

第19回総会開催される

今年度の活動のスタートとなる第19回横浜市建築協定連絡協議会総会が、平成14年6月8日(土)にワールドポーターズ6Fイベントホールにて開催されました。当日は好天の中、市内の建築協定の代表者および行政関係者など総勢約110名の出席により開会されました。連絡協議会鈴木会長のあいさつでは、建築協定の日頃の運営活動の大切さが語られ、横浜市建築局吉田建築指導部長のあいさつの中では、横浜市の建築協定の歴史や行政の窓口である4方面建築事務所の所長および課長の紹介がありました。次に、事務局である建築局建築企画課から平成13年度の建築協定事業の実績の報告があり、続いて第18期(H13.6~H14.5)の幹事会の活動報告として、ホームページのバージョンアップをはじめ、更新マニュアル作成準備会、地区別意見交換会などについて報告がありました。

また、第19期(H14.6~H15.5)の活動方針として、更新マニュアル作成とその勉強会の開催及び見学・



討論会の開催が大きな拍手によって了承されました。総会の後半では、京都工芸繊維大学大学院工芸科学研究科助教授の鈴木克彦先生に「建築協定による住民主体のまちづくり」というテーマの講演をしていただきました(2, 3面に要旨掲載)。講演後の鈴木先生との意見交換も盛り上がり、予定終了時刻を超過する中惜しまれて閉会となりました。

スムーズな更新活動のための虎の巻がほしい！—建築協定更新マニュアルを作成します—

建築協定だより第36号に添付しました協定だより配布担当者へのアンケートによりますと、回答者の7割を超える方が、更新作業に関する記事に興味をお持ちでした。第36号では、更新作業の流れの中での、注意すべきポイントを簡単にご紹介しましたが、今期は、上記総会でも承認されましたように、協定更新作業の際、即戦力として役立つマニュアルの作成について、来年の第20回総会までの完成を目標に進めます。内容は、全体の流れに加え、各進行状況に対応した注意点、地区のみなさんに配付する資料の見本など、実際の更新活動にそのまま生かすことのできる内容を目指して

います。現在、幹事会で原稿案の作成を進めています。内容につきましては、市内の建築協定区域にお住まいのみなさんの声も十分に反映していきたいと考えており、次の日程で勉強会を開催し、様々な意見交換をしたいと考えておりますので、大勢のご参加をお待ちしております。

建築協定更新マニュアル作成勉強会を開催！

日 時：平成14年11月30日(土) 13:30～
会 場：旧横浜国際客船ターミナル Aホール
募集人数：約40名

※詳細のご案内は後日運営委員長さんへ送付します。

※直接のお問い合わせは事務局までお願いします。

「建築協定による住民主体のまちづくり」

講演：京都工芸繊維大学大学院工芸科学研究科助教授 鈴木 克彦 先生

鈴木克彦先生プロフィール

専門分野：環境デザイン、住環境計画
平成2年に「建築協定地区における
住環境管理システムに関する研究」
で日本建築学会奨励賞を受賞
これまで神戸市、京都市の建築協定
連絡協議会総会などでも講演多数



* 建築協定と住民参加

建築協定制度は昭和25年に建築基準法と同時に誕生したわけですが、戦後の非常に混乱期の中で、住民参加型のまちづくり制度というのが誕生したということは、極めて画期的なことだと思います。

その建築協定の全国の認可件数も、横浜市建築協定連絡協議会が誕生した当時と比べると飛躍的に増えており、グレードの高い住宅地では建築協定があるのは当たり前、というような時代になってきています。

先日もある不動産業者に話を聞いたのですが、建築協定がある地区と建築協定のない地区では、土地の値下がり方が全然違うというのです。もちろん建築協定地区のほうが値下がり率が低いのです。このような話を聞きまして、ようやく建築協定の意義というのが理解されてきたのかなということを感じています。

横浜市の建築協定で非常に良い点は、建築協定連絡協議会という組織があり、連携の中で運営を円滑に進めているということです。相互が連携し合っ、お互いに情報交換し合い、励まし合うような組織がまちづくりにも必要ではないかと思っています。

そこで住民参加型まちづくりについてですが、これにはさまざまな効果があると思います。まず、まちづくりに参加した方々の知恵と経験をまちづくりの提案に生かせるという創造効果があります。よく用いられる手法にワークショップというものがありますが、これは、住民の方々がゲーム感覚、遊び感覚でいろんな意見を自由に出し合いながら、まちづくりに参加していくというものです。この手法はまちづくりのテーマについて認識を深められることによって、自分たちの住んでいる町でどんな問題が起こっているのか、自分たちの町がどんなに大事な町なのかといったことが勉

強できるうえに、活動の中でより住民同士の人間関係をつくることできるという効果があります。そして長い目で見れば、後々のまちづくりにかかわる人材が育っていくことによって、次の世代にわたって良好なまちづくりが継承されていくといった効果もあるわけです。特に建築協定を生かすという意味では、世代交代などに配慮した協定、運営体制というのが必要だと思います。今までの立派な業績をいかに次の世代に継承していくのか、これは非常に重要な課題です。



京都の祇園の一角。一部の町家では内部はレストランだが、外観は町家の景観が保存されている。

* 事前審査の重要性

また、建築協定を運営していく上で一番大事なことは事前審査制の定着ではないかと思います。つまり、役所に建築確認を出す前に事前にこんな建築をしますよという文書を建築協定運営委員会に対して提出する、ということです。例えば神戸市におきましてはほぼ100%近くこのやり方が定着していますし、京都市におきましてもかなり定着しています。建築協定地区の方々が建築されることを建築確認の前に知ること、それが非常に大事ではないかと思っています。

* 円滑で柔軟な更新活動が大事

それから建築協定の更新作業の円滑化、これも重要です。横浜市の建築協定の内容を見ていますと、非常に特徴的なのが建築協定の有効期間です。「廃止の同意がなければ自動更新」という内容を設けているところが多いのですが、例えば神戸市におきましては、自動更新制というのは原則取り入れない方針にしています。これはなぜかといいますと、1つは無期限に財産権を拘束するのはどうかということ。そして一番大きな理由は、有効期間がきたらこの建築協定の内容で今

後いいのか、本当に今の住環境状況にマッチしているのか、そういったことを確認する機会にすべきであるということです。更新の機会を利用して、もう一回自分たちの建築協定を見直して、自分たちの地域にふさわしい建築協定にしたかどうかという考え方です。このように地域にあった建築協定を永続的に発展させていくためには、更新作業をいかに円滑化していくかということが重要なことだと思います。



イギリスのハムステッド。住環境に配慮された心配りのある町並みが百年も継承されている。

* 日々のコミュニケーション

そして、日ごろの人間関係がやはり大事です。問題が起こったら話し合う、ではなかなか話し合いはうまくいかないものです。やはり日ごろ建築協定に関係ないことであっても、人間関係を大事にしていく、その延長線上で建築協定の運営があるのではないのでしょうか。それにより、話し合いがよりスムーズに行くのではないかと思います。隣接地の問題についても、確かに法的には非常に壁が高いことかもしれませんが、でも、これも建築協定の運営に限りませんが、一般的なまちづくりの裁判闘争の実績を見てみますと、継続的なまちづくりの実績というのが大事なのです。つまり地道に長い間まちづくりを積極的に進めていく、それによってその実績が評価されるわけです。

* 住民の手による自主運営が建築協定の良さ

また、建築協定の持っている柔軟性を生かすということも重要です。最近では地区計画制度が誕生し、そちらへの期待感も高まっていますが、私自身は根本的には全く違うものと思っています。地区計画制度は確かに法的効力は高いかもしれませんが、はっきり言いますとお役所任せです。それに対して建築協定というのは、住民主体により自分たちで運営していくもの。ということは逆に言えば、あまり法律のガंじがらめの運営ではなくて、臨機応変にその時々状況に応じて

運営していくことができるものなのです。そういうことが発展的になれば、建築協定に盛り込まれていない内容にも、効果が出てくるものです。

* PRや相互交流をもっと拡げて

建築協定地区であることで、良好な住環境が将来に対して保証されていくというメリットを積極的に広めていくというのも、とても大事なことです。イギリスでは、規制が厳しいほど良好な住環境が守られるため、資産価値に直接つながってくると思います。必ず日本も近いうちにそうなります。ですから、今までみたいに土地の利用価値があれば資産価値が上がるという時代はもう終わり、住宅地としてふさわしい住環境が永続的に持続されるということが評価される時代が近いうちに来るのではないかと思います。そして長い目で見れば、地域への愛着心を高める協定運営も大事でしょう。そういう意味では、あまり堅苦しいことばかりやるのではなくて、たまには遊び心を加えて楽しく参加できる、そんな試みも必要ではないかと思っています。



また、各地区相互の情報交換を活性化するということも必要だと思います。例えばホームページの掲示板みたいなものでいろいろな地区で起こっている問題が即時に把握できる、そんなことが必要ではないでしょうか。さらには全国とのネットワーク、これも将来あってほしいと思います。これは実は関西のほうで非常に要望が強いのですが、建築協定連絡協議会というのは各自治体ごとにはできましたが、何とか全国組織にできないかというものです。横浜市の建築協定連絡協議会の方々が、リーダーシップをとって進めていただけないかという要望もたくさん聞きました。ですから、そろそろ全国的なシェアで連携を深めていくことを検討できたらと願っております。

平成 13 年度建築協定実績

(1) 建築協定の締結状況

平成13年度に認可公告した建築協定は10件で、すべて第一種低層住居専用地域内（一部第二種低層住居専用地域）のものでした（表-1）。いずれの地区も低層住宅地の住環境を保全する目的で締結されており、特徴的なものとしては、建築協定で規定できない空き地の利用などについて補完する「まちづくり指針」を併せて定めた地区がありました。中には更新活動を機に運営委員会が再び組織され順調に運営されている地区もあります。

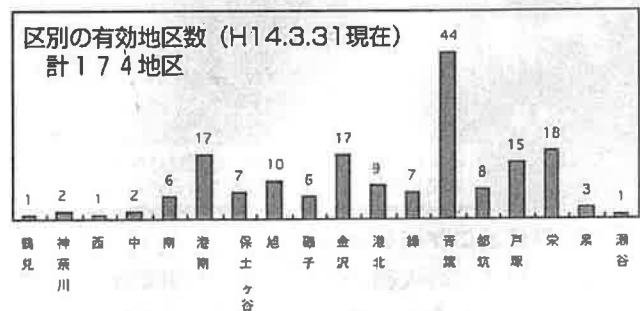
表-1 平成13年度建築協定認可

区	建築協定名	用途地域	区画数	面積 (ha)	認可公告年月日	新規更新
青葉	市ヶ尾町1636	一低	8	0.11	H13.4.13	新規
青葉	榎が丘B地区	一低	16	0.37	H13.6.5	更新
泉	岡津地区	一低	133	3.72	H13.6.15	更新
保土ヶ谷	三ツ沢地区	一低	80	1.08	H13.8.3	新規
青葉	桜台住宅地区	一低	180	3.73	H13.11.15	更新
都筑	港北ニュータウン月野	一低/二低	85	1.48	H13.11.22	新規
旭	フレッシュタウン希望ヶ丘	一低	33	0.59	H13.12.25	更新
都筑	北山田六丁目東部	一低	40	0.87	H14.2.25	更新
旭	さちが丘A地区	一低	61	1.37	H14.3.5	更新
青葉	桂台A地区	一低	41	0.83	H14.3.25	更新

(凡例) 一低：第一種低層住居専用地域 二低：第二種低層住居専用地域

(2) 今後の更新認可等の動向

平成14年度に有効期間満了を迎える地区が9地区あり、うち更新の方向で検討が進められている地区は6地区です。また、今年度は既に4地区で認可されています。



(3) 建築協定の推進

●建築協定地区へのまちづくり

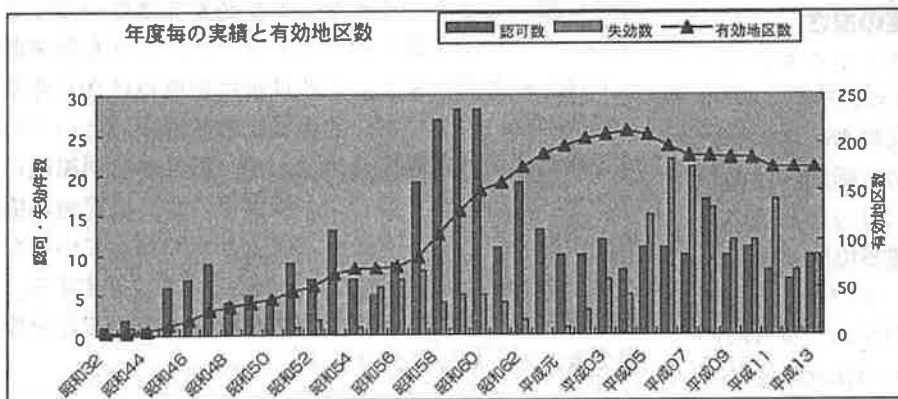
コーディネーター派遣・・・6地区に8回

●建築協定看板の設置・・・2地区

第18期 (H13.6~H14.5) 連絡協議会実績

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 1 ホームページの充実 (36号で紹介) | 3 更新マニュアル作成準備会 (1ページ参照) |
| 2 建築協定見学・討論会 (36号で紹介) | 4 建築協定だよりの発行 (35, 36号) |
| 今期も市内の特色ある建築協定地区の見学を企画しますので、ご期待ください。 | 5 中部地区建築協定意見交換会 (36号で紹介) |
| | 6 西部地区建築協定意見交換会 (次ページ参照) |

地区数の減少がくい止められています—横浜市の建築協定地区数の推移—



有効地区数は、昭和57年度以降、多数の宅地開発に伴い大幅に増加し、その後平成4年をピークに減少傾向を示してきました。しかし、平成12年度以降は新規地区でのまちづくり活動が実を結び、更新地区以外にも新規の締結がされ、有効地区数が維持されています。また平成12,13年度の失効数には、地区計画へ移行した地区が1地区ずつ含まれています。

西部方面（保土ヶ谷区・旭区）の活発なまちづくり活動に感嘆！

レポート：西部地区建築協定意見交換会

総会でもお知らせしましたが、昨年の中部地区に続き、去る5月11日（土）の午後「西部地区建築協定意見交換会」が開催されました。西部地区は西部建築事務所が所管する保土ヶ谷

区、旭区、泉区、瀬谷区からなっており、相模鉄道を沿線とする地域です。この4区には21の建築協定がありますが、今回は6地区の運営委員のみなさんにお集まりいただきました。

●参加者・地区

東戸塚グリーンタウン（保土ヶ谷）
 市沢団地住宅地（旭区）
 二俣川東急ニュータウン東部町内会東地区（旭区）
 川井宿町（旭区）
 横浜興和台（旭区）
 フレッシュタウン希望ヶ丘（旭区）
 まちづくりコーディネーター：内海氏
 建築協定連絡協議会会長：鈴木氏
 横浜市建築局西部建築事務所建築審査課
 建築指導部建築企画課

●コーディネーターの内海氏からの問題提起

- ・一人協定の場合の協定に対する認識不足
- ・青空駐車場など建築協定に規定できないテーマへの対応のありかた
- ・二世帯化、高齢化など、変化する生活様式へ対応できるルールづくりのありかた
- ・協定をつくるだけでなく、老若男女が参加できる継続したまちづくり活動の提案
- ・建物ルールだけではなく、「暮らし安さ」「良好なコミュニティ」を目指した活動の提案

◆意見交換—いろいろな考えが提案されました—

建築協定の強制力が心配です。建築確認を民間機関にも申請できるようになったことで、運営委員会による運営、例えば事前審査制度がさらに重要になってくると思います。

日頃の運営委員会の活動がしっかりしていると、区域外のマンション計画に関しても、運営委員会が話し合いの主体になることができ、よりよい対応が可能です。

これまで4人が2年の任期で運営委員会を構成してきたが、区域内の全員が経験したら、専門家（例えば建築士、弁護士など）にも運営に参加してもらおうかと考えています。

運営委員会と自治会とがうまく連携して活動している。建物などのハード面は運営委員会が、清掃、防犯などのソフト面は自治会が担っています。

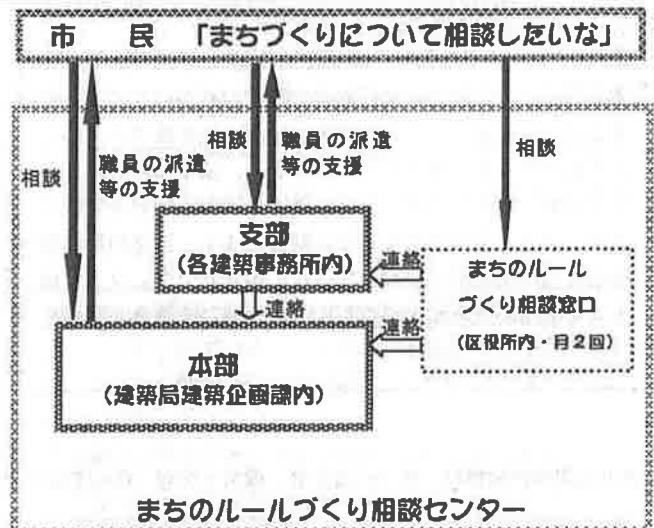
横浜市よりお知らせ：「市民の力を活かすまちづくり」を推進します！

—まちのルールづくり相談センターが9月12日に開設しました—

建築協定・地区計画などのまちのルールづくりに関して何でも気軽に相談できる窓口を開設しました。当センターでは、ルールの見直しや更新活動、運営委員会の設立など、市民自らによるまちのルールづくりを、全面的にバックアップしていきます。具体的には、市民の方（たった一人でも）からの相談に対し、職員による出前相談やまちづくりコーディネーターの派遣など、初期段階から積極的に支援していきます。次の窓口にとどしどしご相談ください。

●横浜市建築局建築企画課内 電話 045-671-2939●

まちのルールづくりをわかりやすく解説したリーフレットを本部、支部、区役所などで配付しています！



「もっと身近な情報がほしい」建築協定だよりご意見・情報大募集

以前のアンケートで一番多かった意見です。これまで、建築協定地区の実際の運営や更新活動をご紹介しました。今期は1年をかけて「建築協定更新マニュアル」を作成します。更新活動の際の「このような情報がほしい。」「このような場合にはどのような対応が望ましいのか。」といった様々な疑問にも応えられるものを目指しております。11月には勉強会の開催も予定しておりますが(1面をご参照ください)、随時、身近で具体的なご意見・情報(更新活動に関するものに限らず)を募集しておりますので、事務局までお寄せください。

運営委員長などが変わったらお知らせください

運営委員長および建築協定だより送付先が変更された場合には、「建築協定運営委員会の手引き」に記載している届出様式に必要事項を記入して事務局までお送りください。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お電話でお知らせください。確実な情報交換のために是非お願いいたします。「建築協定運営委員会の手引き」は事務局に在庫がございますので、ご要望があればご提供いたします。

—編集後記—

- 建築協定を漠然としか捉えてなかった一主婦が、今年度からお手伝いをさせていただく事になりました。地域がかかえる小さな問題や大きな問題は、まず話し合いから何度も足を運んでの地道な努力が功を奏したと聞きました。建築協定により良好な住環境が保たれている街に住むという事は、私達の大きな誇りであると強く感じました。(赤田)
- 6月の総会の鈴木克彦先生の講演を聴き、所感2つ。第一は、英国には建築協定地区の住み方というか社会通念に行政が法的にも順応しており、誠に羨ましい。第二に、「持続可能な社会」という新しい概念。地球環境から身近な住宅環境も含む。昭和25年建築基準法に建築協定が導入されて50年。良質な住宅環境を持続するには、英国型の行政対応が望ましい。「百年河清を待つ」わけにはいかない。皆様の提言を期待したい。(西浦)
- 本年度より幹事となり、他地区の問題点や悩みが聞け参考になる一方、自分の地区独自の問題の解決はどこへ、と考えていましたが、「まちのルールづくり相談センター」が開設されます。センターが活用され、協定地区が増えることは良いことですが、同時に既成地区の諸問題も気軽に相談できる場所であるように期待します。協定の締結は街づくりの第一歩、終わりではなく始まりです。ソフト面も含め誰もが住みやすい街づくりの相談に、皆さん利用してみましよう。(山口)

建築協定関連ビデオ好評レンタル中!

平成12年3月に完成した栄区建築協定地区連絡会(現:さかえ住宅環境フォーラム)の活動をまとめたビデオ「まちが人をつくる 人がまちをつくる」をはじめとした、まちづくりに関するビデオを事務局にて貸し出しております。運営委員会での話し合いや地区で勉強会を行うときなどに大活躍です。貸し出し中のこともありますので、電話でご連絡の上、事務局までお越しください。簡単に内容をご紹介します。

◆「住みよいまちをつくる」

建築協定制度をわかりやすく説明しています。スライド写真を中心としたビデオです。

◆「すまいづくりまちづくり-建築トラブルをめぐって-」

住宅を建築する際の「建てる人の立場」「隣に住んでいる人の立場」という双方の視点から建築トラブルを分析します。

◆「まちが人をつくる 人がまちをつくる」

協定違反への対応など実際の運営に携わる方の生の声を聞くことのできる貴重な内容です。

第10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	赤田千枝子	横浜興和台
〃	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
〃	西浦昌司	松ヶ丘住宅地
〃	森本周造	美しが丘中部自治会
〃	山口清二	新本牧地区

—建築協定運営委員会のハンコ欄—

※この新聞は、建築協定運営委員会で配布しています。