

建築協定だより

第22号 1995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

あなたの家は大丈夫ですか？

去る1月17日に起きた阪神・淡路大震災は改めて自然の驚異を教えるものとなりました。

連日被災地の状況がニュースなどで伝えられています。被災者の皆様には心よりお見舞い申し上げ、一日も早い復興がなされることはお祈りしたいと思います。

ところで、大地震などの自然災害、それに伴う二次灾害は、私たちの身の上にもいつ起こるか分からない問題です。建築協定と地震とは直接的な関係はありませんが、市内の建築協定地区の大部分が、木造戸建て住宅地であり、そういう地区的防災対策のありかたについて、今回の阪神・淡路大震災から学ばなければならないこともあります。

一方で、ご自分の家が地震に対して安全かどうか確かめたい、きちんとした安全対策を施したいと思っていても、その方法が分からずという方もいらっしゃると思います。そういう方のため、専門家による耐震相談の窓口を掲載しました。また、一般的な木造住宅での耐震について、自分で簡単に判定できるチェックシートを横浜市でつくりています。こちらは広報よこはま4月号に掲載致しますので、ご利用ください。

安全な街に安心して住めるということは、住環境が良好だと感じさせてくれる大事な要素です。これを機会に、ご家庭での地震対策、防災対策を考えてみましょう。

総会でも地震関連の催しを
毎年恒例の総会でも地震に関連した講演などを予
てあります。ご案内の記事は3面に掲載してお
りますのでご覧ください。

耐震建築相談会開かれる

地震に関する催しも行われています。各区役所では平成7年2月13日から3月10日の期間に、住宅の耐震建築相談会と、神戸市の地震による被害状況を伝える写真展示が行われました。先の阪神・淡路大震災以降、地震が起きたとき自分の住む家はどうなるのか、という不安を持たれた市民の方に対し、建築の専門家が質問疑問にお答えしました。市外からいらっしゃる方、自分の家の図面持参で構造等について質問される方、家具の留め金など身の周りの工夫について尋ねられる方など、多数の方が利用されていました。建築年数と耐震の関係や、屋根瓦の重さの問題など、住宅に関して具体的な質問も多く、利用者の方は相談員の言葉に熱心に耳を傾けてられていて、この問題に関する关心の高さがうかがえました。

パネル展示では、応急危険度判定士の見た阪神大震災ということで、被害を受けた建物の写真パネルが30枚程度展示され、やはり多くの方が足を止めご覧になっていました。

木造家屋の耐震診断の相談について

《簡単な相談をしたいとき》

各区役所	建築課	お宅で簡単にできる耐震診断表をお配りしています。
	建築相談 (毎月2回 開催)	一般の建築相談の中で木造の耐震についてもお答えします。 開催日時 毎月第1・第3金曜日 午後1時から4時まで 場 所 区政推進課広報相談係

《詳しく診断してほしいとき》

有料となります。下記の各機関で受け付けております。

機 関 の 名 称	相 談 内 容 等	連 絡 先
横浜建築事務所協会 技術部会	木造住宅の耐震判断を行う。 設計事務所を紹介する。 費用は物件毎に見積する。	〒231 横浜市中区尾上町4-47 大和銀行ビル3階 ☎045-662-1337
(社)日本建築大工技 能士会 技術研究委員会	マイホーム点検 費用は面積に応じて決まる。 補強の相談も行う。	〒220 横浜市西区西戸部町3-283 ☎045-231-7906

《木造以外の建築物で相談したいとき》

◆神奈川県建築士事務所協会 耐震診断判定委員会◆

木造住宅等は取り扱わない。費用は物件毎に見積する。
〒230横浜市中区尾上町5-80神奈川県中小企業センター
☎045-633-5124

◆(財)日本建築防災協会◆

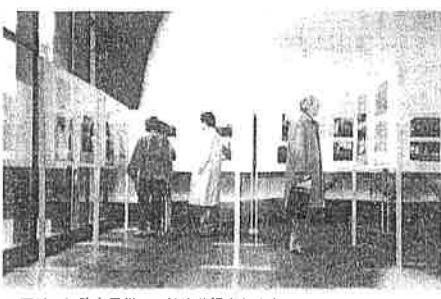
大規模又は高度な判断を要するものを判定、又は診断する。
〒107東京都港区赤坂1-9-2山崎ビル
☎03-3586-2881

◆建築研究振興協会◆

規模等については制限なし、ただし訴訟に関わる物件は対象としない。
費用は物件毎に見積する。
〒108東京都港区芝5丁目26-20建築会館5階
☎03-3453-1281



※工業化住宅（工場生産により規格化された住宅）については、各住宅メーカーに問い合わせるとよいと思います。



▲阪神・淡路大震災での被害状況を伝えた
パネル展示
◀相談会ではたくさんの賛同が寄せられました。

平成 8 年の用途地域変更にあたって

前号でもお知らせいたしましたが、平成 4 年 6 月 26 日の都市計画法および建築基準法の改正により用途地域が大きく変わることになりました。

横浜市では新しい用途地域の案示が示され、平成 6 年 10 月から 12 月にかけて地元説明会が各区で開催されました。

今回の用途地域の変更の主な内容

- (1) 住居系地域が 3 種類から 7 種類へ
- (2) 容積率の引き上げ
- (3) 敷地面積規制の最低限度の導入
- (4) 最高限高度地区が 5 種類から 7 種類へ

容積率の引き上げによって総 2 階が可能になったり、敷地の細分割ができなくなるなど、これらの変更によって皆さんの住むまちがどう形作られるかが左右されるのはもちろんのことですが、現在締結されている建築協定とも関係の深いものですので、よく内容を確かめておく必要があります。

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地区特性に応じて一定の制限を加え、良好な環境を維持増進していくもので、これらの法律を緩和することはできません。皆さんの建築協定でも建てられる建築物の用途や階数を制限したり、容積率や壁面後退の距離を決めている地区が多くあると思いますが、それらは法律を緩和する内容とはなっていないはずです。

ところが、今回の法改正によって、今結ばれてい る建築協定の内容が改正後の法律を緩めてしまうケースがでてきます。

また、住居系の用途地域が増えて、それぞれの地域名も新しいものとなりますが、第 1 種住居専用地域や第 2 種住居専用地域といった現在の用途地域名で建築協定書の規定を表記することができなくなるケースがでてきます。

こういったケースの例を並べてみましたが、新しい用途地域が施行される前に変更内容と建築協定の内容を見比べてみると良いでしょう。

現在の用途地域	新用途地域
第 1 種住居専用地域	第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域
第 2 種住居専用地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域
住居地域	第 1 種住居地域
	第 2 種住居地域
	準住居地域

低層住居専用地域での敷地面積の最低限度

容積率	敷地面積の最低限度
容積率が 60% の区域	165m ²
容積率が 80% の区域	125m ² ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内は 165m ²
容積率が 100% の区域	100m ²

ここに掲げているものは一例です。ご自分の協定で気になる点がある場合、見直し変更等を考える場合はまずは、運営委員会を中心に各地区でよく話し合って下さい。問合わせ先：横浜市建築局企画指導課 ☎ 045-671-2932

建築協定と新用途地域

現在ある建築協定(□は協定書の表記の例)	法改正になると ······	今後の対応・対策
現行の用途地域が第 1 種住居地域、容積率 60% の地区で敷地の最低面積を決めている場合。 ○条 敷地の規模は 120m ² 以上とする。	新用途で第 1 種低層住居専用地域で容積率 80% の地区になると、法律で敷地の最低限度 125m ² の規制が適用される。 したがって建築協定の 120m ² は法律の 125m ² を緩めるものになり、意味がなくなる。	最低敷地規模は法律の 125m ² を適用し、建築協定のこの条文については無効とする取り扱いを、運営委員会等で取り決める。または、建築協定の内容を 125m ² 以上か、敷地分割禁止に変更する必要があります。
建築協定地区が 2 つの用途地域にまたがってい、てそれぞれの地域で制限が異っている場合。 この協定の区域は別添「建築協定区域図」のとおりとする。なお、区域を次の 2 地区とする。 A 第 1 種住居専用地域 B 第 2 種住居専用地域	(a)(b)二つのパターンがあります (a) 第 1 種住居専用地域が第 1 種低層住居専用地域に、第 2 種住居専用地域が第 2 種低層住居専用地域にそれぞれ変わる場合 (b) 第 1 種住居専用地域、第 2 種住居専用地域ともに第 2 種低層住居専用地域に変わる場合	(a) 協定書の表記はそのままでも、新用途地域にじて読み替えるように取り扱いを決めるよ、話し合っていただく必要があります。 (b) 現在の A、B 2 地区をそのまま残すか、地区全域に同じ規制を課すのかを話し合っていただく必要があります。
地区内に建てられる建築物の用途を、その地区的用途地域にあわせて、建築基準法の条文や別表により表記している場合。 第 1 種住居専用地域で 建築物の用途を次の各号に定める。 (1) 建築基準法第 48 条第 1 項で規定した別表第 2 (い) 項に掲げるもののうち(三)、(七)号を除く建築物とする。 ※第 1 種住居専用地域で建てられる建築物を掲げている 第 2 種住居専用地域で 建築物の用途は法第 48 条第 2 項に適合するものとする。 ※第 2 種住居専用地域で建てられる建築物を法別表第二(ろ)項に掲げるもの以外と規定している。	原則 第 1 種住居専用地域 → 第 1 種低層住居専用地域 (法別表 2 (い) 項) 内容はほぼ変わらない 第 2 種低層住居専用地域 (法別表 2 (ろ) 項) 内容が厳しくなる。 第 2 種住居専用地域 (法別表 2 (ろ) 項) 原則 第 1 種中高層住居専用地域 (別表 2 (は) 項)	①現在の別表を用いる取り扱いを決め、協定は現在の制限のままでいく。 ②①同様に現在の制限のままでいくか、新しい用途地域にあわせるのであれば、内容を見直す。 ③例えば病院や事務所は第 2 種住居専用地域では建てられますが第 2 種低層住居専用地域になると建てられなくなります。このように法改正後のほうが制限が厳しいので、それを緩める現在の別表は使えなくなりますので、内容の見直しが必要です。 ④③同様、改正後の方が厳しくなりますので、内容の見直しが必要です。

栄区役所建築課及び栄区建築協定地区連絡会の共催により 栄区まちづくりフォーラム開催される

平成7年1月22日、昨年に引き続き栄区まちづくりフォーラムが、栄区役所建築課及び栄区建築協定地区連絡会の共催により開催されました。寒さが厳しい折り、雨も降る中を、建築協定関係者など約70人が栄公会堂に集まり、良好な住宅地の環境のあり方について、熱心に議論を交わしました。

まず、栄区総務部長から開会の挨拶と趣旨説明があり、その後、(株)日本設計の顧問の池田武邦氏による基調講演、引き続いて、建築の専門家や建築協定地区代表者によりパネルディスカッションが行われました。また、当日配布の資料では、本郷台自治会、飯島ひかりが丘自治会を対象とした住環境意識アンケートの調査結果が報告されました。

池田氏からは、ご自身が超高層ビルや長崎のハウステンボスの設計を行ったときの体験を踏まえながら、自然との係わり方にについて貴重なお話を伺いました。また、パネルディスカッションでは、パネラーの方々から事例の紹介やまちづくりに対する種々の提案にもとづいて、会場の方々も交えながら、良好な住宅地の環境づくりについて、活発な議論が行われました。

基調講演

池田氏は、戦後の経済復興期に建築に携われ、特に霞ヶ関ビルを始めとする超高層ビルに取り組んで来られました。そうした中で、自然とのかかわりの大切さを実感され、現代社会において、近代技術などの文明の必要性の中にも、歴史と風土に根付いた文化や自然が大切であることを、さまざまな具体的な例や、最近手掛けられたて長崎のハウステンボスのスライドなどにより、わかりやすく説明していただきました。そして、今後のまちづくりを進めていく中でも、このような観点に立って考えていく必要があることをお話しいただきました。

最後に、文化と文明を、糸の先に付けた分銅を振り回す状態に例えられ、文化という求心力によって、文明の分銅が外に飛び出さないようにしなければならない。そして、日本のすばらしい文化をもう一度掘り起こして、自分たちのまちづくりにどういうふうに活かすかを考えて欲しいと結ばれておりました。

フォーラム参加者の方々も、池田氏ご自身の体験に基づいた貴重なお話を、心洗われる思いで聞かれたのではないかと思います。

コーディネーター	古村伸子（まちづくりコンサルタント）
パネラー	千賀義二（千賀建築設計事務所、横浜市建築カウンセラー）
	元塚隆文（（有）元塚設計、横浜市建築カウンセラー）
	田島義之（栄区建築協定地区連絡会代表、湘南桂台運営委員会会長）
	仲摩浩二（栄区建築協定地区連絡会委員、本郷台自治会会長）
	上野信行（栄区建築課長）
	（敬称略）

詳しくは、後日栄区役所から出される記録集をご覧ください。

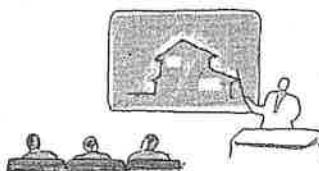
第12回横浜市建築協定連絡協議会総会のご案内

毎年恒例となりました総会を下記のとおり開催致します。他地区の方との交流、情報交換のよい機会ですのでぜひご参加ください。

◆日 時 平成7年6月10日（土）
◆場 所 ジャストホール（横浜駅東口）

詳しいご案内は後日運営委員長さんまで郵送いたします。

総会では、第1回からまちづくりに関する講演会を同時開催し、毎年ご好評を得てきました。今回は、住宅地と地震をテーマに専門家のお話を伺うことをお予定しております。各家庭でできること、建築協定でできることといった観点から地震について考えられる機会としたいと思います。



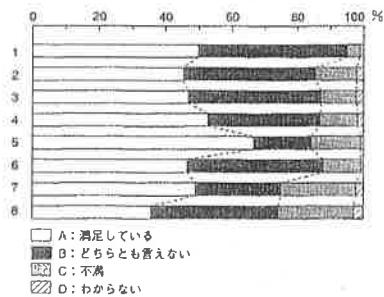
栄区建築協定地区連絡会は、栄区内の建築協定地区の連絡交流の場を設けることで協定の円滑な運営を図ることを目的として、平成5年9月に発足しました。連絡会の活動としては、年に4回程度の会合を開き、意見交換や勉強会を開いたり、フォーラムの開催も行っています。

住環境意識アンケート

本郷台自治会、飯島ひかりが丘自治会の住民394名を対象に、住宅地の環境について、どのような感想を持ち、身近な環境づくりについてどのように取り組んでいるかを調べたものです。

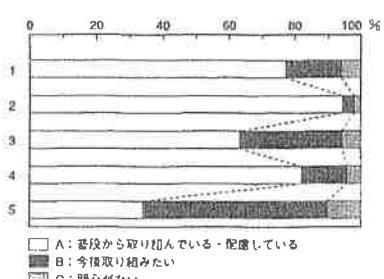
設問1 現在お住まいの住宅地の環境について満足していますか。

- 1 街並みの美しさ
- 2 散歩・散策の場所
- 3 自然との触れ合い
- 4 緑の豊かさ
- 5 日当たり
- 6 街の清潔さ
- 7 街の静けさ
- 8 歩行者の安全



設問2 身近な環境づくりに取り組んでいますか。

- 1 生け垣や植栽を行い歩道（道路）に面する緑を増やす。
- 2 駆除（自動車・カラオケ・ピアノ・ペット）などで近所の迷惑にならないように配慮している。
- 3 周辺の環境に配慮して住宅の計画を行う。
- 4 地域の人方が集まって公園や歩道の掃除を行う。
- 5 身近な街づくりについて自治会などで話し合う。

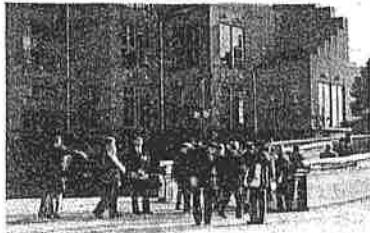


第 6 回建築協定バス見学会開催される

今年度の活動方針の 1 つである第 6 回バス見学会が平成 6 年 11 月 12 日開催されました。当時は横浜市内の建築協定地区から 22 名の方が参加され、恵まれたお天気のもと、港北区、都筑区方面をまわりました。

今回のバス見学会は、住宅地系の建築協定地区から目先を変えて商業系のまちづくりをすすめている大倉山商店街エルム通りと、自主的なまちづくり協定の例である港北ニュータウン中川駅前街づくり協定地区を見学しました。現地を歩いて見てまわるほか、講演やビデオ説明を交えながらコースを回りました。

日ごろ交流の機会の少ない他地区の方が参加したということで、お互いの地区的現況等を尋ねあうなど、建築協定に関する情報の交換が行われる場面が見られました。



大倉山エルム通り

昭和 30 年代、歩道がなく駅まで 300~400m 続く車の渋滞をぬって人が歩く状態だったこの通りも、今では沿線店舗のセットバックにより、歩道が確保され安心して歩けるようになりました。凹凸の少ないみかけ石の路面は女性のハイヒールでも歩きやすくなっています。

また、街並の統一をはかり、周辺で生活する人に親しんでもらうため、地域のシンボルである大倉山記念館のギリシャ風を用いることしました。

ギリシャ風のほかにも、バラベットの高さの統一・色調をオフホワイトにそろえること、3 階部分のアーチ・セットバックなどのルールにより、統一感のある歩きやすい整備された街並ができました。

お知らせ

運営委員長が変わったらお知らせください

地元の運営委員会と横浜市との結びつきは建築協定を運営していくうえで大切なものです。「建築協定だより」の配布も情報交流のために必要です。運営委員長、及び建築協定だより配布先が変更になったときは、必要事項を記入した「建築協定運営委員会の手引」にある届け出様式、お持ちでない方は「建築協定名、新旧の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お送りください。また建築協定だよりの配布数の変更がある場合もご連絡ください。

横浜市まちづくりコンサルタント制度のご案内

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家がアドバイスをし、まちづくりのお手伝いをするものです。

ご要望のありました地区にまちづくりの経験、知識豊かなコンサルタントを市が派遣致します。

昭和 59 年よりスタートしましたこの制度も第 6 期目を迎え、コンサルタントも新規メンバーを加え一層の充実を図っていこうと考えております。建築協定をこれから結ぼうとされる地区だけでなく、更新を迎え内容の見直しを行いたい地区にも派遣を行っていますのでご利用ください。

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	青葉区桜台住宅地
副会長	佐藤鉄雄	都筑区牛久保地区
"	鈴木 稔	金沢区西武金沢文庫
幹事	大上秀雄	青葉区すき野地区
"	川松康作	中区新本牧地区
"	北川隆三	港北区岸根藤原東急団地
"	森本周造	青葉区美しが丘自治会
"	小澤功治	港北区根岸第 2 号町・二丁目地区
"	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・ご意見については

〒231 横浜市中区港町 1-1 ☎ 671-2932-2933
事務局 横浜市建築局企画指導課 までお寄せください。

協定クイズ

《問題》

(1) から(5)までの各区の花を(A)から(E)の中から選んでください。(ヒントを参考にしてね。)

正解者の内から抽選で 20 名の方に、すてきな賞品を差し上げます。はがきに問題の答えと、住所、氏名、建築協定地区にお住まいの方はその建築協定地区名、電話番号、また建築協定だよりの感想ご意見をご記入の上、下記の宛て先まで書ってご応募ください。締め切りは 4 月 30 日です。

宛て先: 〒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

- ????????????????????????????????????
 (1) 柴 区 皇室の紋章にもなっています。
 (2) 港南区 太陽が一番似合います。
 (3) 港北区 ○○にうぐいす
 (4) 旭 区 夏の早起きさん
 (5) 磐子区 原産地はメキシコです。

