

# 建築協定だより

第 24 号 1996年3月 (H8)  
 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

## 用途地域が変わります

建築協定だより第22号でもお知らせしましたが、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、用途地域の種別が8種類から12種類に細分化され、横浜市でも平成8年5月10日にこの新しい用途地域が適用される予定です。

用途地域は、都市の中にいろいろな建物が混在することを防止し、秩序ある計画的な土地利用が行われるよう、建物の用途の制限や形態の制限など、建物を建てる上での基本的な取り決めを地域ごとに定めるものです。

今回の変更の主なものは次のとおりですが、これらが皆さんの住んでいるまちにどのような影響を与えるのか考えてみてください。

### (1) 住居系用途地域の細分化

用途地域が8種類から12種類（このうち住居系が3種類から7種類）になります。

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

### (2) 容積率の引き上げ

低層戸建て住宅地における居住水準の向上を図るため、容積率が引き上げられます。（一部除外地区あり）

変更前容積率	変更後容積率
50%	60%
60%	80%

### ◆用途地域の見直しに伴う変更の主なポイント

- (1) 住居系用途地域の細分化
- (2) 容積率の引き上げ
- (3) 最低限敷地規模の導入
- (4) 建築物の高さ制限（最高限高度地区）の変更

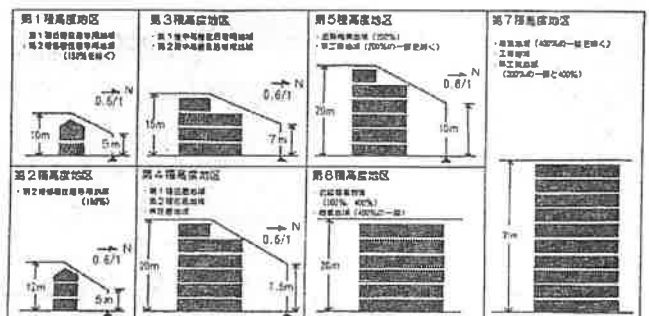
### (3) 最低限敷地規模の導入

今回新たに設けられた制度で、低層住宅地としての良好な住環境を保護するため、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の容積率100%以下の地域では、敷地面積の最低限度が定められます。

容積率	敷地面積の最低限度
容積率が60%の区域	165m <sup>2</sup>
容積率が80%の区域	125m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
容積率が100%の区域	100m <sup>2</sup>

### (4) 建築物の高さ制限の変更

用途地域の細分化に伴い建築物の高さ制限（最高限高度地区）が5種類から7種類に変更されます。



※▲隣地境界線

## 新用途地域と建築協定との係わり

用途地域は建築協定と係わりが深いものです。新しい用途地域が指定されると皆さんの地区の建築協定にどのような影響を及ぼすか調べてみる必要があります。

今回の法改正によって、いま締結されている建築協定の内容が、結果的に法律を緩めてしまうケースが出てくるのが考えられます。

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の特性に応じて、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、これらの法の制限を緩和することはできません。

このような場合、既に締結している建築協定の内容について、見直しが必要になりますので、どのような取扱いをするのか、各地区の運営委員会でよく話し合ってください。また、下記の勉強会もご利用ください。なお、詳細については、横浜市建築局企画指導課までご相談ください。

◆見直しが必要となる事項

- ・建築協定書で定められている敷地規模に関する制限が都市計画で定められる敷地規模を下回ってしまっているもの。(1ページ参照)
- ・建築協定書に建築基準法の旧条文や、旧名称(用途地域)が使われていて、条文や名称、制限内容の変更が必要となるもの。

例えば… 現行法では、2種類の用途地域にまたがる建築協定区域が、新しい用途地域で、3種類にまたがるものとなってしまいう例を次に示してみました。

現行法		新法			
場所	横浜市〇〇区△△町		横浜市〇〇区△△町		
用途地域	第1種住居専用地域	第2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1種中高層住居専用地域
建ぺい率	40%	60%	40%	40%	60%
容積率	60%	150%	80%	80%	150%
敷地規模	なし		125㎡	125㎡	-

**△△建築協定書**

第5条(協定の区域)  
この協定の区域は、第1種住居専用地域は、A地区とし、第2種住居専用地域は、B地区とする。

第6条(建築物に関する基準)  
1 A地区  
(1) 建築物の最小敷地面積は、120㎡とする。

**方法1** 認可手続きを行う。  
新法に合致するように修正した協定書を作成し、認可の手続きを行う。  
用途地域名を新用途地域名に改めて、協定書を修正する。

**▲▲建築協定書**  
第5条(協定の区域)  
この協定の区域は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域は、A地区とし、第1種中高層住居専用地域は、B地区とする。

第6条(建築物に関する基準)  
1 A地区  
(1) 建築物の最小敷地面積は、130㎡とする。

125㎡以上と定めるか、削除するかを選択し、協定書を修正する。

**方法2** 運用基準を定める。  
新たに認可の手続きをせず、新法に抵触する箇所を無効とし、用途地域名は、新用途地域名に読み替えて運用することとする。

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域に読み替える。 第1種中高層住居専用地域に読み替える。

**△△建築協定書**  
第5条(協定の区域)  
この協定の区域は、第1種住居専用地域は、A地区とし、第2種住居専用地域は、B地区とする。

第6条(建築物に関する基準)  
1 A地区  
(1) 建築物の最小敷地面積は、120㎡とする。

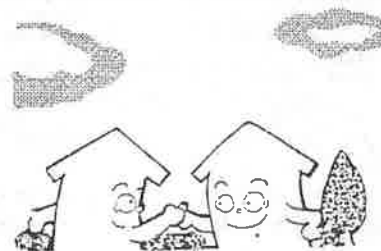
125㎡未満のため新法に抵触するため無効とする。

### 用途地域指定替えに伴う勉強会のご案内

今回の用途地域替えが、皆さんの地区にどのような影響があり、建築協定にどのように係わってくるのか、また、どのように対応したらよいか等について勉強会を開催します。ぜひご参加ください。

◆日時 平成8年4月27日(土)  
午後1時～3時

◆場所 開港記念会館 横浜市中区本町1-6(☎671-3419)  
詳しいご案内は後日運営委員長宛に郵送いたします。



西武金沢文庫住宅地  
第2次建築協定地区



## 住環境維持と建築協定の更新

西武金沢文庫住宅地第2次建築協定  
協定運営委員長 鈴木 稔  
(兼) 継続準備委員長

当建築協定地区は、金沢区の中央部東側に位置し称名寺の裏山一帯を、昭和45年頃から西武不動産㈱によって開発された住宅地で、宅地数が約1,600区画、用途地域は第1種住居専用地域、第2種住居専用地域及び住居地域から成るものです。

西武金沢文庫住宅地第2次建築協定は、昭和60年10月5日認可公告されたもので、1,215区画の加入を得て自治会で締結したものです。有効期間は10年間で、平成7年10月の有効期限満了までに穴抜け地の追加加入募集を行い、合計52区画の追加加入を得て、加入者と同等な取扱いとして行政指導をお願いして参りました。

協定の有効期間満了について運営委員会では、まず建築協定の必要性について住民の理解を得ることが不可欠であることから、協定のPRを重点に自治会回覧を通して活動報告を行い、平成4年6月に西柴生涯教育学級の学習で「これからの二世帯同居住宅」と題して報告会を催し、平成6年6月に「住環境を考える集い」を、11月に「建築協定の継続を考える集い」を開催し、活発な討議や質疑応答が行われ、住環境維持と建築協定に対する意識を高めることができました。

協定継続の準備作業は、自治会本部会(役員会)で「住環境維持のためには建築協定の継続が必要」と決議され、平成7年1月に協定継続準備委員会(委員9名)が発足し、協定運営委員会の応援を得て、2月に協定が必要か否かを問うアンケート調査を、自治会地域全世界帯に対し実施しました。その結果、回収率約79パーセント、協定の一部変更を含む継続希望が87パーセントで、圧倒的多数の方々が協定継続希望であることを確認し、更新協定の具体的検討作業に入りました。

協定改定項目の検討は、2月に実施したアンケート調査で、①二世帯住宅の取扱いについて、②建築基準法の改正による用途地域指定替えと敷地規模制限の導入に伴う、敷地の最小面積について、③外階段の設置について、④過去の集いで問題となった事項等を含め質問しており、これの集計報告とその改定提案を書面にて戸別配布により行い、5月に横浜市建築局からも御同席を願って「継続協定改定案の説明会」を実施しました。

アンケートで過半数が得られず、改定案の絞り込みができなかった制限項目に対し、「重点事項検討会」を開催し、7月にその問題点と検討内容について「建築協定報」第1号を発行して、更新協定の最終決定アンケート調査の資料としました。

8月に最終決定アンケート調査を二者択一式で実施し、その結果に基づき制限条項の委員会案を決め、同月末にアンケート調査結果と合わせ報告しました。

9月に横浜市まちづくりコンサルタント1名の派遣を受け、地元各関係専門家の出席を得て「継続更新協定書・細則検討会」を開催し、まちづくりコンサルタント及び各関係専門家の皆さんから、単に共同住宅の用語にとらわれず高齢化時代を迎え調和した街づくりとして協定を考えるべきであること、制限条項は最小限にし一人でも多くの方が加入できるものであること等、貴重なアドバイスがあり協定決定に役立ちました。

協定加入の署名作業を行うに当たり、協定内容の理解を得るため「建築協定報」第2号を発行しました。

更新協定の主な相違点は、①協定名称を一般公募し「西武金沢文庫住宅建築協定」に改めた、②環境を阻害しない玄関2ヶ所の二世帯住宅を認める、③目隠し等を施し環境を阻害しないと認める外階段は設置できる、④宅地の最小面積を150㎡以上とし地盤変更を原則禁止とした、⑤有効期間満了の10年目に継続要否の調査を行い過半数の賛同があれば自動継続ができる、⑥新築増改築時の事前報告を明確にした、等です。

以上の通り情報の徹底と住民参加による建築協定の改定案づくりに努め、10月から協定加入の署名作業に入りました。更新協定の加入状況は、協定運営委員会を含め総動員で未加入地に対し戸別訪問等により加入依頼を行い、約1,230区画の加入を確保することができました。また、自治会区域内の穴抜け等区加入区画に対しては「建築協定区域隣接地」指定を行う方針で、平成8年1月末の申請に向け準備作業の追い込みに入っている。皆様方のご指導及びアドバイスをお願い申し上げます。





## 第3回栄区まちづくりフォーラム開催される

平成8年2月4日(日)、第3回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。当日は建築協定地区の方など70名余りの方が栄公会堂に集まり、より良い建築環境と住民の役割について、熱心な議論が交わされました。

まず、栄区総務部長から開会の挨拶があり、その後、横浜市のまちづくりコンサルタントであり、㈱新環境建築研究所の代表である新明健氏による基調講演、休憩をはさんで、アンケートの結果報告、建築協定地区代表者や栄区建築課長によるパネルディスカッションが行われ、会場の方々も交えながら、活発な議論が交わされました。

### 基 調 講 演

「街と私空間の共用領域」をテーマに、住民がみずから自分の街を考え、まちづくりを進めていく今の時代での住民の役割として、最も身近な公的な空間である玄関際の工夫についてスライドを交えながらお話しをいただきました。

玄関際は公共空間と私的空間との接点であり、フラワーボットなどのしつらえをしたり、隣近所と協力して一定の空間を確保するなど、さまざまな工夫をすることにより、自分の家だけでなく道行く人の目を楽しませ街並の表情も豊かになっていくというお話しをいただきました。

最後に、生活様式と住みでの価値観の変化による建築協定との係わりについて、ただ規制するだけでなく、みんなが共同してどのようなまちにしていこうかを考えながら、確実性の中にも幅をもたせ、その地域に寄与するようなまちづくりを進めていくことが大切であると結ばれておりました。

### パネルディスカッション

今回は、港南区の建築協定運営委員長の小林満雄氏のコーディネートのもとで、栄区の建築協定運営委員長など5人のパネラーが、「よりよい建築環境と住民の役割」について数々の議論を交わしました。

まず、良好な住環境はどのように生まれてくるのか、建築



協定などの住民によるまちづくりの大切さについて田島代表からお話しがありました。

続いて、栄区内の建築協定地区の全体的な状況をふまえながら二世帯同居住宅、敷地分割、高さ規制について議論を行いました。また、会場からは昨年協定の更新をされた鍛冶ヶ谷住宅地、及び松が丘住宅地から協定書の制限内容の事例が紹介され、時代の趨勢にあった基準の見直しの必要性が報告されました。

また、協定の運営上の問題としては、穴抜け地や隣接地などの協定地区を取り巻く環境の問題にどうかかわるかが課題であり、これに対して、運営委員会の活性化を図る必要性が大きいことが報告されました。当日参加されていた、当連絡協議会の竹内会長からも、日頃から穴抜け地や隣接地の方々との話し合いを続けていくことが大切だというアドバイスがありました。

### アンケート

栄区内24地区の中から、小山台住宅地、本郷台中央住宅地及び上郷ネオポリスの3建築協定地区を対象に、よりよい建築環境を形成するための配慮すべき点や、協定内容見直しの必要性、建築協定によるまちづくり活動への関与の仕方などについて調べたものです。

アンケートの結果からは、住民の方々の住環境への関心の高さや、二世帯住宅の見直し、協定の重要性、PRの必要性がうかがえました。

### 第13回総会のご案内

毎年恒例となりました連絡協議会総会を下記のとおり開催する予定です。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。

今年は、協議会幹事の改選の年にあたります。幹事を希望する方は事前に申し出てください。

◆日 時 平成8年6月8日(土) 午後1:30～

◆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宛に郵送いたします。

### 第11回 横浜市

#### まちづくり功労者賞を

#### 栄区建築協定地区連絡会が受賞

横浜まちづくり顕彰事業として、横浜市のまちづくりに顕著な貢献をされた個人、団体を表彰し、市民参加のまちづくりを推進することを目的とした「第11回横浜まちづくり功労者賞」の表彰式が平成8年2月13日市長公舎で行われ、栄区建築協定地区連絡会が表彰を受けました。

