

## 第27回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成22年6月13日(日)に、第27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81名(55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22年度の活動方針

- ・初心者研修の開催(6月13日(日)関連下記)
- ・勉強会の開催(年2回 勉強会、見学会を検討)
- ・住まい・まちづくり担い手事業による検討(関連2面)

また基調講演として、明海大学不動産学部教授の齊藤広子さんに「新まちづくり手法：エリアマネジメントからみた建築協定・運営委員会への期待」についてご講演いただきました。(関連2面)



## 初心者研修を開催しました!



昨年度の秋の勉強会で初心者講座を行いました。事後のアンケートで今後も開催して欲しいとのご意見を多く頂きました。その声を受けて、平成22年6月13日(日)総会開催日の午前に『初心者研修』を開催しました。

当日は経験年数1年目、2年目の方を中心に75名(45地区)の運営委員の方が参加されました。運営委員会の役割、協定で定められる制限、届出の確認の方法など初歩的な内容について、建築協定連絡協議会の山田副会長が説明を行いました。その後の質疑応答では図面の見方から地域での

トラブルの相談など、幅広い内容について活発に意見が交わされました。

参加者へのアンケートでは、質疑の回答が具体的で良かったといったご感想の他に、ポイントを絞って詳しい話が聞きたいといったご意見も頂きました。これらのご意見を参考に、連絡協議会ではより効果的な『初心者研修』を検討していきます。

基調  
講演

「新まちづくり手法：  
エリアマネジメントからみた建築協定・運営委員会への期待」

今回の総会の基調講演は、明海大学不動産学部教授の齊藤広子さんをお願いしました。齊藤さんは、大学で住環境のデザインとエリアマネジメントに関する研究をされています。

今回は事例紹介を通して、建築協定の運営の参考となるお話をいただきました。主な内容は次の通りです。

(1) エリアマネジメントとは？

今、エリアマネジメントという考え方が日本国中で出てきています。私たちの地域のことは、私たち地域が考えて頑張っていくましようということがエリアマネジメントの考え方です。

(2) 建築協定地区の事例

千葉県のとちぎ台という地域では、運営委員会は1週間以内で申請された図面の内容確認をします。また、承認を申請する方から申請料を1,000円受け取っています。これは、アメリカやイギリスでは当たり前のもので、この費用で専門家を雇用します。また、奈良の青山というところでは、建築協定の文章だけでは普通の方にはわかりづらいので、独自の絵の入ったルールブックを作っています。

(3) 裁判の事例から

建築協定の裁判の判例からいえることは、まずしっかりとした手続きを持つこと、そして、相手に早く言うということです。遅かったために不利になってしまった事例もあるので、早期発見できる体制が必要になります。それから、一人で判断するのは荷が重過ぎるので、チームで判断することが大切です。

(4) エリアマネジメントに必要な条件

エリアマネジメントを進めるにあたって、いくつかのポイントがあります。まずは、エリアを明確にすることです。横浜市の建築協定の看板はエリアの図が書いてあって非常にわかりやすいと思います。また、何をどうすれば意見が反映されるかを明らかにすることなど、運営についてのルールをつくることも重要です。さらに、自治会などの既存組織と連携して取り組むことなども効果的です。地域の課題に対する答えはひとつではありませんから、是非情報共有を深めて、ますます快適な住環境を維持されることを願っています。



齊藤 広子さん  
プロフィール

筑波大学卒業。大阪  
市立大学大学院修  
了。学術博士。工学  
博士。英国ケンブリ  
ッジ大学研究員を  
経て現職。

住まい・まちづくり担い手事業

今年も連絡協議会の活動充実へ向けた検討を行います！



今年度も、昨年度に引き続き幹事会を中心に、公募で応募のあったメンバー7名を追加し、NPO法人横浜プランナーズネットワークと共に検討を進めています。

【平成 21 年度実施内容】

- 10 地区を訪問して、お話を伺いました。  
戸塚鳥が丘住宅地地区、さちが丘 A 地区、美しが丘中部地区、市ヶ尾町泉天ヶ谷公園地区、北山田六丁目東部地区、いずみタウン金沢文庫地区、南舞岡一丁目・二丁目住宅地区、栄本郷台地区、関ヶ谷自治会区域内地区、長倉町地区
- 交流会を 2 回実施しました。  
工業系地区意見交換会、西部方面交流会

【平成 22 年度実施内容】

- 昨年度の成果をもとにしたノウハウ集の作成
- 交流会の実施（4 回予定）

活動の充実  
体制の強化

ご協力くださった皆様ありがとうございました。

# 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！

## 中区 Lプラザ周辺地区建築協定 運営委員長 廣岡 幸一さん



JR石川町駅北口の西側一帯の「Lプラザ周辺地区」は戸建て・集合住宅・オフィスビルが混在する地域です。

駅から数分、元町や中華街も近いこの地区は一等地にもかかわらず簡易宿泊所街やラブホテル街に隣接し住環境・職場環境には問題を抱えています。

平成 13 年の簡易宿泊所建設に対する反対運動がきっかけとなり住民や企業が話し合いを始めました。結果的には建設阻止はできませんでしたが清掃活動を継続しながら「きれいで明るくて安心して住める街」を目指してきました。不在地権者が多いこともあり足かけ 10 年もかかってしまいました。ようやく建築協定が認可され次のステップを目指すことになりました。(認可公告日：平成 22 年 7 月 5 日)

### 第 7 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！



#### 敷地面積の最低限度とは？ 根拠法：建築基準法、都市計画法

低層住宅地として良好な住環境を保護するため、横浜市では都市計画で、建築物の敷地面積の最低限度を容積率の指定段階に応じて次の通り定めています。

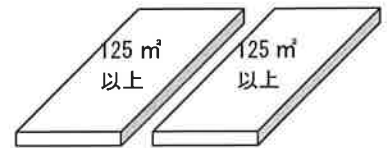
用途地域	指定容積率	建築物の敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60%	165 m <sup>2</sup>
	80%	125 m <sup>2</sup> (一部の地域では 165 m <sup>2</sup> )
第二種低層住居専用地域	100%	100 m <sup>2</sup>

※敷地面積の最低限度以下でも建築できる場合があります。

- ①既に建築物が建っている敷地で、敷地面積の最低限度未満の場合 (平成 8 年 5 月 10 日以前)
- ②建築審査会の同意を得て、市長が分割を許可した敷地



- ・ 建築協定で敷地面積の最低限度を定めた場合、上記 ②の敷地分割の許可の対象外となります。
- ・ 建築協定では、敷地面積の最低限度を定めるかわりに、敷地の分割の禁止を定めることもできます。



☆容積率 80% の場合は、それぞれ 125 m<sup>2</sup> 以上にならなければ原則敷地の分割はできません。



平成 22 年 3 月 13 日 (土) 開催 <説明会・意見交換会・現地見学会>  
戸塚区 「南舞岡一丁目・二丁目住宅地区」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、昨年に引続き意見交換会・現地見学会を実施しました。戸塚区舞岡地区センターで意見交換会を行った後、建築協定地区である「南舞岡一丁目・二丁目住宅地区」の現場見学を行いました。当日は天気もよく、参加された 31 地区 62 名の方々の多くは約 1 km 先の協定地区まで徒歩で移動され、そこで運営委員から活動状況などを聞きました。

南舞岡一丁目・二丁目住宅地区の紹介

舞岡地区は戸塚区の東部、JR 戸塚駅からバスで約 10 分の距離に位置する、歴史的資源と自然が多く残る地域です。舞岡地区南東にある南舞岡一丁目・二丁目住宅地区は、昭和 40 年代後半に開発された住宅地で、当初は開発の単位ごとに建築協定が結ばれていました。その後いくつかの協定を統廃合し、平成 10 年 4 月に現在の協定が締結されました。



**①隣接地（未加入地）解消の取組み** 要望が多い課題で、取組みの事例としては、特に所有者が変更したときに新所有者に加入の働きかけをしたケースで、100%の加入となっています。その他、自治会関係者等から情報を得て加入に至ったケースも数件あります。



**②委員会だよりの発行** 独自に「運営委員会だより」を年 2 回発行して、自治会の回覧で、新築届等の協定に関する情報を提供しています。また、協定の更新時（有効期間は 5 年で自動更新）には、期間継続の意思確認とアンケート調査を行い、その結果・要望に回答を行う特集号を発行して情報提供と意識の向上を図っています。平成 19 年の調査では 50 件の意見・要望が寄せられました。

**③自治会との連携** 運営委員会は自治会とは別組織ですが、運営費の集金やだよりの配布・回覧など自治会の協力の下に運営されています。自治会の班長は毎年代わるため、協定に関する理解が広まります。またトラブルのない円滑な運営に大きな力となっています。



参加者の感想

・整然とした町並みを維持されていることが印象的でした。協定加入数が 550 区画を超える中で、定例の運営委員会を毎月開催され、「委員会だより」を発行、協定加入者の啓蒙、未加入者の加入促進を図る他、自治会との連携も円滑に行われている様子、今後の活動の参考にさせていただく点多々ありました。  
(松ヶ丘住宅地 稲山薫さん)

・活発な運営委員会活動、自治会との連携など、円滑に展開されている模様、素晴らしいと思う。若いスタッフの存在は羨ましい限りです。  
(アンケートより)

多数のご参加、ありがとうございました！



## こうしん隊



### 港北区 岸根篠原東急団地建築協定 前運営委員長 成澤 信輔さん

#### 『建築協定を更新しました』

当協定区域は、数十区画のこじんまりした区域です。1期 10年で平成 21年に2期目が終了しました。2期目終了前に更新するため、平成 19年末から準備に入りました。市の助成・支援を受け、運営委員会と別組織の「更新準備部会」を設立し、すべての更新事務を行い、平成 21年4月に無事、3期目の市の認可を受けました。



この間、1期から2期への更新手続きの引継ぎが不十分であることを痛感しました。また、もっとも大切な協定の意義が、現加入者であってもかなり薄れ、その再認識の徹底が必要でした。さらに、相当数の地権者は、登記簿上の住所と現住所とが一致せず、文書処理上大変煩わしかったです。しかし、このような機会に、普段、疎遠な区域関係者の多数と接触できました。少子高齢化がかなり進んでいるのを実感し、1人住まいの高齢者の多いことに驚き、協定と関係ない悩み等を聞くことも多かったです。最後に、市のご援助に感謝いたします。

### 青葉区 たちばな台一丁目A地区建築協定 前運営委員長 江口 和男さん

#### 『建築協定新規認可までの経過』

たちばな台一丁目A地区は、たちばな台公園の西側の戸建住宅地で、平成3年11月に旧建築協定が認可されていました。

平成 19年夏、この地域の一区画を取得した不動産業者が2戸の建て売り住宅建設を計画しました。当時の建築協定の敷地面積の制限 100㎡を満たしていましたが、2戸のうち1戸は市の都市計画の制限の 125㎡を満たしていませんでした。\*

当地区全体にとって住環境の悪化は避けられず、協定参加者の署名も集めて1戸に変更するよう依頼しましたが、業者は「この協定の敷地面積の最低限度 100㎡を満たしている。建築協定がない場合、この地域の敷地面積の最低限度は 125㎡であり、125㎡以下でも許可をとれば敷地分割は可能なはずだ。」と計画変更に応じませんでした。ただ、1戸の敷地面積は市の都市計画の条件を満たしていない 125㎡以下だったため市の建築審査会に諮り、合意を得たうえで、市長の許可を受ける必要がありました。幸い建築審査会では業者の計画は認められず、現在その土地には1戸の住宅が建っています。

建築協定運営委員会では、この件で協定の条文に不備があったことを認識し、条文を変更する必要性に気づきました。条文の変更には土地の所有者等の全員の合意が必要であることから土地の所有者等への説明を行ったところ、少数ながら反対者がいました。そこで、当時の協定を一旦廃止し、敷地面積を 150㎡以上とする新たな協定を平成 21年冬に市長に認可申請した次第です。参加者の減少はあったものの、新建築協定は認可を受けることができました。



※ 旧協定認可後の平成8年度に市の都市計画の制限 125㎡が定められたため、協定で定めた最低限度の方が緩やかな制限となっていました。



## 区役所の部屋

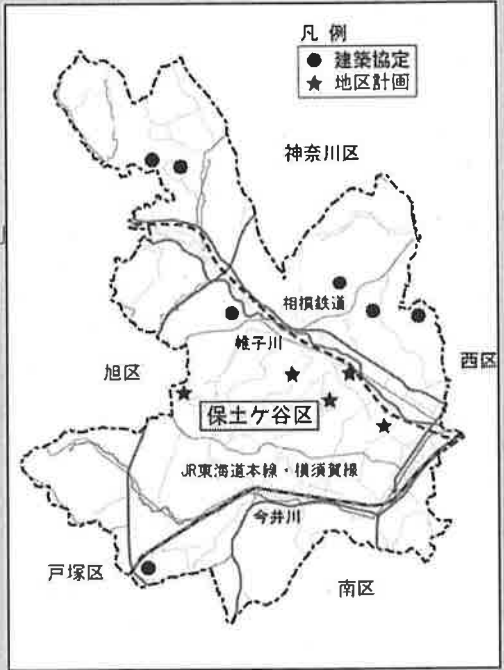
## ～ 保土ヶ谷区のまちづくり活動 ～

保土ヶ谷区は、横浜市の中央に位置し、帷子川と今井川、それを取り囲む丘陵部からなる起伏に富んだ坂の多いまちで、旧東海道の宿場町として歴史的な魅力を多く有しています。

歴史、文化及び技術・技能を広く周知することを目的とし、商店主の方々などの協力により、民家や店舗の一角に、かつての生活やなりわいのわざを感じられる品々を展示している「まちかど博物館」をはじめとして、区ならではの魅力を活かしたまちづくりを、区民の方々と協働で進めています。

一方、相模鉄道本線（星川駅～天王町駅）連続立体交差事業や、神奈川東部方面線（西谷～羽沢）の整備など大規模事業も進められています。一層のまちの発展が見込まれるなか、区民の方々によるまちづくり活動が活発に行われており、今後も、より魅力的なまちづくりが期待されます。

さて、区内に現在7地区ある建築協定はすべて住居系で、戸建住宅地の良好な街並みの維持保全に寄与しています。協定の更新を迎える地区では、地域のニーズに適したルールを導入するなど、積極的に手続きが行われているところです。（詳しくは、URL：<http://www.city.yokohama.jp/me/hodogaya/>）



### ■秋の勉強会開催のお知らせ■

#### テーマ「苦労話から学ぶ運営のコツ」

日時：平成22年11月27日(土) 午後1時～

場所：横浜市開港記念会館 2階 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 ～

FIFA W杯の熱き闘いに燃え、今年の夏は猛暑猛暑で本当に暑かったですね。連絡協議会の幹事も燃えています。総会時の初心者研修に始まり、秋の勉強会では「苦労話から学ぶ運営のコツ」と題しパネルディスカッション方式で協定地域の皆様にも少しでもお役に立てて頂ければと考えています。建築協定だよりも紙面を通じて役立つ情報を伝えて参ります。ご意見ご感想もお待ちしております。（幹事 赤田）

### 平成22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	
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄区	
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区	

※第27回総会にて、3期（6年）を務めました山が退任し、新たに永木猛弘幹事が就任しました。

※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！

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



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.