



2004年(平成16年)9月 **第41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
横浜市建築局住環境整備課内
電話 045(671)2932

第21回 横浜市建築協定連絡協議会総会 大盛況！ 協議会設立20周年記念交流会も盛大に開催されました！

平成16年6月12日(土)、第21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。)今年の総会の出席者は総勢154人と大盛況でした。総会の内容は、横浜市まちづくりコーディネーター 鈴木実氏の講演「横浜市の建築協定～これまでの20年、これからの20年～」や、横浜市の建築協定の歴史を振り返るパネル展示、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でご好評をいただきました。

続いてヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルのbuffet・ダイニング「オーシャンテラス」で開催された連絡協議会設立20周年記念交流会では、107名もの協定関係者がおいしい食事に舌鼓を打ちながら親交を深め、建築協定の未来を熱く語りました。



第21回横浜市建築協定連絡協議会総会



連絡協議会設立20周年記念交流会

予告 秋の勉強会



平成16年11月27日「ポートコミュニティ万国橋会議室」において、建築協定区域隣接地所有者等への働きかけ方や防犯に関するアイデアなどについての勉強会を予定しています。詳細については、後日、建築協定運営委員長の方に送付いたします。

皆様ふるってご参加くださいますようお願い致します。

第21回建築協定連絡協議会総会開催!

平成16年6月12日(土)に開催された総会では、第20期の活動内容と第21期の活動予定が報告され承認を受けました。また連絡協議会の森本周造副会長と北川隆三幹事が退任され、建築局長から感謝状が贈呈されるとともに、新副会長に西浦昌司氏、新幹事に糸永雅美氏と山崎栄治氏が就任されました。

基調講演 横浜市の建築協定～これまでの20年、これからの20年～

講演者

横浜市まちづくりコーディネーター

鈴木 実

- ・一級建築士事務所スタジオM2代表
- ・東京工科大学専門学校建築科非常勤講師
- ・特定非営利活動法人
横浜青葉まちづくり
フォーラム理事長
- ・特定非営利活動法人
緑と水を創る事業団理事



る証であり、それを最前線で守っているのが運営委員会だと思います。しかし、一人協定の中には、この自らの環境へのプライドがうまく住民へ引き継がれないため、建築協定がうまく更新されずに失効してしまう地区もあります。建築協定が失効しても10年くらいは外見上まちの景観は維持されますが、徐々にまちなみの崩れが始まってきます。

● 建築協定が守ってきたもの

横浜市には非常に多くの建築協定がありますが、その種類は大きく2つのタイプに分けられます。一つは「一人協定」という、開発する者が1人で最初に協定を決められるという方法です。こ



建築協定による美しい街並み (講演スライド)

れにより「建築協定付分譲地」という、新しい住宅の販売方式が生まれ、それによって横浜市の建築協定区域がどんどん拡大していったように思います。

その一方で、まちで何か問題があり、それを契機に住民の方々が皆さんで署名捺印をする「住民発意」の建築協定があります。

建築協定は、自らの環境にプライドを持ってい

● 住民の手によるルール運営

そこでいかに住民の手でまちなみを守っていくかということが重要になってきます。まちなみを守る方法の1つとして建築協定の更新がありますが、高齢化が進み協定の運営が難しくなってくると、地区計画への移行というもう1つの選択肢があると思います。しかし、地区計画は法律ですから、どうしてもカバーできずにこぼれ落ちてしまうルールが出てきますし、また住民自身が運営しながらまちなみのあり方を考える「まちのプライドづくり」が難しくなる場合があるので、地区計画へ移行する場合でも何らかの住民自身によるルール運営は必要だと思います。

このライフスタイルが大きく変わっていく時代の中で美しいまちなみを次世代に引き継ぐためには、建築協定は維持するだけでなく進化させる柔軟性が必要だと思います。



横浜市の建築協定のあゆみ

—パネル展示—

今年は連絡協議会発足20周年ということもあり、横浜市の今までの建築協定のあゆみをパネルで展示しました。

横浜市最初(昭和32年認可)の建築協定である「横浜市福富町通建築協定」の内容や当時の新聞記事、また横浜市建築協定連絡協議会の20年の活動記録、さらに横浜市の建築協定をその区画数や継続年数などで比較した「建築協定いろいろランキング」などが展示され、参加者一同熱心に見入っていました。

建築協定「長老」ランキング (パネル展示より)

	協定名	区名	認可公告日	継続期間
1	市沢団地住宅地区	旭区	昭和44年11月5日	34年間
2	東急新吉田第4団地	港北区	昭和45年6月5日	34年間
3	日限山自治会住宅地区	港南区	昭和45年8月25日	33年間
4	メール・下磯子地区	磯子区	昭和45年10月24日	33年間
5	富岡第7期分譲地(第3次)住宅地区	金沢区	昭和45年12月25日	33年間

「建築協定の継続期間(更新を含む)」の長い順に並べてみました。

今年も好評！ 質問ブース

「日頃の建築協定についての悩みを気軽に聞ける場が欲しい。」という声に応じて、今年も休憩時間に質問ブースを設置しました。

協定運営の方法から、建築基準法の解釈、また一般的な建物相談まで、幅広い質問が寄せられ、大変盛況となりました。



横浜市建築協定連絡協議会設立20周年記念交流会 開催!

今年は総会に引き続き、連絡協議会設立20周年記念交流会を行いました。ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテルにて行われたこの交流会には、多数の地区からの参加があり、



それぞれ協定運営などの情報を交換し、積極的に親交を深めていました。

総会とは違い、食事を交えたりリラックスした場だったこともあり、

自然と話も盛り上がり、楽しく意義のある交流会となりました。

各参加者とも、他の建築協定地区がどのように対処しているかという事は非常に参考になるということで、活発な意見交換が行われました。

また、交流会に出席した行政職員に、地下室マンション条例など最近の横浜市の建築行政について質問している方もいました。



『建築協定運営委員会の手引き』 (平成16年6月改訂版)が発行されました!

『建築協定運営委員会の手引き』が、図解や解説を増やし、より分かりやすく生まれ変わりました。建築協定の運営に欠かせない情報が満載です。まだ入手されていない運営委員会の方は早急に横浜市住環境整備課へご一報ください。(当手引きは「第21回建築協定連絡協議会総会」ご参加の皆様全員に配布いたしました。)

目次

■運営編

1. 建築協定について
2. 運営委員会の役割
(協定認可後の初期段階)
3. 運営委員会の役割
(1年間の流れ)
4. 問題が生じた場合
5. 建築協定区域外について
6. 建築協定の更新・変更
7. その他

■法令編

1. 建築物の制限
(建築協定書モデル例)
2. 用語の解説
(1) 建築とは
(2) 指定確認検査機関とは

■資料編

- 用語
各種届出様式
横浜市建築協定連絡協議会運営規約

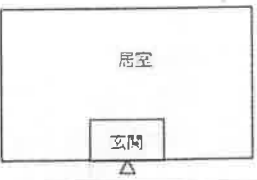
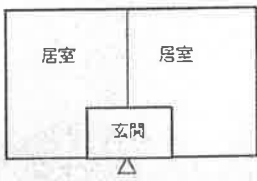
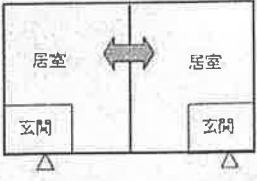
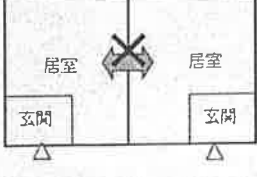
掲載内容の一例

一戸建て住宅と 多世帯同居住宅

多世帯同居住宅には、建築基準法上では

- A 一戸建ての“住宅”として取り扱うもの
- B “長屋”として取り扱うもの

があります。建築基準法上、AとBのどちらにあたるかという横浜市の判断基準は、右表のとおりです。なお、長屋とは、一つの建築物に2以上の住戸があり、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないものをいいます。

		判断基準
一戸建て住宅	① 従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの 
	② 玄関共有型	玄関は共有するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が各世帯ごとに独立しているもの 
	③ 内部共有型	玄関も含め各世帯が使用する部分が基本的に独立しているが、住宅の内部で共有する部分があるなど各世帯どうしが往來できるもの 
長屋		各世帯の使用部分が基本的に独立していて、かつ住宅の内部および外部で共有する部分がなく、各世帯どうしが往來が不可能なもの 

第20期 (H15.6~H16.6) 連絡協議会実績

1. 建築協定見学・討論会

平成16年3月21日(土)に、保土ヶ谷区東戸塚グリーンタウン建築協定地区で見学・討論会が開催されました。今期も皆様のご参考となるような建築協定地区の見学会を行う予定です。

2. 建築法令勉強会の開催 (40号で紹介)

3. 建築協定運営委員会の手引きの発行

4. 建築協定だよりの発行 (39、40号)

平成15年度建築協定実績

1. 建築協定の締結

平成15年度に認可公告(新規・更新)した建築協定は10件で、住居系用途地域内のものと、工業専用地域内のものがありました。(右表参照)

住居系用途地域内の協定は、住宅地の住環境を保全する目的で締結されたものです。工業専用地域内の協定は、工場の良い操業環境の確保を目的として定められた建築協定です。

2. 今年度の認可(新規・更新)状況

平成16年度は、8月末現在において既に4地区が更新認可され、3地区が新規に認可されています。

平成15年度 建築協定認可一覧(新規・更新)

区名	建築協定名	用途地域	面積(ha)	区画数	認可公告年月日	新規更新
金沢	堀口	一低/一住/二住	2.03	135	H15.4.15	更
緑	三保杉澤住宅	一低	1.23	63	H15.6.25	新
青葉	もえぎ野北地区	一低	1.65	90	H15.7.4	更
青葉	ジェネヒルあざみ野A地区	一低/二低	3.80	203	H15.9.25	新
鶴見	生麦ファクトリーパーク	工専	0.92	7	H15.10.3	新
都筑	港北ニュータウンせきれい台	一低	0.83	48	H15.11.25	新
青葉	ジェネヒルあざみ野B地区	一低/二低	2.96	146	H15.12.25	新
港南	日限山自治会住宅地区	一低/二中高	14.0	614	H16.1.23	更
港南	港南富士見台	一低	2.08	96	H16.1.23	更
青葉	旧もえぎ野自治会地区	一低	1.74	103	H16.3.25	更

(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

一住：第一種住居地域

二住：第二種住居地域

二中高：第二種中高層住居専用地域

工専：工業専用地域

3. 建築協定に関する活動の推進

⇒ 建築協定地区へのまちづくり

コーディネーターの派遣

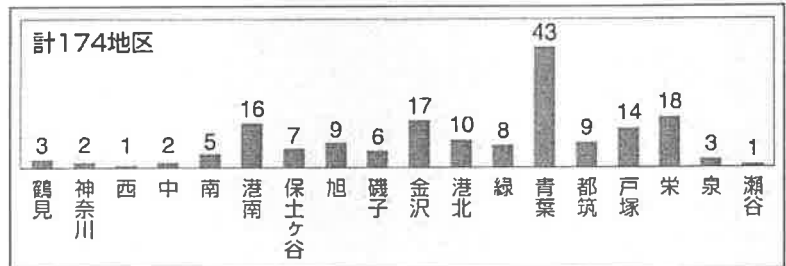
15地区に計56回

⇒ 建築協定看板の設置

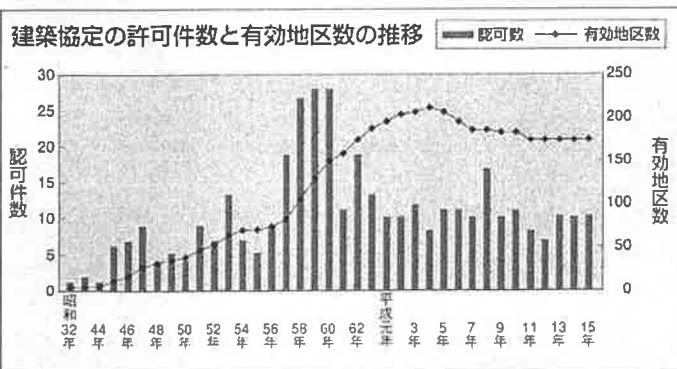
6地区

区別の有効地区数

(平成16年3月31日現在)



有効地区数が維持されています—横浜市建築協定有効地区数の推移—



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年度をピークに減少傾向を示してきました。

しかし平成11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、有効地区数がほぼ維持されています。

《 第10期幹事の退任 》

第6期から第10期まで10年間を幹事として、第10期を副会長としてご尽力頂きました森本周造氏と、第5期から第10期までの12年間を幹事としてご尽力頂きました北川隆三氏が第10期末にて退任されました。長期間に渡り建築協定の運営や良好なまちづくりに貢献頂きましてありがとうございました。紙面をお借りしてではありますが、ここに厚くお礼を申し上げます。

《 第11期の新幹事の紹介 》

第11期より新副会長として西浦昌司氏が、新幹事として糸永雅美氏と山崎栄治氏が着任されました。今後も、建築協定の円滑な運営や良好な住環境づくりに向けて、共に取り組むことができますよう宜しくお願い申し上げます。

☆ 横浜市よりお知らせ ☆

「横浜市開発事業の調整等に関する条例」が本格的にスタートしました！

地域の実情に配慮した開発事業計画になるように、事業者が住民に対して構想段階において説明を行う等の手続きや、計画について横浜市から同意を得ることを定めた「横浜市開発事業の調整等に関する条例」が6月1日に一部施行されました。これまでは斜面地開発行為のみが条例の対象となっていました。9月1日より、「開発行為」「宅地造成」「大規模な共同住宅の建築」「市街化調整区域における一定規模以上の建築行為」も対象になりました。

本条例の施行により、地域内における開発計画、建築計画について早い段階からの調整方法が定められ、より一層地域性を考慮したまちづくりを推進していきます。

本条例の問い合わせ：建築局宅地指導調整部宅地企画課

☎ 671-2946

「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！！～

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。

■ 事務局よりお知らせ ■

運営委員長などが変わりましたらお知らせ下さい

◆ 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、ご要望があれば提供いたします。

◆ 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。確実な情報提供のために是非お願いいたします。

～ 編集後記 ～



□ 今度、連絡協議会の幹事を務めることになりました。微力ながら全力を尽くす所存です。私の地区は2度目の更新時期を迎え、現在作業中ですが、「建築協定マニュアル」を参考にさせて頂き、大筋の目途がつけました。今春、我が街が、見学会の場に選ばれたことを励みに、今後も良好な住環境を維持し、住み良い街づくりに努力したいと思っております。(糸永幹事)

□ 最近まちづくりというフレーズが盛んに使われるようになりました。本市でも住民と行政が一体となってまち起しをしようと「まちのルールづくり相談センター」が設けられました。建築協定の締結は、まちづくりの第一歩です。が、同じ価値観なり考え方を持っていないと難点もありますが、同じ地域に住む住人として意識の共有が時には必要であると思います。そして住みよいまち、住みたいまち、住んで良かったまちにして行きたいものです。今期から幹事となりました。宜しくお願い申し上げます。(山崎幹事)

第11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	西浦 昌司	松ヶ丘住宅地	栄 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
	糸永 雅美	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区
	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
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港 北 区
	山崎 栄治	洋光台6丁目南第一	磯 子 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