

# 建築協定だより

第 31 号 1999年(平成11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 建築局建築企画課内  
電話 045 (671) 2932・2933

## —平成11年7月1日から中間検査がスタート—

安全な建築物のストック形成と違反を未然に防ぐ本制度の実効性を考える

### 平成11年7月1日中間検査スタート

建築協定だより第30号でも紹介しましたが、横浜市では、7月1日以降に確認申請がなされた床面積50㎡以上のすべての建築物を対象に（仮設建築物など一部の建築物を除く。）中間検査をスタートさせました。7月29日には、中部建築事務所より初めての中間検査合格証が交付されました。

中間検査制度は、建築物の安全性を確保することと同時に、違反建築物の早期発見・早期是正も役割のひとつとして考えられています。この中間検査は建築協定の制限内容を審査した図面で行われるため、協定違反の減少にもつながると期待されます。これらの実現には、すべての対象建築物について中間検査の申請をしていただく必要があります。そこで、横浜市では、工事着手前に検査の予定日を記入した「工事監理者及び工事施工者選任届」を提出してもらい、これに基づき電話等で検査の申請等を催促しています。

一方、安全な建築物をつくるためには工事監理の実施も重要です。建築物の安全性は自己の責任で確保することが原則ですが、そのためにも工事監理に対する認識を高める必要があります。

### 中間検査実施済シール

すべての建築工事の現場には建築確認表示板を掲げることが法律で定められていますが、中間検査が実施され、適法性が認められた場合には、その表示板に「中間検査実施済シール」を貼ることであります（下に実物大見本）。これにより、建築工事現場の周辺に住む市民の皆様にも、「安全で適法な建築物が建設されている」ということを理解していただき、市民と行政が一体となったまちづくりを推進していこうと考えています。



## 続報

建築基準法改正に関する話題をお送りします

### 民間の指定確認検査機関が発足

これまでもお知らせしてきましたが5月1日より改正建築基準法が施行されました。この改正により、民間の確認検査機関ができるようになり、5月13日に次の2つの民間機関が指定されました。指定の有効期限は指定した日から5年間です。

この2つの機関は、住宅を業務対象にしていないので、建築協定には現在のところ特に支障はないかと思われま

名称	(財)日本建築センター	(財)日本建築設備・昇降機センター
住所	関東：東京都港区虎ノ門3-2-2 関西：大阪府大阪市中央区農人橋2-1-10	東京都港区虎ノ門1-13-5
業務対象	当センターが評定評価を行う物件	延べ面積500～10,000㎡の建築物、各種工作物等
業務区域	神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都、大阪府の全域	神奈川県、埼玉県、千葉県の全域、東京都の区域

## 第16回総会開催される—建築基準法改正—

今年度の活動のスタートとなる第16回横浜市建築協定連絡協議会総会が、平成11年6月19日（土）にヨコハマ・ジャスト・ホールにて開催されました。あいにくの雨模様にもかかわらず、市内の建築協定の代表者および行政関係者など総勢約120名の出席に恵まれ、にぎやかな雰囲気の中、開会されました。

当連絡協議会鈴木会長のあいさつでは、建築協定の運営活動の大切さが語られ、横浜市建築局地曳建築指導部長のあいさつの中では、6月7日に開設された行政の窓口である4方面建築事務所の所長および2課長の紹介がありました。

次に、事務局から、平成10年度の建築協定認可の実績、今年度の締結状況および看板設置等の推進事業の実績など事務報告があり、その後、5月1日の建築基準法改正についての説明がありました（1面参照）。

続いて、平成10年度の活動報告として、当幹事会から、新活動の見学・討論会、他都市訪問と、栄区の活動であるスライド会の報告がありました。また、平成11年度の活動方針として、見学・討論会、他都市訪問等が了承されました。さらに今年度は、建築基準法改正や4方面建築事務所開設から約半年が経つ11月に、その状況や問題点、新建築基準法と協定の関係などについての勉強会を行うことになり、こちらも大きな拍手によって了承されました。

報告後の質疑応答では、始めに栄区本郷台住宅地区建築協定の運営委員長仲摩氏から本地区で起



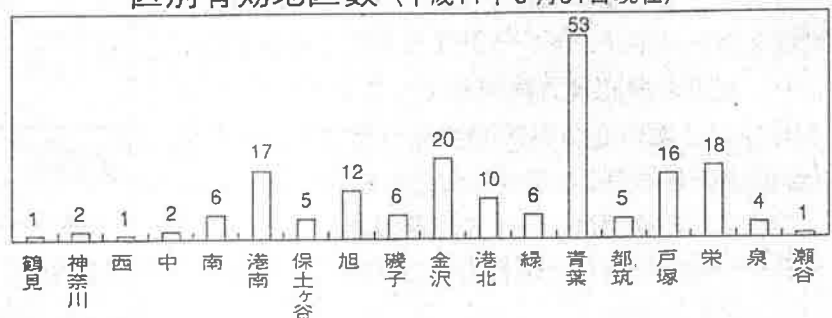
こっている協定違反問題の経過報告があり、会場からその協定違反との対応の仕方やこれに関係する民間の指定確認検査機関のことなどについて質問が多数上がり、幹事会、行政、参加者の3者間で活発に意見が交わされました。参加者の法改正や協定違反に対する関心の深さが伺われ、また、大変有意義な時間になったのではないかと思います。

総会の後半では、横浜市のまちづくりコーディネーターとしても活躍されている吉田洋子先生に「アメリカの住宅事情と日本の住宅地の今後に向けて」というテーマの講演をしていただき（4面に掲載）、さらに講演に対する質疑応答の時間では、横浜市で実際に活動されている先生ならでの、市内の建築協定の問題に役立つようなご回答をいただきました。最後には、質問の手が次々と挙がる中、惜しまれつつ総会の幕が閉じられました。

### 建築協定許可件数（累計）

- ◆認可件数（現在までの累計）  
335地区
  - ◆有効地区数  
185地区
  - ◆運営委員会又は窓口のある地区  
152地区
- （平成11年3月31日現在）

### 区別有効地区数（平成11年3月31日現在）



## 幹事会報告

### 平成10年度の活動報告

#### ◆見学・討論会

見学・討論会を平成10年11月7日に開催しました。過去最多の70名の方が参加され、建築協定更新マニュアルに取り上げられた「本郷台住宅地区建築協定」、穴抜け地の対応事例がある「小山台住宅建築協定」の2カ所を訪問し、その後、討論会を行いました。

#### ◆他都市訪問（5ページ参照）

#### ◆幹事会の開催

年間6回の幹事会では、活動の打合せ、各地区の情報交換や建築協定に関する勉強会を行いました。

### 平成11年度活動方針

#### ◆見学・討論会の開催（6ページ参照）

本年度も横浜市内の建築協定地区の方に参加を募り、見学・討論会を開催します。

#### ◆他都市訪問

他都市にある特色ある建築協定を結んでいる地区、建築協定の運営に力を注いでいる地区等を訪問し、見学・情報交換を行います。

#### ◆建築基準法改正について（6ページ参照）

法律改正・4方面建築事務所開設後半年が経つ11月に、その現状、問題点、および、法改正と協定との関わりについての勉強会を行います。

## 事務報告

### 平成10年度建築協定実績

#### ◆建築協定の認可状況

平成10年度に認可した建築協定は11件でした。協定地区の規模や用途地域が多様で、協定内容は第1種低層住居専用地域の低層戸建て住宅地とその周辺を維持する目的のものが見られました。

新規に締結された皇谷台では、分譲されてから30年以上が経ち建て替えなどで少しずつ環境が変わってきており、また、第2種中高層住居専用地域があるため、周辺でマンションの建設があるなど、

現在の閑静な一戸建てが建ち並ぶ住宅地の環境を保つことに不安が生じ、そのために住環境の保全を目的とした協定が締結されることになりました。

#### ◆今後の建築協定関係の動向

平成11年度に有効期間満了を迎える地区が14地区あり、来年度以降満了を迎える地区も含め、現在更新手続き中の地区が3地区、認可の方向で検討が進んでいる地区が4地区、認可手続き中の地区が9地区です。

#### ◆横浜市まちづくりコーディネーター派遣

平成10年度における建築協定に関する派遣は24地区の34回となっています。内容は、協定の更新や新規締結についての相談、協定内容変更の検討などでした。今年度も派遣制度を実施しています。

#### ◆建築協定区域看板の設置

平成10年度は5地区に設置しました。  
 ・たちばな台第二（青葉区）  
 ・港北NT第1地区東山田1工区（都筑区）  
 ・クレール洋光台第二次（港南区）  
 ・戸塚神明台（戸塚区）  
 ・皇谷台（戸塚区）  
 今年度もいくつかの地区で計画が進んでいます。

区名	建築協定名	用途地域	面積 (ha)	認可公告日	新・更
泉	領家地区	1低、2中高、準住	22.1	H10. 4. 3	更新
戸塚	皇谷台	2中高	1.7	H10. 4.24	新規
戸塚	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	1低	11.2	H10. 4.24	更新
戸塚	戸塚神明台	1低、1住	1.7	H10. 4.24	更新
旭	二俣川東急NT 東部町内会東地区	1低	1.4	H10. 6.25	更新
磯子	洋光台6丁目南第1	1低	1.2	H10.10.15	更新
港北	藤和フレッシュタウン 日吉	1低	0.6	H10.10.15	更新
戸塚	エステ・アベニュー 緑園都市	1低	2.0	H10.11.25	更新
泉	西が岡地区	1低、2中高、準住	26.3	H10.12.15	更新
保土ヶ谷	エステ・アベニュー 保土ヶ谷	1低	2.4	H10. 3. 5	更新
都筑	港北NT荏田東二丁目 21-1・3地区	2中高	0.6	H10. 3.25	新規

(凡例) 1低：第1種低層住居専用地域 2中高：第2種中高層住居専用地域  
 1住：第1種住居地域 準住：準住居地域

## 講演

総会の講演を要約したものです

## —アメリカの住宅事情と日本の住宅地の今後に向けて—

今日は、アメリカの住宅地の事情を、横浜の住宅地とできるだけ重ねつつ話したいと思いますが、内容は、むしろ「ソフトのまちづくり」なのです。アメリカでは、「まちの安全」が、みんなでいろいろなことを考える一番の理由になっているようです。日本では、そのようなことはあまり考えずにこられたわけですが、だんだん「自分たちのまちはみんなで方向性を考え、守っていく」という雰囲気になってきていると思います。また、行政と市民との関係についても、「法律がこうだから」「今こういう現状だから」できない、ではなく、やはり市民と行政とがパートナーシップで、これからのことを考えていくべきだと思います。

## アメリカの住宅事情①～ラドバーン住宅地を中心に～

ニューヨーク郊外に1929年にできた団地で、世界で初めて歩行者と自動車の分離を行った住宅地です。また、ここは、ホーム・オーナーズ・アソシエーション（以下「HOA」）を本格的に取り入れたニュータウンとして話題になったところです。HOAは、建築協定と非常に似ている部分があり、ラドバーン協会は、HOAという、日本でいう運営委員会のようなものをつくっています。横浜の運営委員会と違う点は、自治会があることです。自治会で、子供会や老人会がありますが、そういったクラブのようなものも、HOAは運営しています。地区内の大半の方（96%）がみんな3つぐらいのクラブに参加しているそうです。私がこのラドバーンの話に触れたのは、横浜に緑園都市というところがありますが、ラドバーン協会を模して日本版HOAとなる緑園都市コミュニティ協会というのをつくったのです。さらにラドバーン協会と、住宅地同士の提携を結んでいて、お互いの住民が行き来するような交流もあります。

ラドバーン協会の建築コントロールですが、やはり運営には苦勞しているようで、裁判になることもあるようです。ただ、アメリカの裁判は即決型です。そういう簡便な裁判の仕組みが、地方分権の中で、横浜でも実現したらと思います。また、



講師：吉田洋子

◆都市計画・まちづくり  
ファシリテーター◆(株)宅地開発研究所  
総合計画部担当部長  
兼企画開発室室長◆横浜まちづくり  
コーディネーター

環境問題を考えると、日本では、すぐ新しい家一建てで替えていきますが、解体で発生する廃棄物というのは非常に量が多いのです。アメリカでは手入りを、DIYで行い、一住宅地の中のコミュニティ、環境を守り、自分の家もペンキを自分で塗ったりすることで、家の資産価値も上げていく文化があります。だから、若い方で、中古のニュータウンに入りまして、手入れをして高く売って、また次の住宅地に移るといったことがあります。なぜ日本では中古住宅に値打ちが出ないのかという問題を研究したのですが、日本の場合、新築が多くかなりの就業者が建設関係であることもひとつの要因かなと思います。またアメリカの不動産の広告はきれいです。日本の場合、広告の規制や何かで、消費者が求める楽しい広告を出しにくい事情があります。例えば、皆さんの建築協定地区で、売って出られる方がいる場合、やはりいい環境を守っていることが気に入った方に買ってほしいというような「環境のことを守りたい方、買いませんか」という広告を出すことができるとよいですね。

## アメリカの住宅事情②～コウハウジング～

HOAの進化した姿で、コウハウジングという住宅地がアメリカにはあります。大きさは、だいたい20～25世帯ぐらいでほどよいコミュニティでしょうか。コウハウジングの方たちは、コミュニケーションとの違いにかなりこだわっています。コミュニケーションというのは、宗教や政治的な思想が一緒ということでコミュニティをつくっていく場合ですが、

コウハウジングはそういうことに関わらない多様な人達がコミュニティをつくっている住宅地です。これがなぜ横浜の住宅地と関係するかですが、私は、空き家が増えているような街区をこういったコウハウジングに変えていくようなことが、横浜の住宅地でも将来必要になってくると考えています。というのは、横浜の高齢化の問題ですが、一人暮らしが多くなるという異常な数字があるのです。また、アメリカの場合のコウハウジングは、安全性に対してもかなり意識があります。この中では子どもが自由に安全に遊べる、みんな顔が知れている関係ですね。最近新聞とかで話題になっていますけど女性に始めた方が多いみたいですけど、シェアリングハウスといって、友だちを誘って、自分の住宅に一人か二人住み、台所等を一緒に使うような話も出ていますね。その場合、一人暮らしの人、夫婦、若い世代、高齢者世代など色々な世代・家庭が集まるミックスコミュニティの方がバランスが良いコミュニティが形成されると考えられます。

#### 【コウハウジングでの活動例】

空き地を分別リサイクル場

空き地をみんなの食糧基地：果樹園、ハーブ園

自主的交通規制：自転車専用道

#### 横浜市建築協定～課題・期待～

横浜に話を戻します。住環境を乱す要因ですが、やはり敷地の分割の問題が、一番大きい。それか

ら、共同住宅建設、空き地の利用問題ですね。これは、逆に空き地があるのなら、みんなで何かいいものに使っていけば、魅力的な場所になるわけです。それから、建築協定の存在意義については、環境が守られる、イメージアップになる、愛着が持てる。それで、土地の価格が上がれば理想的です。アメリカでは、この財産保全ということを一生涯懸命やっています。この辺は、不動産に対する考え方が変わってこないのかなと思います。それで、どうコミュニティをつくっていくかですが、家族、近隣の話し合い、自分の地域に対する愛着だと思っています。ぜひ、国も制度を変えてでも、環境を守っている住宅地の価値が下がらないで、むしろ上がるのだという意識改革を誘導してほしいと思います。加えて、やはり「行政を身近に」ということがあります。行政と市民がお互いに相談、対話をしていく中に、未来の建築協定というものが見えてくるのではないかな。自分達の住宅地がどのようにあったらいいか。必ずしも見た目のきれいさという環境の保持だけではないような気がします。自分達が生活していく上で、若い人も入ってきたほうがいい、というようなことも考えた上で、未来の姿を探ることができれば。それから、実際、建築基準法の問題があります。環境維持のための法律へ、やはり地方分権の中で横浜市にも頑張ってもらい、私達の望む新しい方向に進まないかなと思います。

## 他都市訪問（藤沢市片瀬山四丁目建築協定を訪問）

平成11年5月8日（土）、神奈川県藤沢市の片瀬山四丁目建築協定を、幹事4名・事務局4名で訪問し、片瀬山四丁目建築協定運営委員会6名・藤沢市役所3名の方と意見交換を行いました。

#### ○片瀬山について

片瀬山は、かつては江ノ島ゴルフ場として親しまれたところで、昭和40年頃より分譲住宅地として造成開発されました。

#### ○協定締結までの経緯

昭和45年末に「藤沢市建築協定に関する条例」が公布され、同時に片瀬山四丁目建築協定世話人会を発足し準備を進めましたが、65%の同意しかとれず締結は見合わせました。

#### ○協定締結と今後

約25年経った平成8年9月に様々な苦勞の結果片瀬山四丁目建築協定が締結されました。この間、片瀬山の他地区では協定が締結され、片瀬山で建築協定がないのは四丁目だけになっていました。四丁目の協定がこれほど遅れてしまったのは強力な反対者がいたためで、長い時間をかけた話し合いが、この解決を生みました。

現在一番の問題は、地区の中心に資材置き場があり、ここに何が建つかわからないことです。また、片瀬山全体で横浜市建築協定連絡協議会のような協定間のつながりができればさらに発展できると考えているということでした。

## イベントコーナー

### —改正建築基準法勉強会のお知らせ—

改正建築基準法が執行されて約半年が経ちます。建築事務所開設を含めた現在についての勉強会を行います。

- 開催日時 11月13日(土) 14時～16時
- 会場 ポートコミュニティ万国橋

### —建築協定見学・討論会のお知らせ—

昨年大盛況だった見学・討論会ですが、本年度は隣接地の中途加入の事例が多くある西武金沢文庫住宅建築協定を見学します。

- 開催日時 11月20日(土) 13時～16時
- 見学地 西武金沢文庫住宅建築協定
- 討論会場 西柴団地自治会館

詳細の内容については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。

## 注目コーナー

### 運営委員長が変わったらお知らせ下さい

運営委員長および建築協定だより送付先が変更になったときは、「建築協定運営委員会の手引き」に載っている届け出様式に必要事項を記入して事務局(建築局建築企画課)までお送り下さい。建築協定だよりの配布数の変更がある場合は事務局まで電話でお知らせ下さい。

### あなたの協定地区の活動をお知らせ下さい

各地区のまちづくりの取り組み、問題解決の手法など様々な情報をお待ちしています。これからの協定や同じ問題を抱える地区のためにご連絡下さい。

事務局……………横浜市建築局建築企画課企画係  
〒231-0017 中区港町1-1 045-671-2932

## 耳より情報コーナー

あなたの「住まいの地震対策」は大丈夫ですか？

### —木造住宅耐震診断士派遣制度のお知らせ—

阪神・淡路大震災から早4年の月日が経ちましたが、皆様の関心も少し薄れてしまっていないでしょうか？しかし、地震はいつ起こるかわからないものですし、建物の倒壊が引き起こす被害の拡大など、住まいと深い関わりがあります。改めて住まいの地震対策を行ってはいかががでしょうか。

この度の基準法改正により、新築の建物に対しては地震への対応が強化されていますが、改正以前の建物は自発的な地震対策が必要です。横浜市では、古くからある木造住宅を、無料で対震診断する「木造住宅対震診断士派遣制度」を行っています。対象は次の条件をすべて満たすものです。

- ・木造個人住宅(2×4住宅等は除く)
- ・2階建て以下で、延べ面積が200㎡以内
- ・昭和55年以前に建築されたもの

※この制度では、こちらから伺うことはありません。類似したものにご注意下さい。

お問合せ：横浜建築事務所協会 045-662-2711

### 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	佐藤鐵雄	牛久保東地区
幹事	上西愛子	洋光台6丁目南第1
◇	川松康作	新本牧地区
◇	北川隆三	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	桜台住宅地区
◇	田島義之	第二次湘南桂台
◇	中野幸子	神大寺一丁目住宅地区
◇	森本周造	美しが丘中部自治会

## ■編集後記

- ◆第1種低層住宅地の傾斜地に、地下を含む7階建てのマンションが建ち物議を醸しています。建築協定の運営で一番問題となる「協定違反の対応」と「隣接地への働きかけ」について、11月20日(土)に見学会と討論会を開く予定です。多数の方々のご参加を期待しています。(竹内)
- ◆31号の編集は、従来のパターンを変えて「中間検査」の記事を1ページにもってゆき、総会報告を2面としました。本年度の協定更新地区が14地区と報告されており、該当地区の役員さんは大変なご苦勞を重ねていますが、11月の討論会に出席されて取り組みの参考にされたら…(佐藤)
- ◆地階の容積緩和が施行されてから、上から見ると2階だが下から見上げると4～5階建てという傾斜地建築が出現し、下の家がびっくり。市民常識と隔たりある法の運用が続くと、オウム真理教に対するような住民や自治体の長による緊急避難的決断が生まれてきましよう。考えなければ。(小林)