

建築協定だより

第 36 号 2002年(平成14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
横浜市建築局建築企画課内
電話 045(671)2932・2933

栄区飯島「ひかりが丘」地区建築協定にて見学・討論会を開催 運営委員会のきめ細かい活動に感嘆

平成13年11月18日、横浜市建築協定連絡協議会主催で、「建築協定 見学・討論会」が開かれました。今年の訪問地は飯島「ひかりが丘」地区建築協定で、横浜市で9番目に歴史のある協定地区です。晴天の中、約50人の参加者が栄区飯島町のひかりが丘自治会館に集まりました。

今回の見学会における大きな見所のひとつは、「ひかりが丘」地区内の一部の住宅の地下に広がる「遊水池」の見学です。地元を用意していただいた軍手をはめ、入り口からはしごを下りると、面積約600坪、高さ約3.5mの大空間が広がりました。



遊水池内の見学

この遊水池上の住宅は、開発時には1区画平均約130㎡で計画されていました。しかし、近隣住民や建築協定運営委員会による開発業者との粘り強い話し合いの結果、1区画145㎡以上となって周辺の宅地面積に準ずるものとなり、また、幅員3mのプロムナードやゴミ置場も整備されました。協定地区内の住民の活動が良好な住環境につながった好例として、参加者一同興味深く説明に耳を傾けていました。

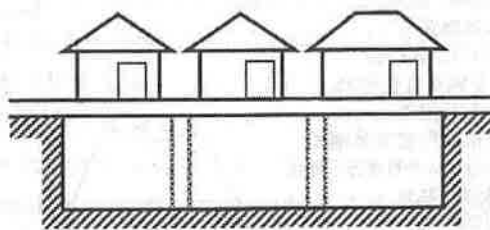
遊水池を出て、更に住宅地を東へ進むと、傾

遊水池とは・・・

都市化や宅地開発がなされていない自然豊かな土地では、雨水は地中や池に貯まり、少しずつ流出していきます。しかし、開発が進み、アスファルトや建物が土地を覆うと、地盤が水を貯めることができずに、洪水が起きる危険があります。

そこで、雨水を一時貯留し、少しずつ下流に放出する施設が必要となります。それが遊水池と呼ばれるものです。(なお、面積1000㎡以上1ha未満の開発に伴う施設は、調整池と呼ばれます。)

今回の飯島「ひかりが丘」地区のように、遊水池にフタをし、その上に建築物を建てるケースは横浜市に数多く存在し(見た目には分かりませんが)、また今後も増加していく可能性が高いと思われます。



遊水池上に建つ住宅

斜地に立つ戸建住宅が見えてきました。この場所も、当初の計画では3階建てマンションでした。しかし、当時の自治会が「建築協定ガイドライン」(建築協定の解釈・運用)をつくり、開発業者に「ガイドライン」を受け入れてもらうよう交渉に臨み、その結果7戸の戸建住宅へと変更になりました。このようなきめ細かい協定運営の結果、ゆとりある街並みが維持されてきたという事でした。

自治会館に戻った後、15分の休憩を挟んで討論会が行われました。まず飯島「ひかりが丘」地区の運営委員会から、独自のホームページ(案)や前述の「ガイドライン」、更に飯島「ひかりが丘」地区建築協定だよりなど、住民の関心を高めるための工夫について説明がありました。

その後の質疑応答では、やはり建築協定の運営について質問が集中しました。飯島「ひかりが丘」地区の場合、「ガイドライン」を定め「協定内容の解釈」を住民の間で共有する事が、遊水池問題や傾斜地問題を解決するカギとなったとの事です。

更に議論は盛り上がり横浜市内の遊水池の話にまで及び、予定終了時刻を多少オーバーしつつ閉会となりました。

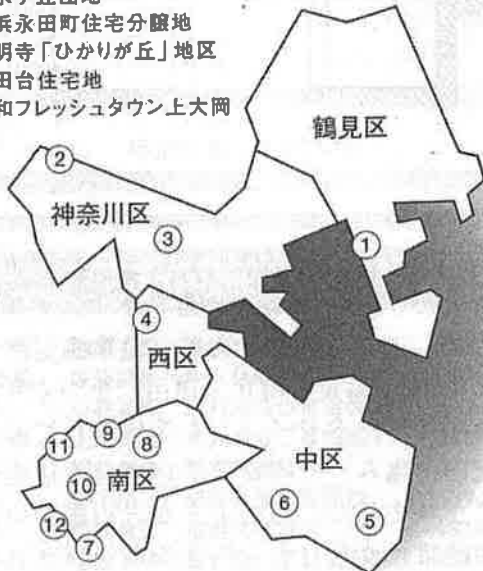


運営委員による協定地区の説明

中部地区建築協定意見交換会 開催 協定の運営について議論白熱

平成13年12月1日、横浜市情報文化センターにおいて、中部地区(鶴見・神奈川・西・中・南の各区)建築協定の運営委員会による意見交換会が開かれ、住環境や協定の運営について話し合いました。

- ①大黒町インダストリアルパーク
- ②グリーンタウン新横浜
- ③神大寺一丁目住宅地
- ④日商岩井・東芝・三ツ沢住宅地区
- ⑤新本牧地区
- ⑥ハイタウン豆口台
- ⑦ダイヤ別所台住宅地
- ⑧清水ヶ丘団地
- ⑨横浜永田町住宅分譲地
- ⑩弘明寺「ひかりが丘」地区
- ⑪永田台住宅地
- ⑫藤和フレッシュタウン上大岡



中部地区(鶴見・神奈川・西・中・南)の建築協定

家を建てる時だけ興味があって、建ってしまえば無関心という人が多い。住んでいる中でまちを良くしていきたいという視点を持つべき。

敷地内にどれだけ大きな建物をつくるかよりも、周りの皆と仲良く住める事の方が大切だと思う。

区役所のまちづくり振興の部署ともつながりを持つてはどうか。まちづくりは、建築専門だけの話ではない。

協定運営委員会と、自治会・町内会は連携した方が良いのだろうか。



さまざまな意見が飛び交う

連絡協議会総会よりも気軽な雰囲気でも、まちづくりや建築協定について日頃感じている疑問や考えなどを議論しました。今後は中部以外の地区でも開催を考えており、現在、西部地区(保土ヶ谷, 旭, 泉, 瀬谷)での意見交換会を企画しています。

建築協定ホームページのサービス拡充！ 同一協定内の地区分けも見る事ができます

<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arccguid/kyoutei/>

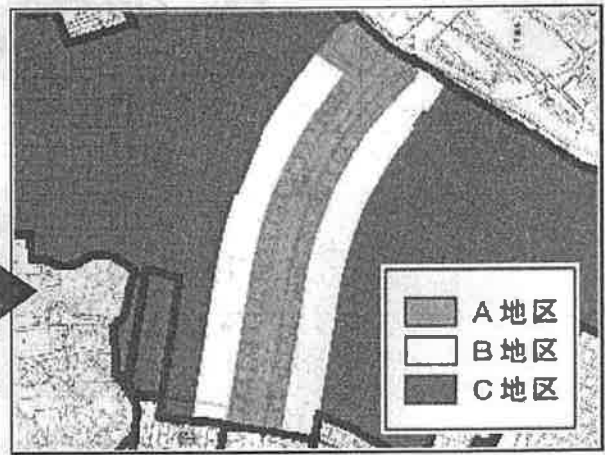
平成12年4月に、青葉区内の建築協定の区域図と建築ルールの掲載を開始し、同年8月に全市展開を完了した建築協定ホームページが、4月2日バージョンアップします。

建築協定によっては、区域内をいくつかの種類に地区分けし、異なるルールを規定しているものがありますが、これまで建築協定ホームページの区域図では、地区分けまでは表現されていませんでした。そのため、地区別の建築ルールが記載されていてもどの地区に属するのかわからないため、ホームページをご覧いただいた方から区域図改良の要望が市の建築局に寄せられていました。このたびは170余地区のうち地区分けされている28地区すべての区域図を



改善しました。下図をご覧いただければ、これまでの区域図と新しい区域図との違いがわかりいただけると思います。

今後も正確で役に立つ最新情報が提供されるよう、ホームページについてご意見ご要望がありましたら事務局までご連絡いただきたいと思います。



平成13年度の民間機関への確認申請は全体の約1割1700件に！

平成11年からスタートした指定確認検査機関（民間機関）による建築確認・検査制度ももうすぐ丸3年を迎えます。

平成13年度だけで6機関が指定され（2月末現在）、現在横浜市を業務区域とする民間機関は計12機関となっています（右表）。民間機関による建築確認の実績は、平成11年度は8件、平成12年度は383件でした。今年度につきましては約1700件程度（全体の約1割）が見込まれ、今後も民間機関が占める割合は徐々に高くなっていくことが予想されます。建築協定区域における申請もよく見られるようになってきました。

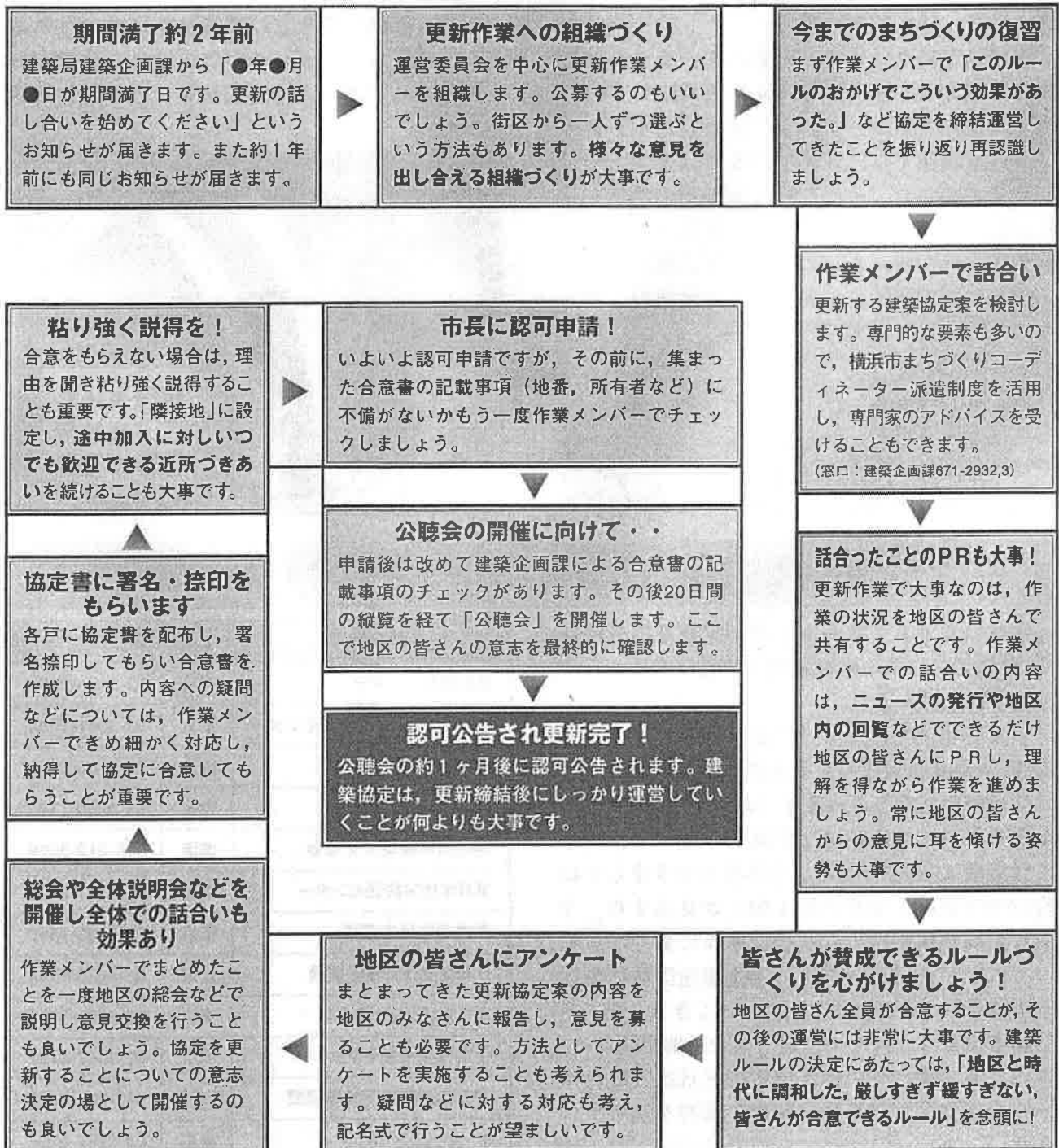
横浜市では、新たに指定された民間機関には、市内にあるすべての建築協定の区域図と建築ルールを周知し、建築協定制度の維持を図っています。

指定確認検査機関名	本社	電話番号
日本建築センター	東京	03-3434-7168
日本建築設備・昇降機センター	東京	03-3591-2004
日本E.R.I.	東京	03-3796-0223
住宅金融普及協会	東京	03-3260-7395
神奈川県建築安全協会	横浜	045-212-3599
東日本住宅評価センター	横浜	045-503-3803
東京建築検査機構	東京	03-5825-7550
日本住宅保証検査機構	東京	03-3635-4143
ハウスプラス住宅保証	東京	03-5777-1434
住宅性能評価センター	東京	03-5367-8782
神奈川建築確認検査機関	相模原	042-701-3935
イーホームズ	東京	03-5269-0300

更新作業のポイントをご紹介します ～横浜市建築局から～

有効期限を「認可公告の日から10年間とする」といった建築協定を締結している地区においては、締結して10年後には更新手続きを経て再度認可公告を受け、まちづくりのルールを保っていく必要があります。しかし、ご経験がある方も大勢いらっしゃると思いますが、更新の作業は労力を伴うものです。建築基準法にも

規定されていますが、土地の利用方法に係るルールづくりという観点から、「土地所有者等の合意」は不可欠なものとなっています。今号では更新の一般的な流れに沿って重要なポイントをお示しすると同時に、実際の更新に携わられた運営委員長さんの体験談もご紹介します。



シリーズ：みんなの建築協定③・・・更新作業を振り返って

桜台住宅地区建築協定（青葉区）運営委員長 竹内良夫

建築協定の更新作業は受験勉強のように長い苦しい戦いだった。更新のマニュアルがない。更新する手順も10年前を思い出しながら、不安なスタートだった。市長認可をいただいた時、試験に合格したような喜びだった。静かな街づくりを望む住民の願いがかなった。

平成13年が明けると運営委員就任のお願いから始めた。自治会と関係のない建築協定は苦勞も多い。180世帯を18人の委員で分担し、負担を軽くし近所のよしみを生かす計画だった。

2月17日（土）：私の自宅で第1回運営委員会を開催。顔合わせと協定内容の変更を提案した。

- ①一戸建て専用住宅（親子2世帯住宅を含む）
 - ②敷地の最低面積を130㎡とする。
 - ③地階を除く階数は2とし軒高6.5m以下とする。
 - ④地盤面の変更は車庫以外は禁止。（新設）
 - ⑤有効期間は10年とし、満了時に継続調査で継続反対が50%以下なら、自動継続とする。（新設）
- 検討期間は30日。分担する地権者表を配布した。

3月17日（土）：第2回運営委員会を開催。協定書の内容を満場一致で承認。協定書案の作成、総会の日時を決定した。建築協定のアンケート調査は実施せず、近所つきあいを重視する方法をとった。

4月14日（土）：第3回運営委員会を開催。建築協定総会の案内状（委任状）、建築協定書（案）、分担する地権者一覧表、横浜市の建築協定だよりを運営委員に配布し、1軒ずつ説明して手渡しするように依頼した。準備はできた。

5月19日（土）：午後6時。青葉台コミュニティハウスで総会を開催。尾辻建築指導部長の挨拶と一級建築士・千賀義二氏の講演をいただき、建築協定を継続するかどうかの賛否をとった。出席者35名だったが委任状のお陰で88.8%の賛成多数で承認された。出席者から3名の反対者がでた。

実はこの総会の承認が建築協定の出発点であり、これから本番を迎える。建築協定書の印刷（1地権者に3部）という経費のかかる印刷は建築指導部にお願した。

運営委員の方々が戸別訪問を始めたのが6月上旬。留守宅の多い中、1軒1軒足を運んで説明し署名捺印をいただいたお陰で、7月中旬に完了した。

不在地主の対応は委員長扱いとした。地主が誰かを調べるだけで500円もかかる。電話で説明した上での郵送処理。成功の秘訣は、返信用封筒への住所氏名の記入と切手の貼付。直接の訪問もあった。地権者総数は187軒、署名捺印を頂いた地権者は180軒、反対された地権者7軒でまとまった。

達成率は96.3%となったが、区域に接する空地も含め隣接地指定の手続きをとり、7月23日建築指導部に申請し受理された。これでやっと終わったと思った。ところがほっとするのは間違いだった。審査をする建築指導部から不備があるとの連絡が入った。マニュアルがないから、協定書作成の時に運営委員にも伝えられなかった。次の事柄である。

- ①持ち分の過半の所有者から署名捺印が必要で、夫婦で1/2ずつの場合は2人の署名捺印が要る。
- ②夫と妻の捺印が同一の印影では駄目。訂正して異なる印影の印鑑を押す。
- ③土地面積の間違いが多数出た。白い修正

液は使用できない。2本の横線を引き捺印に使った印鑑で訂正するよう指示された。

④地方に住む地権者の訂正には困った。事前に土地面積や住所氏名を鉛筆で書いて送ると良い。建築指導部に申請してからの訂正は、運営委員や地権者に迷惑をかけた。

とのような手順を踏んで、どのような注意事項を守って建築協定書の締結に進んでいくのかなど反省点が多かった。20年も建築協定の推進運動に携わった者でも大変困った次第である。

平成13年11月15日、公聴会を開催して26日目、待ちに待った市長認可をいただいた。建築協定書の3通目は地権者にお返しするのだが、10年以上も保存していただく工夫はないか。このページの中央に掲載した横浜市長認可のラベルを赤印刷して返却する建築協定書に貼った。最後の運営委員会を我が家で開き、ささやかな祝宴で協定の成立を祝った。

平成13年11月15日
**横浜市長
認可公告**

運営委員長が変更・決定になったら 事務局（横浜市建築局建築企画課）まで お知らせください。

運営委員長が変更・決定になりましたら、必ず事務局までご連絡ください。特に、毎年運営委員長が替わられる地区などは、一度連絡をいただけないと、そのまま事務局から連絡が取れなくなってしまうことにもなりかねません。建築協定では、隣接地での建築、違反への対応など、運営委員会や、協定内の皆さんでしか判断できないことが起こります。運営委員長は各建築協定地区の窓口です。何かがあってからでは遅いこともたくさんありますので、ご協力いただけますようお願いいたします。（事務局）

第19回建築協定連絡協議会総会開催！

日時：平成14年6月8日（土）午後1時30分～
会場：未定です

講演テーマ：「建築協定による住民主体のまちづくり」
講演講師：鈴木克彦氏

（京都工芸繊維大学大学院工芸科学研究科助教授）
一昨年、昨年と好評だったパネルディスカッションにかわり、今年は京都から鈴木先生をご招待し、講演いただきます。鈴木先生は住居計画学・環境デザインを専門とされ、昨年には京都市建築協定連絡協議会の10周年記念シンポジウムでも基調講演及びパネルディスカッションのコーディネーターを務められています。横浜市の建築協定についても調査されているようです。当日は建築協定を通したまちづくりについて興味深い話を聴くことができることと思います。

詳細は後日運営委員長さんを通してご連絡します。

第9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
“	小林満雄	野村港南台自治会地区
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
“	竹内良夫	桜台住宅地区
“	中野幸子	神大寺一丁目住宅地区
“	森本周道	美しが丘中部自治会

建築協定だよりご意見・情報大募集！ 「もっと身近な情報がほしい・・・」

建築協定だより32号の配布担当者にご回答いただいたアンケートで一番多かった意見です。

そこで、建築協定だより34号から「シリーズ：みんなの建築協定」と題し、実際に建築協定の運営や更新作業に携わった方に記事を書いていただき掲載してきました。その内容は実際に体験した者でなければわからない苦労話もあり、興味を持たれた方も大勢いることと思います。今後も情報発信の場として、このコーナーを続けていきたいと考えています。掲載されたようなまとまったものでなくても、「こんな情報を載せてほしい」、「こんなことを教えてほしい」といったご意見などを事務局までお送りください。また、情報をお持ちの方には、原稿を直接お願いすることもありますので、そのときはご協力いただけますようお願いいたします。

編集後記

○建築基準法では、「建築協定」そのものの適否について市は認可するが、それを私的契約とみなし運用には原則関与しない、という不思議な法体系になっている。行政指導のあり方について運営委員会と行政との間で隔たりがあるため、運営に苦慮している。一方都市計画法の「地区計画」の部分は改正が重ねられ、住民が街づくりを提案できるように変わり、市が決定し運用することになっている。横浜市内にも地区計画決定が相次ぐようになってきた。さらにNPO（非営利組織）など民間団体が、地主の3分の2以上の同意を得て街づくり計画案を自治体に提案できるようにする都市計画法改正案が国会に提案されようとしている、と報じている。日本の中に残る最も後進的部分が、今変わろうとする息吹を感じます。（小林）

○昨年末、栄区の飯島「ひかりが丘」地区建築協定を見学して、遊水池の宅地変更の取り組み、協定運用内容の変更について見聞しましたが、遊水池と宅地との共存という特殊な状況下で、公益施設の整備、良好な住環境の維持などに努力された運営委員会の底力には敬服します。（佐藤）

一建築協定運営委員会のハンコ欄一

※このたよりは建築協定運営委員会で配布しています。