

第8回建築協定バス見学会開催される

—— 神奈川区; 港南区方面へ ——

第8回建築協定バス見学会が平成8年11月9日に開催されました。市内の建築協定区域内の方など、約30名が参加され、建築協定地区を2箇所見学いたしました。

今回の見学地は過去7回の見学会で訪問したことのない区から選んで、特色ある建築協定を締結している神奈川区の『神大寺一丁目住宅地区』と磯子区の『洋光台6丁目南第1』を訪問させていただきました。

◆講演会



神奈川区六角橋中学校に集合し、まず、建築のトラブル防止をテーマにした緑区役所建築課作成のビデオ、『緑区すまいづくりまちづくり』を見た後、横浜市まちづくりコーディネーターの千賀義二さんに『建築協定を通じたまちづくりについて』と題して講演をしていただきました。

講演の後の質疑応答では、建築協定と地区計画の遠いや、まちづくりコーディネーターの派遣に関する事などたくさんの質問が寄せられ、熱心な討論は昼食の間も続きました。

◆神大寺一丁目住宅地区

神奈川区神大寺一丁目の南神大寺団地の東側に位置するこの地区は、第二種中高層住居専用地域内で絶対高さ制限15mに指定されていますが、建築協定で絶対高さを10mと定めています。見学時は、ちょうど更新手続き中ということで、運営委員会の中野さんから協定書の内容見直しについて、コーディネーターの派遣を受けたことや認可申請の手続きで苦労した点などについて話を伺いました。

◆洋光台6丁目南第1

この地区は、磯子区洋光台六丁目の環状3号線の南側に位置します。この建築協定の特徴は、建物の用途制限だけを定めていることで、運営委員会の山崎委員長と協定締結に携わった上西さんに、ご案内していただきました。建築協定締結の発



端は、地区内の不在地主の敷地に共同住宅の建築計画が持ち上がったことでした。それまでの良好な住環境を保全しようと、住民が集まり建築協定等を勉強し地元発意の形で協定をまとめました。

◆参加者の声 ~アンケートから~

今回の見学地は、2ヵ所ともに身近なまちづくりを成功させた良い例でないでしょうか。建築協定の締結は、手間がかかり専門的で難しいと言われがちですが誰でもできる建築協定へと導くことができたのも、コーディネーターと住民が知恵を出し合った結果なのでしょう。「まちづくり、環境づくり」は、このようなものでありたいと思っています。

建築協定 ～各地区の活動～

横浜市内には建築協定地区が約200地区あり、その数は全国1位となっています。

また、その大半に運営委員会が設けられ住民の方が主体となって建築協定の運用を図ってきています。地区内の建築計画の事前審査を行ったり、会報誌を発行するなど各地区で様々な活動がなされていますが、穴抜け地の建築計画に対する建築協定への協力要請には、どの地区でも苦心されていることと思います。

さて、今回はそうした「穴抜け地対応」の活動の事例として、青葉区美しが丘中部自治会建築協定運営委員長森本周造さんのレポートを紹介します。建主、設計者とのやりとりや妥協点の提案など皆さんの地区でも参考にしてみてください。

建築協定25年の歴史とその間における最大事項「穴抜け地のマンション計画に対する計画変更折衝」について

美しが丘中部自治会建築協定運営委員会
委員長 森 本 周 造

1 この地区における建築協定の歴史

(1) 建築協定締結の経過

この地区は、東急電鉄が現在のたまプラーザ駅を起点として西方と往來するバス道路(昔の沢)を中にして、北の丘(約25万㎡)と南の丘(約7万㎡)とが相対峙している所を、1965年前後に、「第2の田園調布」を目指し、ラドバーン方式のマスタープランによって開発着工した所です。その東急の開発計画の魅力にひかれて、都会の公害・喧騒から逃避志向の方々が、全域で宅造が未完でしたが、逐次部分的に移住されました。しかし、当時の住環境は、意に反して、各所で継続中の宅造による工事公害(粉塵・騒音・交通障害・犯罪・災害等)や、建築協定がなく、アパート・寮・飲食店などが建築されたため、諸々の環境破壊兆候に対する危機感が住民の団結心を高め、1972年「全国で最初と言われる“住民発意による建築協定”の発効」に結びつきました。

その後、1984年から第II期、1994年から第III期へと協定の存続が図られ、その間、1983年には「建設大臣の街づくりに対する感謝状」と「市長の表彰状」が贈られ、1997年2月15日でちょうど満25周年を迎えました。



(2) 建築協定の内容

協定の内容は、存続・再締結ごと(原則として10年ごと)に、その時々々の社会情勢の変化に対応して修正手続きがとられています。その協定内容の変遷状況は表-1のとおりです。

表-1 協定内容の変遷

期	第I期	第II期	第III期
認可公告年月日	1972年2月15日	1984年1月25日	1994年1月25日
協 定 名	美しが丘西側住宅建築協定	美しが丘中部自治会建築協定	
場 所	青葉区美しが丘2丁目・3丁目		
都 計 法	用途地域 定めなし	第1種住居専用 A地区 40%	第1種低層住居専用 B地区 50%
容 積 率	〃	A地区 60%	B地区 80%
川 途	一戸建専用住宅又は 医院併用	一戸建専用住宅又は 医院併用。ただし、事 前に認める視察の同意 する3世帯住宅は可。	一戸建専用住宅又は 医院併用。ただし、親 族に限らず、事前に認 める3世帯住宅まで可。
敷地面積	規制なし	200㎡以上	180㎡以上
高 さ	9m以下 (軒高6.5m以下)	9m以下	
隣地境界 線からの 外壁後退	規制なし	A地区(2・3丁目の大部分) : 1m以上 B地区(3丁目西南の一部) : 0.5m以上	
自動車 の出入り口	規制なし	歩行者専用道路に面しないこと	
階 数	2以下(地所を除く)	規制なし	
延 床 面 積	[(敷地面積-30)÷2]㎡以下	〃	
便 所	水洗式	〃	

表-2 第III期の協定参加と穴抜けの状況

	協定参加(A)	穴 抜 け(B)	計(A+B)
区域面積(㎡)	275,742	36,448	312,190
区 画 数	770	85	855
所有者数(%)	751(90.2)	82(9.8)	833(100)

2 この地区での建築計画と協定との適合性チェックの方式

建主は、建築確認を申請する前に協定内容について運営委員会と協議しなければならないこととなっています。運営委員会側としては、原則として委員長、副委員長及びその地番の属するブロック・班担当の運営委員等が参加し、協定適合を相互に確認の上、1時間以内に建築課長宛の“適合証明書”を建主に手渡すこととしています。また、協定不参加者（表-2参照）の建築確認申請に先立っても、行政側と協力して、後記のように、「自治会の組織（建環委）として」事前説明を聞き90%以上の人に参加する協定にならうようにお願いしています。

3 この地区での協定不参加者の特徴と自治会としての基本姿勢

協定不参加者には、大別して次の3つのタイプがあります。①別の所で農業を営む生え抜きの地主②具体的な計画はないが、「法を多少上回る制限の不便」に抵抗感のある人③近い将来に目的があり、それが“協定”に一致しない状態にある人です。特に①の農業を営む地主の方々は、土地に対する思い入れが極めて強く、当初から一貫して協定に縛られることなく、国法で許される最大の範囲で「土地の活用」を図って行こうとされている方々です。

その地主の内の一人が1,462㎡の敷地【南側：歩道を含めて幅員18mのバス道路、北側：幅員5mの車道の2本の道路に接する東西に長い62.2m×23.5mの矩形型の敷地】に、既存の老朽独身寮4棟を撤去のうえ、「3階建賃貸マンション（13戸、長さ30m、高さ10m、各戸3LDK、約20坪）及び月極め駐車場（23台）の建築計画」の説明に自治会にみえたのは、平成8年2月5日でした。穴抜け地には、協定の効力が及びませんので、この地区では平成6年に自治会長の下に自治会役員・運営委員・顧問弁護士の構成メンバーから成る「建

物・環境委員会（以下、建環委という。）」が設けられ、協定や建築基準法の規制の及ばない問題を処理することとしています。今回のマンション計画については、建主側からも、「窓口を自治会で定められた組織でお願いしたい」という節度ある申出があり、「建環委」が窓口となりました（3月28日）。また、近隣者16名（内1名幹事）を特定し必要に応じて近隣者の意志により自由に、「建環委」の会議に出席していただくことになりました。

4 穴抜け地のマンション計画に対する計画変更について

(1) 基本的な形態問題について

建主側の当初案（2月5日のもの）における主な問題点は次のとおりでした。

ア 1敷地の世帯数が13であること。（協定は3世帯まで）

イ 建物幅が30mの大きな壁状で、風通し不良・威圧感大・景観不良であること。

ウ 地盤面上の高さが10mであること。（協定は9mまで）

エ 自動車の出入り口が23台全て、北側の幅の狭い道路（幅員5m）に面し、交通事故発生の恐れがあること。

「建環委」は、この地区の「栄誉ある協定」の崩壊の危機感に胸を締め付けられながら、建主側に対して、「協定」についての理解を求めつつ計画変更、特に1棟案を複数棟に変更することについて、根気よく説得し続けました。

具体的な主な経過・手順は次のとおりです。

a 自治会は専門家により、折衷案として3棟案を作成のうえ建主側に提案（3月4日）しました。

b 建主側からは、反対の回答でしたが3つの修正案が逐次提案されました。いずれも1棟案のままでしたが、1回目の修正案（4月7日）で、高さ9mが約束され3回目の修正案（5月16日）で、駐車場の主体を敷地西側に

移し車の大部分（約8割）の出入り口を南側の幅員18mのバス道路側に設けることが約束されました。

- c 残る前記ア、イの対策として、自治会側で、西棟9世帯、東棟4世帯、棟間隔7.5mとする2棟案をさらに作成し、前記aの3棟案と併せて建主側に提案（5月27日）しました。
- d 建主側より行政を通じて2棟案を了承する回答（6月13日）がなされました。

以上により基本的な形態問題として、1棟案から抜け出すことが可能となりました。

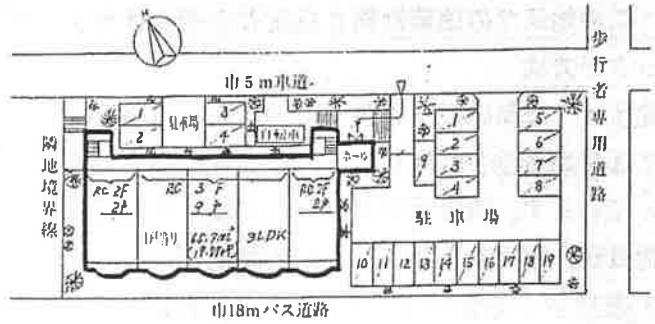
(2) 付帯的な問題等について

近隣者から「賃借人に対する管理」や「駐車場の管理」等の要望が出された（8月3日）ため、建主側からは、共同住宅細則、駐車場使用細則、工事協定書等が提出（9月1日）されました。最後の折衝（9月18日）では、建築確認申請に先立っての建物全体の説明を受け承されました。特に日影図の説明では、建物を東側へ寄せて、2棟としたこと、高さを低くおさえたことにより極めて良い結果になることが確認されました。以上の折衝を経て、工事着工（11月29日）となりました。

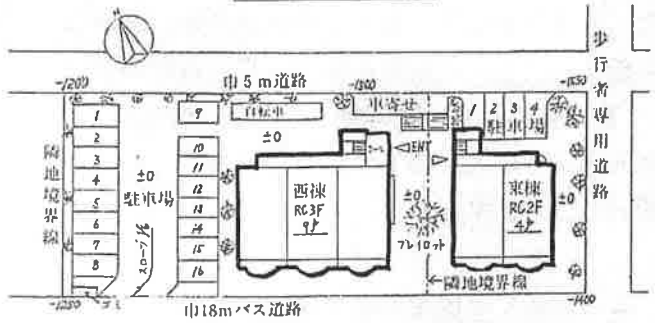
5 結び

今回、ご紹介した具体例は、決着を見るまでに約7ヵ月（2/5～9/18、建境委10回）要しましたが、その間絶えずご支援いただきました市建築局企画指導課及び青葉区建築課並びに建境委を中心にご協議・ご協力いただきました自治会側、建主側双方の皆様にご心からお礼申し上げます。

一方、この問題を通じて役員・近隣者とも最も切実に感じたことは、穴抜け地の対策です。本件以外にも穴抜け地の問題がないわけではなく、協定参加者が“協定”に規制され、不参加者が“建築基準法のみ”に規制されるという「不公平」が放置されるべきではなく、抜本的解決策の検討を要するものと痛感しています。



当初案平面図



最終案平面図

図 美しが丘賃貸マンションの当初案と最終案の平面図の比較

表-3 美しが丘賃貸マンションの当初案と最終案との主な項目の比較

		当初案	最終案		
			西棟	東棟	
建 物	棟数	1	2		
	階数	3	3	2	
	世帯数	13	9	4	
	階別 世帯数	1	5	3	2
		2	5	3	2
		3	3	3	—
	桁行長(m)	30	18.3	12.2	
	高さ(m)	10	9.0	6.27	
	風通し	不良	改善(隣棟間隔7.5m)		
	威圧感	大	減少		
景観	不良	改善			
位置	全体 西寄り	全体 東寄り			
敷地面積(m ²)	1,462	1,018.67	443.33		
駐 車 関 係	位置と台数	東側側：19 西北側：4	西側：16	北東側：4	
	合計台数	23	20		
ゴ ミ 置 場	北5m道路側	南18m道路側			
賃 借 者 対 策	賃貸借契約のみ	賃貸借契約、「共同住宅細則」及び「駐車場使用細則」を作成			

◎栄区建築協定地区連絡会から区制10周年記念事業での活動の報告です。

「さかえふれあいフェスティバル」

栄区建築協定地区連絡会

平成8年10月10日体育の日、県立柏陽高校及びその周辺を会場として、栄区区制10周年記念事業実行委員会主催による「さかえふれあいフェスティバル」が開催されました。このフェスティバルは区民の連帯を深めるとともに区制10周年を祝うことを目的として、区民大運動会、ちびっ子プレーランド、模擬店、フリーマーケット、行政PRコーナー等の各種イベントが同時に行われました。

わが栄区建築協定地区連絡会では、行政PRコーナーへ参加し、市内建築協定地区のパネル写真展、協定相談コーナー、連絡会の活動や建築協定のPR及びアンケートを行いました。

当日は、約3万人の市民がフェスティバルに参加され、栄区建築協定地区連絡会の出展コーナーにも多数の皆様においでいただきました。建築協定の必要性に関するアンケートを用意したところ、瞬く間になくなるほどの盛況ぶり、アンケート結果によると日ごろからより良い住環境づくりのために何らかの形で取り組んでいる方が98%、住環境を守るため建築基準法以外のルールが必要と考える方が82%であり、栄区民の住環境づくりに対する関心の高さが分かりました。

終日にわたって心地よい汗を流しながら、建築協定によるまちづくりの必要性を訴えることができ、役員一同充実した活動ができました。

なお、アンケート項目のうち、住環境に関する3項目についての集計結果はつぎのとおりです。

〔設問2〕 より良い住環境づくりのために、取り組んでいることは？

- 1 周辺環境に配慮して建築……………32%
- 2 騒音など近隣に配慮……………28%
- 3 公園や道路の清掃……………21%

〔設問3〕 隣地が細分化され、3階建ての建売住宅が建築されようとしています。どうされますか？

- 1 建築主と良く話し合っ解決……………56%
- 2 住民運動を展開して着工させない……………19%
- 3 行政機関に頼る……………11%

〔設問4〕 合法的な建物だが住環境に合わない。このようなことをどう思いますか？

- 1 良好な環境を守るルールが必要……………82%
- 2 合法なのでやむを得ない……………9%
- 3 合法だから当然である……………5%

**みんなですみまの街づくり
建築協定を結びましよう**

建築協定とは
良好な住環境をつくるために、建築基準法の規定に基づいて、建築物の「最低限の基準」に、さらに一定の制限を加え、

互いに アンケート

私たちは、環境はもとより良好な住環境を創り出すため、まきづくり活動を行っています。今後の活動の参考にさせていただくため、アンケートにご協力をお願いします。下記の質問に対して○印をおつけください。

【設問1】 あなたは、どちらにお住まいですか。(栄区内の場合には町名を記入してください)

1 栄区 _____町
2 区外 _____

【設問2】 あなたが、よりよい住環境づくりのために、取り組んでいること、または考えていることは何ですか。周辺の環境に配慮して建築をする。

1 騒音(ピアノ、ペット等)など近隣に迷惑にならないように配慮する。
2 公園や家の前の道路等の清掃を行う。
3 街づくりについて自治会などで話し合う。
4 他に何もしない。

【設問3】 ある日、お隣の土地が売却され、宅地を細分して木造3階建ての建売住宅が2棟建設されることになりました。この計画は、建築基準法上、合法的であることが分かりました。

約5. このようなとき、あなたはどのような行動を取られますか。

1 お隣の建築主と良く話し合っ解決する。
2 行政機関によって建設を取りやめさせる。
3 弁護士に相談し、裁判によって争う。
4 地区住民と協力して建設反対運動を展開し、話し合い解決まで工事着工をさせない。
5 合法的な行為なのでやむを得ない。

【設問4】 設問3のように、合法的に建築されるけれども現在の良好な住環境にそぐわない建築物が出現することがあります。



づく建築協

なっている

10日
区連絡会

お知らせ

◆運営委員長が変わったらお知らせください

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き」にある届出様式、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期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

会長	竹内良夫	桜台住宅地
副会長	佐藤鉄雄	牛久保地区
〃	鈴木 稔	西武金沢文庫
幹事	大上秀雄	すすき野地区
〃	川松康作	新本牧地区
〃	北川隆三	岸根篠原東急団地
〃	森本周造	美しが丘中部自治会
〃	田島義之	第2次湘南桂台地区
〃	小林満雄	野村港南台自治会地区

「住まいの地震対策」お済みですか？

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。申込みは、各区役所または市役所建築局にある申込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。

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-IE040
この印刷物は再生紙(古紙混入率35%)を使用しています。

第14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いたします。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。

現在、市役所建築局企画指導課が建築協定書の閲覧窓口となっており、希望する方はそこで建築協定書を見ることができます。最近そうした協定書の閲覧をされる方々から「協定書をコピーできるようにしてほしい」との要望が窓口によく寄せられています。協定書コピーの可否について市から建築協定連絡協議会に問い合わせがありましたので、総会に諮ることとしました。あらかじめお知らせします。

日時 平成9年6月7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。