

第26回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成21年6月20日(土)に、第26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109名(59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。

平成21年度の活動方針 (●:新規活動)

- ・勉強会の開催(年2回 勉強会、見学会等を検討)
- ・建築協定だよりの発行(年2回 9月・3月)
- 住まい・まちづくり担い手事業による検討(関連3面)
協議会の活動基盤・体制の強化を含めた活動内容の充実を目指して検討を行います。
- 協議会運営規約の改正(会計の導入等)についての検討



また、基調講演として、慶応義塾大学総合政策学部教授の大江守之さんに「大都市郊外の成立構造からみた現状と将来―「良好な住宅地」の保全をめぐって―」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面をご覧ください)

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!

青葉区 桂台二丁目中地区建築協定 運営委員長 白築 雅久さん

桂台二丁目中地区は田園都市線青葉台駅から北約2kmの緑豊かな住宅地で、129区画が建築協定を結んでいます。宅地開発分譲から20~30年を経た当地区では、増改築や居住者の世代交代が出始めたこと



から、住民の間から「気に入っているこの住環境を維持できなくなるのでは」と懸念する声が上がりました。

これを契機に、2006年6月に地区有志が集まり建築協定準備委員会を立ち上げ、約2年半を掛けて「住みよいまちづくりのために」のキーワードのもと、毎月1回の準備委員会活動で“まちづくりのルール”への合意形成を重ね、2008年12月に建築協定を導入しました。

(認可公告日:平成20年12月25日)

**基調
講演**

**「大都市郊外の成立構造からみた現状と将来
— 『良好な住宅地』の保全をめぐる—」 講師：大江守之さん**

今回の総会の基調講演は、慶應義塾大学総合政策学部教授の大江さんにお願ひしました。大江さんは、大学で人口・家族変動論及び都市・住宅政策論の研究をされています。横浜市では、横浜市住宅政策審議会の委員や、横浜ライフデザインフェア実行委員会の委員として、横浜市のまちづくりに大きく貢献されています。

今回は、横浜市の郊外住宅地で今後起こり得る少子高齢化、人口減少などの問題と、それに対するまちづくりの効果や可能性、建築協定の役割等について、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。

大江 守之さん プロフィール

東京大学理学部（地理学）
工学部（都市工学）卒業
博士（工学）取得
国立社会保障・人口問題
研究所人口構造研究部長
を経て 1997 年より現職



（1）近年の郊外住宅地の動向

1930 年代、40 年代に生まれた方々は兄弟数が多く、乳児期に亡くなる確率が低い、特異な時代に生まれた方々でした。以前の世代とは異なり兄弟数が多いまま成人し、長男とその長男に嫁ぐ人を除いてほとんどが大都市に出ていきます。70 年代、この方たちが家族をつくり、東京が大きく拡大し、郊外が作られていきました。

（2）定住のパラドックス：アメリカの郊外住宅地との違い

日本では、ゾーニングシステムというのはよりよい環境を守るためにあると考えられていますが、アメリカでは不動産価値を維持し、結果的に社会階層を限るための仕組みとして機能しています。さらにカベナント (covenant) というより強く住環境を守り資産価値を維持する私的な契約が結ばれることが多く、建築協定はこれと同じ考え方のものです。アメリカというのはほとんど住み替えていく社会です。高い資産価値を保全して、ライフステージが変わればそれを売って住み替えていくというのを前提にして、ゾーニングシステムやカベナントの制度があります。ところが日本は、アメリカ型の環境を保全する仕組みとして建築協定といったものを導入してきたわけですが、移り住んでいかない社会なのです。ぜんぜん違う社会システムの中で、同じような仕組みを持ってきてやっているのですから、何らかの矛盾が出てくることは当然あるだろうと思います。

（3）郊外住宅地の再生と新しいルールづくり

70 年代に東京の郊外で生まれた方の多くは、親元を離れて暮らすようになります。新しい住環境に慣れた子世代は、同世代のいない出身地に戻ろうとは考えていません。また、戻ってきて親と 2 世帯住宅とか、近居とかということは、整備された住宅地であればあるほど困難な状況にあり、郊外住宅地の人口減少・高齢化は進む見通しです。アメリカのように、住み替えていくことと住環境を守ることが整合しているならばいいのですが、日本においては建築協定を守り続けることが、新たな世代が入ってくることを制約している可能性があります。その部分をどう打破していくかが、今後の建築協定の課題ではないかと考えています。最低敷地限度のようなものを、きちっとしたルールのもとで緩和していけば、居住者の入れ替わりは可能ではないでしょうか。

建築協定を守り続けていくだけでなく、部分的に再生していく。単にフィジカルな建築協定という問題だけでなく、コミュニティも新たにをつくっていくという形のまちづくりを進めていく必要があると思います。

運営委員会への更なる支援を目指して 連絡協議会の活動充実に向けた検討を始めました！

**国補助事業
採択決定！**

総会の承認を得て、国の新たな補助事業(住まい・まちづくり担い手事業)を利用し、連絡協議会の活動基盤・体制の強化を含めた活動内容の充実を目指し、2、3カ年かけて検討と試行を行います。

【1年目】検討・試行

- ・運営状況の現状把握
- ・情報活用方策
- ・ネットワークづくり
- ・活動体制づくり …など

【2年目～】実践

- ・運営委員会の情報活用
- ・ネットワークによる建築協定運営の支援
- ・活動体制の強化 …など

活動の充実
体制強化
(本格実施)

H21年度

…具体的には、

- ① 各建築協定地区の課題や事例の収集、参考事例紹介、共通課題テーマを連絡協議会活動に反映
- ② 建築協定地区同士や他組織(まちづくりNPOや専門家団体)とのネットワークづくり
- ③ 協議会の活動(相談対応、情報の提供や交換等)充実 …など

この検討は幹事会が中心となり、公募で応募のあった検討メンバー4名を追加し、まちづくりNPOの横浜プランナーズネットワークと共同で進めています。検討の結果は建築協定だよりや勉強会等で報告をします。



第5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！

軒の高さとは？ 根拠法：建築基準法

地盤面から屋根の小屋組（又はこれに代わる梁（はり））を支える壁、敷げた又は柱の上端までの高さのことを「軒の高さ」といいます。

軒の高さを定めておく効果

建築協定で2階建ての街並みを目指したい場合、建物の最高高さを屋根付き2階建て（8～9m）程度の高さに制限するだけでは、「平らな屋根の3階建て」を防ぎきれません。さらに建築物の階数を「地階を除く階数は2まで」としても、各階の天井を高くした「3階建て並みに背の高い2階建て」のような特殊な建築は防げません。建築協定で最高高さや階数に加え、軒の高さを適切に定めることで、望ましい建て方を誘導し、より効果的に街並み形成を図ることができます。



ポイント

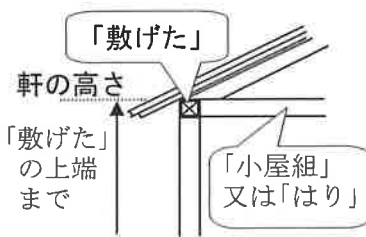
「敷げた」と「はり」が同じ高さの場合も多い！

軒の高さ

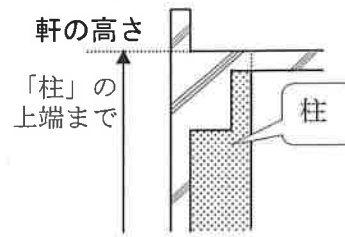
「柱」などの上端まで

建築基準法上の地盤面

：「第2回まめ知識コーナー」
(協定だより第48号掲載)参照



木造の例



鉄筋コンクリート(RC)造の例

春の勉強会

平成 21 年 3 月 1 日 (土) 開催 < 説明会・意見交換会・現地見学会 >

戸塚区「賀寿団地」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、昨年に引続き意見交換会・現地見学会を実施しました。戸塚区踊場地区センターで意見交換会を行った後、バスで移動し建築協定地区である「賀寿団地」の現場見学を行いました。小雨の降る日ではありましたが、30 地区 61 名の方々に参加いただきました。現地見学会の時には雨もやみ、地区の中を実際に歩いて見学し活動状況などを聞きました。

賀寿団地の紹介

戸塚駅から国道 1 号線で原宿に向かう途中、浄瑠璃で有名な「お軽勘平の戸塚山中道行きの碑」があり、この付近から海側に広がる住宅地です。昭和 40 年頃開発され、地域内のアパート建設を機に平成 4 年に建築協定を締結し、一度更新をしています。近年は自治会と連携を強め、建築協定にとどまらない住みよい住環境を作るための活動を行っています。



① 建築協定加入への働きかけ

協定未加入者の新たな加入が減少していることから、年度末に「建築協定促進キャンペーン」としてチラシ配布するなど、地道な宣伝や委員と未加入者との直接対話などで加入を呼びかけています。(隣接地加入数 H18 年: 8 件 H19 年: 5 件 H21 年 1 件)



② 自治会との連携によるまちづくり活動

平成 18 年から運営委員会が自治会の専門委員会となりました。これにより、自治会兼務の運営委員を増やして担い手を確保したり、自治会だよりで建築協定を PR しています。また、空き家やゴミ出しなど建築協定以外の問題を相談される事も多く、その場合には自治会の別の委員会と連携して枝の伐採やパトロールなどの対応により良い住環境を目指した活動もしています。

参加者の感想(投稿から)

・ 現地見学がまずまず参考になった。どこがとよえば「立看板」の内容です。シンプルで判り易く連絡先がハッキリと表示され良く目についたこと。賀寿団地建築協定発足の経緯で、この時どういう決着になったのか、アパートは建ったのか時間がなく聞けなかったのは残念。

(いぶき野 29 番地 沼尾良時さん)

・ 春の勉強会に参加して、出発前の説明を聞き共通の悩みが多々あり参考になりました。現地見学をさせて頂き不安が頭をよぎりました。高齢化が一層進むこれからの課題として、住宅地内の坂道・買物・病院等の緊急移動手段等々抱える難問が予測されました。幸い自治会との連携が密に取れているので役員さんの苦労が目に見えました。

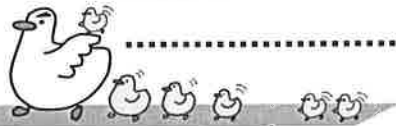
(北山田六丁目東部 政所七郎さん)

・ 初めて勉強会に参加させていただきました。まだまだ勉強不足で反省しております。自治会の役員として、もう一度勉強し直したいと思いました。

(横浜興和台 横山恵美子さん)

投稿ありがとうございます

こうしん隊



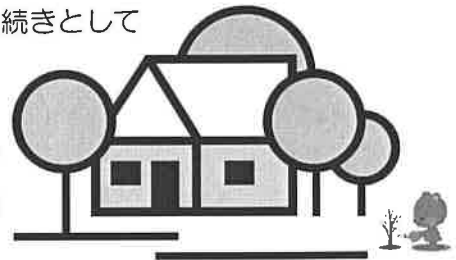
磯子区 洋光台6丁目南第1建築協定 運営委員長 山崎 栄治さん

『建築協定更新手続きを終えて』



本年 3 月 25 日付けをもって、当地区は 2 回目の更新手続きを終え、やっと市長の認可を受けた。やっと……。そうです、どんな素晴らしい理念、制度であっても財政の裏付けがなくては存続しないということを痛感した次第です。当地の建築協定締結の過程は、地権者から「ワンルームアパート建設反対なら、3 ヶ月以内に建築協定を作るなら建設を取り止める」との条件で通告され、急遽協定成立のためその構成要件を充足する活動を行った。それは区域地権者へのお願いと御協力であった。そして、更新を迎えたところで、運営資金のない状態でどうするかという問題が出た。そこで行政と打合せを行い「横浜市地域まちづくり条例に基づいてグループ登録したら」と提言され更新手続きを一時ストップし、登録手続きを先行させ、グループの活動目的を建築協定更新手続きとして登録認可を受けたものである。

建築協定も「まちづくり」の一環ととらえ、今後地域まちづくりグループとして注力して行きたいと思う。なお、今回の一連の更新手続きにおいて行政と十数回の打合せを行い、御指導、御協力を頂きましたことをここに付記したいと思います。



区役所の部屋

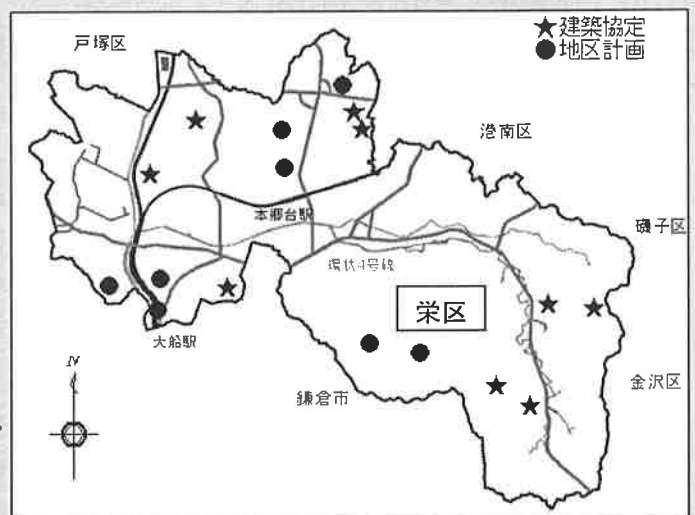
～ 栄区のまちづくり活動 ～

栄区は、丘陵部の開発住宅地を中心に「建築協定」が 9 箇所、「地区計画」が 8 箇所と、その数は比較的多く、また、住民発意による地区計画を策定した地区も複数あり、地域住民のまちづくりに対する関心が高い地域と言えます。

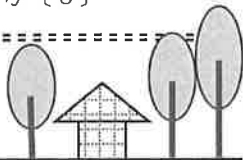
また、主に横浜南部地域（港南区、戸塚区、栄区）において建築協定・地区計画の運営に携わっている代表者が集まり、相互の課題解決のために連携を行っている「さかえ住宅環境フォーラム」などもあり、栄区を中心に良好なまちなみの維持・促進のための活動に広がりを見せています。

その一方で、栄区は横浜市の中でも高齢化の進展が著しく、将来人口も大きく減少することが推測されている地域でもあり、これまで地域を支えてこられた方々の高齢化による担い手不足などが課題となってきています。

そのような現状を踏まえ、栄区がこれからも活力ある元気のまちであり続けるために、今何をすべきなのか、中期的に何を目指し、何を優先するのか、今何をしなければならないのか等について「栄区まちづくり行動計画（仮称）」としてとりまとめることとなり、今年度中に策定する予定となっています。（詳しくは、栄区のホームページをご覧ください。URL : <http://www.city.yokohama.jp/me/sakae/>）



私の「まち」から



金沢区 西武金沢文庫住宅建築協定

運営委員長 岡本 行二さん

西武金沢文庫住宅地区は、横浜市南端東京湾の「海の公園」に面し、鎌倉時代に金沢北条氏が建てた稱名寺の裏山部分を開発し住宅地化した地域で、昭和 45 年頃から販売が開始され、現在は約 1,600 区画の単一自治会地区です。

交通機関は京急線の金沢文庫駅、能見台駅及びシーサイドラインの海の公園柴口駅の 3 か所があり徒歩 5~20 分圏です。また地域内をバス 2 路線が運行し通勤等には便利な地域ですが、転入者が少なく高齢化が進んでいます。

当地区には「西武金沢文庫住宅建築協定」と「住環境を守るための西柴団地協定」(ガイド)の 2 つがあり、自治会で管理運営を行っているが、役員の任期が 1~2 年で高齢化に伴い運営委員になり手がなく対策が急がれています。そこで、建築協定と住環境を守る西柴団地協定を一本化し、運営が行政と連携して出来る「地域まちづくりルール」に移行することで、責任を軽くし誰でも参加出来る体制を目指し、移行準備の手続きを始めています。



「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■

第 1 部 初心者講座「建築協定の い・ろ・は」

第 2 部 「どうしてるの?他地区の運営」

~運営委員会の活動実態アンケートより~

日時:平成 21 年 11 月 14 日(土) 午後 1 時~

場所:横浜市開港記念会館 6 号会議室

※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 ~

このところご近所で不幸が続き、次はわが家だと冗談を言っておりましたが、本当に自分が突然倒れ、幸い生還を果たすことができました。入居後三十数年を経て高齢化は当然のこととして、世代交代が更に進んでいくことが考えられます。これまではさしたる問題もなく過ごして参りましたが、これからは今までの考え方では通用しなくなることも多くなることでしょう。(幹事 長谷川)

平成 21 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	
	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	

※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

