



新地区紹介

● 港北区・港北ニュータウン第1地区東山田第1工区建築協定

運営委員長 大久保 智之

私達の建築協定が認可されたのは、準備委員会が発足してから2年半余も経過した平成3年8月24日でした。加入者50名、面積9,900㎡の、規模としてさほど大きくない地域で成立がこのように遅れたことは、認可までの道のりが決して平坦ではなかったことを物語っております。

私達が建築協定の成立を意図したのは、まず第1に現在の比較的良好な住環境を末永く維持すること。第2に面積165㎡以下の狭小宅地が多いので、その分割を防ぐこと。そして、第3に第2種住居専用地域が隣接しているため、その影響をできるだけ阻止することの3つの理由からでした。

準備委員会がスタートし、協定書の前案作り、そして市から派遣されたコンサルタントを交えた説明会まで比較的順調に進み、その後の港北ニュータウン建設部事業調整課との意見調整に多少の時間を要



したものの、ようやく建築協定案が総会で承認を受け、署名が始まったところ（加入者に署名をもらった直後に、住居表示による町名・地番の変更がありました。）、自治会の分裂という事態に遭遇しました。当地域の人々は新自治会に入るか、旧自治会に留まるか意見が真っ二つに分かれ、それは感情問題

に発展していき、本来全く関わりのない建築協定の準備にまで影響していったのです。個人的には、良い方々が、いったん感情を損なうと大きなしこりが残るということを実感させられた出来事でした。そして、その問題がようやく落ち着いたころには、住居表示以前の署名で申請するには、余りにも時間が経ち過ぎていました。各準備委員は2年もの苦勞の末、最終的な申請書の完成をみたのです。

今後は、本協定の趣旨を活かし、市の推進する21世紀のまちづくりの一助となるよう努力する所存です。なお、最後であります、市建築局企画指導課、市港北ニュータウン建設部事業調整課、牛久保10工区建築協定 佐藤運営委員長、そして地域の多くの皆様方からの御支援に対し、この場をお借りしてお礼申し上げます。



● 緑区・たちばな台1丁目A地区建築協定

建築協定運営委員会

たちばな台1丁目A地区の建築協定は、平成3年10月21日横浜市長の認可（H.3.10.25横浜市公告第417号）を得ました。当地区は緑区北西部の田園都市線青葉台駅にほど近いところに位置しています。たちばな台は横浜環状4号線を挟んで1丁目と2丁目に別れています。アップダウンの多い住宅地域と言えます。地域には既に数地区の建築協定があります。

この静かな住環境を維持していると思われた当地区にワンルームアパートが建築されることになり、住環境を破壊するワンルームアパートの建築に反対する動きが住民の間から起き上がり、この反対運動のなかで、住民の住環境保全の認識はいよいよ深まり、積極的な建築協定締結の動きになり、自発的に区建築課に相談に行ったり、更には市建築局企画指導課の指導助言を受けるまでになりました。

事が始まったのは平成2年12月で以後有志が区あるいは市に出向き相談や助言を受け、資料をいただき地区の皆さんに配布し、集会を開き一層の理解を深める機会を待ちました。また、申請により市当局からコンサルタントの方を二度派遣していただき、



住民集会で説明と助言指導を受けました。

建築協定の内容としては、各戸の建築物が既に建築基準法のもとで建築されているということを前提にして、建築協定を締結し以後宅地の細分化（100㎡以下とならぬこと）・集合住宅建築を防ぐことであり、これを協定条項に盛り込むことでありました。また、住民としては将来建物所有者が高齢化した際の、二世帯住宅の取扱いも条項に入れることとなりました。

建築協定区域の面積は8517.91㎡で、区画は41区画になっていて規模は小さいものですが、隣接地に

大手企業の所有地があり、今後開発がなされる見込みであり、その際には住環境破壊にならぬよう開発されることの要望を申し入れております。当地区協定施行とともに、健全円滑な実施に向けて運営委員5人を選出しました。協定有効期間を5年とし、期間満了に伴う協定廃止につき過半数の同意が無いときは自動的に5年ごと延長され、20年まで延長されることになっています。

ところでワンルーム（1K）アパートの建築は建築主（代理人弁護士）と数回にわたる交渉の結果、2Kの所帯向けのものとし、車庫100%確保で妥協しました。

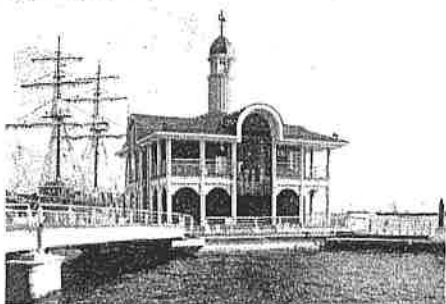
この度の当地区建築協定締結及び発足に当たり市建築局企画指導課の懇切有効なご指導をいただき深甚の敬意を表します。

訂正とおわび

建築協定だより第15号掲載の、シリーズまちづくり散歩「第二次湘南桂台建築協定地区」紹介者成宮正隆氏は成宮直隆氏の間違でした。ここに訂正し、おわび申し上げます。

～みなとみらいさん橋・海上旅客ターミナル～ あなたも新しい港を見に来ませんか

新しい海上交通の拠点として、1991年11月竣工



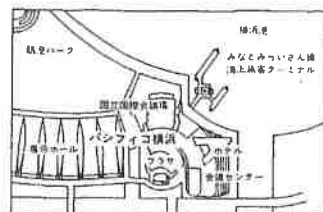
●みなとみらいさん橋

横浜駅東口と山下公園を結ぶシーバスや港内遊覧船マリニャトルが寄港します。

●海上旅客ターミナル

船と同じように海上に浮いた構造（浮体構造）で、レストランを持ったターミナルとしては、わが国では初めてです。

1階は船の待合室と事務所、2階は港とベイブリッジの景観を楽しみながら飲食ができるレストランになっており、皆様のお越しをお待ちしています。



問合せ先

社団法人 横浜港振興協会

TEL 045-211-2304

市取扱い基準・中間報告

二世帯同居住宅見直し検討中！

時折、「そろそろ息子夫婦と同居しようと思うのだけれど、玄関が1か所では生計分離・独立志向の今どきの若い人の感覚には合わなくて……」といった悩みを聞くことがあります。ライフスタイルは時代と共に多様化していますが、高齢化社会を迎えるにあたり「住まい方」の問題は今日的な課題であると言えます。

折しも現在、市建築局では二世帯同居住宅の取扱い基準の見直しを検討中ということで、総会を前に本誌上で一足早くその中間報告をしていただくことにしました。

Q：まず、二世帯同居住宅の説明と市の基準の内容を紹介してください。

A：二世帯同居住宅とは、親子などの二世帯が1棟の建物の中に一緒に住み、それぞれが独立して生活できる居住形態をもっているものをいいます。

本市では、玄関が1つで、台所や浴室、トイレなどをそれぞれ2つ以上設けて、二世帯が独立して生活できる住宅であっても建物の内部で行き来できるものは一戸建住宅として扱うというものです。(図1参照)

Q：なぜ、この取扱いが設けられたのですか。

A：取扱いが設けられる以前は、二世帯同居住宅は共同住宅扱いとなり住宅金融公庫の融資対象とはなっていませんでした。それが地価高騰の影響や、高齢化の進展に伴って親子同居への要望があり、昭和56年頃から、住宅金融公庫基準の改訂と併せて本市も上記のような二世帯同居住宅の取扱いを設けたのです。

Q：見直しをすることになった経緯はどんな理由からですか。

A：1つは取扱いを設けてから、約10年を経過し、この間住宅金融公庫基準の改正があり、玄関2か所でも中で行き来できるものは個人住宅融資の対象となったこと。2つ目は、親子同居でも生活形態の異なる世帯であることから玄関2か所を希望する声が高まってきたこと。3つ目には、建物の規模から見ますと一戸建住宅と比較しても変わらない規模のものが、共同住宅(図2参照)扱いとなり、厳しすぎるとの声などを考慮したものです。

Q：共同住宅扱いになるとどんな規制がかかるのですか。

A：例えば、一戸建住宅の敷地は道路に2m以上接すればよいのですが、共同住宅の場合にはそれより規制が厳しくなります。それから、共同住宅の場合、一般的には他人が1つの建物に居住するので、境の壁の構造が厳しくなります。

以上のような規制を受けるため、二世帯同居住宅を計画したいが、敷地の規模や形状、道路と敷地の関係で建て替えができないという状況も出ています。

Q：建築協定地区や昨年行われた住環境意識調査のアンケートの関わりはどのようになるのでしょうか。

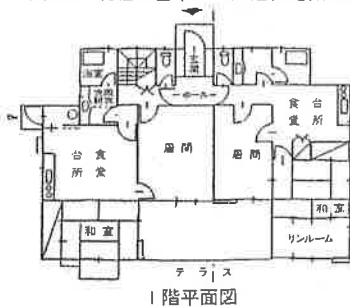
A：二世帯同居住宅の取扱いを見直す場合に、一戸建住宅地としての環境を守ることを目的として締結された建築協定地区との関わりを無視して進めることはできません。それは1つには、建築協定書の条文に一戸建住宅と限定し、かつ、「二世帯同居住宅を含む」という付加内容を取り入れている地区が多いということ。

2つ目には、既存の建築協定地区で、二世帯同居住宅の扱いを検討されている地区の中に、緩和するにしても、2階用に設けられる外階段は、外観上又は将来の賃貸への転用を避けるために、認められないとする所があるなど、既存協定地区のいろいろな動向は見直しの参考にしていく必要がある為です。

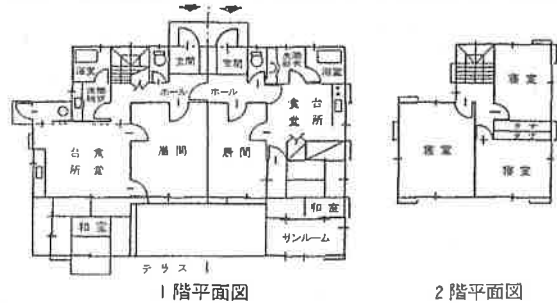
アンケート結果でも、「将来親子の同居を考えている」「玄関を別々に」と回答された方が半数近くおり、検討の参考にしていきます。

なお、今回の見直しは、独自の制限を設けている既存の協定地区に対し、何ら変更などの再検討を促すものではありません。(建築局企画指導課)

〈図1〉現在の基準で一戸建住宅扱いとしている図例



〈図2〉共同住宅扱いとしている。見直しの対象にしている図例



市政情報

建築基準条例改正される

社会が成熟化し、高齢化社会、余暇時代を迎えてライフスタイルが多様化し、住様式、福祉、生涯教育、文化、スポーツ健康増進等々への関心が高まっていますが、これを反映して市民のだれもが住みやすいまちづくりを推進しようと、昨年横浜市建築基準条例が改正され、この4月1日より施行されます。

日々、良好な住環境の維持に努める私達にとって関わりがあると思われまので、その一部をご紹介します。

(1) 駐車場の整備促進～設置義務の新設及び立地条件の緩和

① 駐車場設置義務の新設

共同住宅の建設により駐車場の需要が集約的に発生し、路上駐車の原因となる場合が少なくありません。そこで、床面積が1,000㎡を超えるような大規模な共同住宅等について、用途地域毎に計画戸数に対する駐車場確保率が定められ、当該敷地内に必要台数分の駐車施設を設置することが義務づけられたものです。

これにより今後は、計画戸数に対して第1種及び第2種住居専用地域では50%以上、住居地域では40%以上、商業系地域では30%以上、工業系地域では40%以上の台数分の駐車施設を設置することが必要になります。

② 自動車車庫の接道条件の緩和

これまでは、幅員6m未満の道路に接する敷地では50㎡以下(3台程度)の自動車車庫しか建築できませんでしたが、車庫需要に応じて150㎡まで引き上げられました。また、延べ面積の1/3以内の付属自動車車庫であれば、幅員4m以上の道路を6m以上に拡幅整備する等の条件付きで、150㎡を超えるものでも建築できることになりました。

(2) 福祉関連規定の新設

ハンディキャップをもつ人の日常生活の領域の拡大のために、これまでは施設の整備基準を示す「横浜市福祉の都市環境づくり推進指針」(昭和52年制定)により建築計画の指導が行われてきましたが、高齢化社会の到来を前にこれを更に充実するために、階段の手すりやスロープの設置(段差解消)、廊下・階

段・出入口幅など、避難施設基準が条例化されました。

(3) スポーツの練習場の接道条件緩和

余暇時代や高齢化社会を反映してスポーツの練習場や健康増進施設への需要が高まっています。

そこで市域でのバランスある立地を可能にするために、3,000㎡を超える施設の敷地が接すべき道路条件「幅員11m以上の道路に外周の1/7以上接すること」が、「幅員8m以上の道路に外周の1/10以上接すること」と緩和されました。

横浜市では4月より第2、第4土曜日が閉庁となりますので、ご協力ください。

(正解者多数の場合は抽選)



〈タテのかぎ〉

(横浜市広報印刷物登録第030533号 類別・分類G-1E040)