

建築協定だより

第 21 号 1994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

第11回 横浜市建築協定連絡協議会 総会 開催される!



となった横浜人形の家



横浜市建築協定連絡協議会の第11回総会が、6月25日(土)横浜人形の家あかいくつ劇場にて開催され、建築協定地区の方々、横浜市まちづくりコンサルタント及び行政関係者など100名余りが出席しました。

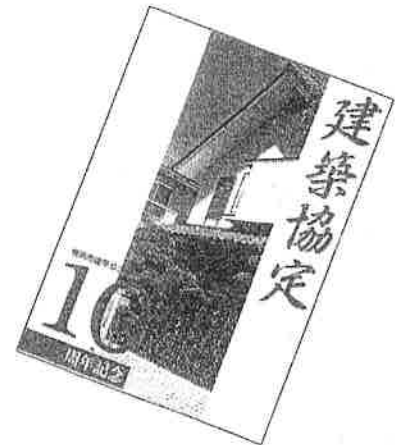
竹内会長のあいさつ、矢島建築指導部長のあいさつの後、横浜市より平成5年度の協定認可の実績などの事務報告が行われ、次に佐藤副会長より、昨年度の活動内容(10周年イベント、記念誌の発行)が報告されました。

続いて平成6年度の活動方針として、大阪府建築協定連絡協議会との交流、港北ニュータウン方面へのバス見学会、戸塚区での地元懇談会の開催が提案されました。

また、以前より検討されていた建築協定看板の新しい標語の内容が提案され、今後順次採用していく方向で了承されました。

質疑応答では、日頃から抱えている協定地区内での問題や疑問について、会場から活発な発言がされ、二世帯住宅や除外地(穴抜け地)の扱いに対する疑問などが多数寄せられていました。

休憩をはさんで横浜市都市計画局都市デザイン室主任調査員国吉直直さんによる講演が行われ、山下公園周辺や馬車道、元町といった関内地区等での横浜市のまちづくりの取り組みについて、スライドを交えながらお話をいただきました。



平成5年度活動報告

10周年記念誌の発行

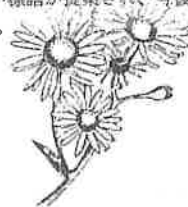
昨年度の活動方針の一つとして取り組んできました横浜市建築協定連絡協議会10周年記念誌が発行されました。連絡協議会の10年間のあゆみ、市内の建築協定位置図などを盛り込んだこの記念誌は、総会に出席された方々に配られました。

10周年記念イベント

横浜市建築協定連絡協議会10周年記念イベントとして'93住宅フェアに参加し、パネル展示、ゲームなどを行いました。詳しくは、建築協定だより20号にて掲載済みです。

協定看板をもっと分かりやすく

今まで他都市を訪問した際、目についた看板は、分かりやすく、建築協定を十分アピールするのではありません。そこで、平成5年度の活動方針の一つとして横浜市内の建築協定地区に設置されている看板についても、その標語について、見直しを図ってきました。11回総会では新しい標語が提案され、今後採用されることになりました。



新しくなった建築協定の看板

快適な生活環境を守る建築協定

この地区は、横浜市長が認可した「○○○○○ 建築協定地区」です。

この地区に建築(増改築を含む)を計画される方は、下記にご連絡をお願いします。

○○○建築協定運営委員会 ○○○-○○○
横浜市建築局企画指導課 671-2932
△ □ 区 建 築 課 ○○○-○○○

(900×1200)

この他に区域図を盛り込みます。

横浜市の建築協定 事務報告

平成5年度実績

◇ 認可件数は11件

平成5年度の認可件数は11件ありました。そのうち、新規が4地区、更新が7地区でした。昭和50年代後半に建築協定を締結した地区が、有効期間満了の時期を迎えており、更新認可が増えています。

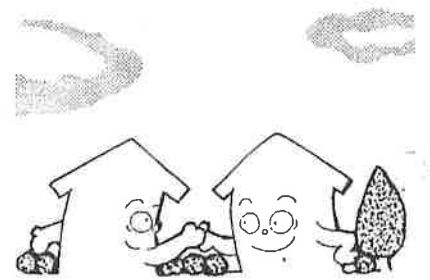
◇ 制限内容の特徴

平成5年度に認可公告した建築協定は、すべてが第1種または第2種住居専用地域内のものでした。住宅地の良好な環境を保持するために建築協定上の建築物の制限は、用途、高さ、階数、敷地分割及び、外壁後退などのメニューから地区に応じて選んで課しています。最近では建築協定締結にあたって、3階建の建築の可否が話題にのぼり、階数または高さのどちらかの制限を取り入れるかなどが論議されることが多いようです。

区	建築協定地区名	認可公告年月日	種別
南区	永田台住宅地	平成5年7月15日	新規
港南区	港南富士見台	平成6年1月25日	更新
旭区	二俣川ニュータウン北部第4町内会	平成6年1月14日	更新
緑区	もえぎ野北地区	平成5年8月5日	更新
	もえぎ野北第2地区	平成5年8月5日	更新
	大場第三地区	平成5年10月25日	新規
	松風台地区	平成5年12月15日	新規
	あけぼの鴨居台住宅	平成6年1月25日	更新
	美しが丘中部自治会	平成6年1月25日	更新
栄区	旧もえぎ野自治会地区	平成6年3月4日	更新
	第二次湘南桂台第3地区	平成5年10月15日	新規

平成5年度までの有効建築協定

区名	認可件数		協定地区面積 (ha)	
	件	%	ha	%
緑区	79	36.0	690.3	41.9
栄区	23	10.5	149.5	9.1
金沢区	21	9.6	301.2	18.3
戸塚区	18	8.2	97.9	5.9
港南区	18	8.2	91.9	5.6
港北区	17	7.8	54.3	3.3
旭区	13	5.9	37.0	2.2
磯子区	6	2.7	20.5	1.2
南区	6	2.7	16.3	1.0
泉区	5	2.3	82.4	5.0
保土ヶ谷区	4	1.8	9.5	0.6
神奈川区	3	1.4	2.2	0.1
中区	3	1.4	89.6	5.4
西区	1	0.5	1.0	0.1
鶴見区	1	0.5	3.3	0.2
瀬谷区	1	0.5	1.1	0.1
合計	219	100.0	1648.0	100.0



◇ 最近の傾向

更新を迎える地区が増えています。特徴としては、今まで2つの用途地域（第1種と第2種住居専用地域）にまたがっていた地区が、協定の内容をそれぞれの用途地域に応じて変えて2つの建築協定として認可したものなど、制限内容を変更する地区が多くなっています。

平成5年度の累計と有効地区数

認可件数（現在までの累計） 286件
 有効地区数 219地区
 運営委員会または窓口のある地区 153地区
 建築協定地区の面積 約1,648ha
 これは横浜市の面積（43,157ha）の約3.8%、西区の面積（633ha）の約2.6倍になります。

平成6年度活動方針

(1) バス見学会の開催

過去5回実施し好評でしたバス見学会を開催します。建築協定地区相互の交流を深め、他地区の運営方法を知る機会をつくっていききたいと思います。詳しくは4面のバス見学会のお知らせをご覧ください。

(2) 地区懇談会の開催

建築協定地区相互で、交流の場を通じ情報交換しながら、建築協定の適切な運営方法を研究するため、運営委員会と区役所の建築課、まちづくりコンサルタントとの地区懇談会を戸塚区で開催します。

(3) 他都市との交流

情報交換、意見交換、横浜市内外の建築協定地区の見学などを目的として、他都市との交流を図りたいと思います。今年度は平成5年3月に設立された大阪府建築協定地区連絡協議会を訪問する予定です。

身近なまちづくりを考えるシンポジウム 開催される 竹内会長がパネラーとして参加



ヨコハマ身近なまちづくりを考える会主催によるシンポジウムが、4月27日ランドマークタワーのフォーラムよこはま会議室にて開催されました。住み手である市民の身近なまちづくりに、建物の造り手である建築家と身近な行政の窓口である区役所がどのような役割を果たすのかをテーマに講演とパネルディスカッションが行われました。良好な住環境を守ろうと身近なまちづくりを実践している市民の立場から、竹内良夫横浜建築協定連絡協議会会長がパネラーとして参加されました。

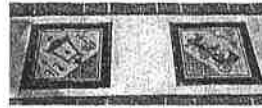
横浜市に建築協定が生まれて10年がたち、その間には住民間の問題もありましたが、地域内での普段のお付き合いを通して、建築協定への理解を深めていただくという地道な努力が効果をもたらして来ました。

このような例を挙げ、市民が主役となるまちづくりにとって、自治体や町内会、住民間のコミュニケーションが大切であることが論じられました。

都市デザインと建築協定

横浜市都市計画局都市デザイン室主任調査員 国吉 直行 先生

これは総会の講演会を要約したものです。



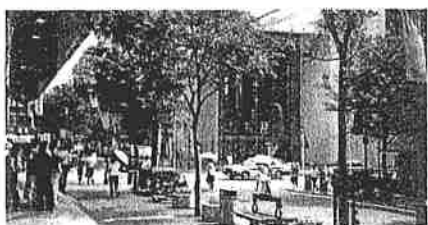
こんにちは。国吉です。
私が携わってまいりましたのは、街づくり協定という、地域の人がお互いに共通のルールをつくっていくという視点では建築協定と同じでございますが、主に関内地区周辺で20年ほど前から試み始めたやり方です。建築協定というのは、住宅地に新たに建築をつくるときのルールというふうには解釈しておりますが、街づくり協定は、既に出来上がっている街を少しずつ変えて、工夫して面白い街にしていきたいという発想で進められています。中心市街地の事例として、住宅地とは違った側面もありますが、似たような側面もありますので、ご説明したいと思います。

昭和49年に横浜の街を楽しく歩いていただこうということで、桜木町、関内、石川町という三つの駅から山下公園に至る歩道を、絵タイルを入れたり歩道を誘導するサインポールをつけたりして、少しきれいにいたしました。それをきっかけに、こういった整備した通りに面したまちのあり方が検討されております。

人形の家があります山下公園周辺地区、この地区の特徴は立派なイチョウ並木があるということなのですが、市民の方に非常に愛されているこのイチョウ並木を大切にしていきたいということ、歩道をもっと少し広くしたいということ、歩道をもっと少し広くしたいということ、歩道をもっと少し広くしたいことをあわせてならいとして、この地区での「街づくりガイドライン」というのができております。壁面後退しながら楽しい歩行空間をつくり、同時にこの地域の歴史的遺産みたいなものを活用しながら地域の個性をつくっていくということも、この街の特色であります。

山下公園通り以外にも関内にはたくさんの商店街があります。馬車道は明治後期には既に街並みがあって、日本で最初の都市内の街路樹、ガス灯もありました。こういう伝統を活かしたまちづくりをしようというコンセプト、それから歩いて楽しいまち、緑の多いまちといったことをテーマにまちづくりを進めました。

それで、街づくり協定というのがつくられたわけです。この街は断面で見ますと、実は歩道が3.5mあったんですが、これを1m車道側に広げようということで、併せて敷地の側でも建物を少し後退して、もう少し広くしよう、と。それから1、2階は、商業を中心でやろう、と。銀行とか証券会社ですと、3時以降シャッターが降りて街が寂しくなるので、3階以上に上がってほしいというようなルールもこの中にうたわれているわけです。一応、そういった目標をもった街づくり協定をつくりまして、商店街の方で運営してきました。



馬車道独自のデザイン・ファニチャー、それから、文明開化調のといいますが、そういった雰囲気ヨーロッパスタイルのベンチ、街灯とか、いろいろな装置が置かれていきます。

建築物を設計する側、つくる側が、こちらの運営委員会のほうに、「ここでこういうものを計画しているんですけどどうでしょうか」ということで計画案を示している。ここでいろいろまちづくり協定に合っているかどうかということが議論されるとともに、「もうちょっと馬車道らしいこういう工夫をしてくれないか」ということも議論されるわけです。

例えば、馬車道には関内ホールがありますが、ホールの脇の壁というのは普通出入りがございませんので、単調な壁になってしまう。ですが、ここは商店街ですから少しにぎわいをつくってほしいということから、関内ホールの本来の機能と全く関係ないんですけど、六つの店舗ブースが運営委員会からの申し入れを受けてつけられています。

歴史的建造物が解体されて、新しい普通の貸しビルになるという事業計画では、これを何とかして残してほしいという申し入れをしました。最終的にはファサードだけをいったん剥がして、新しいビルをつくってその表面に取り付けるということで、ビルとしては容積率を一杯建てたわけですけど、歴史的雰囲気を壊さない、継続するような新しいビルができたわけです。



ヨーロッパスタイルのベンチや街灯
壁面後退でできた広場で馬車道祭り、日曜絵画展などのイベントを行っています。

元町商店街が最近の街づくり協定の例になるのですが、昭和30年から始めた第一次整備というのがあって、「とにかく壁面後退をして歩道をつくりましょう」と。これは、壁面線指定によって始めたわけですけども、約30年かかった段階で第二次整備というのが昭和60年に行われたわけです。

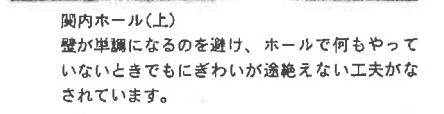
このときに街づくり協議会と街づくり委員会というものができて、伝統を活かしたヨーロッパの雰囲気、歩きやすいファッション商店街であるとか、あるいは電柱の撤去、あるいは花とバナー(旗)によ



講師プロフィール	
1972年	早稲田大学大学院修士課程終了 横浜市役所入庁
1982年	都市計画局都市デザイン室所属 現在に至る
主要事業	馬車道地区整備、イセザキモール、 港北ニュータウンセンター計画
著 書	文化行政(共著) 横浜一都市計画の実践的手法(共著)



(右)
3階部分までは歴史的建造物を残し町並みを連続させ、かつ、容積率をフルに使ったビル



関内ホール(上)
壁が単調になるのを避け、ホールで何もやっていないときでもにぎわいが途切れない工夫がなされています。

る施設の演出とか、ファッションイベントをやるとか、それと街づくり協定をうまく運用するというようなことをやってきました。ここは、馬車道とか伊勢佐木町とは違ってファッションのまちですから、ファッションが映えるようにということで、できるだけ色はシックに抑えよう、ストリートファニチャーもグレース一色でやりましょう、ということになっております。

横浜だけでなく、いろいろ悩んでいる街は非常に多いわけですけども、それを自分のところの街づくり協定であるとか、まちづくり憲章であるとか、そういうものでやろうという検討会があちこちでなされております。

住宅地も非常に魅力的な住宅地がたくさん横浜市にもできております。例えば瓦の色をそろえているまち。あるいは、生け垣を魅力的にしていこう、といったことで、非常に努力されているまちが増えてきつつあります。建築協定の地区でもご苦労は多いと思いますけれども、たまには協定の敷地から少しはみ出してこの街全体をもっと考えてみるということがあっていいのかなあと思い、お話しさせていただきました。

どうもありがとうございます。

ご存じですか？ 用途地域が変わります

去る9月6日に新用途地域の指定基準案が新聞などで報道されたことは、記憶に新しいかと思えます。これは都市計画法が改正されたことに伴う用途地域の指定替を行うための横浜市の考え方を示したものです。指定基準の主な内容は、次のとおりです。

- (1) 住居系用途地域の細分化(3地域から7地域へ)
- (2) 低容積率指定地域での容積率の引き上げ
- (3) 最低限敷地規模規制の導入
- (4) 高さ制限(高度地区)の変更

ところで建築協定は、都市計画法や建築基準法に定める最低限の基準の上に一定の制限を加えたものです。従って、建築協定で加えていない建築物の制限については、法律どおりの制限となります。一方今回の用途地域の指定替によって、これらの法律に基づく制限が変わることがありますので注意が必要です。

今後は、この指定替の案案についての地元説明会が10月下旬から12月上旬までに開催されることになっています。また、広報よこはま10月号のほか、10月下旬には一般新聞での折込広告でも詳しい内容がお手元に届く予定です。

建築協定地区の方々には、これらの機会を利用して、用途地域等がどのように変わるのかをあらかじめ確認されておくとうよいでしょう。

新用途地域指定の流れ

10月下旬～12月上旬	各区地元説明会(意見交換)
12月上旬～12月中旬	案案の任意縦覧(意見書受付)
平成8年6月まで	都市計画決定の告示

紙面の都合上、建築協定クイズはお休みさせていただきます。22号をお楽しみに。

第6期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

会長	竹内良夫	緑区	桜台住宅地
副会長	佐藤鉄雄	港北区	港北NT
幹事	鈴木稔	金沢区	西部金沢文庫
幹事	大上秀雄	緑区	すすき野地区
幹事	川松輝作	中区	新本牧地区
幹事	北川隆三	港北区	岸根藤原東団地
幹事	森本周造	緑区	美しが丘自治会
幹事	小澤功治	港南区	京急港南第2期分譲地
幹事	田島義之	栄区	第2次湘南桂台地区

この「建築協定だより」についてのご質問・ご意見、建築協定に関する身近な情報をごさいましたら、下記までお寄せください。

〒231 横浜市中区港町1-1
横浜市役所建築局企画指導課
建築協定だより担当
☎ 045-671-2932

新幹事紹介

第6期幹事に加わった3人の方に抱負をうかがいました。

退任された美しが丘中部自治会の山内武男氏、戸塚烏が丘住宅地の徳原喜六氏、桂台自治会(第2地区)の原秀夫氏には、長年にわたりご尽力いただきました。紙面をお借りしてではありますが、お礼を申し上げます。

港南区

港南第2期分譲地(第1次、第2次、第3次、第6次)
住宅地建築協定運営委員長
小澤 功治

当地区は、京急により戸建て住宅地として開発された日限山一・二丁目の地域で、建築協定については、当初協定の期限満了に伴い、その住環境の維持増進を図るため、自治会役員や運営委員の方々の努力により、昭和57年に再認可されたものです。

今後、建築協定連絡協議会の幹事を引き受けることに当たり、協定について考えますと、基準法と協定の問題、二世帯同居住宅、穴抜け地や隣接地との関係など運営委員会共通の課題が多々あると思われ

ます。今後、微力ではありますが協議会幹事として、その役割を果たさせていただきたいと存じますので、宜しくお願い致します。



栄区

第二次湘南桂台建築協定運営委員長
田島 義之

湘南桂台自治会は約1,500世帯の1戸建住宅を中心に構成されており、良好な住環境を維持するために建築協定の趣旨を大勢のかたがたに理解されるように、又、その協定が守られるように皆さんの協力の下に運営にあたっています。

そして、一方においてこの日頃の運営を通して、21世紀に向けた魅力あるまちにしていこうと、栄区建築協定地区の皆さんと連絡会を昨年9月に発足させて活動してまいりました。そして今回この共有財産の元である建築協定の市の連絡協議会を通して、市民社会の一つの基本ルールとして拡大定着させたいと意を強くしております。

皆様のご支援ご協力をお願い申し上げまして、新任の挨拶とさせていただきます。

緑区

美しが丘中部自治会建築協定運営委員長
森本 周造

顧みますと、わたしが1970年に美しが丘の住民になってから24年になりますが、昨年2月11日の建国祭に家内の代りに(新)評議委員会に出席したために、凶らずも第22代自治会長を迎え付け、「(第三期)建築協定」の締結を推進する立場になった次第でありました。

「(第三期)建築協定」は無事に平成6年1月25日認可公告発行の運びとなり、同時に運営委員長も仰せ付かることとなり、自治会長の方は1年交替制なので平成6年3月に引き継ぎを致しました。

一般の第11回建築協定連絡協議会総会にて、9名のうちの一人に選任され、「建築協定だより」に寄稿することとなりましたが、上述のように、建国祭に家内の代わりとして出席したことから始まる私にとってこの1年余りは、元来機械技術者である古稀を越えた私の人生の中で、正に、イボックメーカーキングな時期であるように思われます。

会員や、先輩幹事や企画指導課の皆様のご切なるご支援・ご協力をお願い申し上げます。

第6回建築協定バス見学会参加者募集

今回は、今まで見学してきました住宅系の建築協定地区とは趣を変えて、商業系のまちづくり協定地区の港北区「大倉山商店街(エルム通り)」と、建築協定によらない自主的な街づくり協定の例である港北区「中川駅前センター街づくり協定地区」を見学し、運営方法についてお話をうかがいます。

建築協定地区以外での街づくりに目も向けられません。



◆日時

平成6年11月12日(土)
午前10時～午後3時30分

◆集合場所

大倉山記念館(第10集会所)
東急東横線大倉山下車 徒歩10分

◆見学地

大倉山商店街(エルム通り)
港北NT中川駅前センター街づくり協定
当日は昼食を用意しています。

◆参加資格者

建築協定地区にお住まいの方、まちづくりに関心のある方。

◆申し込み方法

横浜市建築局企画指導課に電話で10月28日(金)までにお申し込みください。定員となり次第、締切りとさせていただきます。参加者には、詳細を追ってお知らせします。

◆申し込み先

☎ 045-671-2932

建築局企画指導課 担当 山田、石井、荒巻