

建築協定だより

第 38 号 2003年(平成15年) 3月
編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会
事務局： 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市建築局建築指導部建築企画課
電話045(671)2933 FAX045(681)1654

連絡協議会が今年度で発足20年目！ 第20回総会開催

本年6月で連絡協議会設立(昭和59年)から早くも20年目を迎えます。この間、定期総会はもとより、市内の建築協定地区見学会、法律改正などの勉強会、他都市との交流、様々なマニュアルの編集、建築協定だよりによる情報提供など、横浜市における建築協定制度の普及に微力ながら貢献できたのではないのでしょうか。また、本協議会の活動は、日本都市計画学会石川賞(昭和61年)、市政功労者賞(平成元年)、横浜まちづくり功労者賞(平成5年)の受賞など、各方面から高い評価も得てきました。

20年目の節目を迎えるにあたり、本年6月の連絡協議会総会は、同じく連絡協議会が組織されている大阪府、名古屋市、京都市、神戸市の連絡協議会をご招待し、今後の建築協定制度のあり方についての意見交換を企画しています。初めて国内の連絡協議会が一同に会する貴重な機会となる予定です。また、建築協定の更新作業時の負担や労力を少しでも軽減できるよう、幹事が中心となって作成を進めてきた「建築協定更新マニュアル」も間もなく完成を迎え、成果品をこの総会でお渡しする予定です。

今まで横浜市建築協定連絡協議会が歩んできた歴史を知り、またこれからの建築協定による住民主体のまちづくりのヒントを得るため、是非ご参加ください。

日時：平成15年6月14日(土)
13:00～16:00

場所：横浜ワールドポーターズ
JR・市営地下鉄・東横線
桜木町駅徒歩15分

※後日、運営委員長宛にご案内を送付します。

横浜市建築協定連絡協議会のあゆみ

昭和59年6月	連絡協議会発足
昭和61年5月	日本都市計画学会「石川賞」受賞
平成元年6月	横浜市政100周年・開港130周年記念 市政功労者賞受賞
平成5年10月	10周年記念行事開催 横浜まちづくり功労者賞受賞 建築協定隣接地制度スタート(H7)
平成8年4月	用途地域改正に向けた建築協定 勉強会開催
平成10年6月	建築協定運営委員会の手引き発行
11月	建築協定見学会&討論会初開催 中間検査スタート 確認・検査の民間開放(H11)
平成12年4月	建築協定ホームページ開設
平成15年6月	建築協定更新マニュアル発行(予定)

◀第1回 総会の様子



建築協定
関連の冊子



これで安心! 協定更新 ～更新マニュアル勉強会開催～

去る平成14年11月30日（土）、旧横浜大さん橋国際客船ターミナルにおいて、建築協定更新マニュアル勉強会が開催されました。

■更新についてのノウハウを勉強

現在、横浜市内の協定のうち約半数の地区において有効期間を限っており、そうした地区では、更新の検討は避けて通れない作業となります。



更新作業は自分達のまちについて考える良い機会である一方、かなりの手間もかかるものです。そこで、その苦労を軽減するためのマニュアルを連絡協議会幹事会が中心となって作成してきましたが、今回マニュアル勉強会を開催することにより、各地区の運営委員にマニュアルの内容について御意見をうかがうとともに、更新活動に関する意見交換もおこないました。

■マニュアル案の初お披露目

当日は、33地区44人の参加者と8人の行政担当者が集まりました。更新を控えた地区の参加者がほとんどでしたが、有効期間を「廃止まで」としている建築協定地区からも、4地区5人の参加があり、更新作業への関心の高さをうかがわせました。

開会挨拶の後、連絡協議会より竹内幹事がマニュアル案の概要説明をおこないました。

建築協定更新マニュアルは、更新準備のとりかかりから認可公告の後まで幅広くサポートする内容のため、45分という時間の中でポイント

を絞った説明となりました。

■経費は避けて通れぬ問題

その後の質疑応答では、更新作業を控えた参加者から、作業にかかる経費についての質問がありました。



それに対して、更新にかかる費用は一区画あたり数百円程度だが、地区により大きく異なり、一概には答えづらいという回答がありました。とはいえ、経費というのは更新作業に不可欠な要素にもかかわらずマニュアルでは触れていなかったため、完成版（来年度総会にて配布します）には経費に関する情報を載せていく予定です。

休憩を挟んで、最近更新活動に携わられた運営委員長からの事例報告がありました（次ページ参照）。実際の更新作業についてのエピソードということで非常に説得力があり、一同熱心に聞き入っていました。

■更新作業のメンバーは

最後に、横浜市まちづくりコーディネーターの内海氏から、建築協定運営と更新作業のポイントについてのお話がありました。

更新にあたっては、自治会と連動して運営している建築協定では経費や組織の点などでメリットは多いが、そうではない協定では、更新作業の組織作りとして、街区ごとのブロック長の協力が不可欠だという話でした。この内海氏の話を受けて、建築協定更新マニュアルにも、更新の準備委員会のメンバーには、街区から1人ずつ選ぶ程度の人数が望ましい旨を掲載する予定です。



その後の質疑応答も盛り上がり、予定終了時間を超過しつつ勉強会は終了を迎えました。

シリーズ：みんなの建築協定④・・・更新をむかえて ～建築協定更新マニュアル勉強会より～

事例紹介 1

東戸塚グリーンタウン建築協定

(保土ヶ谷区) 運営委員長 糸永雅美

JR東戸塚駅のそばにあり、名前も「東戸塚」となっておりますが、保土ヶ谷区の建築協定です。有効期間満了日が平成16年の9月で、今から約2年間あります。しかし区画数が約230あり、更に隣接する遊水池上に新たに建築される住宅も建築協定に入ってもらえればと考えているので、もうそろそろ準備を始めなければと思っております。



上記の遊水池上の住宅は、当初マンションの計画だった所を周辺住民の要望により戸建住宅地に変更して頂いた経緯がありますが、良好な住環境を将来にわたって維持するため、更新を機にこの東戸塚グリーンタウン建築協定に加入して頂ければと考えております。勿論そのためには遊水池の所有者等の同意が必要なので、皆が納得できる内容を検討していく予定です。

現在は運営委員が6名おりますが、更新のために18名くらいの特別委員会を組織できればと考えています。バランスよく住民の御意見を吸い上げるために、自治会とうまく連携をとって更新作業を進めていきたいと思っております。

事例紹介 2

港南第2期分譲地第1次、第2次、第3次、第6次住宅地区建築協定

(港南区) 運営委員長 田中武

現在の建築協定区域は約500区画ですが、現在更新を機に自治会区域内の住宅地にも声をかけております。今は新しい協定書案を検討している段階であり、地区の方々の御賛同が得られれば、合意作業に入る予定です。



私どもの住んでいる日限山というのは昭和40年代にデベロッパーの開発によりできた住宅地

であり、また建築協定についても昭和40年代の中頃に最初の認可がされ、その後さまざまな変遷を遂げながら今日に至っております。

また私どもの建築協定は自治会と連携を図っており、自治会館の使用その他、さまざまなバックアップを受けております。しかし、更新作業メンバーは現在6名しかおらず、1名で100区画も担当しなくてはならない者もいる状況ですので、今後は人員の増強を図っていく予定です。

建築協定更新というのは本当に手探りの作業です。今回連絡協議会が作成した建築協定更新マニュアルは大変素晴らしいのですが、あと半年早くできていればと思うと、少し複雑な気持ちです(笑)。

事例紹介 3

西原住宅地区建築協定

(港北区) 運営委員長 長谷川隆弘

私共の建築協定は港北区の高田西というところにあります。区画数は約230で、戸建て住宅主体のまちなみにするために、建築物の用途のみを制限している建築協定です。

平成13年1～3月くらいに更新準備を始め、アンケートや総会開催などをおこなってきました。そして合意作業を経て平成14年9月2日に、横浜市へ認可申請をおこないました。(編注・平成14年12月25日に認可公告)

色々苦勞もありましたが、全体的にはスムーズに更新手続きが進められたのではないかと思います。その理由としては、

1. 建築協定区域が自治会範囲と同一だった。
2. 度々の告知(会報、アンケートなど)により、地区住民が環境保持について十分理解していた。
3. 協定の趣旨説明や協定書の署名捺印・回収などに作業メンバーの多大な尽力・貢献などが挙げられます。認可公告後は、協定の運営にがんばっていかうと思っております。



京都市
平成2年
9月設立

名古屋市
平成8年
7月設立

私たちの仲間を紹介します!

今年の8月に開催予定の横浜市建築協定連絡協議会総会は20回を数えます。
これを機に他都市の建築協定連絡協議会の活動内容をご紹介しよう

古都の景観を保全するユニークなルール

京都市

●建築確認の民間開放が著しく進んでいます。

まずご紹介するのは、京都市です。京都市は建築確認が年間8千件程度であり、そのうちの95%を民間機関（指定確認検査機関）が確認しているようです。確認申請受付時の情報提供は、受けていないようです。

●郊外に多い一人協定型、住民発意型は市中心部に。

平成14年末の有効地区数は63地区となっています。そのうち7割を超える46地区が一人協定型（開発者が宅地分譲時に併せて定めた建築協定）となっております。また、8割を超える53地区が自動更新のタイプとなっています（横浜市は約半分の地区が自動更新タイプ）。自動更新タイプではない建築協定地区での更新においては、やはり合意率の確保が困難であるようです。

●連絡協議会の活動は、各建築協定地区からの拠出金が支えています。

連絡協議会の活動内容は、総会の開催、協定だよりの発行、他都市見学会などで、各協定地区からの拠出金が支えています。活動を引っ張る役員会（横浜市の幹事会に相当）は年10回開催され、協定だより担当と見学会担当に分かれて企画検討をしているようです。

●京都市ならではの建築ルールもあります ー建物の色は聚楽色ー

京都市の建築協定の中には、京都ならではの建築ルールもあります。それは、「建物の色は聚楽色にすること」というもので、京都市内聚楽付近から産する聚楽土という壁土の色を基調にしようというもののようです。具体的には、灰黄色、灰浅黄色、灰褐色、栗色などが使われるようです。

情報はリアルタイムに提供しています

名古屋市

●民間機関への対策で運営委員会による事前協議制度が浸透

平成14年末の有効地区数は34地区となっています。そのうち、住民発意型の地区が全体の8割を占めています。また、自動更新となっているのは、1地区だけだそうです。基本的には有効期限を目途に更新活動を行うスタイルとなっているようです。また、民間機関のシェアが高くなっていることを踏まえ（平成14年度で半分強）、協定更新時には協定本文に、建築計画についての事前協議制度を盛り込むことを徹底しているそうです。現在では13地区の運営委員会で事前協議を明文化して実施しており、該当地区の運営委員長名簿が民間機関に提供されています。

●タイムリーな情報提供を展開中!

名古屋市の連絡協議会もこれまで年2回の協定だよりを発行してきましたようですが、昨年6月から建築協定だよりに加え、タイムリーな情報提供を展開しようと、「協定ニュースレター」の発行をスタートさせました。不定期（おおよそ月1回）の発行ですが、イベントの案内・速報、役員会（横浜市の幹事会に相当）の報告、用語の解説、まちづくりに関するトピックスなど、リアルタイムに各協定地区の運営委員会に最新情報が回覧形式で届けられているようです。

●近隣紛争をきっかけとした地区が多数

名古屋市では、様々な紛争をきっかけに建築協定が締結された地区が多いことから、合意率の確保が困難な場合もあるようです。締結のきっかけによってはユニークなルールもいくつかあります。特に用途の制限では、住戸面積30㎡以下のワンルームマンションの制限、深夜営業する店舗の制限、うなぎを焼く店舗や中華料理店などの臭気を出す用途の制限、店頭飲食を行う酒類販売業の制限などが挙げられます。

●運営委員の世代交代がスムーズに実現した地区もあります

市内の運営委員会の多くは、なり手不足に悩んでいるようですが、中には、地区内での話し合いで、運営委員がまとめて若返った地区もあるようです。

他都市の連絡協議会の事務局を訪問

実は同様の連絡協議会が組織されている都市が4つあります。

事務局が京都市役所、名古屋市役所、大阪府庁、神戸市役所を訪問しました。

大阪府
平成5年
3月設立

神戸市
平成2年
10月設立

都道府県による、市を超えた連携

大阪府

●「府」で連絡協議会を設立。

京都市、神戸市、名古屋市、そして横浜市と異なり、大阪では府内の建築協定の連携を高めるため、大阪府を事務局として、大阪府建築協定地区連絡協議会が平成5年3月31日に設立されました。大阪府内では、30を超える市町村で建築協定が締結されており、まちの様子や協定の運営も自治体によって異なります。そこでこれらの地区が会員となって協議会を組織し、市町村の枠組みを超えた連携を進めています。

●多様な建築協定地区

全部で266地区ある建築協定には様々な地区があり、区画数も4区画から1361区画まで様々です。また有効期間については、20年を超える地区が全協定地区の過半数を占めているのが特徴です。

●あらゆる場面に対応！実用的な資料集

連絡協議会が発行しているものの中に「住みよいまちづくりー建築協定ガイドー」があります。これは、建築協定の認可申請や運営のさまざまな場面で必要となる文書の雛形集であり、まちづくりのアンケートから違反是正勧告書まで、あらゆる場面に適応した非常に実用的な資料集となっています。

●連絡協議会のホームページ

大阪府建築協定地区連絡協議会は、独自にホームページを開設しており、上記の雛形集や年2回発行の「まちなみ通信」の掲載など、建築協定の普及啓発につとめています。

(ホームページアドレス：<http://www.pref.osaka.jp/kenshi/utokusii/kentikukyoutei/kyotei.htm>)

地域での継続した話し合いを重視

神戸市

●市内の建築確認申請の約90%が民間機関へ。協定内容は運営委員会がチェック。

平成14年末の有効地区数は98地区となっています。また、建築確認のうち住宅については、震災復興によるものなどを除き、ほぼすべてが民間機関により行われています。神戸市では、運営委員会による事前協議制度が浸透しており、建築協定の内容の審査については、すべて運営委員会の手で行われています。

●建築協定区域であることの周知について

運営委員会による事前協議制度の実効性を高めるため、建築協定区域であることの周知徹底を進めています。運営委員会においては、建築協定地区の表示看板の設置を行っています。また市の窓口においては、建築協定区域であることの周知と、運営委員会連絡先のご案内をしています。さらに市のホームページにおいて、協定区域図や協定内容などの公開を行っています。

(ホームページアドレス：<http://www.kobe-toshi-seibi.or.jp/matisen/ljouhou/system.htm>)

●自動更新ではなく10年ごとの話し合いを重視

昨年の総会での鈴木先生の講演にありましたように(協定だより第37号で紹介)、神戸市では建築協定の有効期間は10年間としているところが多く、現在では自動更新という方法を原則認めていません。これは自動更新とすると、次第に建築協定に対する意識が薄れてしまうため、更新を機にもう一度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すべきであるという考え方に基づいています。

●協定だよりには運営委員会によるユニークなコーナーも

連絡協議会の運営については横浜市と非常に似ており、年6回程度の役員会や総会・研修会などの開催、年2回の協定だよりの発行、地区表示看板の設置などを行っています。

協定だよりの紙面についても連絡協議会の特徴を出しており、建築協定の各地区を紹介する「わがまち探訪」、ガーデニング等を楽しむためのちょっとしたアイデアを紹介する「街並みおしゃれアイデア」、日本各地の美しい街並みを紹介する「日本百景」といったユニークな連載コーナーがあります。

「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、「みんなの建築協定」と題して、建築協定地区の実際の運営や更新活動の内容をご紹介してきました。みなさんの関心が特に高かった更新活動に関しましては、昨年夏から「建築協定更新マニュアル」の作成をスタートさせています。秋のマニュアル作成勉強会を経てマニュアルの内容も大変充実したものになりそうです。本年6月の第20回総会でのお披露目をめざし、編集を進めています。今後もみなさんのご意見などにより、紙面の充実や新たな意見交換のテーマにつなげていきたいと考えております。様々なアイデア、情報などを募集しておりますので、事務局までお寄せください。

建築協定関連ビデオ 大好評レンタル中!

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。運営委員会での話合いや地区での勉強会の際に、活躍しています。貸し出し中のこともありますので、事務局までお問い合わせください。次に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

ー建築トラブルをめぐってー

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。

運営委員長などが変わったら お知らせください

3月から4月にかけては、運営委員長および建築協定だより送付先の変更ラッシュの時期です。変更された場合には、必ず「建築協定運営委員会の手引き」に載っている届出様式に必要な事項を記入して事務局まで郵送又はFAXでお送りください。また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

□建築協定の更新マニュアルが勉強会を経て市民の日線で出来上がり、6月の総会で配布されることになった。事務局による検討の結果、地権者リストのチェックについて、合意書作成にとりかかる前に実施してもらえるようになり、認可公告時には、認可スタンプを協定書に押してPRと保存に役立てる改革に着手した。高齢化が進んで運営委員のなり手がなく、協定区域が減っているが、更新マニュアルの誕生でこの傾向に歯止めがかかることを願っている。（竹内）

□「過程」去年のまちづくりシンポジウムの市長のキーワードです。過程の中での諸検討やコミュニティが大切とのこと。私達の所では、その過程で「街づくり」を広義の自治会業務、「街並みづくり」をその一部の建築協定業務と使い分け、違いを明瞭にしています。その「街並みづくり」の点では協定も地区計画も同目的なので、早く同じ場で討論できるよう望むものです。（森本）

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（金沢）
副会長	佐藤鐵雄	牛久保東地区（都筑）
	赤田千枝子	横浜興和台（旭）
	北川隆三	岸根篠原東急団地（港北）
	竹内良夫	桜台住宅地区（青葉）
	中野幸子	神大寺一丁目住宅地区（神奈川）
	西浦昌司	松ヶ丘住宅地（栄）
	森本周造	美しが丘中部自治会（青葉）
	山口清二	新本牧地区（中）

ー建築協定運営委員会のハンコ欄ー

※この新聞は、建築協定運営委員会で配布しています。