

建築協定だより

第 25 号 1996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13回総会開催される

平成 8 年 6 月 8 日恒例となりました横浜市建築協定連絡協議会の第13回総会が横浜駅東口ヨコハマジャストホールで開催されました。

横浜市内の建築協定地区から約90名の方が出席され活発な討議等が行われました。



平成 7 年度の活動報告

◎第 7 回バス見学会の開催

建築協定だより第24号でもお知らせしましたが、平成 7 年 10 月 21 日泉区方面へのバス見学会を実施しました。泉区の緑園都市地区と、地区計画を決定している日向山地区を見学しました。

◎用途地域の指定替え等に伴う建築協定勉強会

平成 8 年 5 月 10 日の用途地域変更に先立ち、4 月 27 日、「建築の制限内容について」及び「建築協定の内容見直しについて」の説明会を開催しました。(4 面掲載)

◎他都市訪問

平成 8 年 5 月 14 日大阪府高槻市を訪問しました。高槻市の建築協定をご案内いただき、まちづくりの実績を学びました。(5 面掲載)

◎新しい建築協定パンフレットの作成

建築協定のパンフレット「みんなで住みよいまちづくり」を用途地域の変更に伴い、新用途地域の内容やその他建築協定に関する建築制限の内容が分かるように新しく編集しました。当日出席の方に早速お配りしました。

森本幹事の進行のもと、建築協定連絡協議会竹内会長のあいさつ、横浜市建築局地曳建築指導部長のあいさつの後、平成 7 年度の建築協定認可の実績など事務連絡が行われ、次に佐藤幹事から平成 7 年度の活動が報告されました。また、平成 8 年度の活動方針としてバス見学会の開催、他都市訪問が提案され、了承されました。

続いての講演では講師の横浜市建築局高見地区計画等担当課長から「市民とまちづくり」をテーマに都市計画の仕組みや市民参加のまちづくりについてお話しをいただきました。

質疑応答では、協定に対する合意形成や、用途地域が変わったことに伴う建築協定の変更等について、活発な意見が寄せられました。地区内のとりまとめに取り組まれている方に対し、更新手続きなどで経験のある幹事からアドバイスがなされるなど、総会らしく地区相互間の意見交流がなされる場面も見られました。

平成 8 年度活動方針

◎バス見学会の開催

建築協定地区の皆さんの交流を深め他地区の事例を地区の運営に生かしてもらおうと過去 7 回開催していますバス見学会を、ご好評におこたえして今年度も行います。

◎他都市訪問

横浜市外のまちづくり地区との情報交流、意見交換、交流などを目的として、他都市訪問を行います。



建築協定事務報告

平成7年度実績

◆認可件数 10件

平成7年度の認可件数は、新規が3件、更新が7件、計10件ありました。

◆用途地域別

第1種低層住居専用地域 8件

第2種低層住居専用地域 2件

第2種中高層住居専用地域 1件

(※すすき野第二地区は、1低と2低の地域となりますので合計11件となっております。)

◆認可内容の特徴

平成7年度に認可公告した建築協定は10件で、昭和60年から昭和61年にかけて締結した建築協定がちょうど有効期間満了にあたり、更新認可が多数占めました。二世帯住居、3階建の可否とからみ、建物の最高高さなどで変更を行う地区が多いようです。

用途地域ではほとんどの地区が第1種低層住居専用地域など住居系の地区内にあり、良好な住環境の維持を目的として、各地区の特性に応じたものとなっています。

◆区別内訳

新規認可 磯子区 1
青葉区 1
栄区 1
更新認可 磯子区 1
港北区 1
青葉区 2
戸塚区 1
栄区 2

区	建築協定名	認可公告年月日	更・新
磯子	フレッシュタウン杉田	平成7年8月4日	新規
	磯子台住宅	平成7年9月5日	更新
港北	日吉台桜ヶ丘分譲地	平成7年4月14日	更新
青葉	たちばな台第二地区	平成7年6月15日	更新
	すすき野第二地区	平成7年8月15日	新規
	美しが丘住宅A地区	平成7年10月5日	更新
戸塚	郷和台	平成7年6月5日	更新
栄	鍛冶ヶ谷住宅地区	平成7年9月14日	更新
	松ヶ丘住宅地	平成7年9月25日	更新
	グローイングスクエア桂台	平成8年2月23日	新規

平成7年度の累計と有効地区数

区別建築協定有効地区数及び面積

区名	地区数	面積 (ha)
船見	1	3.3
神奈川	2	1.9
西	1	1.0
中	1	88.2
南	6	15.5
港南	15	79.6
保土ヶ谷	4	9.5
旭	13	37.8
磯子	6	17.5
金沢	20	274.4
港北	12	37.4
緑	6	34.7
青葉	49	545.3
都築	7	20.4
戸塚	13	81.6
栄	25	145.9
泉	4	80.7
瀬谷	1	1.1
合計	186	1475.8

- ア 認可件数（現在までの累計） 308地区
- イ 有効地区数 186地区
- ウ 運営委員会又は窓口のある地区 144地区
- エ 建築協定地区の面積 1475.8ha

最近の傾向

昭和60年代前半に締結された建築協定が有効期間満了を迎え始めており、引き続き更新認可が多い傾向にあります。

これらの地区には当初一人協定で結ばれたものが多いですが、地区の良好な環境を保全したいと建築協定に熱心な関心を寄せ、単なる見直しではなく新規地区と変わらない熱意で更新の手續きにあたっている地区もみられます。

更新に際しては3階建住宅や二世帯住宅など制定の当時とは住民の住宅に対する要求がかわってきていることもあり、また、用途地域の変更に対応してきめ細かい見直し、内容の整理が行われています。

市民とまちづくり — 都市計画の見直しと建築行政 —

横浜市建築局地区計画等担当課長 高見真二さん

これは総会の講演の内容を要約したものです。

今日は、「住み良いまちづくりを目指して」というパンフレットと、「まちづくりを楽しもう」という小冊子を用意いたしました。まず、まちづくりの基本的な制度についてお話ししたいと思います。

パンフレットに、都市計画の体系が示されております。都市計画には、まず、都市計画を定める方針を示すものとして「整備・開発・保全の方針」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」というものがあります。その方針に基づきまして、用途地域などを定める「土地利用に関する計画」、道路・公園などの位置を定める「都市施設に関する計画」、再開発事業などの実施地区等を定める「市街地開発事業の計画」を定めることとなっています。

こうして定めた都市計画に対応して、建築基準法により最低限守るべき建築規制がされたり、道路整備事業が行われたりすることで、まちづくりが進められます。

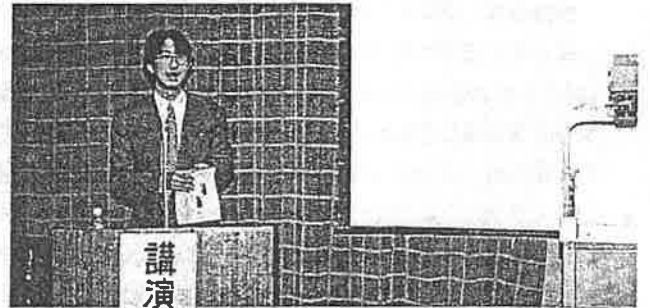
さらに、そうした全市で定める都市計画を、地域ごとによりふさわしい形に、住民の皆さんの参加を得て、修正を加える制度として、地区計画制度や建築協定という制度が用意されています。

建築協定と地区計画の基本的な違いについてですが、建築協定というのは皆様方が相互に印をつけて、契約をしていただくものです。一方地区計画というのは行政の方から、住民の方々のご要望を聞いてこのように決めましょうと都市計画で決めるものです。ですから地区計画のほうには、皆様方のように運営委員はおらず、市役所が指導をします。

建築協定というのは皆様方が地域で契約を結ばれるということで、これは、理想的なまちづくりの制度であると考えています。地域の人達が自主的にルールを決めて、運用していくという事は、行政が過度に介入することはありませんし、それで全てできるということであれば法律も要らないくらい、民主的な制度です。

186地区も建築協定がある横浜は、日本の中でも稀な自治体です。これを維持、運用されているということは、いかに市民の理解度が高いかということです。市としても大きな財産であり、市民の方々に敬意を表する次第です。

もう1冊の本「まちづくりを楽しもう」についても紹介させていただきます。この本は、以前、私が大勢の方々にお願いしてつくっていただいたものです。



この冊子で目指したのは、ハードの都市整備というよりなまちづくりではなく、地域のいきいきとしたコミュニティづくりをしていただくということでした。

例えば、道路などのハードな公共施設整備については、広域的な必要性と地域的な住民の反対など利害が相反する場合があります。こうした状況に住民と行政がいかに前向きに対応して行くかが課題となるわけですが、良好なコミュニティは、こうした課題を建設的に解く場合にも必要となるものです。

本の中で、神戸市の真野地区のまちづくり活動を事例としてのせていますが、真野地区は、当初公害反対運動からまちづくり活動が起き、その後さまざまな活動を通じてコミュニティができていました。このことが、地震が起きたときに消火活動や人命救済、あるいは復興のまちづくりに大きな威力を発揮しました。

こうしたコミュニティづくり、まちづくり活動を住民の方々が楽しみながら進めようという冊子ですので、これまでのデベロッパー中心のまちづくりから、既に居住している住民によるまちづくりに転換しつつある横浜の市民の皆様にご参考にしていただければ幸いです。

最後に、行政としてまちづくりに皆様方のような市民の方々の協力が必要になって来ていることを痛感しておりますし、大きな制度の流れも次第にそうやって来ている事を、今日お配りしましたような資料を通じて感じていただいて、ますます横浜のまちづくりをあるいはまちの保全を続けていただきたいと思います。本日の講演を終わらせていただきます。



「まちづくりを楽しもう」
についてのお問い合わせは、
横浜市建築局企画指導課
☎ 045-671-2933 まで。

用途地域の指定替え等に伴う 建築協定勉強会開催される

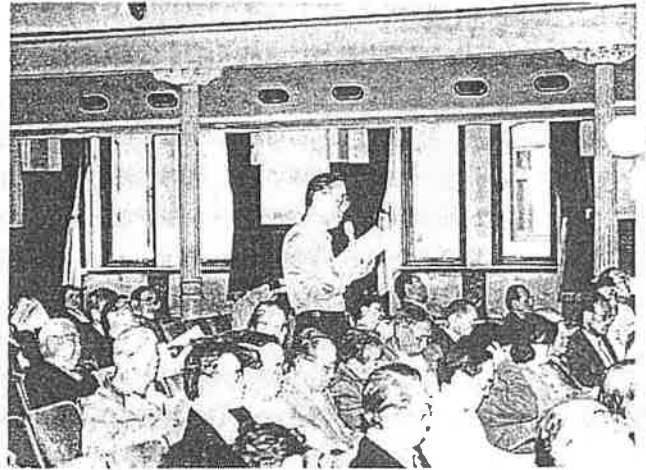
勉強会は、平成8年4月27日に開港記念会館において開催しました。市内の各建築協定運営委員会の委員長をはじめ約100の方が参加されました。竹内会長の挨拶の後、行政側から5月10日に行われる用途地域の指定替え等に伴う「建築の制限内容」について説明が行われ、引き続き「建築協定の内容の見直し」について説明が行われました。「建築の制限内容」では、①住居系用途地域の細分化 ②容積率の引き上げ ③最低限敷地規模の導入 ④建築物の高さの制限（最高限地区）の変更の4つのポイントについて具体的内容を示し説明が行われました。

また、「建築協定の内容の見直し」では、見直しを必要とする協定の例を挙げ、いま締結されている皆さんの協定のどこをチェックすればよいのかそのポイントと見直しが必要となる場合のその対応の方法の説明がありました。

見直しが必要となる場合は、新法に合致するように修正した協定書を作成し、建築協定の認可手続きを行う方法と新たに認可手続きをせず、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方法が示されました。

行政側の説明終了後、質疑応答が行われ、用途地域の指定替えに対し協定に影響する事項など、多くの方が質問を行い、関心の深さが、伺われました。



竹内会長『名古屋市建築協定 連絡協議会設立総会』で講演

名古屋市建築協定連絡協議会設立総会が、平成8年7月17日、名古屋市ウィルあいち大会議室で開催されました。名古屋市内の建築協定28地区の運営委員長や役員の方が約70名参加されました。設立総会は、名古屋市建築協定連絡協議会役員の見出しの報告や同会長挨拶、名古屋市建築局長挨拶の後、講演会が行われました。

講演会のタイトルは、『横浜市の街づくり「建築協定制度の活用について」』で、講演の前に『緑区 すまいづくりまちづくり』のビデオを放映した後、約1時間講演が行われました。ビデオの内容は、建築に際しての近隣とのトラブルを描き、その様なトラブルを未然に防止するための方法、建築協定や地区計画の法的な手法を説明したものです。また、講演会では、①桜台住宅地の建築協定の認可の経過 ②横浜市建築協定連絡協議会の経過 ③建築協定の問題点の3点について述べられました。特に、桜台住宅地の建築協定の認可

経過では、協定締結の発端、認可締結までの道のりの苦労話が熱心に論じられ、また協定を問題なく更新するためには日頃、協定地区の方々とのコミュニケーションが大切であると述べられました。



他都市訪問

～ 大阪府高槻市を訪ねて ～

平成8年5月14日、横浜市建築協定連絡協議会竹内会長、佐藤副会長、大上幹事、及び事務局2名の計5名で、大阪府高槻市を訪問しました。

他都市訪問も4回目を迎え、これまで、京都市、神戸市、世田谷区との交流を深めて参りましたが、今回は、大阪府の中でも多くの建築協定地区数を有し、住民と行政が共同で良好な住環境の維持形成に努められている高槻市を訪れ、建設指導課の方々、及び建築協定地区の運営委員長の方々にご説明をいただき、建築協定及び運営委員会の運営、現在抱えている問題点等について、活発な議論が交わされました。

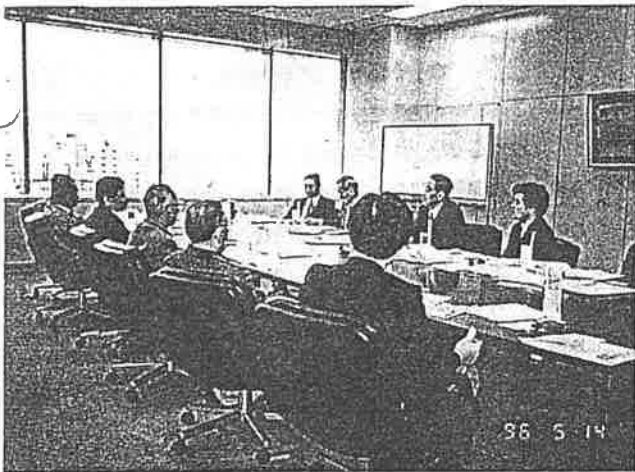
高槻市は大阪府の北部に位置する、人口約36万人の都市ですが、同市における建築協定の始まりは、昭和48年に分譲地の一角での3階建てマンションの建築計画を阻止しようという運動が主婦を中心に起こったのがきっかけとなり、土地所有者との交渉を繰り返し1年間かけて建築協定が締結されました。既成住宅地で、住民が主体的に建築協定を締結したのは府下ではじめてで、今日もなお、2回の更新を繰り返しながら良好な住環境が保たれています。



また、高槻市内では、現在20カ所で建築協定が締結されており、開発による一人協定が大半を占めていますが、販売後も住民の手で良好な住環境が維持されています。

交流会後の建築協定地区の見学は、あいにくの天気のため、車中からの見学となってしまいましたが、手入れの行き届いた樹木や生け垣、玄関先のプランターなど、住民の方々の景観への配慮がところどころに見受けられ、住環境への関心の深さが伺えました。

今回の訪問を通じ、地域の特性により抱えている問題も異なりますが、住民の方々の“自分たちの環境を守っていかう”という気持ちの大切さを改めて感じさせられました。



+++++ **お 知 ら せ** +++++

◆運営委員長等の変更がありましたらお知らせください

運営委員長及び建築協定だよりの配布先が変更になった場合は、必要事項を記入した「建築協定運営委員会の手引き」に掲載されている届け出様式、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、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。この届け出がありませんと市役所や区役所との連絡に支障をきたすことになります。

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、万一、協定上の問題が起こっ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。

◆第8回建築協定バス見学会について

バス見学会は、見学場所について選定中のため、決まり次第、各建築協定運営委員会宛に、ご案内を送付いたします。

なお、日程は、11月頃を予定しています。

第6、7期の2年間幹事としてご尽力していただきました小澤功治氏は、幹事を退任されました。紙面をお借りしてではありますが、ここにお礼を申し上げます。

- 第8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 都筑区港北NT
 - 〃 鈴木 稔 金沢区西武金沢文庫
 - 幹事 大上秀雄 青葉区すすき野地区
 - 〃 川松康作 中区新本牧地区
 - 〃 北川隆三 港北区岸根篠原東急団地
 - 〃 森本周造 青葉区美しが丘中部自治会
 - 〃 田島義之 栄区第2次湘南桂台地区
 - 〃 小林満雄 港南区野村港南台自治会地区

あなたも住まいの無料耐震診断を受けませんか

阪神・淡路大震災では、多くの木造住宅の倒壊などにより大きな被害が発生しました。地震に強い街づくりを進める横浜市では、このことを踏まえ、木造住宅の耐震診断を無料で行っております。

対象となる建物は、昭和55年以前に建築された、2階建以下、延べ面積200㎡以下の木造個人用住宅です。申し込みは、各区役所または市役所建築局にある申し込み書をご利用ください。

耐震診断を受けた方が耐震改良工事を行う場合には無利子の融資制度もあります。皆さんも、住まいの耐震診断を受けませんか。

お問い合わせは
横浜建築事務所協会 ☎ 045 (662) 2711まで。

編集の関係で発行が、遅れましたことをお詫び申し上げます。なお、この「建築協定だより」についてのご意見・ご質問、建築協定に関する身近な情報がございましたら、下記までお寄せください。

〒231-80 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市役所建築局企画指導課
☎ 045-671-2932

横浜市広報印刷物登録 第080288号 種別・分類C-1E040
この印刷物は再生紙(古紙混入率35%)を使用しています。

'96よこはま住宅フェア
10/9(水)・10(祝)・11(金)・12(土)・13(日)

【テーマ】暮らしも選べる時代です。

会場 ●バシフィコ横浜展示ホールB
午前10時から午後5時(9日のみ11時~)

主催 ●よこはま住宅フェア実行委員会
共催 ●横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社
㈱日本住情報交流センター

同時開催 ●第8回住宅月間中央イベント「スーパーハウジングフェア'96」

暮らしのイベントがあふれる。



わが街よこはまを改めて見つめ直し、しかも存分に楽しめる。そんな素敵なイベントを開催いたします。どうぞ奮ってご応募下さい。

お申込み先：〒224 横浜市都筑区中川1-4-100日本住情報交流センター内 よこはま住宅フェア実行委員会事務局 TEL: 045-912-7475