

建築協定だより

第 28 号 1998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丁目1番地
横浜市建築局企画指導課内
電話 045 (671) 2932・2933

第9回建築協定バス見学会開催される

—泉区、戸塚区、金沢区へ—

第9回建築協定バス見学会が平成9年11月8日(土)に開催されました。市内の建築協定区域内の方など30名を超える参加者があり、好天に恵まれた中にぎやかな雰囲気で開催されました。

今回は、横浜市で最も古い建築協定である泉区の「上飯田モデル住宅地建築協定地区」、都市農業の活性化と保全をめざす戸塚区の「舞岡ふるさと村」、建築協定から移行した金沢区の「金沢東朝比奈地区地区計画区域」の3か所を訪問しました。

◆上飯田モデル住宅地建築協定地区

今回の見学会の集合場所は泉区総合庁舎。完成して丸1年という市内では最も新しい庁舎です。その中の会議室で見学会はスタートしました。横浜市建築協定連絡協議会の竹内会長の開催のあいさつ、事務局からのスケジュール説明に続き、さっそく上飯田モデル住宅地建築協定地区の運営委員長の榎下寛治さんにお話をいただきました。本協定は、横浜市で最も歴史のあるもので昭和42年以来継続するものです。昨年6月の第14回横浜市建築協定連絡協議会総会においては、榎下委員長を含む運営委員の方々の25年に及ぶ活動に対する表彰式がおこなわれたばかりです。

お話は、更新のこと、日常の活動のことなど非常に具体的な内容でした。2度の更新を経てきたのですが2度目の更新時に協定の内容を大幅に緩和したことがお話しの中でありましたが、例えば当初の協定では2階の外壁後退はなんと3mだったそうです(現行の協定は1m)。また、日常の活動についても、まとまりのある運営委員会によるキメの細かい活動の様子がお話しの中からよく伝わ



▲参加者一同 金沢東朝比奈地区にて



▼上飯田モデル住宅地を見学



ってきました。その後、バスで区役所から協定地区まで移動し見学しましたが、地区の方々のまちづくりや緑化に対する意識の高さに感心することばかりでした。

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ 参加者の声 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

◇会長さんの指導力でよくまとまっている感じを受けました。規模の小さいこともきめ細かく対応できる原因かと感じました。

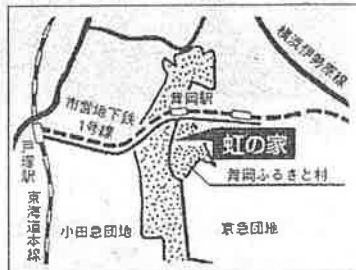
◇規模が小さいことで可能だとは思いますが理想的な運営状況だと思います。ただし、世代交代を円滑にできるか懸念されます。街として長期計画が必要と実感しました。

【上飯田モデル住宅地建築協定における建築物の制限内容の変化（第1・2期と第3期の比較）】

項目	第1期 (S42～S52) 第2期 (S54～平元)	第3期 (H2～現在)
用途	・一戸建専用住宅	・一戸建専用住宅 (2世帯同居住宅を含む) ・兼用住宅 (条件あり)
階数	・地階を除いて2以下	
高さ	・9メートル以下	
軒高	・6.5メートル以下	・7.5メートル以下
敷地分割	・規定なし	・敷地の分割は不可 (ただし書きあり)
地盤面	・規定なし	・地盤面の変更を禁止
外壁後退	・道路境界から1メートル ・2階の外壁等は、北西及び北東の隣地境界から3メートル	・道路境界及び隣地境界から1メートル
建築面積	・敷地面積から30平方メートルを引いたものの6/10	・規定なし

◆舞岡ふるさと村

上飯田モデル住宅地建築協定地区を後にし県道瀬谷柏尾線を抜け、しばらくして田園風景が広がる地区に入り、舞岡ふるさと村に到着しました。



当村は、緑豊かな田園風景が広がる農業地域で、市民が自然や農業、そして農村文化に親しみながら理解を深めていただくために自然環境を生かして農業生産施設や研修施設などを整備したものだそうです。その研修施設である「虹の家」という建物の研修室で昼食の後、緑政局南西部農政事務所の町田さんから横浜の都市農業についてお話をいただきました。都市化が進むイメ

●舞岡ふるさと村のご案内●
横浜市営地下鉄「舞岡駅」 総合案内所「虹の家」
☎045 (826) 0700 火曜休館

ージのある横浜ですが、生鮮野菜の市民消費量の4分の1は市内で生産されているそうです。休憩時間を利用して直売所で野菜や手作りハムなどを買い求める参加者の姿もありました。

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ 参加者の声 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

◇都市化が進展するなかでこのような地区を残していくための共感を呼ぶテーマづくりが大切で大変な仕事だと思いつつ同時に、自然の大切さというものを教育的な見地からも詳しく観察できるよう整備したらよいと感じました。

◇普段の散歩のコース内ですが都市農業の振興のために市と農家の方々の努力の実態を知ることができ大変興味深く拝見しました。

◆金沢東朝比奈地区地区計画区域

バス見学会の最後の訪問地となった金沢東朝比奈地区は平成8年11月に地区計画が決定されています。開発当初締結された一人協定が有効期間満了を迎え期限切れとなった間に地区内にマンションが建設されるなど住環境の変化の兆しが見え始めた中、地元発意で地区計画の導入の検討を始め決定に至りました。建築協定から地区計画に移行した事例としては横浜市では初めてのものです。鎌倉市境に近い丘陵地に位置する主に約1400戸の低層戸建てからなる住宅地です。バスで到着後と

りまとめにあたった永野会長をはじめ湘南八景自治会の方々に地区計画の内容や決定までの経緯などについてお話を伺い、地区を歩いて見学しました。お話しの中で湘南八景自治会相談役の菊地さんから「容積率をいくつにするとか高さを何メートルにするといった規制を設けることを目的とすると、合意形成はなかなか図られない。どのようなまちづくりを目指すかを議論したうえで、では実現のためには何をルール化すべきか選択していくことが大切であり、そのような作業の結果できあがった内容がこの地区計画です。」といった

言葉が印象的でした。広大な地区で自分たちの住み続けていく環境を維持していくため、長い年月をかけてご苦労されてきたことが実感できるお話でした。

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆ 参加者の声 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

◇広大なエリアを一つのルールでまとめることの厳しさを実感しました。規制緩和ではなく規制強化がある面では共通の課題であることを、とりわけ住環境については全市民にアピールするよう市に要請します。(法律の限界を嘆く前に…)

◇世帯数が多いところでルールを守るということは難しいことだと思いますが、担当の方のご苦労が伺うことができました。自分たちがどのような街にしたいかということをはっきりとすることを明かにすることの大切さを思いました。

東朝比奈地区地区計画の要約

建築物の用途の制限
次に掲げるもの以外は建築してはならない。 1住宅 2兼用住宅 3共同住宅 4学校、図書館等 5神社等 6診療所 7巡査派出所等 8前各号に附属するもの
敷地面積の最低限度
165㎡以上かつ住戸数×65㎡
壁面の位置の制限
前面道路及び敷地境界線から1m後退
建築物の高さの最高限度
図参照 (1) 軒高7m以下の建築物 (2) 軒高7mを超える建築物

建築物の形態意匠の制限
屋根及び外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いない。
垣さくの構造の制限
生け垣、フェンスなど開放性のあるものとする。

第15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本年度も開催します。横浜市内の建築協定の動向や他地区の状況を知り、交流を行えるよい機会です。また、横浜市役所および各区役所の職員も参加し建築協定に関する質問に答えする時間もありますので、ぜひご参加ください。

- ◆開催日時 平成10年6月13日(土) 午後1時から
- ◆会場 ヨコハマ・ジャスト・ホール(横浜駅東口徒歩3分)
※参加の申し込み方法など詳細は後日運営委員長さんへご連絡いたします。

横浜市建築協定連絡協議会幹事の改選について

今年は横浜市建築協定連絡協議会幹事の改選の年にあたります。幹事は横浜市建築協定連絡協議会運営規約に基づき総会の場で決定されますが、今回の総会で幹事に立候補を希望される方は議事進行の都合上、あらかじめ平成10年5月末日までに事務局へご連絡ください。

- ◆資格 現在横浜市内の建築協定地区で建築協定運営委員会の委員長をされている方
横浜市内の建築協定運営委員会に認められた方
- ◆任期 2年間
- ◆主な活動内容 2カ月に1回程度開催している幹事会に出席していただきます。建築協定連絡協議会主催の各種催し(バス見学会など)の企画、他都市の建築協定地区との交流活動、建築協定だよりの編集、その他建築協定に関する研究、普及啓発活動を行っていただきます。※詳細については事務局にお問い合わせください。

《事務局 横浜市建築局建築指導部企画指導課 ☎045-671-2932・2933 担当 荒巻, 足立》

建築協定運営委員会の手引きの改訂

各地区の建築協定運営委員会で実際に建築協定を運営していく際の参考としてご利用いただいた「建築協定運営委員会の手引き」ですが、現在、建築基準法や横浜市の取扱いの改正などにあわせて用語、表現の統一・整理をおこなうなどの改訂作業を進めています。(改訂版は第15回総会で配布する予定です。)

今回はこの改訂版で掲載予定の建築協定の制限項目の解釈、用語の解説から、全面的に改正された部分、新規に追加した部分、特に分かりにくく誤解を生じやすい部分を一足早くご紹介します。協定の運用に大きくかわる事項ですのでお手持ちの建築協定書と見比べてご覧ください。

用途制限における多世帯同居住宅・一戸建住宅とは

複数世帯が居住する住宅を一戸建住宅と判断するか否か、独自の基準により運営している建築協定地区もありますが、横浜市では平成8年度から次の取扱いとしています。

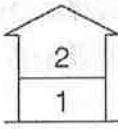
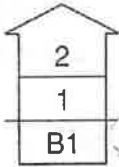
- 一戸建て住宅として取扱う多世帯同居住宅の基準**
- 一戸建て住宅として取扱う多世帯同居住宅は、次に掲げるものです。
- ア 住宅のすべての室をすべての世帯が共有するもの
 - イ 玄関は共有するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が各世帯ごとに独立しているもの
 - ウ 玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは屋内階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の往来が住宅の内部で可能なもの

平成7年度以前に建築協定を締結した地区についてこの取扱い基準をそのまま適用することはありませんが、締結当初想定していた一戸建住宅の考え方を整理し、横浜市と協議して地区としての取扱いを明らかにしておく必要があります。

独自の取り扱いを決めている地区については、そちらの基準に基づいて運営されます。

階数制限における「階数2以下」と「2階建」の違い

「階数」には建築基準法上地下階も含まれます。「〇階建て」は地下階は含まず、地上部分の階数で判断します。

	建築物の形態		
建築物の形態			
建築物の階数は、2以下とする。	○	×	(階数3)
建築物は、2階建て以下とする。	○	○	

容積率制限における住宅の地階の容積率不算入

平成6年に建築基準法が改正され、建築物の地階で一定の要件を満たす住宅の用途に供する部分は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計3分の1までは容積率に算入されません。

この住宅の用途に供する部分には専用住宅だけでなく、長屋、共同住宅も含まれます。

兼用住宅と併用住宅

横浜市の建築協定の大半が属する低層住居専用地域内でも、法律では住民に対するサービスのためのもので環境を害する恐れがない施設については一定の範囲で住宅と兼用、併用することを可能としています。兼用住宅の条件を建築基準法を引用して規定している協定がありますので、改訂版建築協定運営委員会の手引きで法律の抜粋を掲載する予定です。「兼用住宅と併用住宅」の違いは、兼用住宅は住宅の一部を他の用途と兼ねて使用する形態のものをいい住宅と非住宅部分とを建築物内で往来できるものをいいます。併用住宅ですが建築基準法では併用という用語の表記はありませんが、一般に住宅と非住宅とを建築物内で往来できるかに係わらず同一棟となっているものをいいます。

定着した新しい制度：建築協定隣接地

平成7年の建築基準法の改正で「建築協定隣接地」が定められるようになりました。建築協定に未合意である土地であっても建築協定の認可時にこの「建築協定隣接地」に指定しておくとし、後からその土地の所有者等が市長に対し書面で「協定に加わる」との意思表示をすることで建築協定に加わることができるようになりました。（改正前は後から建築協定に加わる土地がある場合、建築協定区域の変更にあたるということで変更認可の手続きが必要でした。）手続きの手間を省き「建築協定への後からの加入」がしやすくなった「建築協定隣接地」について、現在定めてない地区でも今後更新などの機会には検討されると良いでしょう。

◆建築協定隣接地を指定するには

建築協定を締結、更新するときに、建築協定書に「建築協定区域」と「建築協定隣接地」を定め、これについて土地所有者等の合意を得ます。この場合、建築協定隣接地の土地所有者等の合意は必要としません。

◆隣接地の土地所有者等から建築協定に加わりたいとの申し出があったら

①合意書を作成する

申し出者に対し、通常建築協定を締結するときと同様の合意をとります。（合意書は申し出者の控え1、運営委員会の控え1、横浜市への提出用1、合計3部作成します。）

②横浜市への届出

申し出者の名前で、横浜市建築局企画指導課へ建築協定加入届けを①の合意書を添えて提出します。詳細は同課へお問い合わせください。

③横浜市報での公告

②の届け出を受けると横浜市は該当する土地に係る建築協定に加わる

意思表示があったことを公告します。

◆隣接地を設けている建築協定地区一覧◆

地区名	隣接地区画数	協定地区画数
西武全沢文庫住宅（全沢）	294	1240
コモンシティ日野（港南）	4	98
吹上軍急住宅（戸塚）	10	98
飛栄にれの街（戸塚）	2	169
神大寺一丁目住宅地（神奈川）	1	62
ワレール津光台（磯子）	10	51
美しが丘グリーンタウン（青葉）	4	168
小山台住宅地（栄）	57	343
ホームスタウン戸塚（戸塚）	3	69
桂台一丁目8番地地区（青葉）	3	45
下倉田住宅地（戸塚）	1	27
日限山3、4丁目（港南）	113	874

（平成10年1月現在：認可順）

『住まいの地震対策』お済みですか？

—木造住宅耐震診断士派遣制度のご案内—

先の阪神淡路大震災では、40万棟を超える建築物の被災など戦後最大規模の被害が発生しました。その中でも木造住宅は、倒壊した上、大規模火災を引き起こすなど、大きな被害をもたらしました。「災害に強いまちづくり」を推進する横浜市では、このことを踏まえ、木造住宅の耐震診断を無料で行ってきており、平成10年度も継続される予定です。すでに震災から、今年1月で丸3年の月日が流れました。徐々に、人々の関心が薄れてしまっているのではないのでしょうか。対象は右の通りですので、各区役所建築課または市役所建築局にある申し込み書で申し込んでください。耐震診断を受けた方が耐震改修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。

【対象：次の条件をすべて満たすもの】

- ・木造の個人住宅（自己用）であること
（2×4住宅、アパート・長家は対象外です。）
- ・2階建以下、延べ面積は200㎡以内であること
- ・昭和55年以前に建築されたものであること



お問合せ：横浜建築事務所協会『木造耐震診断』係 ☎045-662-2711

***** **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

●**各地区の取組みについてお知らせください**

各地区の建築協定に関する活動について、情報をお寄せください。全国で最も多く建築協定地区を抱える横浜市で、各建築協定で抱えている問題も様々なものだと思います。そのような悩みを解決し建築協定を円滑に運営していくため建築協定運営委員会の手引きなどを利用されるのも一つの方法ですが、実例や体験談から情報を得ることができれば、それだけ実情に即した解決策を発見することができます。また、建築協定に限らず催しものの開催や会報誌の発行、町の美化や緑化に関する取り組みなどまちづくりに対する意識啓発に関する活動の情報もお待ちしています。

皆様にも有効に活用していただける誌面づくりを進めるため、ご協力を願います。

〒231-0017 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。

■**編集後記**

- ◆建築協定地区のバス見学会は、9回を数えるに至ったがそれぞれの地区の内容が具体的に判り、自分の地区の更新時に参考になると思う。今年度の活動のメインである「建築協定運営委員会の手引き」の見直しは、幹事会の中で建築基準法の改正、市の取扱いなどについて制限項目に関する質疑が出され、まとめられているので、各地区運営委員会の皆さんにも是非熟読していただければ幸いです。（佐藤）
- ◆できが良い街であっても基準法だけでは住環境が逐次崩壊することは、田園調布や東朝比奈地区の協定期限切れの間の事例が示しているとおりです。良い街づくりには基準法より若干上の線を話し合うしかありません。この原点に立ち戻って「さらに街づくりにプラスになる方向を求めて」一致協力していきたいと思ひます。（森本）
- ◆住民の年齢変化と生活の多様化に対応した街づくりは新用途の施行によって第1段階は終わった。次は建替えを含めた生活環境の変化に対応した円滑な運営が必要となる。このような時期に「建築協定運営委員会の手引き」の改定は住民生活の大きな潤滑材になろう。大変有意義なことである。（田島）