

建築協定だより

今号のトピックス

- ★隣接地対策に関するアンケート報告 (第3面)
- ★わたしのまちのガーデニング自慢 (第4面)

第42号

2005年(平成17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1-1
横浜市建築局住環境整備課内
電話 045(671)2932・2939
FAX 045(664)7707

隣接地等を含めた街並み形成を目指して 秋の勉強会「建築協定と隣接地対策」開催

「皆で協定の内容を守り合っている、隣接地等(※)で協定に合わないものが建つと、街並みの統一感がくずれてしまう。」よくこういう話を聞きます。

建築協定で良好な街並みを形成するためには、隣接地等の所有者の方々との調整が重要になります。しかし、隣接地等は建築協定に合意していない土地であり、法律上は建築協定の制限は及びません。

そこで、過去に隣接地等の所有者に対して建築協定による街並み形成を働きかけてきた地区の経験聞き、各地区の建築協定運営に役立てるため、平成16年11月27日(土)、万国橋会議センターにて、秋の勉強会「建築協定と隣接地対策」を開催しました。(詳細は第2面)



発表者の話熱心に聞き入る参加者

(※)「隣接地等」

建築協定区域隣接地や、いわゆる穴抜け地、更に建築協定区域の周辺などの、建築協定に合意していない土地のこと。

第22回 建築協定 連絡協議会総会 を開催します!

今年も、建築協定連絡協議会総会を開催します。貴重な情報交換の機会なので、みなさま是非ご参加下さい。

開催日時 平成17年6月18日(土)
13:30~16:00(予定)

開催場所 横浜ワールドポーターズ
(JR、市営地下鉄桜木町駅徒歩15分)

※後日、運営委員長宛にご案内を送付します。

隣接地等に対する、各地区の取り組みを紹介

当日は、市内の建築協定運営委員長など、39地区50人の参加がありました。

まず、まちづくりコーディネーターの名取邦亨氏より、隣接地等を含めた街並み形成の方法について講演がありました。

つづいて実際に隣接地加入を呼びかけている事例や、建築協定区域の周辺の土地の計画に対して折衝をおこなった事例の紹介があり、参加者一同熱心に聞き入っていました。



コーディネーター名取邦亨氏の講演

平時の呼びかけにより、計11人が加入!

南舞岡一丁目・二丁目住宅地区建築協定運営委員長
高橋 貞成

隣接地の所有者への働きかけは、運営委員会の「活動計画」の一環として位置づけています。日常の地域活動の中で、機会を見て隣接地の方へ働きかける地道な取り組みですが、少しずつ加入者も増えています。平成12年には、隣接地の所有者へ文書で加入勧誘のキャンペーンをおこなったところ、結果として6人の方に加入して頂いております。

隣接地に新しく入居した人が「近所の人から協定のことを聞きました。」と加入の勧誘に応じていただいたこともあり、地域に協定が浸透している事が大きな力になっていると感じました。



隣接地の所有者が変わった時は好機と捉え、建築協定の加入をお願いしています。

隣接地への働きかけ 折衷案の事例紹介

元美しが丘中部自治会建築協定運営委員長
森本 周造



対案を作ってねばり強く交渉し、建築主を説得しました。

美しが丘中部地区では、第3期建築協定の期間中も隣接地での計画に対し積極的な働きかけを行ってきました。その数ある取り組みの中から、交渉によって完全に建築協定のおとりとはいかないまでも協定の趣旨を汲んだ計画としていただいた事例を紹介します。

高さ10m、13戸のマンション(幅30m)の計画に対し、通風や景観の観点から交渉し、2棟に分割し、高さ9mに抑えてもらうことができました。

周辺地域との折衝事例紹介

飯島「ひかりが丘」地区建築協定
運営委員会アドバイザー
倉島 学

早い段階の情報収集、工事や開発着手前の交渉や話し合いが功を奏しました。



地区の端にある斜面地にマンション計画が持ち上がりましたが、運営委員会ではねばり強く事業者と交渉を重ねた結果、外観は戸建て風のテラスハウスとして計画変更されました。

このマンション問題を契機に、建築協定を補完するガイドラインを作成しました。このガイドラインは民々の約束事ではありますが、地域の規範として役立っています。

周辺地への働きかけによる建築計画の変更

東戸塚グリーンタウン建築協定前運営委員長
糸永 雅美

建築協定区域の周辺地にある遊水池の上が宅地開発されるという情報を入手しました。すぐに自治会と協同で開発事業者と調整をした結果、マンション計画を



更新時に遊水池の上に住む若い世代の人達の全員が新たに建築協定に加入してくれたのは、大きな成果だと思います。

一戸建て計画に変更し、各宅地規模を大きめに確保し、地区内道路の幅員を2m拡げてもらうことができました。遊水池開発絶対反対の声もありましたが、開発事業者と良い妥協点を見出すことができましたと思います。

また、建築協定更新時には、この遊水池上の宅地の全てが加入してくれました。

…… 隣接地対策に関するアンケートの報告 ……

秋の勉強会に併せ「隣接地対策に関するアンケート」を実施したところ、49地区からご回答いただきました。このうち協定地区内に隣接地、または穴抜け地があるという37地区からのご回答を抜粋でご報告します。

■ 隣接地、または穴抜け地の建築計画に対し、実際に交渉したとが **ある 23** **ない 12** **未回答 2**

■ 隣接地や穴抜け地など建築協定に同意していない地権者とどのように接していますか。

「協定だより」を配っている **10**

未回答 **3**

協定の加入について折りにふれて呼びかけている **11**



「協定だより」を配っていない **24**

呼びかけていない **24**

未回答 **4**

■ 隣接地などで測量や工事が始まったとき、建築協定運営委員会としてはどのように対応しますか。(複数回答)

● 役所(横浜市建築局・区役所・建築事務所など)に相談する **28**

● 土地の所有者に問い合わせる **23** ● 工事会社(測量会社)に問い合わせる **27**

■ 隣接地などの建物の計画が分かったとき、建築協定運営委員会としてはどのように対応しますか。(複数回答)

● 建築協定への加入を勧める **25**

● 工事の時間帯などについて約束を取り交わす「工事協定」を結ぶように要請する **23**

● 建築協定運営委員会から土地所有者への要望を文書にして申し入れる **22**

また、自由意見では、隣接地などで建築確認が行われる前に運営委員会が情報を入手する手段が欲しいというご意見が多く寄せられました。アンケートへのご協力ありがとうございました。

アンケートについての考察 (連絡協議会幹事会より)

今回のアンケートは横浜市の全協定地区数177地区(H17.1.1現在)からみた回答率では28%(49地区)で、主に秋の勉強会に出席した協定地区のものでしたので、協定運営に積極的に取り組んでいる地区や問題を抱えて解決のために勉強している地区などができます。回答のうち、協定区域内に隣接地や穴抜け地を有する地区は76%(37地区)でした。協定区域外周部の問題を考えると、ほとんどの協定地区で隣接地等の対策が必要であることがうかがえます。

隣接地等の建築計画については「交渉したことが無い」と回答した地区は32%(12地区)ですが、横浜市には、協定運営委員会が存在していなかったり、積極的な活動をしていない地区も有ることから、市全体でみると交渉経験の無い地区はかなり多いものと思われます。

建築計画時や、工事着手時の対応では、協定運営に積極的な地区の回答で76%(28地区)が行政に相談しており、相談内容にもよりますが、まず行政と相

談していることが読み取れます。

隣接地等の地権者との日常の接し方は、一般的なあいさつ程度としている地区がほとんどですが、折に触れて協定加入を呼び掛けたり、遠隔地居住の隣接地等の地権者にも「協定だより」の配布をしている地区もあり、隣接地等対策については、いかに情報伝達をするかということが重要であるといえます。

自由意見では、協定者側に立った行政指導を今一歩進めて欲しいことや、工事業者等との工事協定の見本が欲しい、また、民間の指定確認検査機関による建築確認案件について事前協議をされていない、などの意見がありました。

今回のアンケート結果では、運営委員会は行政と一体での運営を指向していることが読み取れ、民間のみによる協定運営の難しさを表しています。

連絡協議会では、隣接地等の問題を抱える地区が多いことから、行政と連携を取りながら協定運営に役立つ企画を立案し、各協定地区相互の情報交換を行い協力体制を整えて行きたいと思えます。

わたしのまちのガーデニング自慢 ～四季の訪れを感じるまち～

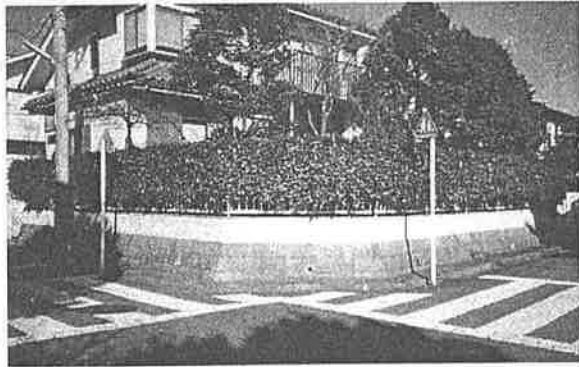
～ 生垣のきれいな東戸塚グリーンタウンをご紹介します ～

建築協定連絡協議会幹事

東戸塚グリーンタウン建築協定前運営委員長

糸永 雅美

「東戸塚グリーンタウン」は、保土ヶ谷区の南西部に位置する約20年前に造成された住宅地です。私達のまちでは、「グリーンタウン」の名前に負けないよう、各個人が自主的にそれぞれの生垣をきれいに植栽・管理し、地域的美観や良好な環境の維持に努めています。



これらの生垣は、まちを美しく魅力的に色づけてくれます。ドウダンツツジ、キンモクセイ、レッドロビンなど多種多様な生垣があり、まちの中で四季折々の魅力を堪能することができます。

『まちのルールづくりにおける色彩と景観』講演会より

～ 栄区まちのルールづくり講座 ～ 共催：さかえ住宅環境フォーラム

建築協定連絡協議会副会長

さかえ住宅環境フォーラム副会長

西浦 昌司

平成16年11月20日に、栄区まちのルールづくり講座が開催されました。栄区と市内他区から約40名の参加者が集まり、まちづくりに係わる最近の動向や街並み・景観と色彩・意匠の調和などについての講演に熱心に耳を傾けていました。

【講演内容】

1. 「まちづくりをめぐる最近の動向」

講演者：横浜市建築局住環境整備課課長補佐 久松 義明 氏
内容：開発事前調整条例、まちづくりへの住民参画、景観法の概要と課題等

2. 「街並みの色彩景観にとって街の個性とは」

講演者：横浜市まちづくりコーディネーター 新明 健 氏
内容：歴史・風土等が導く色感の共有化された美しい街並み、色彩の調和、色彩を制御する仕組み等

3. 「まちづくりにおける色彩のルール運用例」

講演者：横須賀市都市部景観推進課主査 平川 毅 氏
内容：「横須賀市景観条例」・「横須賀市建築物等色彩協議要綱」の概要、色彩指導と誘導の運用例等



住民参画による行政と住民の協働に向けての動向、住宅街における色彩・意匠に対する価値の見直し、横須賀市の色彩への先進的な取組みについての講演を聞き、微力ながら街づくりに関わってきた私共は意を強くした次第です。まちづくりにおける住民との協働と法制度の整備について、横浜市の更なる意欲を期待したいと思います。

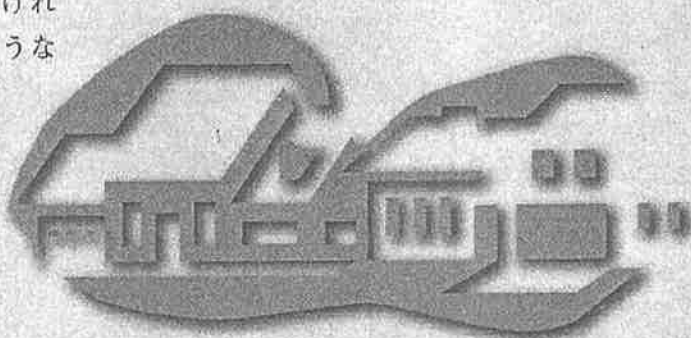
景観法が制定されました

良好な景観は地域の自然、歴史、文化等と人々の生活との調和により形成されると言えます。この地域や身近な街並みなどの良好な景観の形成の促進を目的とした「景観法」が制定されました。

景観法を利用するためには、良好な景観の形成を図るための「景観計画区域」や、基本的な方針等を定めた「景観計画」を定めなければなりません。横浜市においてどのような指定を行うか検討を始めています。

この景観計画区域では、住民が自らの手で良好な景観の維持・増進を図るための自主的な規制を行う「景観協定」を、土地所有者等の合意により制定することができます。

景観協定は、制定の手続きなどについては建築協定とほとんど同じ制度となっていますが、建築協定では定めることができなかった青空駐車場や資材置き場についても制限することができ、地域色豊かなまちの景観づくりができます。



建築協定の電話相談から

事務局では日々建築協定に関する色々な相談を受けています。この相談内容についてご紹介します。

相談内容から、運営委員会の運営について問題を抱えている地区が多く、建築協定の合意者の方々への情報提供・隣接地への加入働きかけの重要さがうかがえます。

電話相談の内容



Q1 (運営委員長からの質問) 最近業者から建築計画に対し、運営委員会の承認をして欲しいという問い合わせが多い。どうすればよいか。

A1 建築計画の資料を入手し、チェックすることが望ましいです。

Q2 隣接地の人は協定によって良い環境を享受しているのに、何も規制を受けないのはおかしい。何らかの義務づけがあっても良いのでは。

A2 事務局においても住宅を建築する際、運営委員会との話し合いをお願いしていますが、強制はできません。運営委員会としても建築主に建築協定の意義と加入の働きかけをお願いします。

Q3 建築協定合意地で所有者が変わったら協定は無効か。また、途中で抜けられるか。

A3 転売しても、新規所有者に引き継がれます。また、協定の有効期間内は途中で抜けられません。

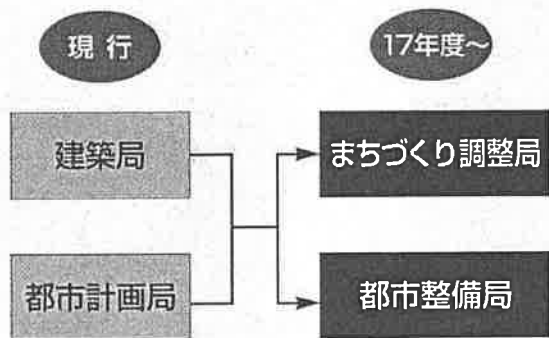
Q4 近所に大規模マンションが建設予定である。反対であるが、この街にはルールがないのか。

A4 (建築協定・地区計画の制度を説明。) このマンションの建設阻止はできませんが、地域でルールづくりの話が進むようであれば、職員が説明に伺います。

★ 横浜市よりお知らせ ★

連絡協議会事務局が変わります!

横浜市では、34年ぶりとなる大幅な局の再編成を実施します。これにより、まちづくりや都市の整備を総合的・計画的に推進する「都市整備局」と、法に基づく計画・調整・誘導を戦略的に展開する「まちづくり調整局」を創設します。これに伴い、平成17年4月1日より建築協定連絡協議会の事務局が変更になります。



◆ 建築協定連絡協議会事務局

都市整備局地域事業部 **地域整備課**

建築協定に関する一般相談や皆様の地区への支援については **地域整備課** と、引き続き **18区役所区政推進課** にある「まちのルールづくり相談コーナー」において担当し、今後とも一層きめ細やかな支援を行ってまいります。

なお、電話やFAXの番号は決まり次第、各建築協定運営委員会にお知らせします。

■ 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、また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、または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。

「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。

～ 編集後記 ～

■ 横浜市の組織改革で「まちのルールづくり相談センター」が各区役所にも窓口を設置するなど、地元で相談が受けられるようになり、また開発事前調整条例の施行等まちづくりの環境が、官から民へ唸りをあげて動きだした感があります。

良好な住環境の維持には、建築物の制限のみでは充分とは言えず、総合的な環境保全に有効なルールが必要です。連絡協議会も従来の枠を脱ぎ、皆様のまちづくりに役立つ情報の提供と、編集を心掛けていきたいと思っております。

(会長 鈴木)

■ 「敷地を二分割して三階建て」という確認申請が出された。協定違反!平成9年の更新以来、何らトラブルもなかったのに、まさに晴天の霹靂!

強力な行政指導をお願いし、早速協定地区のパトロールへ。62区画と小規模な為すぐに問題の土地は判明。ご近所に説明して協力を依頼したものの、一抹の不安は残った。

数ヶ月後、協定を遵守するとの図面が届き、今は屋根も完成して私の大事件は終了した。(幹事 中野)

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

一建築協定運営委員会のハンコ欄一