

# 建築協定だより

2003年  
平成15年9月

第39号

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1-1  
横浜市建築局建築企画課内  
電話 045(671)2932・2933

## 5都市による活発な議論！ ～第20回総会開催～

平成15年6月14日（土）、活動20年目のスタートとなる第20回横浜市建築協定連絡協議会総会が、ワールドポーターズ6Fイベントホールにて行われました。（詳細は第2、第3面。）今年の総会は20回目ということもあり、横浜市と同じく建築協定の連絡協議会を設立している名古屋市、京都市、大阪府、神戸市の連絡協議会会長と行政職員を招待しての開催となり、出席者も総勢125人と、例年にもまして盛況な会となりました。

会議の内容も、招待都市に横浜市を加えた5都市の連絡協議会会長によるパネルディスカッションや、各都市の建築協定概要のパネル展示、また休憩時間中の横浜市職員による質問ブースの設置



など、新しい企画も精力的に行いました。パネルディスカッションの中では、神戸市建築協定地区連絡協議会の絹川会長が漫談を披露し、爆笑に包まれるという一幕もあり、盛況のうちに閉会を迎えました。

## 11月に、「建築法令の勉強会」を開催します！

建築協定は、締結した皆様自身が運営していくという事がその大きな特長です。それは、「自分達のまちは自分達でつくっていく」という住民自治の考え方によるものであるため、運営委員会は、協定区域内で建築計画があった場合、その建築が協定に合致しているか確かめる必要があります。しかし、建築協定書は、やや専門的な書き方をしているため、協定に合致しているか判断に迷うこともあるかと思います。そこで、第20回総会で承認を受けた「建築法令の勉強会」を、11月29日（土）にポートコミュニティ万国橋において行います。これは、横浜市内の建築協定審査をサポートしている市の職員を交えて、建築協定の制限内容の読み方を勉強するというものです。

また、建築協定以外にも、建築法令の一般的な

事柄についても話し合う予定です。「道路の角地だと、建ぺい率が増えると聞いたのだけれど……」「敷地面積の最低限度が125㎡の地域に土地の再分割によって、125㎡以下の敷地があるのはなぜか」など、建築のさまざまな疑問にお答えできる会にする予定です。詳細のご案内は、後日運営委員長さんに送付しますので、皆様ふるってご参加下さい。

### 新たな運営委員会の手引きも作成！

現在発行されている『運営委員会の手引き』を、「建築法令の勉強会」の内容を受けて、更に『分かりやすい・使いやすい』ものへと、全面改訂をおこないます。完成した冊子は、来年の第21回総会にて配布する予定です。乞うご期待！

# 第20回建築協定連絡協議会総会開催!!

平成15年6月14日(土)に開催された総会では、第19期の活動内容と第20期の活動予定が報告され承認を受けました。また副会長の佐藤鐵雄氏と小林満雄氏が退任され、建築局長から感謝状が贈呈されるとともに、新副会長に森本周造氏と山口清二氏、新幹事に長谷川隆弘氏と山田迪也氏が就任されました。

## ーパネルディスカッションー 各都市におけるこれからの建築協定運営

総会の後半では、「各都市におけるこれからの建築協定運営」をテーマに、5都市の連絡協議会会長によるパネルディスカッションを行いました。盛りだくさんのお話がありました中で、その一部をご紹介します。

### パネラー紹介

名古屋市建築協定連絡協議会会長	赤松早苗氏
京都市建築協定連絡協議会会長	望月秀祐氏
大阪府建築協定地区連絡協議会会長	北村 正氏
神戸市建築協定地区連絡協議会会長	絹川正明氏
横浜市建築協定連絡協議会会長	鈴木 稔氏

### ● 協定を運営するうえでの問題点とは？



望月会長(京都市)

◇望月会長 京都市は、住民合意型が17地区、開発型が48地区あります。住民合意型は、危機感を感じてみずから団結して結んだ場合が多く、自分たちで協定を結んでいくという意識がありますが、一方で開発型は、宅地開発業者が開発をすると同時に建築協定を結んだ場合があり、その中には協定の有効期間を自動更新としている地区が多くあります。そのため建築協定に対する理解の度合いがやや異なるため、連絡協議会などの場で、意見の食い違いが出てくることがあります。

◇北村会長 建築協定というのは、一番大事なものは締結後の運営なんですね。大阪府でも、後継者がいないので建築協定が立ち消えになってしまい、更新ができないという状況が見られます。委員長



北村会長(大阪府)

を同じ人が長くやっていくことで、地区の中の細かいところまで知ってしまうと、いろいろと難し

いことも出てきますし、やはり後継者づくりの問題があります。



絹川会長(神戸市)

◇絹川会長 神戸市の場合、運営委員長や役員の方が、毎年交代でやる輪番制のところがたくさんあるんです。ですから、地区によっては、建築協定に非常に詳しい運営委員長がいらっしゃる反面、自分のところの建築協定の内容もよく知らない方がいらっしゃる地区もあるという問題があります。もう一つ全体の問題としまして、我々は建築協定至上主義に陥っていないだろうかという問いかけがあります。地域社会には、防犯・防災、環境、緑化、高齢者問題などたくさんの課題が山積しているわけですね。これらも織り込んで考えていくべきならば、あまり建築協定を声高に叫ぶのではなく、建築協定を核には置くけれども、それ以外の地域のいろいろな情勢の変化を考えて、建築協定というものを柔軟に、例えば5年、10年の更新で協定内容を変えていくことも必要だと思えます。

### 『各都市の建築協定』パネル展も開催



会場の一部では、5都市の建築協定の特徴や締結状況などのデータをまとめたパネルを展示し、多くの参加者の皆様に楽しんでいただきました。

### ● 行政とどのように連携していますか？

◇望月会長 京都市の場合は、民間による建築確認事務の割合は95%という極端な状況ですが、行政から民間確認機関へ、建築協定の区域図等の資料を全て渡しています。また、建築確認申請を行うにあたっては、「協定内容に合致している」という

“合意書”に運営委員長が印を押印したものを建築確認申請書に添えて出すしくみになっています。

◇絹川会長 神戸市では、平成14年度の実績では約90%が民間申請ですが、民間確認機関へのお願いベースではなくて、あくまで協定の加入者である建築主が運営委員会に事前届出をするという手続きを、もう一度周知徹底するということが非常に大事だと思いますね。一方で、民間確認機関へもきちんと協力依頼はしないとあかんと思います。

行政との連携ですけれども、できるだけ行政からは独立したいという気持ちがあります。今後、費用の3分の1くらいは、広告料収入や各運営委員会からの会費収入で賄うなど、自主財源みたいなものを確保して、行政にも意見を伝えられるような組織にぜひ衣がえをしていきたいです。



鈴木会長 (横浜市)

◇鈴木会長 横浜市では、建築確認申請が民間確認機関に出された場合は、民間確認機関がそれを行政に報告するようお願いしています。報告を受けた行政はす

ぐに建築協定区域内かどうか調べ、区域内である場合は、設計者に運営委員会とコンタクトをとるよう行政から民間確認機関にお願いしていただけてます。しかし民間確認機関は確認を下ろすのが早いいため、連絡のタイムラグが一つの問題点です。その対

### 休憩時間は 質問ブースで…

新しい試みとして、休憩時間に質問ブースを設けました。日頃の建築協定運営や建物についての相談・疑問を横浜市職員に気軽に聞ける場として設けましたが、大変盛況となりました。



応策として、事前審査制度を義務づけることが有効ではないかと考えられます。しかし、地元でチェックすることが難しいなどの問題もあることから、事前審査制度を徹底するためにも、連絡協議会が何らかの形でバックアップする必要があると思います。

### ● 何か工夫ある取り組みはしていますか？

◇赤松会長 名古屋市の場合は、機関誌はすべて最初から自分たち協議会の手だけでやってきましたのでとても大変でしたが、それをやることによって、



赤松会長 (名古屋市)

地域、年齢、それから男女の差別もなく楽しくやってきています。要するにそこでコミュニケーションや人づくりがうまくいっているのではないかと考えており

ます。根本的なことは、人と人とのコミュニケーションがポイントだと考えています。

◇北村会長 大阪府では、今年から会費制なんです。それまでは連絡協議会の運営費用は全て行政から支援金をいただいてましたが、やはりある程度自立せなあかんということで、5年かかりましたが、昨年の総会でやっと会費制を認めていただきました。1地区につき基本金3000円に加え、その地区の区画数に応じて1区画につき20円という形でいただくことになっております。

### ● 今後、各都市が連携することの意義とは？

◇赤松会長 それぞれの都市でそれぞれが頑張ってる連絡協議会をやるのではなくて、ITなどを通して連絡、連携等という形を結び、各都市がお互いに情報交換やノウハウを蓄積していけたらと思っております。

### 第20回総会に参加して…

皇谷台建築協定運営委員長(戸塚区) 米田征芳さんより  
～全国レベルでの連絡協議会に期待します！～  
各都市の活動状況や問題点などをお聴きして、私が常日頃思う悩みを同次元で共有できたのは、大変参考になりました。また、神戸の震災後、復興時における建築協定としての働きかけなど、更に深くお聴きしたかったです。そして、全国レベルの連絡協議会も視野に入っていることなどは夫いに期待したいです。

# 第19期 (H14.6~H15.5) 連絡協議会実績

## 1. 建築協定見学・討論会

平成15年3月29日(土)に、青葉区美しが丘中部自治会地区で見学・討論会が開催されました。  
 今期も市内の特色ある建築協定地区の見学会を企画しますので、ご期待ください。

## 2. 建築協定更新マニュアル作成勉強会

(37号で紹介)

## 3. 建築協定更新マニュアルの発行

## 4. 建築協定だよりの発行(37、38号)

# 平成14年度建築協定実績

## 1. 建築協定の締結状況

平成14年度に認可公告した建築協定は10件で、第一種低層住居専用地域内(一部第一種住居地域内)のものと、工業専用地域内のものがありました。(表参照) 第一種低層住居専用地域内(一部第一種住居地域内)のものは、住宅地の住環境を保全する目的で締結されたものです。工業専用地域内のものは、研究開発拠点となる産業団地としての良好な環境の維持・保全を目的として定められた建築協定です。

表 平成14年度建築協定認可一覧

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	若草台B地区	一低	98	2.04	H14. 4. 5	更新
港北	ネクスス高田	一低	15	0.26	H14. 5. 2	新規
鶴見	末広ファクトリーパーク	工専	7	1.17	H14. 8.23	新規
青葉	市ヶ尾禅当寺地区	一低	125	2.31	H14. 8.23	更新
金沢	富岡第7期分譲地(第3次)住宅地区	一低	117	2.57	H14.10.15	更新
戸塚	賀寿団地	一低/一住	292	4.77	H14.10.15	更新
都筑	港北ニュータウンタ月野南	一低	51	0.91	H14.11.15	新規
港北	西原住宅地区	一低	228	5.00	H14.12.25	更新
磯子	メール・ド磯子地区	一低	270	4.74	H15. 3.13	更新
保土ヶ谷	常盤台みどりが丘	一低	88	2.28	H15. 3.24	更新

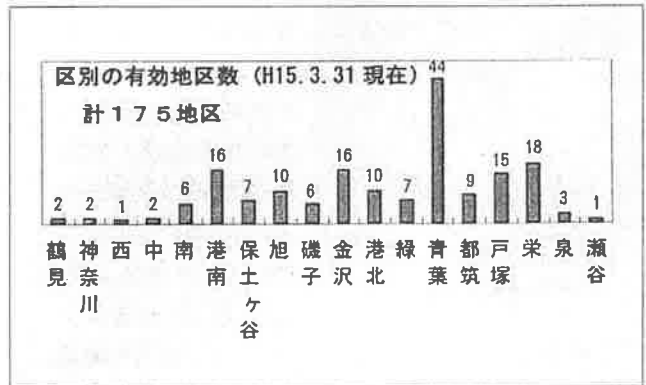
(凡例) 一低：第一種低層住居専用地域 一住：第一種住居地域  
 工専：工業専用地域

## 2. 今後の更新認可の動向

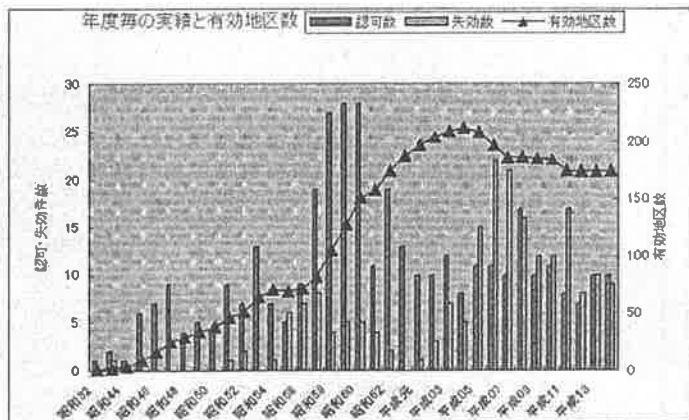
平成15年度に有効期間満了を迎える地区は8箇所あります。また、現在既に3地区が認可されています。

## 3. 建築協定の推進

- 建築協定地区へのまちづくり  
コーディネーターの派遣…4地区に計6回
- 建築協定看板の設置……………4地区

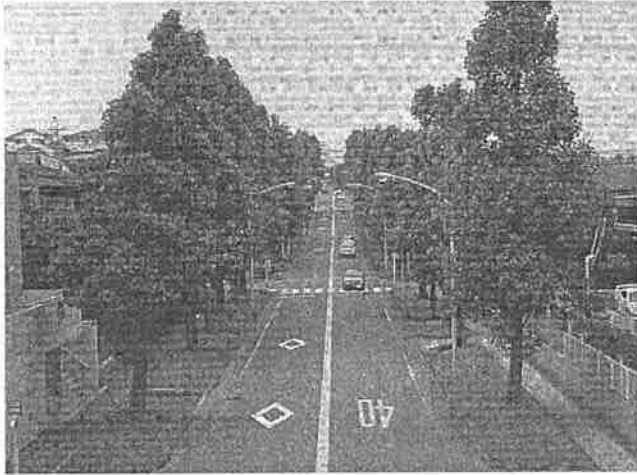


# 有効地区数が維持されていますー横浜市の建築協定地区数の推移ー



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年度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、地区計画への移行があるにもかかわらず、新規でのまちづくり活動によって、更新地区以外にも新規の締結がなされ、有効地区数が維持されています。なお、平成14年度の失効数には、地区計画に移行する地区が1地区含まれています。

## 街並み探訪



美しが丘の街並み

青葉区の美しが丘を紹介します。この地区は美しが丘中部自治会建築協定で守られた街並みが美しい場所で、道路にはユリノキや桜など、「通り」の名前の由来となっている様々な街路樹が並んでいます。一番のおすすめは、春爛漫の浮き立つような「桜通り」ですが、初夏に淡い緑のチューリップに似た花をつける「ユリノキ通り」も一見の価値があります。秋のひととき、ぶらりと出かけてみてはいかがですか？詩情豊かなステージが広がってくること請け合いの街です。

横浜市建築協定連絡協議会幹事 中野幸子

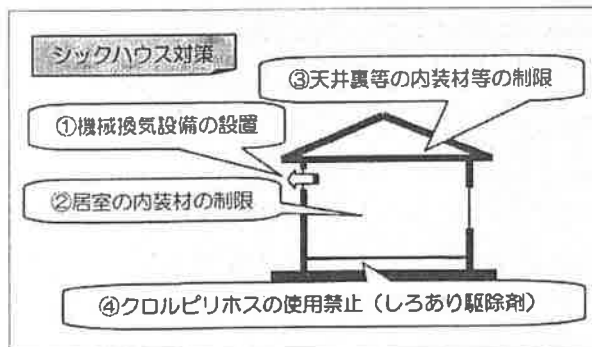
## シックハウスについてご存じですか？ — 建築基準法が改正されました

みなさん、「シックハウス」ってご存じですか？詳しい内容は知らないけれど、言葉は聞いたことがあるという方は多いのではないのでしょうか？今回はこのシックハウスについて解説してみたいと思います。

シックハウスとは、新築・改築された住宅やビルにおいて、建築材料から発散する化学物質により、めまい、はきけ、目・鼻・のどの痛みなどのシックハウス症候群を引き起こす建物のことです。また、シックハウス症候群はまだ未解明な部分が多いと言われています。

原因としては、

- ① 使われている建材、家具から化学物質が発散
- ② 住宅の気密性の向上
- ③ ライフスタイルの変化による換気の不足が考えられています。



また、シックハウスを引き起こす化学物質は、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、クロルピリホスなどで、厚生労働省が濃度指針値を定めた物質として13種類あります。これらの化学物質は、建材である合板、塗料、接着剤、壁紙やシロアリ駆除剤に使用されている場合があります。シックハウスの原因のひとつと考えられています。国土交通省の調査では、調査住宅の約3割でホルムアルデヒドが厚生労働省の指針値を超えていたそうです。

そこで、建築基準法を改正してシックハウス対策をすることとなり、本年の7月1日から施行されました。規制の内容は、

- ① 機械換気設備の設置
- ② ホルムアルデヒドを発散する建材の内装材への使用制限
- ③ 天井裏や収納部分の内装材等の制限
- ④ 防蟻剤として使用されるクロルピリホスの使用禁止です。

また、タバコやストーブ、防虫剤、化粧品なども化学物質の発生源となるので、こまめに換気をしたり、身の回りにも配慮するなど、住まい方にも気をつけた方がよさそうですね。詳しい内容の問い合わせは、横浜市建築局建築企画課（☎671-2933）をお願いします。

# 「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。今後も皆様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。様々なご意見・情報を随時募集しておりますので、事務局までお寄せください。

## ■ 横浜市よりお知らせ ■

### 「まちのルールづくり講座」 を18区で開催します！

「戸建住宅中心の街並みがいい」「ゆとりあるまち並みがいい」など、市民の皆様が話し合い、まちづくりのルール（建物の種類や高さなど）を定める「建築協定」「地区計画」などについて、分かりやすく解説します。

【内容】「低層住宅地の保全」をテーマとした演劇など建築協定や地区計画の仕組み及び事例紹介

【定員】各区50名づつ 応募多数の場合は抽選

【日時】平成15年11月中旬～12月中旬の土曜・休日

【場所】各区役所の会議室 等

◆申込み先・申込み方法については下記まで問い合わせてください。

鶴見・神奈川・西・中・南区開催分

まちのルールづくり相談センター中部支部

☎ 441-4842

港南・磯子・金沢・戸塚・栄区開催分

まちのルールづくり相談センター南部支部

☎ 847-8563

保土ヶ谷・旭・泉・瀬谷区開催分

まちのルールづくり相談センター西部支部

☎ 366-8143

港北・緑・青葉・都筑区開催分

まちのルールづくり相談センター北部支部

☎ 912-8883

※建築協定運営委員会や自治会・町内会など、皆様のご地域に出向いて行う「出前塾」もご利用ください。

## ■ 事務局よりお知らせ ■

### 運営委員長などのご変更がありましたら 事務局までお知らせ下さい

◆「運営委員長」又は「建築協定だよりの送付先」のご変更  
→「建築協定運営委員会の手引き」に掲載の届出様式に必要事項をご記入し、事務局まで郵送又はFAXしてください。「手引き」は事務局に在庫がありますので、ご要望に応じて提供いたします。

◆「建築協定だよりの配布数」のご変更  
→事務局までお電話でお知らせ下さい。  
確実な情報交換のために是非お願いいたします。

## \*\*\*\*\* 編集後記 \*\*\*\*\*

□私どもの建築協定も昨年末無事に更新手続きが完了しました。最初は何も分からず不安でしたが、皆様のご指導により何とかやってきました。振り返ってみると、第20回総会で配布された「建築協定更新マニュアル」の通りにやってきたこととなります。「これが更新手続きを始める前にあったら…」

(長谷川幹事)

□「地下室マンション」に関する横浜市独自のルールづくりをはじめとした新しい住環境の取組みではそれぞれが互いに立場を思いやり、バランスと調和が求められるように思われます。連絡協議会では「建築協定運営委員会の手引き」の改正作業を始めました。協定地区にお住まいの方々の叡智を反映させた出来上がりになればと願い、そのために微力を尽くしたいと思います。

(山田幹事)

## 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	金沢区
副会長	森本 周造	美しが丘中部自治会	青葉区
	山口 清二	新本牧地区	中区
幹事	赤田千枝子	横浜興和台	旭区
	北川 隆三	岸根猿原東急団地	港北区
	竹内 良夫	桜台住宅地区	青葉区
	中野 幸子	神大寺一丁目住宅地区	神奈川区
	西浦 昌司	松ヶ丘住宅地	栄区
事	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区

— 建築協定運営委員会のハンコ欄 —

※このたよりは、建築協定運営委員会で配布しています。