

- こうしん隊-5面
(富岡西ひかりが丘町内会
第2地区B地区)
- 私の「まち」から-6面
(日限山自治会)

横浜市建築協定連絡協議会 秋の勉強会を開催!

「建築協定の解釈と運用の取り組み方 Part 2」～様々な意見をひとつにまとめましょう～

平成20年11月15日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」がみなとみらい21プレゼンテーションルームで行われました。今回の勉強会には、120名を超える参加者(建築協定運営委員会関係者41地区68名、NPO団体8名、横浜市職員約20名)が集まりました。

前半の部では“建物用途”と“建築物の高さ”についての法規の基礎知識と“建築協定運営委員会を前向きな会議とするコツ”についての講演が行われました。これらの講演をふまえて、後半の部では、協定の運用上問題となるテーマを設定し、8グループに分かれてグループワーキングを行い、合意形成を図りながら一つの意見にまとめていく過程を体験しました。最後にそれぞれのグループから結果が発表され、様々な意見が出されました。

(詳しくは第2～4面をご覧ください)



建築協定レビュー



新しく建築協定を締結した
地区の紹介をします!

青葉区 市ヶ尾町泉天ヶ谷公園地区建築協定
建築協定運営委員長 鶴見 秀文 さん

東急田園都市線市が尾駅から東に徒歩15～20分、泉天ヶ谷公園を囲む静かで緑の多い全て一戸建ての第一種低層住居専用地域です。平成16年に当初の大手ディベロッパーの協定が失効、最近に入居後約20年が経過し、建て替えや増改築も増加し、少数の違法とも思える増築も発生中でした。平成18年10月当地区有志が集まり、約18ヶ月の準備期間の後、諸手続きを経て平成20年3月に協定が認可されました。主な内容は、敷地面積は200㎡以上、建築物高さは9m以下、敷地境界からの外壁後退は1m以上、ブロック塀等の高さは地盤面から60cm以下です。今後とも住人が安心して住める環境の維持を目指していく所存です。(認可公告日 平成20年3月14日)





建築協定を取り巻く法規の基礎知識 講師：松本 光司さん

前半の部
1

まず、建築協定を運営の際に必要なとなってくる基礎知識として、建築基準法を中心とした法規における取り扱いなどを、横浜市まちづくり調整局建築企画課担当係長の松本さんに説明していただきました。

今回は、住宅系の用途と建築物の高さの考え方を説明いただきました。みなさん、とても真剣な顔つきで、当日配布されたレジメをもとに図などを見ながら基礎知識を深めました。



建築協定運営委員会を前向きな会議とするコツ 講師：山路 清貴さん

前半の部
2

次に、建築協定の運営を実際にしていくにあたりどのように会議を進めていったら前向きな会議にすることが出来るかを、横浜市まちづくりコーディネーターの山路さんに講演いただきました。ご講演の内容は以下のとおりです。

1 現代人はとにかく、対話型コミュニケーションが苦手

皆で話し合い、合意することは誰もが不慣れです。一所懸命相手に気持ちを伝えようとしても伝わらないと、キレて攻撃的になったり、黙り込んで耳を閉ざしてしまいます。

2 真面目に正確に言うだけでは伝わらない

自分が分かり過ぎていると、相手もわかっていると錯覚しがちです。理解できていない人ほど、質問をしないものです。

3 感性を刺激し、想像力を活性化させる

刺激に満ちた素材を準備し、想像力を書き立てる場所や時間に開催するのは、有効な手段です。また、違う自分を想像させるような工夫をすると、会議も活性化します。

4 すべての情報をリアルに共有する

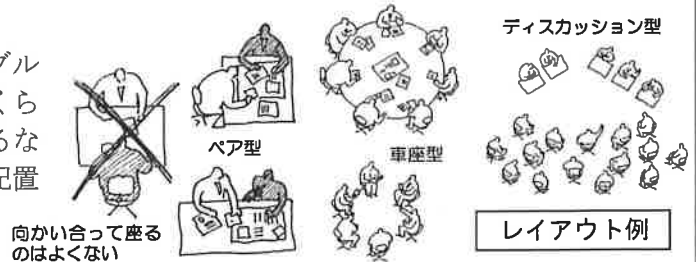
机の上で議論をしてもなかなか問題点等は浮かび上がりません。ぜひ、情報共有型現地視察（まち歩き）をしてみてください。その際に、①誘導係②位置記録係③写真係④コメント係など、全員が役割をもってまちを歩くと有効です。

5 言葉を鵜呑みにしない

大概の言葉には、広義と狭義の二つの意味があります。一つの言葉でも相手がどのように理解をしているのか知る必要があります。どれだけ多くを聞いたかよりも、どれだけ深く聞いたかが大切です。

6 意識が集中する限界

会議に集中するためには、10人まででテーブルを囲みましょう。会議時間は、1議題 45分くらいまでとし、長時間に及ぶ際は、休憩を入れるなどすると効果的です。内容に応じたテーブル配置にすることを心がけましょう。



7 信頼にまさる合意はない

何か物事を決めるためには、会議などを開催し合意を得なければなりません。自らが検討内容の大切さを信じ、前向きに会議に臨むことが大切です。また、役職などの権限にとらわれずフェアであることを心がけましょう。そして、きちんと約束をし、守ること。こんな当たり前のことが合意への第一歩となるのです。





グループワーキングの開催概要

進行：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



後半の部では、参加者が約 10 名ずつ 8 グループに分かれて、グループワーキングを行いました。各グループをひとつの建築協定運営委員会と想定し、幹事及び横浜市まちづくりセンターによる進行のもと、「建物用途」の課題についての熱い意見交換がなされました。建築協定の解釈・運用についての相談が持ち込まれた時にどのように対応するのか、前半の講義やこれまでの経験を参考にしながら議論がされていました。

さて、あなたなら、以下のような相談についてどのように考えますか？

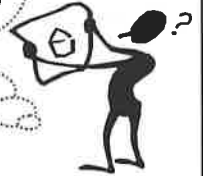
◇福祉関係のNPO団体の方から、A地区内の家を借りるにあたり、建物用途についての相談が建築協定運営委員会に持ち込まれました。

◇A地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域（住宅、共同住宅、寄宿舍等建築可能）で、建築協定では「建物は一戸建専用住宅（2世帯同居住宅を含む）」と規定されています。

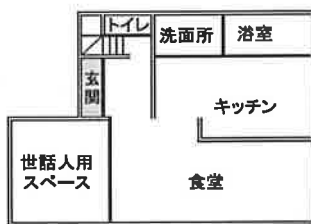
〈相談内容〉

一戸建住宅として使用されていた空き家を借りて、高齢者 4 人 + 世話人の計 5 人で生活出来る高齢者用グループホームとして使用したいと思います。使用するにあたって、簡単なリフォームは行いますが、**外観はこれまでの一戸建住宅と特に変わりません。**建築協定では、どのように扱われるのですか？？

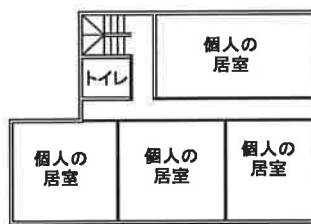
外観が変わらないといっても、建築協定の規定では、寄宿舍は含まれていないから、認めがたいのでは。



1階 平面図



2階 平面図



※高齢者グループホームは、建築基準法の取扱いとしては寄宿舍にあたり、一戸建住宅には含まれません。

外観は特に変わらないし、近隣に迷惑をかけないなど、何か条件を付けて認めるというはどうかろう。



建築協定連絡協議会から… 勉強会小委員会幹事 山崎 栄治 さん

少子高齢化時代を迎え、他者との結びつきが断ち切られている地域社会との断絶の時代でもある。そこは独居世帯や孤独を深め寂しさを増幅させている温床ともなっているのではなかろうか。

そこで、昨今一躍脚光を浴びてきた地域密着型の少数で相互扶助を目的とするグループホームを今回勉強会で取り上げた。この課題に建築協定がどの様に取り組むのかがグループ討議のテーマで、馬齢を重ねた私の思考の限界である先入観では過不足で、発言に対する反対批判抜きの参加者の新しい発想に着目した活発なブレインストーミングで終始したので大変良かったと思っております。

グループホームは大別して 2 つあると考えます。1 つは業として行うもの、2 つとして無償で終の栖を親しい仲の良い人たちと現状のまま生活を共にした場合、この点は仁の心で対応せざるを得ないかなと。



秋の勉強会に参加して... ~参加者の感想~

◇鴨志田町第1地区建築協定(青葉区) 田川 知春 さん

前半の講演では重いテーマを議論する場が各自の思い・考えをしっかりと発言しやすくなる運営ノウハウを多くの事例を踏まえ開陳されました。特に会議は参加者10人・時間45分・資料100文字(各以内)との指摘は参考になりました。後半の討論では協定区域内でのグループホーム建設の是非がテーマでした。私たちのグループでは最初は困難論が中心でしたが段々と高齢社会の時代に建前論だけでいいのかという意見が多くなりました。ただ、もし1つ認めれば複数化の可能性が、あるいは地域密着型サービスの他のサービスの建設等も考えられ歯止めがきかなくなることが想定されます。

今回のテーマが提起する問題と高齢者福祉との一体性を含め生活者の視点から地域を総合的に作り上げるのが大切だと考えます。

◇NPO 横浜市まちづくりセンター 佐藤 光良 さん

晩秋の昼下がり、MM21のある部屋で建築協定連絡協議会の勉強会を今年もお手伝いすることが出来ました。「外観が変わらないが、グループホームとして使用する。」ことを認めるか、とのとても難しいテーマでした。100㎡を超える用途変更には建築確認申請が必要になるので、外観が変わらずとも建築協定の審査対象になってくるケースだと思います。多くの意見を交わし合意形成を図る中で、G.W.が始まった当初は認めても良いのではとの意見が徐々に変わっていく様は正に成果だと感じました。似た様なケースではどう判断するか意見錯綜のとても為になる勉強会だったと思います。

第4回 知識コーナー

建築協定に関係ある用語等をチェック!

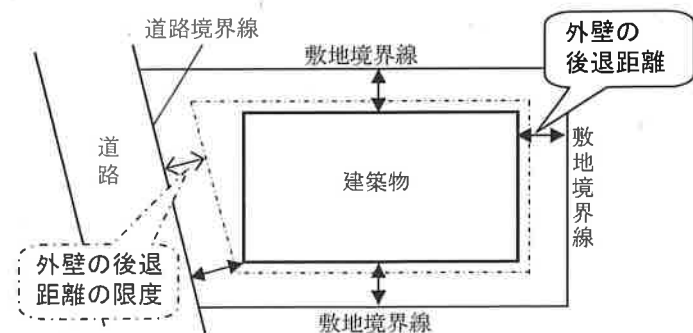
「外壁後退ってなに?」

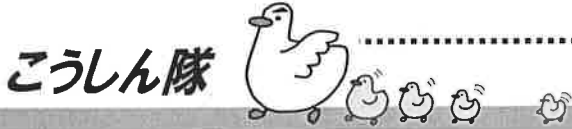
「外壁後退」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を敷地境界線(道路境界線も含む。)から定められた距離以上離すことをいい、この離れた距離を「外壁の後退距離」といいます。横浜市では、低層住宅地の住環境を保全するため、都市計画で第一種・第二種低層住居専用地域内の一部で外壁の後退距離の限度を定めています。<横浜市 web ページ「i-マップ」参照>また、外壁等が後退距離の限度を超えてもよい場合(緩和)もあります。<建築協定運営委員会の手引き法-11 ページ参照>

建築協定で都市計画の後退距離の限度より厳しい限度を決めた場合には、建築協定の限度を守る必要があります。また、建築協定に緩和規定がない場合には、緩和することができません。

「外壁又はこれに代わる柱の面」って?」

横浜市では、法律の運用として、①戸袋又は出窓②屋外階段又はバルコニー等は、外壁後退の「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなしています(雨戸、シャッター、シャッターボックス、面格子又は花台は除く。)。構造的に自立していて、建築物と一体となっていないウッドデッキ等については、「外壁又はこれに代わる柱の面」にあたらない場合もあります。なお、建築協定で異なる運用をしている場合もあるので、自分の地区の取扱いを確認しておいたほうがよいでしょう。





**金沢区 富岡西ひかが丘町内会
第2地区B地区建築協定 中川 靖子 さん**

建築協定委員の順番が持ち回りで回ってきたのが、2006年4月。「大した仕事はないから」という言葉に乗せられ、名ばかり委員長になった私に、区役所から突然電話が入ったのが6月。「建築協定更新の件でお話があるのですが・・・」

更新？ 何それ？

区役所に出向いた私は、そこで初めて2007年末に協定が期限切れなのを知ることとなる。

大した仕事はない・・・どころか、その後、協定存続の意思確認、勉強会、協定案作成、署名捺印のお願いなど、せわしい日々が続いた。

2008年早春、めでたく建築協定は更新。今後10年間、この地区の静かな環境は保たれるはずである。しかし、その後は？

更新作業を通じて、事務手続きの煩雑さ、家の持ち主が世代交代する中での合意取り付けの難しさを痛感した私は、次期の協定継続を心配している。

建築協定に入っていてよかった！ そう実感できるいい方法はないものだろうか。



区役所の部屋

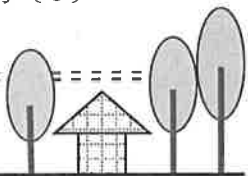
旭区は、帷子川の源流域があり、帷子川とその支流によって起伏の多い複雑な地形が形成されています。その昔は農村風景が広がっていましたが、神中鉄道（現在の相鉄）が横浜まで全線開通（S8）してからは市街化が進み、昭和44年に保土ヶ谷区から分区しました。今年には区誕生40周年にあたります。

まちづくりにおいては、現在8地区ある建築協定は、すべて住居系で戸建て住宅地の良好な街並みの維持保全に寄与しています。最近では、更新に向けた活動も積極的に行われていますが、既に失効した建築協定の再締結に向けた取り組みなども行われています。また、平成20年度に区内2箇所が市民主体の地域運営（エリアマネジメント）モデル地区に選定され、地域住民が協働、連携してより良い地域づくりに取り組んでいます。

～ 旭区のまちづくり活動 ～



私の「まち」から



日限山住宅地は昭和 44 年から建築協定付販売で発足し、昭和 57 年に新協定 505 区画で認可を受け、2 回の更新を経て 615 戸で構成されています。

昔、奈良平安の時期に国制が敷かれて以降、この辺りは相模の国に属し、武蔵の国境に接していました。中世には地区の西側を鎌倉古道の「中の道」が、そして「下の道」が東側を通っていました。慶応元年に建立された日限地蔵尊があり、祈願すれば病氣快癒商売繁盛受験など何事によらず願が叶うと言うことで、日本三体の一つとして崇められています。境内に入って四圍を眺望すれば武相国境を眼下に重畳と連なる山波は「横浜の高野山」と呼ばれていました。

開発が始まって 50 年。昔の様子を思い浮かべ古道を歩き舞岡公園で四季散策、馬洗川添いハイキングコースで東海道の宿場戸塚へ、地下鉄利用帰宅もできる住みよい町。区内イベントはテレビ局主催の港南、戸塚区夏祭りコンテストでグランプリを受賞しました。

港南区 日限山自治会建築協定

運営委員長 佐藤 功二 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 横浜都市都市整備局
地域まちづくり課 建築協定事務局 行

平成 21 年度総会開催のお知らせ

- ・ 日 時：平成 21 年 6 月 20 日（土）午後
- ・ 場 所：横浜市技能文化会館 2 階多目的ホール

年 1 回の重要な総会ですので、ご参加いただきますようお願いいたします。

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。



～ 編集後記 ～

「建築協定だより」第 50 号をお手許にお届けします。春秋 2 回の発行ですので、25 年の歳月が過ぎました。協定だより小委員会としては、より良い建築協定の普及を目指して、その時々に関連行事、法令用語の解説、協定地域の状況等をできるだけ分かり易くお知らせするようにしていますが、皆様方から、紙面に対するご意見、ご要望等をお寄せいただければ幸いです。（幹事 糸永）

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 | [Redacted] |
| 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 | |
| | 田川 知春 | 鴨志田町第 1 地区 | 青 葉 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 | |

田川新幹事は平成 20 年度総会後に推薦がありましたので、幹事会の議を経て会長により就任の決定をしました。

※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 Tel671-2939