

# 建築協定だより

第16号 1992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

## 第4回建築協定見学会報告

### 建築協定で実現！個性的で質の高い街

#### —中区新本牧地区—

建築協定見学会は昨年10月19日に行われました。第4回目を数えますが、その都度、建築協定地区だけでなく、日ごろなかなか見る事ができない市内の施設を盛り込みながら企画してきました。今回は、中区内にポイントを置き、港湾局の協力も得て、最近注目されている横浜港の船からの見学と、建築協定地区は新本牧地区を見学するコースにしてみました。建築協定だより15号で参加者を募りましたところ、多くの方からの申し出がありましたので、定員も増やして実施し好評を得て終了しました。

#### 米軍接收地をみんなで街づくり

新本牧地区の見学報告は、当地区内の「本牧ニューアーク協議会」で発行されている機関紙「さきがけ」2号に掲載されました記事から一部を紹介します。

#### 建築協定連絡協議会も新本牧地区を見学

10月19日、横浜市建築協定連絡協議会（会長竹内良夫氏）の会員多数が新本牧地区を見学のため訪れた。

この協議会は、いわば横浜市内にある建築協定運営委員会の連合会のようなもの。当日は、まず山頂公園に上って地区全体の説明を受けたあと、本牧地区センターで説明会が開かれた。

席上、委員長から次のような説明が行われた。

（川松委員長の説明要旨）

当地区は40年近くの間米軍に接收されていたので、それを奪還した人も少なくなかった。そのために国有地が入り込んでしまったので、横浜市が土地整理事業を行い、それが終わってからようやく地権者に返還された。

私たちは、個性的で質の高い街をつくるためには、どうしても建築協定が必要であると考えていたので、何度も話し合いを重ねた結果、この建築協定をつくり上げた。中には協定に反対する人もいたが、多くの人が「土地を接收された」という共通の気持ちと、「禍を転じて福としよう」という連帯感をもっていたので、最終的には、地権者全員の合意に賛同することができた。これは魅力ある街をつくろうとする熱意と、行政の協力なくしてはできないことだった。

運営委員会は、13名の委員で構成され、毎月1回開催し届出書の審査にあたっている。委員会当日は申請者にも出席してもらって、申請書の説明をしていただいている。

地区内を巡回して、問題点があれば、地権者に是正をお願いするのも、委員会の大変な仕事の一つである。

#### （質疑応答の要旨）

##### ○協定の特徴について

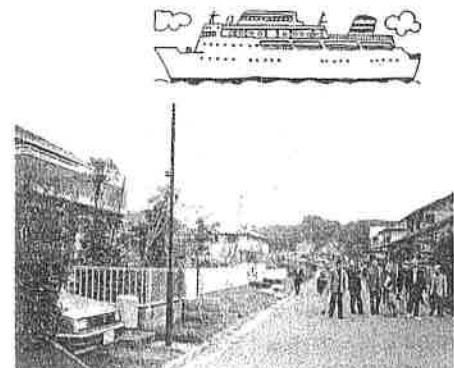
センター地区、表通り地区、低層住宅地区など、7つの地区に分け壁面後退、屋根や隙の形状など細かく規定している。また、この「協定」を補完する意味で「街づくり指針」を制定し、「協定」と併せて運営している。



##### ○「指針」の内容は？

建築に関する事項のほか、緑化、管理に関する事項が取り決められていて、例えば、屋根は傾斜屋根にして色を決められた範囲内にすることとか、住宅地では壁を1m後退させて、その前面を緑地にすることが定められている。

このほか、諸般にわたって活発な質疑応答があつた。



説明会終了後、全員で地区内を一巡し、委員の説明を聞きながら熱心に見学し、この日のスケジュールを終了した。（「さきがけ」1991.12第12号 さきがけ編集委員会）

#### 発展を見せてる港ヨコハマ

当日の天気は曇りで風も少しあり肌寒く、船からの見学コンディションとしては満足するものではありませんでしたが、海事広報艇「はまどり」の素晴らしい船体や横浜の新名所となったペイアリッジ、外國船の停泊しているコンテナターミナル、色彩計画によるツートンカラーの倉庫群などの港湾施設、ヨットの形をしたパシフィコ横浜などMM21地区の新しい建築物は参加者に驚きの声が上がっていました。日頃、余り見ることのない海からの眺めを約1時間かけて横浜港一周で満喫しました。

#### 参加者からの意見

○「建築協定委員でもあり、日頃からまちづくりにとても関心をもっていました。建築協定だよりで見学会の記事を読み一度参加してみたいと思っていました。」

○「横浜市に住んで13年になりますのに、いつも東京のほうへ目も足も向いてしまいます。お陰様で初めて閑内・本牧と横浜港を見学させていただきました。本牧地区の建築協定、電柱・電線のない町のきれいなことに感激しました。」

次回は保土ヶ谷、港南区方面を予定  
皆さんからの「我が地区」「あの地区」の  
推薦をお待ちしています。



## 横浜まちづくり功労者賞受賞

#### — 緑区・桜台住宅地区建築協定運営委員会 —

2月19日（水）、中区のザ・ホテルヨコハマ3階黄菊の間で、「横浜まちづくり功労者賞」の表彰式が行われ、桜台住宅地区の運営委員会が「地区内一体となって良好な住宅維持に努め、このほど建築協定を更新した。また、住環境づくりの輪を隣接地へも広げ、地区の拡大を図る等積極的にまちづ

くりに貢献している」として、横浜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竹内良夫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ました。

# 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

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9,900m<sup>2</sup>の、規模としてはほど大きくな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います。

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永く維持すること。第2に面積165m<sup>2</sup>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、協定書の原案作り、そして市から派遣されたコンサルタントを変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、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

## ● 緑区・たちはな台1丁目A地区建築協定

たちはな台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。たちはな台は横浜環状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的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あがり、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、

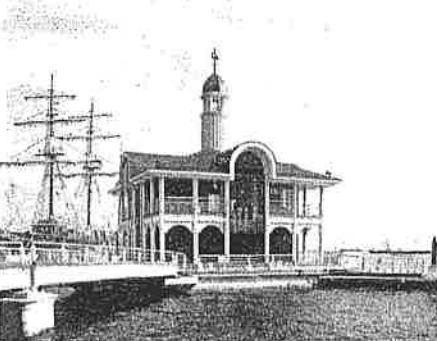


住民集会で説明と助言指導を受けました。

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（100m<sup>2</sup>以下となること）、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になりました。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8517.91m<sup>2</sup>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

## ～～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

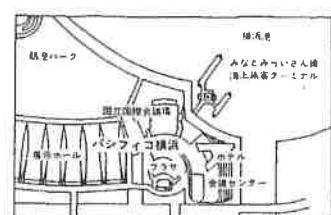
### ● みなとみらいさん橋

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ンシ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。

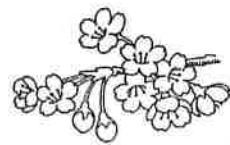
1階は船の待合室と事務所、2階は港とベイブリッジの景観を楽しみながら飲食ができるレストランになっており、皆様のお越しをお待ちしています。



問合せ先

社団法人 横浜港振興協会  
TEL T 045-211-2304

運営委員長 大久保 智之



に発展していく、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年もの苦労の末、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。



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の所持向けのものとし、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。

## 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きました。

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。

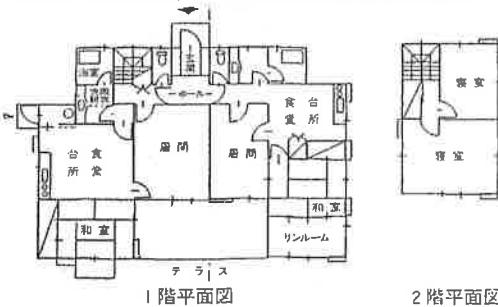
本市では、玄関が1つで、台所や浴室、トイレなどをそれぞれ2つ以上設けて、二世帯が独立して生活できる住宅であっても建物の内部で行き来できるものは一戸建住宅として扱うというものです。（図1参照）

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されませんでした。それが地価高騰の影響の一因となり、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。

図1 現在の基準で一戸建住宅扱いとしている図例



1階平面図

2階平面図

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る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。

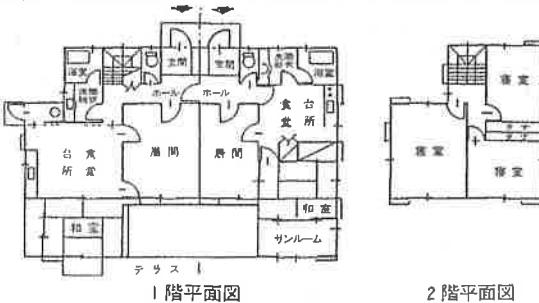
A：二世帯同居住宅の取扱いを見直す場合に、一戸建住宅地としての環境を守ることを目的として締結された建築協定地区との関わりを無視して進めることはできません。それは1つには、建築協定書の条文に一戸建住宅と限定し、かつ、「二世帯同居住宅を含む」という付加内容を取り入れている地区が多いということ。

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、既存協定地区的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



1階平面図

2階平面図

## 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あると思われますので、その一部をご紹介します。

### ②自動車車庫の接道条件の緩和

これまで、幅員6m未満の道路に接する敷地では50m<sup>2</sup>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、車庫需要に応えて150m<sup>2</sup>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、150m<sup>2</sup>を超えるものでも建築できることになりました。

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、3,000m<sup>2</sup>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」と「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。

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

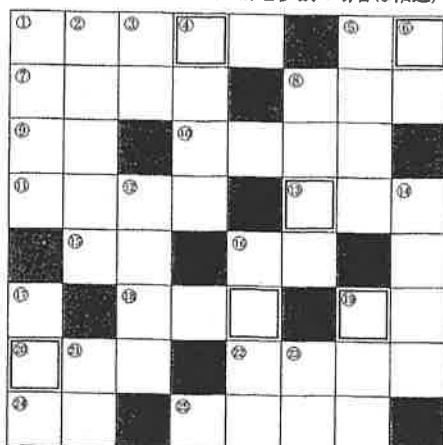
横浜市では4月より第2、第4土曜日が閉庁となりますので、ご協力ください。

## 第16号(4) 建築協定だより

?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?《建築クイズ》?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?…ハテナ…?

下のクロスワードパズルを解き、二重枠の文字(ひらがな6文字)でことばを作ってください。正解者20名に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建築協定だより第15号他都市シリーズ第7回で紹

介された市。

- ⑤皮膚が厚くて堅い草食獣。額に角がある。  
 ⑦□□□□フォー工法。北米大陸で普及している木造住宅の工法。断面が2インチ×4インチの木材で作る。  
 ⑧小型の水性哺乳類。漢字で「海豚」と書く。  
 ⑨□□性。□□屋。何かひとつのことに熱中しやすい人。  
 ⑩宝石の重さの単位。  
 ⑪ラッカーを薄めたり、衣服のしみをとったりするのに使う液体。  
 ⑫いかを割き内蔵を出して干した食品。  
 ⑯愛甲、足柄下、高座、津久井、中、三浦。  
 ⑰お祝いの席にでる魚。  
 ⑱県名です。かつての土佐国。  
 ⑲都市名です。納豆といったら……。  
 ⑳□□□が的中する。□□□外な展開。  
 ㉑カボチャなど、時期が遅くなつてできる実のこと。  
 ㉒キュウリやスイカは□□科の植物です。  
 ㉓「□□□□が来たぞ！」繰り返すと信用されません。

### 《タテのかぎ》

①住まいを移すこと。今年から、住民票や印鑑証明

の手続きは、電算化により簡素化されました。

- ②回転すること。船などが横に揺れること。  
 ③□□犬。小形の日本犬。耳が立ち尾はまいている。  
 ④自家用乗用車のこと。□□□□通勤。  
 ⑤フランスの哲学者。著作に「幅吐」、「存在と無」など。  
 ⑥海産の軟体動物、漢字で「鳥賊」と書く。  
 ⑦ちょっと眠ること。ひとねむり。  
 ⑧薬を脂肪やワセリン等と混ぜ、半ねりにしたもの。  
 ⑨「御用！御用！」とねずみ小僧を□□□□ました。  
 ⑩銀白色で細長い海魚。尾びれ、腹びれがない。  
 ⑪今年4月から、市役所及び区役所(支所)は第2、第4□□□日が閉庁になります。  
 ⑫□□□十字星。  
 ⑬ボブスレーやりュージュもこの一種です。  
 ⑭大□□。朗□□。

### ●応募方法

はがきに問題の答と、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、平成4年4月末日までに〒231 横浜市中区港町1-1、横浜市建築局企画指導課企画係までお送りください。

## お知らせ

### ●「運営委員変更の届け出」等について

運営委員長、運営委員及び協定だより配達先が変更になった場合は、「建築協定運営委員会の手引」(まだ残部がございますので、お手元にない場合はご連絡下さい)にある届け出様式又は建築協定名(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、電話番号を記入した用紙を建築局企画指導課まで届け出してください。協定だよりの配達先の届け出についての変更がある場合は、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、協定上の問題が起き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。

### ●協定区域に看板を設置しましょう。

協定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つてもらう必要があります。

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くれます。既存の協定地区でも設置をしてもらいますので、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・ビデオをご利用下さい。

「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

「ビデオ見たけどまだ分からぬことがある」「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で話し

合いをする際にも活用できますので、企画指相談してみてください。



### —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。

## 一第9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。年1回の総会ですので、運営委員長の方はであります。

日時 6月6日(土) 午後1時00分から

場所 ジャストホール(横浜ジャスト8階)

横浜駅東口 横浜プラザホール隣

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. 役員改選

6. その他

### 歴史道

ある日突然、隣の空き地に駐車場計画がもち上がりおおわて…といったことが、建築協定地区内に起こっていますが、これを一方的に中止させることは困難なところがあります。建築協定は、主には建築物に対する制限を目的として結ばれたものですから、それ以外の行為については規制の対象にはならないからです。それでは、駐車場をつくってよいかと言いますとそこにも問題点があります。何よりも、建築協定ではその目的に、住宅地としての環境の維持又は向上を掲げているからです。一部には駐車場を歓迎する人もあるかも知れませんが、住宅以外の用途に利用されること、そこに安心して住みたいと願っている人達にとっては、環境面で不快な思いや迷惑が及んでくるのではないかという危惧があるからです。従って、地区内の計画は避けるようお願いします。また、どうしても計画をしたいという方にお願いです。まず、協定地区的運営委員会又は隣接の人との誠意ある話し合いによって進めるよう努力して下さい。その際、境界沿いに植樹をしたり、駐車位置を離すなどして、排気ガス、騒音などで迷惑をかけないような配慮をお願いします。

建築協定地区は住民の手づくりで生まれたものですから、建築協定があることで守られてきた住宅地の環境維持、住みよい地区づくりに不在地主の方を含めて努力されることが望されます。

### \*\* 駐車場問題をめぐつて \*\*