

# 建築協定だより 第45号

2008年(平成18年)9月

■編集・発行  
横浜市建築協定連絡協議会  
横浜市都市整備局  
■事務局  
横浜市中区港町1-1(市庁舎6F)  
横浜市都市整備局地域整備課内  
電話 045(671)2939  
FAX 045(663)8641

## 第23回 横浜市建築協定連絡協議会総会 開催

去る平成18年6月17日(土)、第23回横浜市建築協定連絡協議会総会が、神奈川県民センターホールにて行われました。

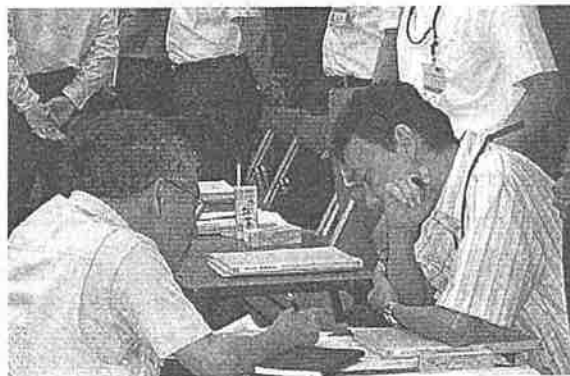
今年の総会は建築協定運営委員会関係者114名(66地区)にご参加いただき、また横浜市職員43名の参加もありました。

総会では、連絡協議会の前期の活動報告および今期の活動方針が説明され、賛成多数により承認されました。また、基調講演として、山路清貴氏に少子高齢化時代に向けた建築協定の運営についてご講演いただき、参加者からも多数の質問がありました。さらに、長年連絡協議会の幹事として活動していただいた竹内幹事が退任のため、感謝状が贈呈され、新幹事を含めた新たな幹事の方々を  
＝詳細は2・3面に

質疑応答では、まちのルールづくりに関する事や、隣接地での課題等についての質疑がありました。隣接地での課題については、市において対策を検討中であり、下記のとおり秋の勉強会で取り上げる予定です。



▲熱心に耳を傾ける参加者の皆さん



▲終了後の個別相談も盛況でした



▲第12期の幹事の方々を紹介しました

### お知らせ

#### 秋の勉強会を開催します

平成18年11月11日(土)午後13時50分から開港記念会館にて、「隣接地等に関する取り組み」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、各建築協定運営委員長にご案内を送付いたします。皆様ふるってご参加くださいますよう、よろしく願いいたします。

総会：基調講演

# 「これからの建築協定づくり～少子高齢化時代に向けて～」

総会の基調講演として、少子高齢化時代に向けて、どのように建築協定を運営していけば良いのかについて、山路清貴氏にご講演いただきました。

講演者 山路 清貴(やまじ きよたか)

- ・山路商事株式会社 都市・建築設計室長
- ・早稲田大学芸術学校講師
- ・武蔵工業大学環境情報学部講師
- ・建築家・都市デザイナー(一級建築士)
- ・特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク 理事



・その受け皿としての地域の課題

- ①まちが共有化できる価値を持っているか？
- ②まちの環境を守っていく主体は誰になるのか？
- ③継続的に活動していく仕組みをどうつくるか？

## 1 少子高齢化時代の地域社会像

現在、横浜市では、65歳以上と15歳未満の人口が共に約50万人だが、2050年になると、65歳以上が3倍増の約150万人、15歳未満は半減して約25万人になる。総人口のピークは2020年くらいだが、地区によって人口減少が始まる時期が異なっていて、建築協定地区においては、他の一般的地区より早く、4～5年先を平均に人口減少が始まる。

協定地区の皆さんが住み始めたころは若いまちであったが、それが成熟してきている。住民自身の人生とすれば終の棲家であるが、まちはそれで終わりにしてしまうわけにはいかない。次の世代にどうリサイクルさせていくのか、ということが建築協定の目的の一つであると思う。

## 2 地域住環境づくりの課題

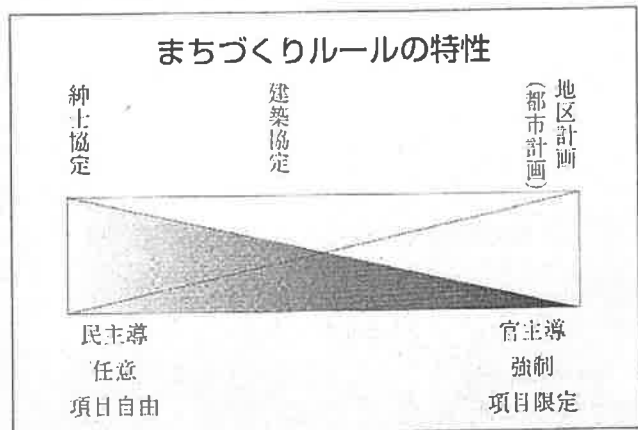
・これから5年後、15年後の郊外の居住状況

- ①高齢者が都心などの利便性のよいところに住み替えていく可能性があり、高齢者が住み続けられる地域かどうか問われる。
- ②団塊ジュニア世代は、一戸建てを買って住む経済的余裕はなく、マンションか賃貸住宅に住んでいる人が多い。今後、二世帯住宅という形で一戸建てに入る可能性がある。
- ③リニューアル型の中古戸建て住宅市場が成熟していくかも知れない。
- ④郊外のいい環境で子供を育てたいという考え方、環境型のライフスタイルを持った人が出てくるかもしれない。

## 3 これからの建築協定づくり

日本は原則自由の国である一方、何が一番いい環境なのかについて合意がない。これからの建築協定では目標像を共有していく必要がある。

定められる内容の自由度では、紳士協定>建築協定>地区計画となる(下図参照)。自由度が高いほど、民が主導的であり、自由度が低いほど官が主導的になる。建築協定は自由度と官の支援という意味でバランスが良い。



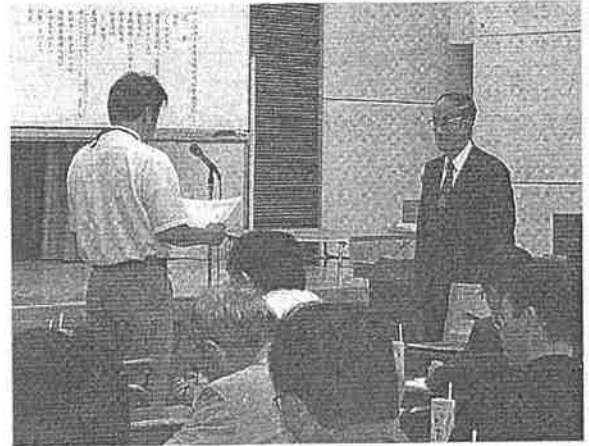
## ■ 結論 ■

少子高齢化時代に向けて、次のようなことを行ってみてはいかがでしょうか。

- ・住民が暮らしや環境に満足しているかという視点(高齢化対応など)でもう一度協定を見直す。
- ・まちの将来像をPRし、新たな居住者にアピールしていく
- ・協定運営委員会は、建築協定を運営するだけでなく、地域のコミュニティを強固にしておくために力を発揮する組織を目指す。

# 新しい幹事が選出されました！

本年度は幹事改選の年にあたるため、建築協定連絡協議会総会において、第12期幹事（協議会第23・24年目）の改選が行われました。今回の幹事改選に伴い、これまで会長及び副会長を務めるなど、協議会設立時から長年にわたって幹事を務めた竹内幹事が退任し、新たに2名の新しい幹事が選出されました。その他の幹事については、引続き幹事として承認されました。



▲横浜市より表彰を受ける竹内幹事

## 新幹事紹介

**米田 征芳 幹事**  
皇谷台地区（戸塚）

戸塚区皇谷台建築協定の米田です。幹事という重責を担うことになりました。よろしくお願いいたします。

**渡邊 功 幹事**  
みすずが丘地区（青葉）

運営委員会の経験もありませんので、何が出来るのか不安ですが、就任したからには、建築協定の普及・実効化に多少なりともお役にたてるよう、努力するつもりでおります。

## 竹内幹事の経歴

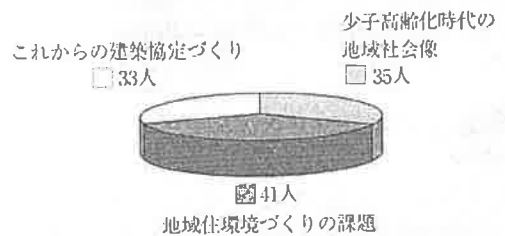
S59～S63 副会長  
S63～H10 会長  
H10～H18 幹事  
長い間ご尽力いただき、本当にお疲れ様でした。

## アンケートにご協力ありがとうございました。（結果報告）

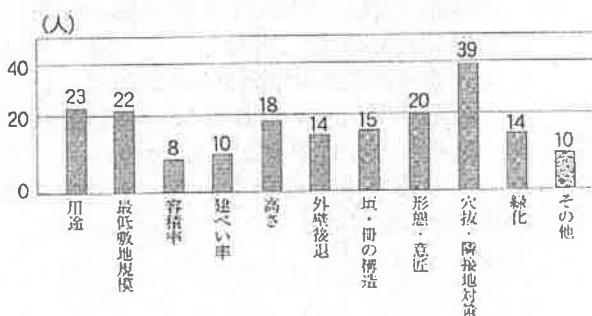
第23回建築協定連絡協議会総会の際には、基調講演の内容や、今後の協定づくりの課題などについて、アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

結果はご覧のとおりとなっています。また、この他にも連絡協議会総会や幹事会などについて、たくさんのご意見をいただきました。アンケート結果やいただいたご意見は、今後の連絡協議会の運営に役立てていきたいと思っております。

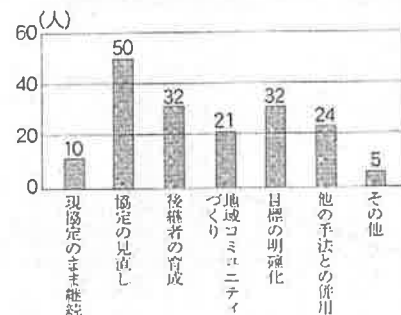
### ■基調講演の内容で参考になったものは？



### ■本日の基調講演や日頃の活動状況から、今後どのようなことが課題になると思われますか？



### ■本日の基調講演から、今後の建築協定づくりで、どのような点が重要になると思われますか？



## 第22期 連絡協議会実績 (H17.6~H18.6)

### 1 春の勉強会の開催

平成18年3月11日(土)に、大岡地区センターで「建築協定制度と運営について」をテーマに勉強会を開催しました。今期も皆様のご希望を伺いながら、勉強会や見学会等を行う予定です。

### 2 秋の勉強会の開催(11月)

「景観法と地域まちづくり推進条例」(44号で紹介)

### 3 「建築協定だより」の発行

9月に43号、3月に44号を発行しました。

## 最近の建築協定実績

### 1 平成9年度の認可実績

昨年度は、9件の建築協定が締結されました。協定の内容としては、住居系用途地域内において、戸建て住宅の環境を維持するもので、全ての地区が建築協定の更新でした。

### 2 平成17年度に失効した建築協定の更新状況

平成17年度は10件の建築協定が期限を迎えて失効となりました。そのうち1件は地区計画へ移行し、7件については建築協定を更新しています。地区計画等の他の制度への移行は、後継者不足により地元での建築協定の運営が難しいことなどが理由となっています。

また更新活動の遅れた地区や、建築協定が失効となり更新されなかった地区については、運営委員会がその活動をしていなかったことが主な原因となっています。

### 3 平成17年度の横浜市の支援状況

- 建築協定地区へのまちづくりコーディネーターの派遣……10地区に計52回
- 建築協定看板の設置……3地区

### 3 平成18年度の認可状況

今年度は、8月末現在において既に4地区が更新認可され、1地区が新規認可されています。

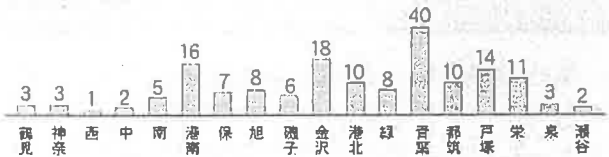
### ■平成17年度の建築協定認可一覧

区名	建築協定名	用途地域	面積(m <sup>2</sup> )	区画数	許可公示年月日	新規更新
港南区	パークヒル上大岡	一住	12,999.98	75	H17.4.5	更
青葉区	荏田西五丁目	一低/準住	61,981.00	306	H17.5.26	更
青葉区	松風台地区	一低/二低	19,441.83	90	H17.10.5	更
青葉区	すすき野地区	一低/二低	62,180.01	309	H18.3.3	更
戸塚区	郷和台	二低/二中高	45,378.93	238	H17.7.5	更
磯子区	磯子台住宅	一低	27,757.16	127	H17.8.25	更
磯子区	フレッシュタウン杉田	一低	8,581.54	53	H17.9.22	更
栄区	松ヶ丘住宅地	二中高	25,696.69	125	H17.9.22	更
栄区	鍛冶ヶ谷住宅地区	一低	8,590.26	42	H17.11.26	更

(凡例)

一低：第一種低層住宅等用地 一住：第一種住居地域 二中高：第二種中高層住居専用地域  
二低：第二種低層住居専用地域 準住：準住居地域

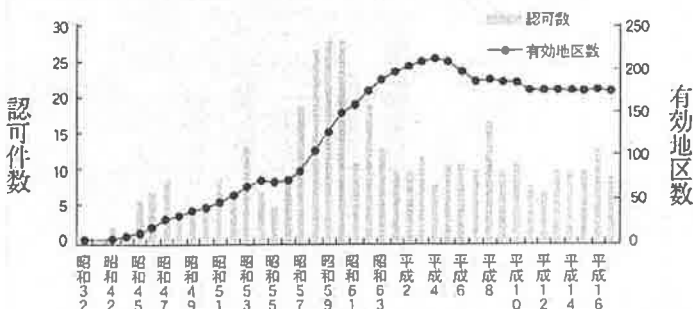
### ■区別の有効地区数 (平成18年8月31日現在)



(合計：167地区)

## 横浜市の建築協定有効地区数の推移

### ■建築協定の認可件数と有効地区数の推移



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、地区計画など他の制度への移行があるにもかかわらず、新規地区での建築協定締結もあり、有効地区数がほぼ維持されています。

## 総会 基調講演の感想

基調講演「これからの建築協定づくり～少子高齢化時代に向けて～」を聞いて

(幹事 長谷川 隆弘)

基調講演の中で山路先生が言われたように、われわれの多くが「郊外低層住宅地域」に居住していること、そしてそこが人口の減少かつ高齢化の進んでいる地域であるということになると、今後の建築協定の運営について真剣に考えさせられるものがあります。

多くの協定地域が、〈住み始め→成熟→年老いて「終の棲家」・・・〉となる一つのサイクルの終わりに近づいていること。そして次のサイクルはもう始まっているのに、さてその先に何があるのかよく分からない。ここは真剣に考えてみる必要があると感じました。

住み慣れた多くの場所で高齢化が進み、最近では親の介護の為もあって、今まで老夫婦二人住まいのところを二世帯住宅とするような例も散見されます。今後は環境の保持以外にも、地域としての介護体制をどうするのかということも差し迫った課題となるでしょう。

老若の価値観がますます異なっていく中で、地域社会のあるべき姿について、考え方の共有・合意を図りながら、活力のある、「助け合いの社会」をどう作っていくのか。先生のご指摘のように、折角住民全員の合意を取り付けている建築協定を一つの手段として活用しながら、新たな居住環境をアピールできるような地域社会を、築き上げていきたいものです。



## 区役所より ～金沢区のまちづくり活動～

金沢区には緑地や海などの自然環境と貴重な歴史的・文化的な資産が多く残っています。

昭和30年代～昭和40年代に住宅地開発が進み、昭和45年に最初の建築協定が導入され、以後、計画的な住宅開発と併せて、建築協定を導入し、良好な街並みを守っています。

金沢区の建築協定地区数は市内で2番目に多く、18地区あります。

そのうち5地区で地区計画と併用しています。

また、建築協定地区の中には1,200区画にもなる市内でも最大級の地区もあり、多くの地区がまとまった区域で建築協定を定めています。

最近では、40年前に開発された住宅地を良好な街並みとして守る取り組みから新たに平成16年に建築協定を導入した地区もあります。

金沢区のまちのルールづくり相談コーナーでは、今後も建築協定地区の活動支援や区民からの相談など「住んでいて良かった。ずっと永く住み続けたい」と思える金沢区のまちづくりを支援していきます。



No.	協定名	面積(m <sup>2</sup> )
1	金沢工業団地	976,448
2	富岡第8期分譲地(第1次)住宅地区	49,100
3	富岡第8期分譲地(第2次)住宅地区	49,100
4	船見台1丁目	110,596
5	富岡第7期分譲地第4次住宅地区	19,138
6	船見台2丁目	84,807
7	船見台3丁目	119,724
8	船見台5丁目	146,516
9	船見台6丁目	107,323
10	西武会沢文庫住宅	272,181
11	富岡西ひかりが丘町内会第2区B地区	6,373
12	ウッドパーク会沢文庫	13,000
13	関ヶ原自治会区域	279,070
14	富岡第7期分譲地(第3次)住宅地区	25,663
15	堀口	20,257
16	柳町	87,309
17	会沢文庫パークタウン	81,485
18	いづみタウン会沢文庫	15,102

■ 横浜市よりお知らせ ■

**第6期まちづくりコーディネーターと  
第2期まちづくり支援団体の登録を更新しました!**

横浜市では、平成8年に「まちづくりコーディネーター派遣制度」を創設し、建築協定などのまちづくり活動に対して、まちづくりの専門家やNPOを派遣してきました。このたび、まちづくりコーディネーターの第6期募集及びまちづくり支援団体の第2期募集を行った結果、66名のまちづくりコーディネーター、6団体のまちづくり支援団体を改めて横浜市が登録いたしました。

●まちづくりコーディネーターやまちづくり支援団体は、運営委員会等の求めに応じ、横浜市の負担により、勉強会や検討会・意見交換会などに派遣します。

**ここに注目!**

市民の多様化するニーズに応えるため、登録分野を次のように改正しました。

**現行登録分野**

- ①建築協定、地区計画などの検討
- ②都市計画提案制度に関する検討
- ③区画整理・再開発事業などの検討

**新登録分野**

- ①地域まちづくり全般の検討
  - ・建築協定、地区計画
  - ・地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルール・プラン
  - ・都市計画提案制度の活用
  - ・その他市長が認めるまちづくり
- ②防災まちづくりの検討
- ③区画整理・再開発事業などの検討

■ 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。

～ご意見・ご感想をお待ちしています～

今後も皆様のご意見などにより、紙面の充実を図っていきたく考えております。様々なご意見・ご感想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～

■建築協定はまちづくりである。確かに協定のルールに従って守られていけば、そのまちなみ・景観は維持され現況より環境が悪化することはないだろう。しかし、現況が維持されるのみでなんら変化のないたたずまいを見せ続けるのみである。地域コミュニティが崩れつつあると言われる昨今、建築協定によって守られるモノの有様だけでなく、なんら変哲もないまちではあるが、そこに町を愛する人の心の温かさがプラスされてはじめて建築協定が生き、住んで良かった町としてまちづくりが生きてくるのではないだろうか。(幹事 山崎)

■年2回発行の協定だよりも本紙で45号となった。歴代幹事の協定に対する並々ならぬ熱意と地道な努力の賜と敬意を表したい。

わが東戸塚グリーンタウンも2度目の更新を終え、3期に入っているが、非協定の隣接地に比べ、落ち着いた環境を維持することが出来、風格さえ感じる。これも諸先輩の努力の結果と感謝している。

最近、穴抜地に新築案をキャッチし、協定加入をすすめる承諾を得た。日常活動が如何に大切か痛感している。(幹事 糸水)

**第12期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧**

役職	氏名	協定地区名	区名	電話
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	
	赤田千枝子	横浜興和台	旭区	
幹事	糸水 雅美	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区	
	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 進也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区	
	米田 征芳	泉谷台	戸塚区	
	渡邊 功	みずずが丘地区	青葉区	

—建築協定運営委員会のハンコ欄—