

第25回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成20年7月6日(日)に、第25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93名(57地区)の参加があり、横浜市からも職員30名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年度の活動方針が説明され、承認されました。

この他、協議会幹事の改選を行い、新会長と新幹事が選任され、承認されました。(新幹事の一覧は6面-)

平成20年度の活動方針

- ・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)
- ・小委員会による各種イベント等の詳細な検討



また、基調講演として、横浜国立大学大学院工学研究院教授の高見沢実さんに「横浜郊外住宅地の動向と今後の課題」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!

都筑区 ブレイズスクエア・センター北建築協定 大和ハウス工業株式会社 井野 善久さん

ブレイズスクエア・センター北は、港北ニュータウン内に位置する49戸の新築戸建住宅街区です。都市と郊外の利点を併せ持った恵まれた立地での緑溢れる街並と住みやすく安心な住環境を維持・保全していくため、建築物や敷地の基準のほか、区域内に設けた宅地付帯緑地(道路境界線から1m以内の宅地部分を緑化する)や壁面緑化(区域外に面した擁壁の圧迫感を緩和する)などの基準をつくりました。将来にわたって緑豊かで誰もが住みやすく愛される街となることを目指しています。(認可公告日 平成20年3月5日)

※ブレイズスクエア・センター北建築協定は大和ハウス工業株式会社による一人協定です。



一人協定とは…昭和51年の建築基準法の改正により、土地の所有者が一人である場合でも建築協定を定めることができるとしたものの。土地の所有者等が2以上になった時点で効力を発します。



基調
講演

「横浜郊外住宅地の動向と今後の課題」講師：高見沢実さん

今回の総会の基調講演は、横浜国立大学大学院工学研究院教授の高見沢さんにお願ひしました。高見沢さんは都市計画やまちづくりの研究をされており、横浜市では、和田町や羽沢などの大学周辺の地域や、栄区の郊外住宅地を対象としたフィールドワークの研究も行っているようです。また、横浜市都市計画審議会の委員や横浜市地域まちづくり推進委員会の副会長として、横浜市のまちづくりに大きく貢献されています。

今回は、横浜市の建築協定の多くが位置する郊外住宅地に焦点を置き、今後郊外住宅地で起こりうる問題とその対応についてお話をいただきました。講演の内容は以下のようなものでした。

高見沢 実さん プロフィール

1981 年
東京大学工学部
都市工学科 卒業

1986 年
東京大学大学院
工学系研究科博士課程 修了

現職
横浜国立大学大学院工学研究院 教授



横浜市の建築協定が始まって約 50 年が経ちますが、普及し始めたのは今から約 30 年前になります。普及したきっかけは、郊外地に大量の住宅地が供給され始めたこととあわせて、建築基準法の改正で「1 人協定」が可能になったことです。郊外に多く普及した建築協定は、何度かの更新を繰り返し、早くから締結された地区では 25 年や 30 年目を迎えています。

横浜市建築協定連絡協議会も今年で 25 年目を迎えたと聞いています。今日はちょうど 25 年目の節目として、20 年後、30 年後といった、今後のまちの展望についてお話ししたいと思います。

(1) 近年の郊外住宅地の動向と課題

横浜市の人口は、あと 10 年くらい増え続け、その後、徐々に減っていくとされています。既に高齢化が進んでいる郊外住宅地においても例外ではありません。

郊外住宅地における人口推計についてモデル化してみると、2000 年時点では若い世帯が多かったものが、2040 年には、4 分の 1 が高齢者のみの世帯となり、4 分の 1 が空き家や空き地になるという推定結果があります。(あくまで計算上の推測なので、必ずこうなる訳ではありません。)

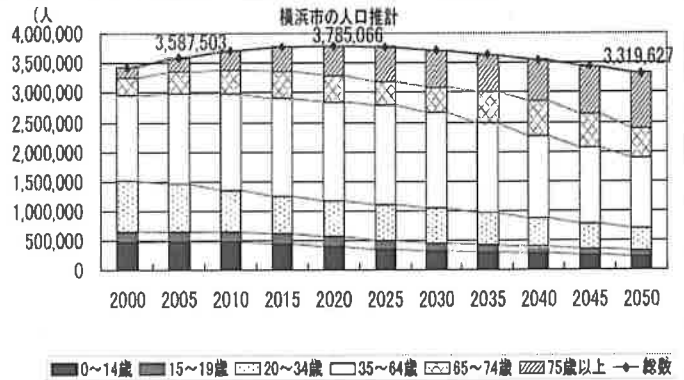


図1: 横浜市の人口予測

人口が減ると土地が余り始めるため、住宅地を求める人が減り、高齢化が進むと車が必要な郊外から交通の便の良い所へ引っ越す人が増え、その結果、空き家や空き地が増えることとなります。空き家と言っても、家に「空き家」と貼ってある訳ではないので、なかなか特定が出来ず、実態が分かりづらいのが現状です。

もちろん、今すぐに郊外地から人口が次々と減っていくという訳ではありません。しかし、空き家が増えてからでは手遅れです。今から想像力を持って学習し、手だてを考えていかなければなりません。

(2) これからの対応方向

1) 人口減少社会の大きな構造変化にどう対応するか

建築協定運営委員会だけで町を管理することは難しいことです。そこで、①地域の自治会や子供会、

婦人会などと連帯、②建築協定連絡協議会のような他の地域で同じ悩みを持つ仲間たちとの情報交換、③横浜市やNPOとの連携を通して地域の力を高めていきます。次に、これらの団体と協議の場を設け、地域の課題と一緒に取り組む体制をつくります。そして、地域の課題を把握し、解決するためには何が必要かを認識し、それを実行できる組織を協議の場につくり、皆で分担し合って地域の課題に取り組むことが必要と考えます。

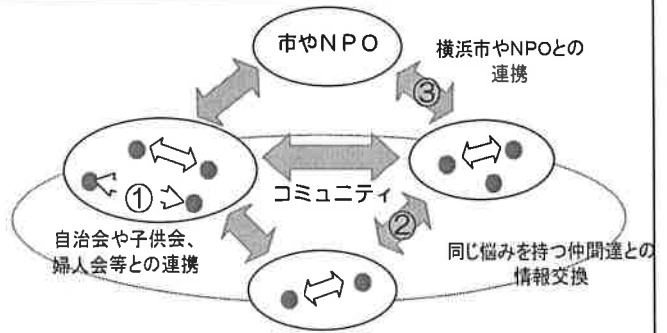


図2: 地域の力を高める連携図

II) 新しい将来ビジョンについて: 「アーバンビレッジ」の話

アーバンビレッジとは、今ある郊外住宅地の価値を下げず、むしろ増進するための手法、つまり、地域に新しい魅力をつくり、高齢者が中心部へ住み替える必要がなく、次の世代の人たちも引き付けられるような街を目指すというものです。この中には、地域の運営管理から始まり、空き地を活用した高齢者対応住宅の供給、小さな市場(バザールなど)、宅配サービスや送迎サービスといったコミュニティービジネスの立ち上げによる地域の活性化、公共空間の再生などのアイデアが盛り込まれています。

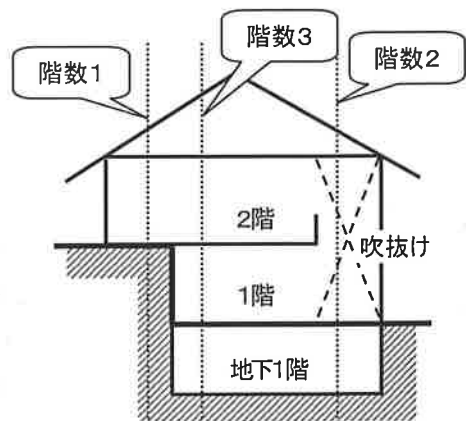
III) 建築協定の果たすべき役割

建築協定には、全員合意でつくられたこと、長年にわたり運営してきた経験、建物の用途や高さを決められることなど、多くの強みを持っています。しかし、空き地など建築協定だけでは対応できない問題に対する弱みもあります。この弱み部分を、他の組織との連携により建築協定以外の手法うまく活用して補完していくことが必要なのではないでしょうか。

第3回 まめ知識コーナー

階数とは？

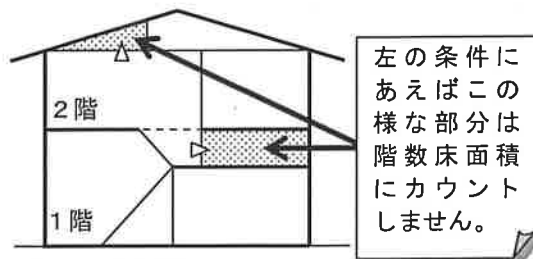
地上・地下に関係なく建築物が有している階の合計をいいます。地上3階建ての建築物は階数3です。地下1階・地上2階の建築物も階数3となりますが、「地階を除く階数」とした場合は、階数2となります。また、右図の様に一部吹抜けとなっている場合や敷地に段差があり、部分によって階数が異なる場合には、これらの階数のうち最大なものとなります。(根拠法: 建築基準法) <運営委員会の手引き 法-9 ページ参照>



Q 上図では「階数」及び「地階を除く階数」はいくつ？

小屋裏物置等と階数・床面積の関係？

天井裏収納や床下収納、ロフトなどの小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置等で、「高さが 1.4m 以下」かつ「小屋裏物置等がある部分の床面積の 1/2 未満」であれば、階数にも床面積にも算入しません。なお、中間階に設けたり、固定の階段を設置することが可能です。(根拠法: 建築基準法) <運営委員会の手引き 法-10 ページ参照>



左の条件にあえばこの様な部分は階数床面積にカウントしません。

春の勉強会

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・荇田北二丁目地区の見学を行いました!

具体的な運用事例を知りたいとのご意見を多くいただいていたことから、3 年ぶりに現地見学会・意見交換会を実施し、建築協定地区である「みすずが丘地区」と隣接する地域まちづくりルールを締結している「荇田北二丁目地区」の二カ所を見学しました。当日は天気がとても良く暖かい日差しの中、37 地区 78 名の方々に参加いただき、地区の中を実際に歩きそれぞれの地区の活動状況などを聞きました。

みすずが丘地区 (建築協定)

平成 7 年 3 月に区画整理事業完了の後に「大場第二地区建築協定」が締結され、その後、17 年に建築協定区域をみすずが丘自治会の区域へ変更し、「みすずが丘地区建築協定」として更新認可を受けました。



昭和 53 年に締結された「小黒地区建築協定」が平成 10 年に失効を契機に荇田北二丁目自治会によるまちづくりルールの検討がはじまりました。自主協定である「荇田北二丁目まちづくり協定」を平成 14 年に制定し、その後、平成 17 年に横浜市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認定”を受けました。



荇田北二丁目地区 (地域まちづくりルール)

受入れ地域の感想

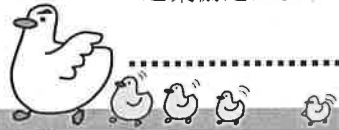
みすずが丘地区建築協定 西本和彦さん

建築協定春の勉強会は、参加された皆様にもすずが丘の建築協定と、その更新までの活動をご紹介しますことで、住民自らが作る建築協定の意味を改めて考えるよい機会でした。みすずが丘の建築協定は、地区外の地主さんが所有する広い隣接地を残した形で再スタートしており、アパート建設といった穴抜け協定の問題も出ています。この建築協定を活かす意味でも、地主さん含めた住民間のコミュニケーションが重要と考え、地域清掃や防犯パトロールなどの身近な活動や、夏祭りなど地域のイベントに工夫を凝らして盛り上げを図っています。

参加者の感想 (アンケートから)

- ・ 現地を見学しながら話し合いをするという進行がよかった。
- ・ みすずが丘地区のアンケート等を参考に私どもの地区の意識向上に努めたいと思う。
- ・ 現在、まちづくりルールのための協議会を発足させて検討している。今回は大変参考になった。
- ・ 色彩等、外観についての規制が細かく、個人の自由をもう少し尊重してもいいのではとの印象。とはいえ、荇田北のようにガイドラインを作るほうが、協定としてはマネージしやすいのかもしれない。

こうしん隊



保土ヶ谷区 常盤台みどりが丘建築協定

杉野 仁久さん

『えっ、建築協定の更新？』 『何をどうすればいいの??』

当住宅地で建築協定運営委員になり、初めて建築協定の更新を担当することとなり、横浜市のご担当の方からの連絡についての第1声でした。

私たちの住宅地における建築協定10年(2期)を経過し、今年3月に3期目の更新をしました。協定の基準は、

1. 建築の用途(1戸建)
2. 敷地の分割
3. 分割後の敷地面積 を規定しております。

今まで、前任の建築協定運営委員の方が主体的に活動して頂いていたことから、自分自身は『受け身で参加していたなぁ』ということを感じました。また、『誰のための建築協定?』ということを考えさせられました。

建築協定運営委員は私たちの住宅地について良好な環境を維持増進するため日々活動を行い、住宅地の方々には『私たちのための建築協定』であることを浸透することで、より良い住宅環境へ発展させ私たちが築いた建築協定にしていき維持・反映させていくことがとても大切であると感じました。

今回、保土ヶ谷区と横浜市のご指導・ご協力及び当住宅の自治会理事(運営委員)の方々のご協力で無事更新がすることができたと感じており、心より感謝いたします。

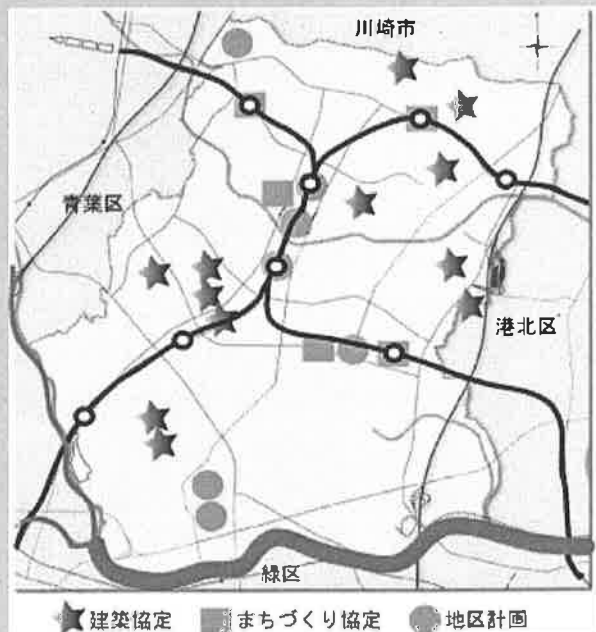
ですが、更新時の建築協定書(3部)作成と地番の記載方法は簡素化・改善できないでしょうか・・・

区役所の部屋

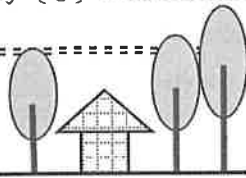
～ 都築区のまちづくり活動 ～

横浜の北西部一帯は、奈良時代から昭和14年まで「都筑郡」と呼ばれており、住む人の多くが農業を営んでいました。昭和30年代に鶴見川沿岸への工場の進出が始まり、昭和40年からは港北ニュータウンの開発が進められ、平成6年に、港北区と緑区の再編成により都筑区は誕生しました。

建築協定は区内に12地区あり、港北ニュータウンの緑豊かなまちづくりの開発理念を継承する戸建て中心の11地区、工場団地の操業環境保全の1地区があります。ニュータウンが大部分を占める土地柄、開発事業者による一人協定が多い都筑区ですが、運営委員会を結成し、緑化活動を積極的に行っている地区、協定区域を広げて再締結を図ろうと活動している地区もあります。建築協定のほかに、建物用途や外壁後退、外装・色彩などを規定した5箇所のまちづくり協定地区、7箇所の地区計画、27箇所の緑地協定地区など、良好な環境を保つため活発なまちづくり活動が行われています。



私の「まち」から



旭区 横浜興和台 赤田千枝子さん ～富士山もランドマークも見える！！～

横浜興和台は、相鉄線西谷駅より徒歩圏にあり、旭区の東部、保土ヶ谷区に入り込んだ形になっています。

昭和 46 年に建築協定の認可を受け、2 回の更新を経て現在約 460 戸数(加入率 約 95%)で構成されています。少々の坂道を登りますが、ランドマークタワー、富士山、新幹線を眺められる南斜面に位置しています。

ご多分に漏れず高齢化が進んでおりますが、自治会、シニア会、子供会と連携を取り、秋祭りなどを通して地域の活性化、相互理解に努めています。また、防犯モデル地区にもなっており、住み良い安全な街づくりをモットーに防犯パトロールも盛んです。

西谷駅より JR 線、東急東横線に乗り入れ、都心へ直結する計画も進んでおります。

地域活動を通じて人と人とのふれ合いを大切にする街、利便性の高い価値ある住宅地として賑やかな子供たちの声と共に次世代につながる活気溢れる街になればと願っております。



「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 Part2」

日時：平成 20 年 11 月 15 日(土) 午後 1 時～

場所：MM21 プレゼンテーションルーム

※詳細については、後日、各建築運営委員長にご案内を送付致します。

～皆様のご参加を
お待ちしております！！～

～ 編集後記 ～

北京オリンピックでメダルを獲得した選手は、皆、口をそろえて言っていました。アテネからの 4 年間、気持ちを維持し続けるのは並大抵ではなかったと…。

建築協定もしかり…皆様の応援、協力なしには維持できないもの。ベテランの力、若い人の力を出しあって、住みよい街、元気な街を作っていきませんか。(幹事 赤田)

平成 20 年度 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	山口 清二	新本牧地区	中 区	
副会長	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	
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	
	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金 沢 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	

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。

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

Tel 671-2939

