まちづくりが行われています。

- ①敷地規模は、500㎡とする。
- ②用途は、自動車関連施設等とする。
- ③外壁後退は、本牧線・磯子線の道路から2m以上とする。
- ④塀は、生垣又はクリンプネット等の透過性のあるものとする。
- ⑤外壁・屋根の形・色・材質等は、地区の調和を図ったものとする。

4. 今後のまちづくり

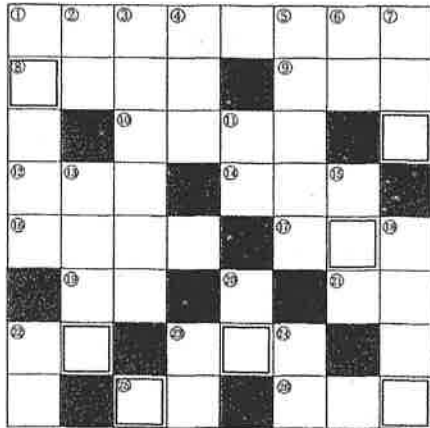
新本牧のまちづくりは、行政と地権者が一体となって行われ、ある程度のまちはできました。人が住み、生活がはじまると、地区の住民が主体的に活動しなければ、理想とするまちはできません。

ほんとうの意味のまちづくりは、これからはじまると思います。

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

今回もクロスワードパズルです。下のパズルを解き、二重枠の文字(ひらがな7文字)でことばを作ってください。正解者10名の方には、テレホンカードを進呈します。

(正解者多数の場合は抽選)



《ヨコのかぎ》

- ①一人の建築協定の締結は、ディベロッパーが□□□□□□した団地や区画整理地区で多い
- ⑧マンションから一戸建住宅に□□□□ることを希望する人が多い
- ⑨幼いこと
- ⑩ラジオ体操では最後に深□□□□をします
- ⑫山梨名産、ワインができます
- ⑬春夏秋冬
- ⑭煮え立っている湯
- ⑮由来、理由、米歴
- ⑯□□壮大
- ⑰「はい」「いいえ」、フランス語では「ウィ」「□□」
- ⑱□□曲折
- ⑲「□□よ、□□よ、世界で一番美しいのは誰?」
- ⑳紙を食べる動物
- ㉑□□ダイビング、□□ウエイ

《タテのかぎ》

- ①困っている人に力をかすことを「□□□□を出す」といいます

- ②□□合、□□手、□□立
- ③最近、少し下がってきました
- ④納税義務者に課する労働の役務
- ⑤中東□□□□から目が離せない
- ⑥乗り物や、お酒に関係します
- ⑦打撲傷のこと
- ⑧ここ数年は暖冬のため、あまり降りませんが
- ⑨一人で住むこと
- ⑩山口県の小京都
- ⑪□□□□結婚
- ⑫自己のこと
- ⑬鳴門が有名
- ⑭出掛ける時は、これをかけて
- ⑮まちがひ、しくじり

●応募方法

はがきの問題の答と、住所、氏名(建築協定区域内にお住まいの方は、その建築協定名も)、電話番号、そして「建築協定だより」の感想等を記入の上、4月末日までに〒231 横浜市中区港町1-1、横浜市の建築局企画指導課企画係までお送りください。

●鶴見区で初の建築協定締結

昨年(9月25日)に、市内16区のなかで唯一建築協定地区がなかった鶴見区に、初めて建築協定が締結されました。大黒町インダストリアルパーク建築協定地区は、工業団地としての良好な生産環境を維持保全することを目的に締結されました。建築物の制限として、構造・設備や外壁後退(5m、10m)が定められています。

●座間市から視察に

今年の1月31日(木)に、座間市から23名の方が市内のまちづくりを行っている地区(磯子区洋光台6丁目建築協定地区、港南区下永谷地区計画地区)の視察に来られました。視察に来られたのは座間市小田急住宅まちづくり委員会の方々です。



●協定区域に看板を設置しましょう

協定についてのトラブルを未然に防ぐには、まずその地域が協定区域であることを広く知らせる必要があります。

看板の設置により、地域の協定についての意識を高めておくことができますし、区域内の土地を購入しようとしている人や不動産業者に協定の存在を知らせる効果も大いに期待できます。

地元で新たに協定を締結したり更新した地区については、横浜市が看板の設置を行って来ます。既存の協定地区でも予算が許せば、設置してもらえますので、建築局の企画指導課に相談してみましょう。

設置してもらうには、設置する場所を確保することが必要です。また、設置後の管理については、運営委員会が行うことになっています。

●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ど」「でもよく分からない」「勉強会をしましょうか」。そんなときにご利用いただけるよう、スライドとビデオ(VHS)を貸し出しています。内容解説のパンフレットもごございますのでご相談ください。

●横浜市まちづくりコンサルタント派遣制度

「ビデオを見たけどまだ分からないことがある。」「ウチの地区ではどうすればいいのか。」というときには、この制度をご利用ください。この制度は、地域のまちづくり、魅力づくりを進めるための皆さんの自主的な活動に対して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」を派遣するものです。建築協定の締結や更新等のために地域へ話し合いをする際にも活用できますので、企画指導課に相談してみてください。

●「運営委員変更の届け出」等について

運営委員長、運営委員、協定だより配送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。この届け出が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、「建築協定運営委員会の手引」(まだ残部がございますので、お手元がない場合はご連絡ください。)の25頁にあるものをご利用下さい。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。協定だよりの配送先の届け出については、必要な書類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。

●活字を大きくしました

この第14号より、活字をひとまわり大きくして読みやすくしました。一層のご愛読をお願いします。

第8回総会のお知らせ

今年の総会は、次のとおり行うことになりました。今年1回の総会ですので、運営委員長の方はできるだけご出席ください。

日時	6月8日(土) 午後1時30分から
場所	中区役所 大会議室
内容	1. 事務報告 2. 幹事会報告と活動方針 3. 講演 4. 質疑応答 5. その他

2年度建築協定認可地区一覧

新規地区(6地区)
●大黒町インダストリアルパーク(鶴見区)
●上恩田地区(緑区)
●覆が丘B地区(緑区)
●荏子田A地区(緑区)
●飯島町A地区(戸塚区)
●ヒルズ南戸塚地区(戸塚区)
更新地区(2地区)
●上飯田モラル住宅地(泉区)
●松が丘住宅地(栄区)
変更地区(1地区)
●市が尾第二地区(緑区)

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	緑区美しが丘中部自治会
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。