

## 横浜市建築協定連絡協議会 秋の勉強会を開催！

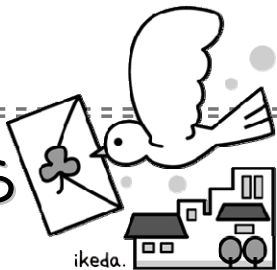
### ～パネルディスカッション「苦労話から学ぶ運営のコツ」～

平成22年11月27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、97名の参加者(建築協定運営委員会関係者46地区79名、NPO横浜プランナーズネットワーク1名、横浜市職員17名)が集まりました。

今回の勉強会はパネルディスカッション形式で行ないました。積極的な取り組みを行っている運営委員会を代表して、4地区の運営委員の方々が地区の事例発表をしました。その後、それぞれの地区で起きているトラブル、苦労話について議論され、また客席からも多くの意見が出て、情報交換が活発に行われました。(詳しくは第2～3面をご覧ください。)



### 私の「まち」から



私たちが住んでいます西区北軽井沢の日商岩井・東芝・三ツ沢住宅地区は緑の濃い、そして市民の憩いの場でもある三ツ沢公園に徒歩3分で行けるところにあり、健康ライフを満喫できる環境にあります。

この立地条件から当地区の建築協定書の第1条には、目的として建築物が街並みやその周辺の緑化環境とも調和して住宅としての環境を高度に維持増進することと記載されています。この趣旨ののっとり当地区の44戸の皆さんは、木々の緑や多彩な草花の植栽管理などいろいろと工夫をこらして環境の整備に努めております。

宅地開発されて以来30有余年が過ぎて、当地区も御多分に漏れず高齢化が進んでいます。運営委員会は平成21年3月に西区の第一号として正式に発足しましてまだ日が浅いのですが、住宅地としての環境の維持発展を目指して努力を重ねてゆきたいと考えております。

### 西区 日商岩井・東芝・三ツ沢 住宅地区建築協定

運営委員長 下田 純 さん  
運営委員 青 克躬 さん





平成 22 年 11 月 27 日 (土) 開催

～パネルディスカッション「苦労話から学ぶ運営のコツ」～



パネルディスカッションには 4 地区の代表の方に参加していただきました。建築協定連絡協議会の田川幹事の司会の下、委員の高齢化、後継者探し、協定違反の是正など、幅広く活発な討論が行なわれました。どの地区の方も熱心にスライド、紙資料を用意してくださり、充実した勉強会となりました。

**○青葉区 市ヶ尾泉天ヶ谷公園地区 鶴見秀文さん**

当初は建築協定付きの分譲住宅地として開発されたが、20 年が経過して平成 16 年に協定が失効してしまった。それに伴い増改築の増加や、少数の違反建築が出てきたため、平成 20 年に新たに建築協定を立ち上げた。運営委員会は自治会に属し、委員の任期は 2 年となっている。発足して間もない為、自治会の広報誌を通じて PR 等を手がけている。

今のところ問題点はあまり無いが、建て替えの家がぼちぼち出てきており、解体時の騒音等のクレームが寄せられている。対応としては、土日の作業の自粛、時間帯を考慮してもらうなど、施工会社に文書にて申し入れた。また外壁の色が周りとは調和せず目立つものがあり、ご近所からの指摘もあって、色彩について協定書に盛り込むか、ただいま検討中である。



**○金沢区 関ヶ谷自治会区域内 西岡和夫さん**

関ヶ谷自治会区域内建築協定は、昭和 51 年にディベロッパーが一人協定を締結して販売したのが始まりで、法令の改正を機に平成 12 年 3 月に新建築協定を締結し直した。成熟した建築協定地区といえる。円海山風致地区の中にあつて、戸数は 1000 戸を超え、第二種風致地区、第一種高度地区に指定されている。

建築協定を策定するに当たっては、建築基準法、横浜市風致地区条例に基づいて考案し、制限を盛り込んでいる。運営委員は毎年公募しているが、なかなか手を挙げる人がいない。自治会より 3 名の委員を一期限りで派遣してもらい、運営委員会を構成している。

近時あった問題として、協定区域内の住宅が突然食材倉庫に作り変えられた。これらの問題に対しては、地権者に対して建築協定が法令や条例に基づいて締結されているものであることを強く訴えて是正を求めているが、無視されている。



**○栄区 庄戸第一地区 永木猛弘さん**

当協定地区は大手ディベロッパーによる造成地で、第二種風致地区にある。昭和 49 年に一人協定として発足した。平成 12 年から 5 年毎の自動更新制にしている。区画数は 800 余で 3 町会にまたがっている。運営委員は各町会役員が兼務し、1 年任期の輪番制としている。建築物の審査は、必要な場合は地区内居住のアドバイザーの協力を得て行なっている。

最近、屋根に太陽電池パネルを設置する例が増えてきている。設置の仕方によっては日照の問題が出てきそうだが、今のところは無。また、地域の高齢化が進んでいるので、次期委員長候補には早めに連絡を取り、説明を入念に行い、引継ぎ資料は一部電子化してコンパクトにしている。また日ごろから地区内の人材の発掘、育成に努めている。



## ○金沢区西武金沢文庫住宅

## 鈴木稔さん



当協定地区は大手不動産会社の造成地で、国史跡の称名寺に隣接しており、その雰囲気合うように、日ごろの運営に留意している。協定のスタートは古く、10 年期限で 3 回更新をしてきた。加入数は 1,250 区画で、地区を 9 ブロックに分けて運営委員を選出し、計 20 名の委員で運営している。任期は 1 年だが再任で 2 年としていて、10 年以上のベテランが数人いる。臨時委員会の他、運営委員会を年に 10 回程開催し、意思疎通を図っている。

トラブル対策では、過去に報告図面と工事が違っていることがあったが、現場では是正してもらった。ただ基本的には絶対に守らせるという姿勢ではなく、まちづくりの理念に沿って自ら努力してもらい、住環境を阻害するものでなければ、近隣住民に図ってそのまま認めることもある。

## ○会場からの意見

意見交換はパネリスト（講師）の説明終了後、出席者から質問事項を記入提出していただき、それに基づいて講師から回答・意見を伺うという形で進められました。質問の中では「運営委員の公募ということがあるが、うまくいくのか。」「隣接地の協定に反するような計画にはどう対応しているのか。」「申請図面の照査にアドバイザーを活用していると言うが、どのような人物に依頼しているのか。」「行政をフルに活用しているとのことであるが具体的にはどうしているのか。」等々がありました。それぞれの問題について現実的には難しいことも多いが、一つの手段として皆で知恵を出し合っているなどの回答が主なものでした。また、質問に関連して「委員長になり手がない。」「協定への関心が薄い。」「高齢化が進んでいる。」などの問題の他に、「協定違反では土地分割が目立つ。」などの苦労話、意見も各講師から述べられました。このような悩みも、とにかく一人で悩まないで下さい。行政に相談したり、また苦労話やノウハウの話し合いの中にも、何らかの解決策もあると考えます。なお、協議会では「建築協定運営のノウハウ 48」の作成作業を進めております。

## 建築協定連絡協議会から… パネルディスカッション司会 田川知春幹事



今回 4 名のパネリストから運営・トラブル対策について多くの生々しい事例が報告されました。責任の重さと運営・トラブル対策での不安を感じる運営委員・三役にとって、仲間の多くの具体的事例を知ることは、不安の解消材料として、また運営面での参考として大いに役立つものと確信します。

報告の中で感じたのは社会・経済の変化と高齢化に対しどう対応していくのかという問題です。協定地域の経過年数によって状況が違いますので協定地域毎に加入者「みんなが話し合い、みんなで決め、みんなが守る」のルールで現実に沿った運営が基本になると考えます。

さらにその活動を支援する建築協定連絡協議会の活用、市役所区役所との連携が重要です。運営委員・三役のみで悩まず、なんでも相談する姿勢が運営を円滑にする一助になると思います。

# 住まい・まちづくり担い手事業 報告

## 交流会を4回行いました。ノウハウ集も作成中です！



### 南部方面交流会

平成 22 年 9 月 18 日 (土)  
能見台地域ケアプラザで  
対象地区の 11 名をはじめ、  
計 33 名が参加しました。  
3 グループに分かれ、そ  
れぞれの地区の経緯や課題について意見交換をしま  
した。



### 工業系交流会

平成 22 年 11 月 2 日 (木)  
横浜市役所 会議室で、  
対象地区の 5 名をはじめ  
計 24 名が参加しました。  
貸し工場への対応など、  
工業系ならではの操業環境を守る取組や他のまちづ  
くりのルールとの併用について意見交換をしました。



### 西部方面交流会

平成 22 年 12 月 12 日 (日)  
旭区民活動支援センター  
「みなくる」で対象地区  
の 8 名をはじめ、計 16 名  
が参加しました。  
昨年度に続き、「日ごろの付き合いが大切だ。」などの  
運営上の工夫について意見交換をしました。



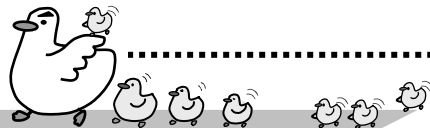
### 永年・自動更新 意見交換会

平成 23 年 1 月 17 日 (月)  
技能文化会館で、担い手  
事業メンバーを中心に 20  
名が参加しました。  
社会環境の変化への対応や、永年・自動更新地区なら  
ではの課題について意見交換をしました。



また、平成 21～22 年度に実施したヒアリングや交流会などから得られたことを「建築協定運営のノウハウ 48」  
としてまとめています。

こうしん隊



## 金沢区 富岡第7期分譲地(第4次)住宅地区建築協定 運営委員会委員長 佐藤 克彦 さん

当協定地区は 102 区画とこじんまりとしています。また、磯子区と金沢区にまたがっており、自治会・町内  
会が異なっている協定地区です。これまでの協定は、締結から 26 年を経過し、10 年毎の自動更新であったこ  
ともあり見直しが行なわれていませんでした。この間に地区の高齢化も進み、様々な要望も出てきました。

見直し作業は一昨年初めから、住環境維持と合わせて、地  
域の活性化を目指して若い人たちも居住しやすい環境を作る  
ことや、敷地の広さも考慮した公平性も念頭に行いました。  
行ったのは、2 回のアンケート、数回の説明会と意見の集約、  
8 回のニュース発行による周知などです。

見直しの結果、独立した住居も 2 戸を限度に可能とする広  
い土地は条件付きで分割を認めるなどの改定を行い、99 区画  
の合意を得て本年 1 月に新協定として認可されました。

地域まちづくり課の方々やコーディネーターの名取さん  
には本当にお世話になりました。





第 8 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!



**外壁後退ってなに?**

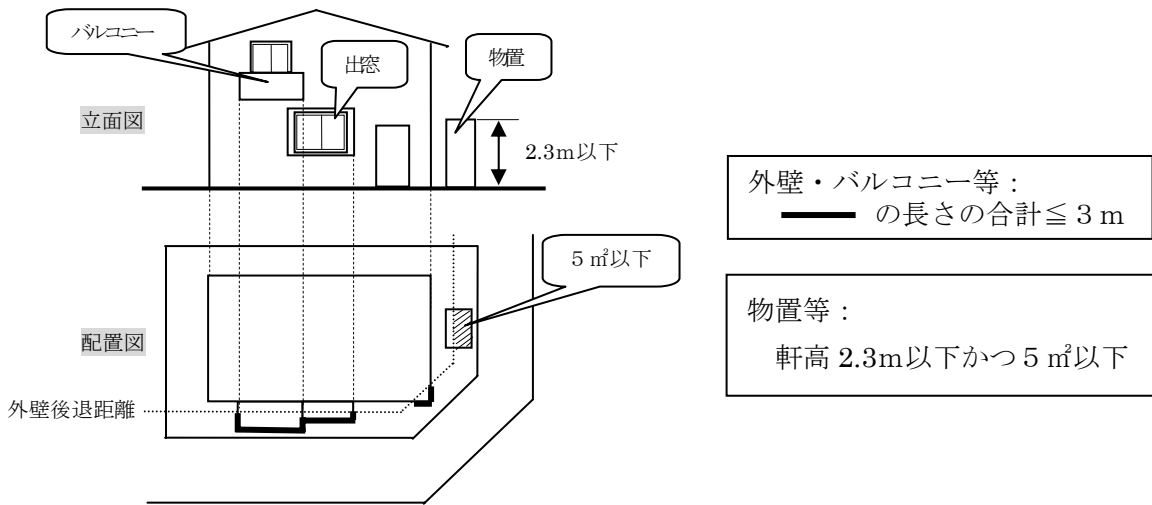
「外壁後退」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を敷地境界線（道路境界線も含む。）から定められた距離以上離すことを言い、この離れた距離を「外壁の後退距離」と言います。

次に掲げるもの（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。）は「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなします。

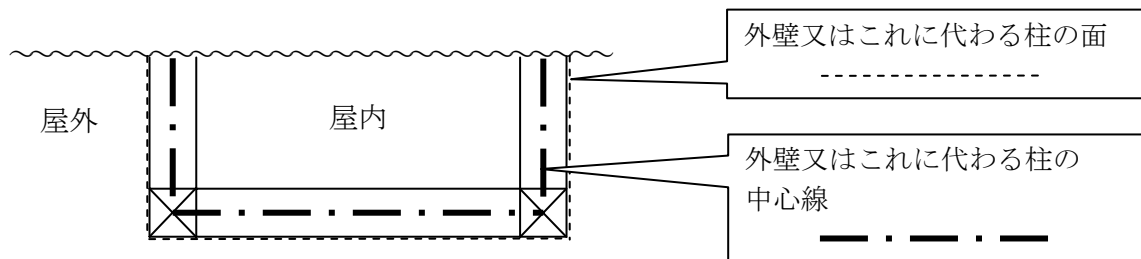
- ①戸袋又は出窓
- ②屋外階段又はバルコニー等

**外壁後退を緩和できる場合（建築基準法施行令第 135 条の 20）**

「建築基準法施行令第 135 条の 20」に、外壁又はこれらに代わる柱の中心線、出窓、屋外階段、バルコニー等で、中心線の長さの合計が 3 m 以下のものは、外壁後退距離から突出してもよいという緩和規定があります。また、物置、自動車車庫等で、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積が 5 m<sup>2</sup> 以下の部分も同様に緩和の対象となります。なお、両方の緩和は併用可能です。



「外壁又はこれに代わる柱の面」と「外壁又はこれに代わる柱の中心線」の関係は、以下の図の通りです。



※「建築基準法施行令第 135 条の 20」と同様の規定を設けている建築協定が多くあるため、今回の「まめ知識コーナー」で取り上げました。外壁後退について独自の規定を設けている、あるいは外壁後退の規定を設けていない協定もありますので、加入している協定の内容について一度ご確認下さい。

## 区役所の部屋

## ～ 磯子区のまちづくり活動 ～

磯子区は、市の東南部に位置する南北に長い臨海区で、根岸湾に面した平地とそれを囲むように広がる丘陵地からなり、その境には区の景観を特徴づけている貴重な斜面緑地が連なっています。区の南西部は大岡川流域に属し、その源流域は円海山を中心とする広大な緑地となっています。

現在、区内で締結されている建築協定7地区は、主に区の南部に位置しており、戸建住宅地の良好な住環境の維持保全に寄与しています。その他の地区でも、防災等に配慮したまちのルールづくりが検討されているなど、地域の特性に応じたまちづくりが進められています。

### ○最近の磯子区内のまちづくりの話題

区の北部を流れる「堀割川」が、昨年11月に「平成22年度土木学会選奨土木遺産」に認定されました。今後の“かわまちづくり”につなげる契機にしていきたいと思えます。

(参考 URL : <http://www.city.yokohama.lg.jp/isogo/>)



### 平成23年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

- ・ 日 時：平成23年6月18日（土）午後
- ・ 場 所：横浜市技能文化会館

来年度は総会と初心者研修を同日午後に開催いたします。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。

### 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。

iked.

### ～ 編集後記 ～

秋の勉強会は「苦労話から学ぶ運営のコツ」というテーマで、初めて幹事会手作りのパネルディスカッション形式で行いましたが、各パネリストも参加者も大変熱心で、大いに盛り上がりました。各地区とも構成員の高齢化、運営委員の掘り起こし、育成等が問題点として上げられていました。新しいところでは、太陽電池パネルや外壁の色等も問題点として取り上げられ、今後検討の必要がありそうです。(幹事 糸永)

### 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
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

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。