

- こうしん隊-5面
(領家地区)
- 私の「まち」から-6面
(瀬谷向陽台住宅地)

横浜市建築協定連絡協議会

秋の勉強会を開催!

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~

平成21年11月14日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜市開港記念会館で行われました。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49地区102名、横浜市職員24名)が集まりました。

今回は初めて2部構成とし、盛り沢山の内容となりました。第1部では、主に建築協定初心者の方々を対象として、“建築協定の運営”についてごく初歩的な講義が行われました。第2部では、「運営委員会の活動実態アンケート」の分析と、積極的な取り組みを行っている運営委員会のうち、4地区の運営委員会の方々に事例紹介発表をしていただきました。これらに対し活発な質疑応答があり、意見交換、情報交換が行われました。(詳しくは第2~3面をご覧ください。)



建築協定デビュー



青葉区 みたけ台19番地地区建築協定 建築協定運営委員長 江守 善昭さん

新しく建築協定を締結した
地区の紹介をします!

みたけ台19番地地区は、みたけ台小学校の北側に隣接する29戸の住宅地ですが、主として建売り住宅で建築時には統一した設計思想のもとに街並みが整えられていました。入居後20年を越えると、居住者の変更、入居者の世代の代替わりに伴う建て直しも始まりました。居住者は、一戸建て住宅からなる現在の良好な住環境を維持したいと思っていましたところ、青葉区役所にご協力をいただき建築協定づくりへ動き始めました。

はじめの半年は、コミュニティハウスでの月に1度の勉強会と全戸へのアンケートで建築協定が必要とのコンセンサスを作りました。次いで準備委員会を立ち上げ、協定で何を定めるのか全戸への意向確認調査を項目ごとに毎月行い、建築協定の内容を確定しました。平成19年6月に勉強会を始め、1年半後の平成20年12月に対象区域の7割を超える賛同を得て、翌平成21年3月に横浜市の認可手続が終わり、私どもの建築協定はほぼ2年かかりました。

(認可公告日 平成21年4月3日)





初心者講座 「建築協定のい・ろ・は」

第1部

そもそも建築協定とは？、建築協定隣接地とは？、事前協議要望地区とは？など基礎的な説明から始まりました。次に運営委員会の役割について、なぜ運営委員会を設置するのか？、運営委員会のしごととは？など運営委員会の基礎知識として、テキスト『建築協定運営委員会の手引き』を使用して、横浜市都市整備局地域まちづくり課の石津担当係長から説明がありました。

新たに運営委員になられた方対象の講座でしたが、ベテランの方も真剣な顔で参加され、改めて基礎知識を深めました。



「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～

第2部
事例紹介

次に、平成21年1月に行った、建築協定のそれぞれの地区における協定運営の実態についてのアンケート結果を参考としながら、各運営委員会の方々から事例紹介が行われ、意見交換、情報交換が活発に行われました。アンケート概要、事例紹介の概要は以下のとおりです。

—アンケート概要—

- ・調査名称:「建築協定運営委員会の活動実態に関するアンケート」
- ・調査対象:横浜市内の建築協定運営委員会 168地区(うち 回答 112地区)
- ・回収率:66.7%
- ・調査依頼日:平成21年1月16日から夏にかけて回収



各運営委員会による事例紹介

事例紹介1 委員の選出と運営委員会の活動 (定期委員会+地区巡回)

【さちが丘A地区】

委員会役員3役は継続(留任)していますが、ブロック長は2年間で持ち回り、自治会役員との兼任はありません。地区の巡回活動を年に3回実施しています。これにより建築協定の意識の徹底を図る効果が期待できます。

事例紹介2 運営委員の引継ぎ(マニュアル、Q&Aなど)【戸塚鳥が丘住宅地】

運営委員は9名で構成、任期2年です。引継ぎをスムーズに行うため、委員の半数ずつの交代制をとり、事務処理要領など独自のマニュアルを作成しています。人選は自治会の協力を求め、班から選出しています。

事例紹介3 町内会との連携

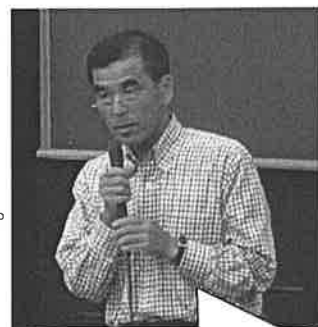
【松ヶ丘住宅地】

町内会と協定区域は一致していませんが、町内会の組織の中に、運営委員会が組み込まれています。町内会会議に、必要に応じて参加し、情報交換を行っています。運営委員会の会費は町内会会費から支出しています。

事例紹介4 運営委員とアドバイザーによる届出ダブルチェック体制 と不動産・建設業者への協力依頼

【戸塚鳥が丘住宅地】

区役所との連携(相談)を密にして、アドバイザー(建築の専門家)にも相談します。違反对策は専門家と一緒にあって対処すべきで、いかに事前防止をするかがカギ。建ってからの是正は困難です。不動産のチラシに協定区域であることを明示してもらうなど業界に協力依頼しています。



さちが丘A地区:伊東さん



戸塚鳥が丘住宅地:臼井さん

**事例紹介 5 協定に合わない建築計画との交渉
(隣接地) について**

【松ヶ丘住宅地】

協定内容に合わない長屋計画がありました。1棟の計画であり、事業者に対し別案を委員会から提案しましたが理解は得られず、その結果反対運動、シュプレヒコールが発生。事業者社長に再度別案での依頼文を提出し、粘った結果、理解が得られ計画変更となりました。住環境を守る固い意志が結果につながったのではないのでしょうか。



松ヶ丘住宅地: 稲山さん

事例紹介 6 隣接地加入の取り組み

【南舞岡一・二丁目住宅地区】

運営委員会の活動計画の中に、協定加入の働きかけを盛り込んだり、「建築協定運営委員会だより」を発行し、地域の動きを隣接地所有者にも通知します。他に、未加入者への加入キャンペーンの実施、自治会と連携した活動により、協定に関する意識の向上を図るなど啓蒙活動を実施しています。また、日常の地域活動の中で地道な働きかけを推進しています。



南舞岡一丁目・二丁目住宅地区:
鎌田さん

事例紹介 7 街づくり指針による住環境向上の取り組み【さちが丘A地区】

建築協定の取扱いや、協定に記入できない建物以外のルールなどを「まちづくり指針」で定め運用しています。運営委員会の活動の中に、迷惑駐車防止対策があり、「迷惑駐車はやめましょう」の貼紙を持って見回ったり、ニュース(広報紙)を発行し情報を提供、これらにより住環境の向上を目指しています。



秋の勉強会に参加して... ~参加者の感想~

建築協定連絡協議会から...

米田 征芳 副会長

—秋の勉強会、進行役を仰せつかって—

これまでのザックリとした勉強会でなく、協定運営でどういった所でご苦労されているのか、何が重要で、何が求められているのか、など、幹事会・小委員会として、それらを十分反映させたいなどから、「運営委員会活動実態アンケート」を基に内容の絞り込みを行い今回の要領になった。

実施ではできる限り総花にならない様にとしつつ、結果的に短時間の発表になり、発表をいただいた方々にご迷惑をおかけしたと思っている。

実施後、若干ご意見を伺ってみると、やはり時間の少なさに苦情をいただいた。又、よく聞き取れなかった、内容が難しかったことなどについては、十分な質問というフォローがなかった。これは全てこちら側の責任であり、今後その事は生かしていくつもりです。

他には、「今回の情報もさる事ながら、参考になるものは勉強会だけでなく、都度、発信してもらいたい」というご意見もいただいた。ありがとうございます。

秋の勉強会に参加して...

~参加者アンケートより~

- 「初心者講座」は経験者にとっても再度勉強する意味で、毎年或いは2年に一度は開催しても良いと思います。第2部の様な各地区の活動紹介は多い程助かります。
- 勉強会は有効~継続していくことが大切。事例紹介・地区別・・・参考になった(具体的話が多くとてもよかった)。
- 「建築協定のいろは」ということですが、もっとわかりやすい基本から教えてもらいたかった。他地区の運営報告は大変有意義であった。

—連絡協議会より—

ご意見ありがとうございます。皆様のご要望を参考に、「初心者講座」の内容を検討していきます。



住まい・まちづくり担い手事業の活動を実施しています！

現在、運営委員会のより円滑な運営を目指して国の新たな補助事業(住まい・まちづくり担い手事業)を利用した活動を実施しています。今までの取り組みや検討状況を報告します。

①他地区の取り組みなど有益な情報を運営委員会が使いやすくします

【既存のデータ】

- ・運営委員会活動実態アンケート
- ・地区ヒアリング(10地区実施)
- ・建築協定だより記事
- ・相談コーナーのQA …など

データベース化

Q&A集
先行事例集
ノウハウ集
…など

今後、知りたいことが簡単に探せるような情報提供ツールを作成(冊子、WEBなど)

建築協定7地区・建築協定が失効した1地区・地区計画へ移行した2地区に出向き、地区の状況や具体的な活動内容をヒアリング

- ・運営委員の引継ぎ、委員会の開催内容、委員の選出方法
- ・独自広報、違反防止活動(パトロール・不動産会社への働きかけ)
- ・自治会との連携、協定以外の取り組み …など

②交流を深めて地区同士が直接お互いに意見交換をしやすくします

方面別やテーマ別に少数の地区で交流を深める会を試行

- ・西部方面意見交換会
(2月12日 3地区参加)
- ・工業系地区意見交換会
(1月26日 3地区参加)

③協議会の自主的な活動を充実します

ニーズの高い相談対応ができる体制の検討

※活動の最終報告は6月の総会にて行う予定です。



第6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!

二世帯同居住宅は「一戸建ての住宅」か?

二世帯(多世帯)同居住宅には、建築基準法上で「一戸建ての住宅」として取り扱うものと「長屋」として取り扱うものがあります。横浜市の判断基準は次のとおりです。(平成8年度に取扱基準改正)

住戸内に玄関等の共有部分があるか世帯間を内部で行き来できる場合は、一戸建ての住宅として扱います。

一方、一つの建築物に2以上の住戸があり、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分が無いものを「長屋」といいます。

なお、住戸の玄関の外に廊下・階段などの共用部分があるものは「共同住宅」です。

ポイント
玄関が2つでも中で行き来できれば「一戸建ての住宅」

例1：一戸建て (1世帯)

- ・台所
- ・トイレ
- ・お風呂
- ・・・・

例2：一戸建て (玄関を共用)

- ・台所
- ・トイレ
- ・お風呂
- ・・・・

玄関

例3：一戸建て (内部を共用)

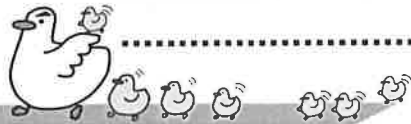
- ・台所
- ・トイレ
- ・お風呂
- ・・・・



例4：長屋 (建物内外に共用部無し)

- ・台所
- ・トイレ
- ・お風呂
- ・・・・

こうしん隊



泉区 領家地区建築協定 運営委員会副委員長 古川 靖大さん

『建築協定更新作業について』

当地区の 2 回目の建築協定更新作業は、約 2 年間かけて行われ、平成 21 年 7 月 3 日に横浜市長の認可をいただいた。建築協定対象の土地が 1,075 区画と多かったため、大変な作業ではあったが、合意率が 92.2%に達した。

これらの土地は全て領家自治会の地域内にあるため、運営委員（13 名）は全員自治会の役員が兼務し、更新作業は運営委員が中心になって行った。対象地権者が多いため、人手が掛かる作業（例えば建築協定ニュース、アンケート調査、説明会・公聴会の案内など全地権者に発送する書類の準備作業）は、自治会役員、班長、シニアクラブの役員にお手伝いをお願いした。また領家自治会の地域に居住している地権者への書類の受け渡しは、班長（93 班）をお願いして行った。このように多くの方々の協力を得ることができたのは、ありがたいことであった。

この作業を通じて横浜市関連部署、まちづくりコーディネーターのご指導、ご助言、あるいはご助力をいただき効率よく行うことができ、感謝している。



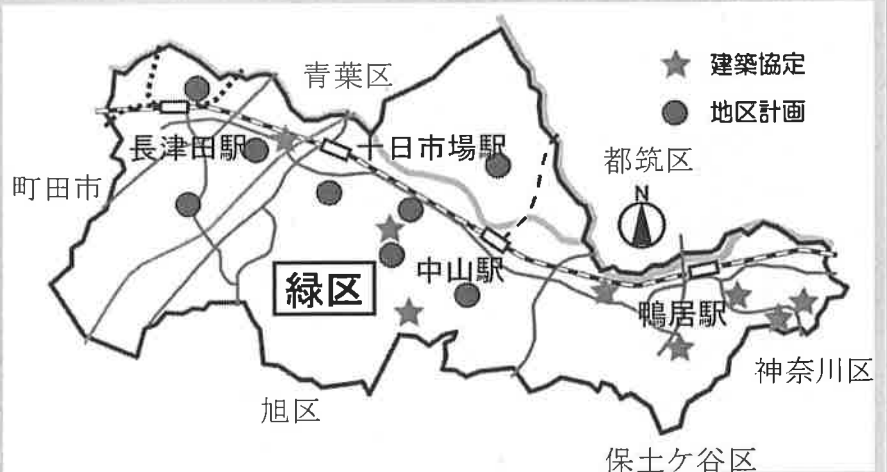
区役所の部屋

～ 緑区のまちづくり活動 ～

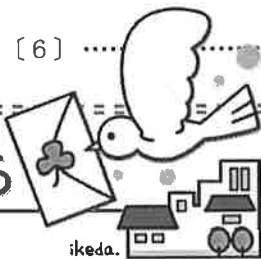
緑区は、鶴見川とその支流の恩田川に沿うように、東西に細長い区域となっています。昭和 40 年ごろから工業集積が進んだ一方で、川沿いでは果樹園などの都市農業も育成され、また、丘陵地では農地の維持とともに、自然を活かした公園の整備や市民の森の指定により自然豊かな環境が保全されています。

区内には主に開発に合わせて締結された建築協定が 8 地区、土地区画整理事業などと合わせて策定された 8 箇所の地区計画があります。建築協定の中には市内に 11 箇所ある工業系の建築協定もあり、工業集積とともに周辺への配慮や緑地の維持管理にも努められています。

その他、区内では都市計画マスタープランの地区プランを策定し、アクションプランに沿って活動に取り組む「東本郷まちづくり協議会」や、健康づくりや生涯学習などソフト分野にまで活動を広げる「鴨居駅周辺まちづくり研究会」など、まちづくり活動が盛んに行われています。



私の「まち」から



向陽台住宅地は瀬谷区北部の相沢6丁目に位置する。丘陵や台地を川が浸食して小さな谷を作る地形を「谷戸」などと呼ぶが、この住宅地もそのような谷の斜面を造成して作られたものと思われる。その証拠に付近の地名には「細谷戸（ほそやと）」が残っており、向陽台の元の地形は近くの「瀬谷市民の森」に似ていたものと推察される。瀬谷区は畑が宅地に転換したものが多く、道が狭く迷路のように曲がっている地区が多いが、向陽台住宅地は70余戸の小さな地区であるが道路も広く整然と区割りされており、閑静な住宅街を形成している。向陽台住宅地建築協定の会員数も50余世帯の小さなものであるが、多くの会員が協定を守り、良好な住環境の維持にご協力をいただいている。当地区でも高齢化や世代交代が進む中、この水準を守ることに努力をしていきたいと考えている。

瀬谷区 瀬谷向陽台住宅地建築協定

運営副委員長 渡辺 健二 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 横浜市都市整備局

地域まちづくり課 建築協定事務局 行

平成22年度総会開催のお知らせ

- ・日時：平成22年6月13日（日）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 ～

今、住まい・まちづくり担い手事業の一環としての現地ヒアリングに参加していますが、いずれの役員の方々も属する地域への熱い思いと優れた住環境を維持・発展させるとの強い信念を持って自主自立的に運営されていること、そして加入者へは柔軟な対応・説得の努力を行っていることなどに感銘を受けました。

同時に加入者が自分達の街への愛着と、役員の姿勢と行動への信頼と支持があればこそ運営がうまく機能していると思います。この姿が住民自治の基本の一つだと考える次第です。（幹事 田川）

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！

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



本紙の編集は、緑区在住のイラストレーター池田マキコさんにご協力いただきました。ありがとうございます。

ikedada.

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	[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	

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。