

- こうしん隊
(神大寺一丁目)-5面
- 私の「まち」から
(西原住宅地区)-6面

2007年9月
(平成19年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市/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まちづくり課内
電話 045(671)2939 FAX 045(663)8641

第24回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催しました

平成19年6月16日(土)に、第24回横浜市建築協定連絡協議会総会が横浜市技能文化会館2階多目的ホールにて行われました。建築協定運営委員会関係者98名(65地区)の参加があり、横浜市からも職員38名の参加がありました。また、今年も、現在建築協定の締結に向けて活動されている地区へ参加の呼び掛けを行い、青葉区から1地区の参加がありました。

総会では、連絡協議会の活動報告及び今期の活動方針が説明され、承認されました。

第24期の活動方針

- ・勉強会の開催(年2回 秋:基礎編 春:応用編)
- ・建築協定だよりの発行
(年2回 9月・3月、横浜市広告事業の導入検討)
- ・建築協定更新マニュアル及び建築協定運営委員会の手引きの改訂



また、基調講演として、まちづくりコーディネーターの内海宏さんに「地域で進める、安心な住まい・まちづくり」についてご講演いただき、参加者の方々から多数の質問がありました。(詳しくは2面)

建築協定デビュー



新しく建築協定を締結した地区の紹介をします!

港北区 新横浜テクノヒルズ企業団地建築協定
《竹林に囲まれた丘に広がる工業団地》

新横浜テクノヒルズ協同組合 理事長 佐藤 健一さん

「新横浜テクノヒルズ企業団地」は、新幹線「新横浜駅」の北西、鶴見川を挟んだ小高い丘の上にあり、対岸に日産スタジアムや小机城址を展望できます。この団地は平成19年4月末に完成し、7社の企業が移転しました。「地球にやさしく、地域に根ざした経営」を当組合のコンセプトにして、道路、公園、緑地に恵まれた環境を守るため、月2回の一斉清掃や、公園の管理に努めています。まだ始まったばかりですが、地域との交流も含めて緑と人が調和できる企業団地を目指していきます。(認可公告日 平成18年9月15日)




**基調
講演**

「地域で進める、安心な住まい・まちづくり」講師：内海宏さ

今回の総会の基調講演は、NPO法人横浜プランナーズネットワーク理事長の内海さんにお願ひしました。内海さんは、地域まちづくりや福祉など様々な分野を相互にコーディネートしながら、地域の特性を活かしたまちづくりを市民の方々と協働して進めていらっしゃいます。特に、横浜市では、建築協定や地区計画等の住民合意の支援においても活躍されています。

今回は、みなさんが建築協定を実際に運営なさっている中で、日頃少し感じていることなどをどのように地域全体のまちづくりの話に繋げていったらいいのか、という視点でお話いただきました。講演の内容は以下のようなものでした。

内海 宏さん
プロフィール
1947年生まれ
戸塚生まれの戸塚育ち
1973年に事務所設立
沖縄と横浜の2足のわらじ
最近横浜が主なフィールド



「まち」というのは、一度つくられたらそれで終わりではありません。計画的につくられても、住まい手が高齢化したり、災害が起きたり、いろいろな状況の中で「まち」は常に変化しています。

(1) 建築協定更新時の課題について

特に建築協定の更新で相談を受けたときに、よく話にでるのは、①建物用途の問題、②建物高さの問題、そして、③敷地の地盤面や擁壁といった問題です。

①建物用途の問題

用途の問題では、当時協定を認可した頃に住んでいた方々が年をとり、建替をするときに子供と一緒に住む二世帯住宅に建替ができなくなったといった問題、また、地主さんの持つ空き地の有効活用ができないといった問題などがあります。

②建物高さの問題

高さの問題では、9mの高さを指定している地区では3階建てができないといったことや、自分の趣味を活かした有効な土地利用(屋上庭園等)ができないといった問題があります。

③擁壁の問題

擁壁の問題では、擁壁をいじることができず、車いすを利用する為のスロープも造れないといったような問題もあります。

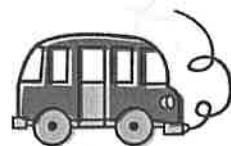
個人によって実にいろいろなケースがありますが、すべてが運営委員会だけで解決できるわけではなく、地域全体で解決すべきものもあります。



閑静な一戸建て住宅地のまちなみ
(栄区 湘南桂台地区)

(2) ソフト的な取り組みについて

横浜市の特に北部では人口増加の著しい地域がある一方で、南西部では、人口が減り高齢化が進み、空き家が増えているという地域もあります。後者の地域では、例えばバス便が不便なところでは、交通問題を解決するために、送迎ボランティアやミニバスといった地域活動に取り組んでいます。公園についても、地元の愛護会などが管理し、地域活動の拠点となっています。



(3) 南西部郊外 4 地区の事例紹介

急激に変化する南西部郊外の 4 住宅地における建築協定等の取り組み事例について紹介します。旭区のさちが丘 A 地区、瀬谷区と泉区にまたがるひなた山地区、栄区の湘南桂台地区(活発化するシニアクラブ)、泉区の下和泉住宅地区(E バス運行等)の事例です。特に、さちが丘 A 地区は横浜まちづくり功労者賞を受賞した住宅地で、駐車場問題から任意のまちづくり指針を定め、電柱の地中化も行っており、景観上も良好な住宅地となっているケースです。



旭区 さちが丘 A 地区のまちなみ

(4) 市による地域のまちづくり支援について

横浜市ではまちづくりを支援するために、色々な仕組みをつくっています。地域まちづくり推進条例やヨコハマ市民まち普請事業など、地域の方々の創意工夫やアイデアによるまちづくりに対し活動費や事業費を助成する制度があります。建築協定運営委員会は、建築協定だけでなく、関連して生じている様々な地域のまちづくりの課題解決に向けて、重要な役割を担っていると考えられます。

(5) まとめ

建築協定では解決できない多様な地域の課題解決を図るには、ハード面だけではなく、人材をうまく活かすこと、つまり、横のつながりをつくることにより、地域の中で新しいまちづくり活動を進めていくことが大切です。

第 1 回 **ま** **め** **知識コーナー**

建築協定に関係ある用語等をチェック!

用途地域とは?

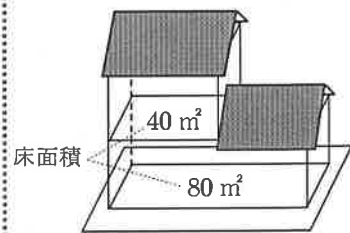
都市内における住居、商業、工業などの建物の用途を適切に配分すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るために、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を都市計画として設定するものです。第 1 種低層住居専用地域や第 1 種住居地域、商業地域、工業地域など 12 の区分があります。(根拠法：都市計画法、建築基準法)

建ぺい率・容積率とは?

「建ぺい率」とは、建物の建築面積(通称:建て坪)の敷地面積に対する割合のことです。建築物の敷地内に一定割合以上の空地をとることにより、建築物の日照、通風、防火、避難等の性能を確保することを目的としています。

「容積率」とは、建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことです。建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の公共施設の供給・処理能力とのバランスを保ち、市街地環境の悪化を防止することを目的としています。(根拠法：建築基準法)

一例・敷地面積 200 m²の場合



建ぺい率 = $80 / 200 = 0.4$

→ 40%

容積率 = $(40 + 40) / 200 = 0.6$

→ 60%



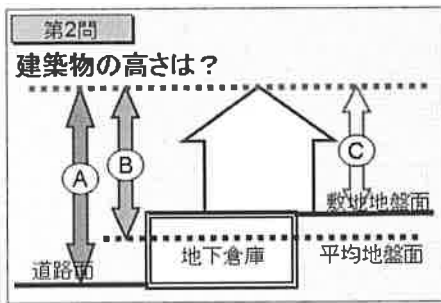
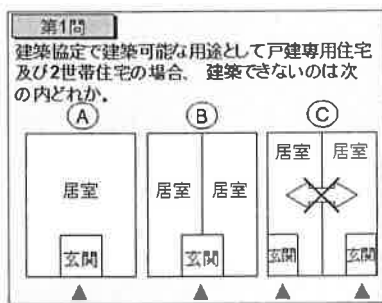
平成20年3月22日(土)開催 <現地見学会・意見交換会>
 青葉区みすずが丘地区・荏田北二丁目地区の見学を行いました!

「事前審査時において建築設計図の見方がわからない」等の声が多く寄せられていることを踏まえ、『建築図面の見方(基礎編)』をテーマに勉強会を行い、52地区78名の方々に参加いただきました。参加者にとって実践的なものとなるよう、実務で建築設計を行っている専門家を招き、建築制限の基礎に関する講義と建築図面の審査のグループ演習を行いました。

■イラストで見る建築制限の基礎 <NPO法人横浜市まちづくりセンター副理事長 佐藤光良さん>

図面演習を始めるにあたり、より知識を深めるために、佐藤さんより、用途地域や建ぺい率・容積率、外壁後退などの基礎的な用語解説、建築物の高さ、軒の高さの測り方などの説明があり、基礎知識を深めました。

その際に出されたクイズです。さあ、皆さんもチャレンジしてみましょう!



第3問
 天井高さが1.5mの屋根裏部屋は階数に含まない。○か×か?

第4問
 その階の床面積が60㎡の天井裏収納庫の面積が35㎡である場合、階数に含まない。○か×か?

第5問
 外壁の後退は、庇か? 外壁面か?

※正解はこのページの一番下をご覧ください。

■図面審査にチャレンジ!!! ~グループに分かれて実際の設計図を見てみよう~

<NPO法人横浜市まちづくりセンター>

建築制限の基礎講義の後、8班に約9人ずつに分かれて、実際の図面審査にチャレンジしました。

班ごとに「まちづくりセンター」の方の説明・進行のもと、平面図や立面図、断面図といった図面に目を懲らし、モデルの協定ルールに設計図が適合しているのかのチェックを行いました。四苦八苦しながらの演習でしたが、「図面のどこに何が書いてあるのかを探すのが難しいなあ」「これからの自信になった」といった声が聞かれました。



また、「少人数のグループによる勉強会で、意見交換も活発に行えたので良かった」という感想もいただきました。<詳しく知りたい方は、NPO法人横浜市まちづくりセンターまで [redacted]>

■運営委員会による事前審査の事例紹介 <新本牧地区建築協定運営委員会 山口清二さん>

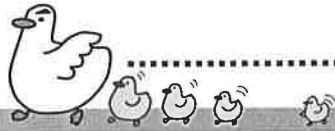


図面審査の後、連絡協議会副会長の山口さんより、事前審査の事例について、お話しいただきました。新本牧地区では、建築協定の認可公告を昭和57年に受けた後、昭和60年には「まちづくり指針」を策定し、建築協定を補完する「建築物・緑化・管理に関する細かなルール」を設けています。また、運営については、総会にて選出された10名の運営委員の方が月当番制で「審査前の事前相談」を行い、月1回の定例委員会では、申請者の同席のもとで質疑応答等を経て承認の回答を行っていること、などが紹介されました。特筆すべきは、「建築協定届出書」「まちづくり指針届出書」といった様式や「建築協定・まちづくり指針の運用基準」も独自に用意され、運用しているとのことでした。

<詳しく知りたい方は、副会長山口さんまで [redacted]>

(※クイズの正解・・・Q1:C Q2:B Q3:× Q4:× Q5:外壁面)

こうしん隊



神奈川県 神大寺一丁目住宅地区建築協定

～ぐーんと若返ったメンバーで協定更新！～

執筆：中野幸子さん

今年2月下旬、当地区は2回目の建築協定更新を無事終えて3期目に入りました。

振り返れば初めての更新のとき、たまたま町内会の組長だったオバサンたちで運営委員を引き受け、不安がる市役所の担当者を取り込んで、私の知人のコーディネーターを逆指名し、その先生のご尽力でなんとか更新手続きを済ませたという、厚かましさに身の細る思い出があります。

神奈川県役所から協定終了時期の知らせが入り、ちょうど届いた『建築協定だより』に総会案内を添えて62軒に配ったのに、出席者は10名足らずの惨憺たる結果。残念ながら噂どおり『建築協定だより』はあまり読まれていないことが判明。

あらたに回覧で案内を出しなおし、欠席者は委任状という旧来の形にしたら6割を越える参加者となって、ほっとしました。しかも同席した区の担当係長からは「行政も応援します」との力強い説得もあって、やっと更新への第一歩がスタート。運営委員は今回も組長さんたちでしたが、幸運にも私の息子と同年代の若く頼もしい男性陣となり、一挙に世代交代が進みました。

今朝もすぐ近くでウグイスの声が聞こえましたが、こんな大都会の真ん中でも野鳥が遊びに来るような良好な住環境が、若い世代のがんばりで守られているのを実感しました。

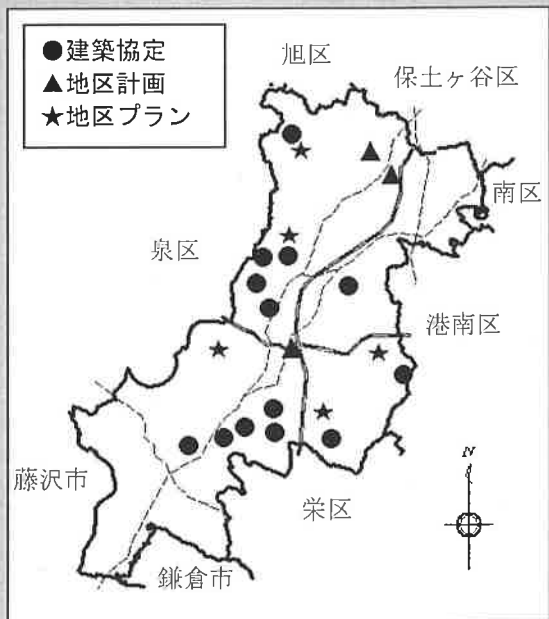
区役所の部屋

～ 戸塚区のまちづくり活動 ～

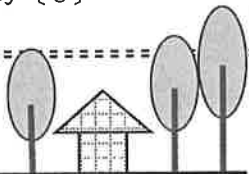
戸塚区には緑地や農地などの自然環境や、旧東海道の歴史的な史跡など、多くの地域資源が残っています。現在、戸塚駅の周辺では、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・戸塚駅前地区中央土地区画整理事業が進行中です。

地域まちづくり推進条例に基づくグループ登録については、これまでに8グループが行い、まちのルールづくり等に向けた活動をすすめてきました。横浜市都市計画マスタープラン・戸塚区プラン（戸塚のまちづくり）を踏まえた地区プランについては5箇所で策定されており、地区計画については3箇所で策定されています。

建築協定は、計画的な住宅開発と併せて導入した地区が多く、良好な街並みを守っています。地区数は市内で4番目に多く、現在、13地区あり、住宅系の11地区では住宅地としての良好な環境を、工業系の2地区では、工業団地としての良好な操業環境を維持保全しています。現在の動きとしては、更新や変更の活動や、既に失効した協定の再締結の検討、新たなルールの導入、隣接地の加入への積極的働きかけなどが行われています。



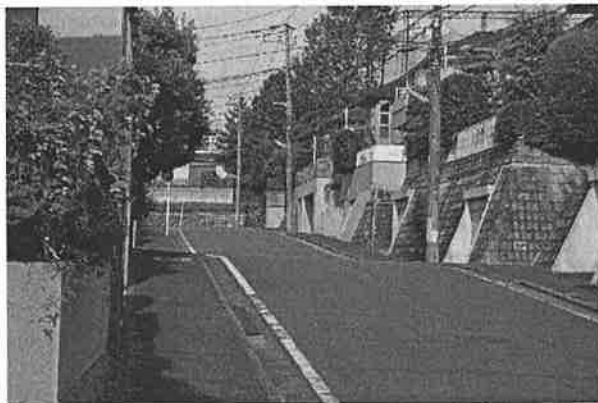
私の「まち」から



私どもの「まち」は 30 年ほど前に開発された約 240 戸の緑の多い閑静な住宅地です。従って大部分の人々はその当時から住んでいるわけですが、15 年前に自治会主体の建築協定が発足し、協定更新を経て現在に至っております。協定が自治会活動の一環として行われておりますので、「自治会活動」と「良環境のまちづくり活動」が一体となり、また近隣相互の親密さもあって、発足以来さしたる問題もなく過ごしてまいりました。しかし問題がないわけではありません。5 年後には此処も多くの人々が 75 歳以上の「後期高齢者」です。幸い近くの総合病院が主体となって、隣接の町内会・自治会長、老人会長などが参加する「地域医療連絡会」が持たれております。そこでは訪問介護・看護、訪問リハビリ、更には災害対策や病院に対する要望、講演会などが検討されておりますが、活動はまだ緒に就いたばかりです。

港北区 西原住宅地区

運営委員長 松川泰介さん



「私の「まち」から」投稿募集！

あなたのまちを紹介してみませんか？まずは地区名と紹介したいことを添えて写真を事務局までお送りください。

横浜市中区港町 1-1 横浜市都市整備局
地域まちづくり課 建築協定事務局 行

秋の勉強会開催のお知らせ

「建築協定の解釈と運用の取り組み方」
～困った相談にどう対処しますか？～

日時：平成 19 年 12 月 1 日(土)午後 1 時 15 分～
場所：横浜市開港記念会館 2 階 6 号室

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。

皆様のご参加を
お待ちしております！



あなたの力を 活かしてみませんか？

建築協定だよりの編集を手伝って下さる方を募集
しています！

- たよりに載せるイラストを描ける方
- 編集をお手伝いいただける方

まずは、事務局までお電話を！

事務局 横浜市地域まちづくり課 Tel671-2939

～ 編集後記 ～

第 47 号の発行に当たって、協定者の皆さんによく読んでいただく為に、従来と変えた点。①担当幹事を新たに決め小委員会を設置、②重要な内容に絞り、できるだけわかり易く見出し・写真・カット・余白等を多く入れる、③シリーズ物(専門用語解説・地区紹介(新規、更新等))を入れる。これまで幹事会 2 回、小委員会 2 回を開催して本紙発行となった。目指す方向にいったかどうか。皆様のご意見をお待ちしています。(幹事 糸永)

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	[Redacted]
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	
	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	
	米田 征芳	皇谷台	戸 塚 区	
	渡邊 功	みずが丘地区	青 葉 区	

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。