

建築協定だより

第 29 号 1998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丁目1番地
横浜市建築局企画指導課内
電話 045 (671) 2932・2933

第15回総会開催される

— 幹事改選、第8期幹事決定 —

平成10年6月13日（土）、今年度の活動のスタートとなる第15回横浜市建築協定連絡協議会総会が横浜駅東口のヨコハマ・ジャスト・ホールにて開催されました。あいにくの雨模様の中でしたが、市内の建築協定地区の代表者及び行政関係者など

約120名の出席を得て、活発な討議などが行われました。

田島幹事の司会進行のもと、横浜市建築協定連絡協議会竹内



〈第8期幹事のみなさん〉

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と続きました。地曳部長のあいさつの中で昨年と同様に、建築協定の運営にとって最も身近な行政窓口の代表として、各区の建築課長などが紹介されました。

その後、事務局である建築局企画指導課から平成9年度の建築協定認可の実績、去る6月12日に公布された改正建築基準法の概要（5面に掲載）などの事務報告が行われました。

続いて森本幹事から、バス見学会、他都市訪問など平成9年度一年間の活動が、報告されました。その中で今回8年ぶりに改訂された「建築協定運営委員会の手引き」については、加えられた部分、見直された部分を中心に報告が特にていねいに行われました。また10年度の活動方針としてバス見学会の開催、他都市訪問などが了承されました。特に今年度は、改正建築基準法の来年度の施行に向けた勉強会を継続的に行っていくことも確認されています。あわせて栄区建築協定地区連絡会の活動成果として、「建築協定更新マニュアル」の紹



介が田島幹事から行われました。

続いての質疑応答では、協定廃止・締結の問題、来年度から実施される民間主事による確認の問題など現実的な話題が提起されました。また、協定地区内で起こっている様々な問題について経験豊かな幹事から参考になるアドバイスがなされるなど、総会らしい地区相互の意見交流も活発に行われました。

その後、竹内会長から今総会限りでの会長職辞任の挨拶がありました。昭和63年より10年間にわたり横浜市建築協定連絡協議会会長として本市の建築協定活動を先頭に立って牽引してこられました。今後も幹事として本市の建築協定に関する活動において頼れる存在として活躍していただきたいと思います。

後半、筑波大学名誉教授である川手昭二先生に「街づくりとコミュニティ」と題した講演をしていただきました（3面に掲載）。また、今年は幹事改選の年となっており、新幹事として神奈川区・神大寺一丁目住宅建築協定の中野幸子さん、磯子区・洋光台六丁目南第一建築協定の上西愛子さんを迎えました。また竹内前会長の後任として、これまで副会長でした金沢区・西武金沢文庫住宅建築協定の鈴木さんが新会長として就任することが決定しました。続いて、会長職を辞任される竹内幹事と10年以上にわたり幹事として活躍されたこの総会限りで幹事職を辞任される大上さんに対して市長表彰が行われました。地曳部長から賞状と記念品が贈られ、総会が締めくくられました。

幹事会報告

平成9年度活動報告

◆建築協定運営委員会の手びきの改訂

平成2年度発行の「建築協定運営委員会の手びき」の内容を見直し、改訂版を発行しました。改訂版では、「建築協定隣接地（平成7年度導入）」と「住宅の地階の容積率不算入（平成6年度導入）」について説明が加えられました。また、「多世帯同居住宅の定義」、「階数と階の違い」などについて説明を改め、内容の充実を図りました。

◆バス見学会

第9回バス見学会を平成9年11月8日に開催しました。泉区の「上飯田モデル住宅地建築協定地区」、戸塚区の「舞岡ふるさと村」、金沢区の「金沢東朝比奈地区」の3カ所を訪問しました。

◆他都市訪問

平成10年5月9日神奈川県相模原市の桜台第一住宅建築協定を訪問しました。建築協定締結までのご苦労や今後予定されている地区計画への移行に

関するお話を伺い、区内をご案内していただきました（詳細報告は4面に掲載）。

回建築協定連絡協議会総会



協定連絡1



平成10年度活動方針

◆建築基準法改正についての勉強会

建築基準法の勉強会を行います。

この他、例年通り市内の建築協定地区見学会他都市訪問、建築協定の看板の設置、建築協定だよりの発行、幹事会の開催を行っていきます。



常盤台みどりが丘



すすき野第二地区

建築協定事務報告

平成9年度建築協定実績

建築協定の認可状況

平成9年度に認可公告した建築協定は10件で、ここ数年の傾向として更新認可が多数を占めました。すべての地区が第一種低層住居専用地域内にあることから、低層戸建て住宅の環境維持を目的とした締結がほとんどでした。また、一戸建て住宅に多世帯住宅が含まれることを明確にしたものが、特に更新を行う地区で多く見られました。

区	建築協定名	面積 (ha)	認可公告年月日	更・新
港南	クレール洋光台第二次	1.3	平成9年4月4日	更新
	日限山3・4丁目	19.3	平成9年12月25日	更新
保土ヶ谷	常盤台みどりが丘	2.1	平成10年3月25日	新規
金沢	富岡西ひかりが丘町内会第2区B地区	0.6	平成9年12月15日	更新
青雲	桂台1丁目8番地地区	1.1	平成9年4月15日	新規
	すすき野第二地区	0.3	平成9年9月25日	新規
戸塚	ホームスタウン戸塚	1.3	平成9年5月15日	更新
	下飯田団地	0.5	平成9年11月14日	更新
栄	小山台住宅地	7.4	平成9年4月4日	更新
	本郷台中央住宅	3.1	平成10年2月13日	更新

※用途地域はすべて第1種低層住居専用地域

◆横浜市まちづくりコーディネーターの派遣

平成9年度は20地区延べ34回派遣されました。今年度もコーディネーターの派遣制度を建築局で実施しています（6面に案内があります）。

◆建築協定区域看板の設置

平成9年度は4地区に設置しました。

- ・新羽駅周辺地区（港北区）
- ・日吉台桜ヶ丘分譲地（港北区）
- ・下倉田住宅地区（戸塚区）
- ・ホームスタウン戸塚（戸塚区）

◆今後の建築協定関係の動向

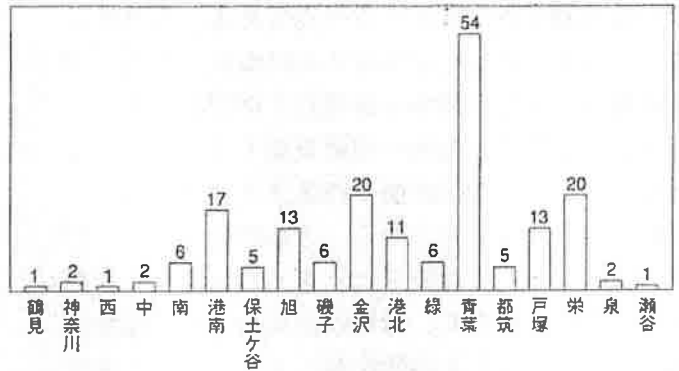
平成10年度に有効期間満了を迎える地区が12地区あり、現在更新認可の方向で検討が進んでいる地区が8地区です。また、規模の大きな民間マンションが付近に建設されるのをきっかけとして、周辺の住環境を保全するため、建築協定の勉強を新規に始めた地区などもあり、今後も新規の協定締結が予測されます。

建築協定許可件数 (累計)

- ア 有効地区数
185地区
- イ 運営委員会又は窓口のある地区
163地区

(平成10年3月31日現在)

区別有効地区数 (平成10年3月31日現在)



寄稿 街づくりとコミュニティ

総会の後の講演について、川手先生から寄稿をいただきました。

(建築協定に関する私の認識)

1. 建築協定を結んでいるコミュニティには、守られるべき地域生活のルール、すなわち、何をすべきとはいけなくて、何をしなければならないかが仲間意識として形成されている。
2. また建築協定を結んでいる区域には、住み続けるに値する物的環境としてコミュニティ構成員が均しく愛している街並み、美しいスカイライン、桜並木、鎮守の森、等が存在している。
3. 建築協定を締結して長期間経過した区域では、コミュニティで守ろうとする「環境」と「協定」の内容にズレが生ずる場合が多い。たとえば、世代交代によって一つの敷地を分割使用する必要の発生・世代交代によって近隣の範囲が拡大したり、つきあいの方が従来のもとは変わってしまう場合、あるいは、新しい交通手段の出現等で協定区域に隣接して特殊な建築物が建つなど外部環境が大きく変わってしまう事が多い。このような変化に対応して協定の内容を見直すことが必要であり、そのための全員懇談会を定期的に関くなどの配慮が不可欠である。
4. 協定期間が満了し、再び協定を結ぼうとするとき、内部環境と外部環境の変化が原因になって、従来の協定内容では意見の一致が難しく脱会希望者が発生する場合がある。コミュニティの環境は区域全員で守るべきものであるから脱会を思いとどまってもらう必要がある。そのためには脱会希望者の事情を考慮した協定の改訂を行うべきであ



●講師 川手昭二氏

- プロフィール
筑波大学名誉教授
- ・昭和31年日本住宅公団（現在の住宅都市整備公団）入社 多摩ニュータウンや港北ニュータウンのマスタープランを策定
- ・昭和53年 筑波大学に勤務(教授)
- ・平成2年 芝浦工業大に勤務

る。更に生活領域の拡がりに対応した区域の拡大を図る為に必要な協定改訂の工夫も必要である。

(建築協定と地区計画の違い)

1. 法体系の違いに着目してみると、建築協定は近隣相互間の民事契約である。その契約の履行をバックアップするために建築基準法は契約当事者の建築行為を契約内容に沿って規制することになっているが、主体は近隣住民であり、当事者の同意による変更はむずかしくない。
地区計画は、地区の公共施設の整備方針と敷地の利用規制を一体として計画するものである。公共施設の整備は行政が行い、敷地の利用規制は建築基準法によって規制することを行政の責任として行う。主体は行政であり規制の根拠は公共性であり、簡単に変更するわけにいかない。
2. コミュニティ計画の視点に着目してみると、建築協定はコミュニティ構成員が共有している「守るべき環境」を自己認識する行為が中心であるから、建築協定を維持し改革することを通じてコミュニティの結束が強化される。

地区計画は、地区の公共施設と敷地との関係を公共性の観点から確認する行為である。公共性はコミュニティの安定を図ることの他に、広域の市街地構造と地区の関係を合理的に結び付けることも要求するので、敷地の利用規制をきつくすることもあり得る。地区計画を作成する過程は近隣と行政の共同作業であるから、この作業をとおしてコミュニティ側は近隣をとりまく外部環境へ視野を拡げる機会になり、行政は公共施設の整備が近隣にとって如何なる功罪を与えることになるか学ぶ機会になる。

(コミュニティ計画・「まちづくり」の奨め)

1. 「コミュニティ計画 イコール 地区計画」ではない。地区計画の対象区域は都市区域の一部であるが、コミュニティ計画の対象区域は都市を超える広域にまで及ぶ場合がある。例えば、ローマ・ロンドン・パリのような市民のシンボルを持つ歴史的伝統的な都市では、市街地全体が一つのコミュニティを形成していると考えられる。それ

故これらの都市のコミュニティ計画は都市全体を対象にした計画になっているし、わが国の建築協定や地区計画に当たる敷地利用規制も都市全体の景観計画の視点で作成されている。

2. わが国のコミュニティは、町内会や自治会によって支えられている。考えてみると建築協定はコミュニティに内在する「守る価値」を顕在化した結果であるのだから、「守るべき近隣生活のルール」も「建築物を含めた物的環境」もそれを守るための約束事を町内会や自治会が作るのが本筋である。

3. 地方分権の視点で整理すると、「間接参加の議会+行政」と「直接参加の町内会+行政」を合成した行政が必要になる。従来の「直接参加の町内会+行政」は上位下達型という批判が避けられなかったが、近隣の「守るべき価値」の発見を町内会と行政が共同で行う「まちづくり」活動が建築協定・地区計画づくりの場を借りて発展するというシナリオをお奨めしたい。

他都市訪問 (相模原市桜台第一住宅地区を訪問)

平成10年5月9日(土)、神奈川県相模原市の桜台第一住宅地区を、幹事9名・事務局3名の計12名で訪問しました。桜台第一住宅地区運営委員会の6名の方、相模原市役所の3名の方と意見交換をしました。

《建築協定について》

桜台第一住宅地区は、昭和38年に開発された地区です。当時は、周辺一体が農地でしたが、その後昭和62年の5階建てマンションの建設計画が契機となり、住民発意により平成元年に建築協定が締結されました。

《地区計画への移行について》

当地区は、建築協定から地区計画へ移行することを昨年度決定しました。

その理由について当地区の運営委員長の網元さんは、次の3つの理由を挙げられました。

- 1 現在、建築協定に加わっていない世帯が2割あり、不公平感があること。
- 2 地区内も高齢化して、運営委員のなり手がなく、平成11年度の更新は難しいと考えたこと。
- 3 地区に隣接する敷地で、5階建ての県営住宅の計画が示されたこと。

最終的には地区の8割の賛成を得て地区計画への移行を決定しました。

《地区計画移行に向けての苦労話について》

地区計画の案を作るにあたり、これまでの建築協定から規制が緩くなることについて多くの議論の時間が割られました。

地区の方々の話では、地区計画への移行を反対した2割の人たちの多くは、協定区域内で規制が緩くなることに反対した人が多かったとのことでした。



建築基準法の改正について

新聞などですでにご存じの方もおられると思いますが、社会全体の規制緩和の流れや阪神・淡路大震災による建築物の崩壊などの教訓を受けて、建築確認等手続きの合理化、建築規制内容の合理化、建築規制の実効性の確保の3点を柱とした、建築基準法の抜本的な改正が6月になされました。

昭和25年の同法制定以来の大改正であり、皆様も大いに関心があることとと思われますので、特に皆様の身近なものについて、その概要を紹介いたします。

確認・検査の民間開放

これまで、行政の建築主事だけが行ってきた建築確認・検査事務を民間機関(指定確認検査機関)も行えるようになりました。

改正の背景には、全国で年間約110万件に及ぶ建築工事に対し建築行政職員の数が少ないことから、行政が本来果たすべき違反是正などの役割に関する実施体制が確保できていないことがあげられます。そこで、本来は公正・中立さと技術的な能力があれば、行政職員以外にもできる建築確認や検査の仕事为民間に開放し、行政は違反是正などを通して建築活動全般に目を配ろうというものです。

確認・検査が民間に開放されると、建築主は建築確認や検査の申請をだす際に、指定確認検査機関(民間)または建築主事(行政)のどちらかを選択することができます(右図を参照してください)。民間は従来の仕事にいろいろなサービスを付加することが十分に考えられ、建築主の選択の幅は広がります。例えば、その日のうちに建築確認を終えることができたり、綿密な検査を行い建物の性能保証を受けることができたりします。その一方、行政で行ってきたこれまでのまちづくりに関する行政指導の効果が低減する可能性があるなど、制度の改正にはそれぞれメリット、デメリットが生じそうです。

中間検査の実施

建物の工事の段階で行う中間検査は、建築基準法で規定されていないため、住宅金融公庫による

融資を受けた建物以外は中間検査は行われていませんでした。また、工事が終わった段階での行政の完了検査では、構造上重要な筋交いの入れ方などを検査することはできません。

平成7年の阪神・淡路大震災では、中間検査を行った住宅金融公庫物件の建築物とそれ以外のものでは、倒壊率で大きな差がでたことが報告されています。国の建築審議会でも、このことを阪神・淡路大震災の教訓として受け止め、中間検査を義務づけるよう答申し、今回の法改正で盛り込まれたものです。

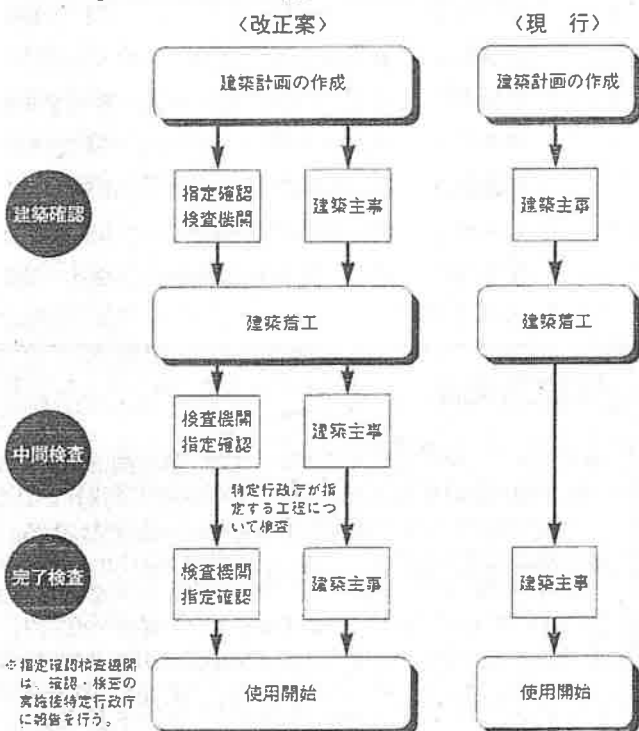
中間検査が導入されると、行政または民間機関の中間検査を受けなければ、工事は次の工程に進むことはできなくなります。

法律の施行予定

改正された法律は、確認・検査の民間開放、中間検査の導入など構造に関する規定を除いて、遅くとも来年の6月11日までに施行されます。

また、性能規定化などの構造に関する事項は再来年の6月11日までに施行される予定です。

【新たな建築確認・検査手続の流れ】



※指定確認検査機関は、確認・検査の実施後特定行政庁に報告を行う。

お知らせ

イベントコーナー

建築協定・見学&討論会のお知らせ

毎年開催している見学会ですが、今年は栄得区本郷台駅周辺で少し違った趣向で開催します。

- 開催日時 平成10年11月7日(土)
- 見学地 栄区 小山台住宅
本郷台住宅地
- 討論会場 地球市民かながわプラザ

今回は、「穴抜け地の対応」「更新時の合意形成」というテーマを中心に、2つの協定地区を見学した後、集まった皆さんで議論しよう企画しました。詳細な案内については、10月頃運営委員長さんを通じて地区の皆様にお知らせします。

耳より情報コーナー

横浜市まちづくりコーディネーター派遣制度
～横浜市が建築協定地区へまちづくりの専門家を派遣します。～

住民のみなさんが建築協定に関する勉強会、地域調査、アンケートの実施、住民の合意形成などを進める場合にまちづくりの専門家であるまちづくりコーディネーターがお伺いしお手伝いします。「建築協定の更新の時期が近づいているが具体的な手続きの進め方がわからない」「協定地区内の問題にうまく対応するにはどのような方法があるのか」など、建築協定でお困りの地区がありました。まずは横浜市建築局企画指導課企画係へご相談ください。

第8期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

- | | | |
|-----|------|------------|
| 会長 | 鈴木 稔 | 西武金沢文庫住宅 |
| 副会長 | 佐藤 雄 | 牛久保東地区 |
| 幹事 | 上西愛子 | 洋光台六丁目南第一 |
| ◇ | 川松康作 | 新本牧地区 |
| ◇ | 北側隆三 | 岸根篠原東急団地 |
| ◇ | 小林満雄 | 野村港南台自治会地区 |
| ◇ | 竹内良夫 | 桜台住宅地 |
| ◇ | 田島義之 | 第2次湘南桂第地区 |
| ◇ | 中野幸子 | 神大寺一丁目住宅 |
| ◇ | 森本周造 | 美しが丘中部自治会 |

注目コーナー

◆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には届出を建築局企画指導課までお送りください。様式は「建築協定運営委員会の手引き」に掲載されています。お持ちでない場合は、下記までご連絡くださればお送りいたします。

連絡先：横浜市建築局企画指導課企画係
〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地
電話：045-671-2932

編集後記

今回は幹事の改選がありましたので、新幹事である上西さん、中野さん、そして鈴木新会長からのひとことです。

- 個人住宅も量としてはほぼ満たされ、質の向上が望まれ、地域全体としての住環境の重要性が見直されている昨今、住宅協定の必要を更に感じます。本年度より新役員として、女性の視点からの意見が役立てば幸いです。変わりゆく住宅事情にも対応できるよう勉強してゆきたいと思っています。(上西)
- 「建築協定」を改めて認識したのは昨年3月の更新時でした。委員のなり手が無く、たまたま町内会の班長だった人達で取り組みましたが、コーディネーター派遣制度のお陰ですんなりと更新することができました。しかし良好な住環境を維持することがいかに大変なことか痛感しました。(中野)
- 前竹内会長の後任で本年度から会長職を引継ぎましたので、前会長同様宜しくお願い致します。「建築協定だより」は、単に報告書とならないようその時々々の問題点や各地区の活動紹介など多く取入れ読みやすくし、協定地区以外の方にもまちづくりに役立てて頂ければ幸いです。(鈴木)