

建築協定だより

題字 林 文子

今号のトピックス

- こうしん隊-1面
(岡津地区)
- 建築協定デビュー-5面
(奈良五丁目13番地地区)

第56号

2012年3月
(平成24年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市/事務局 横浜市中区港町1-1(市庁舎6F) 横浜市都市整備局地域まちづくり課内
電話 045(671)2939 FAX045(663)8641

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「建築協定運営のノウハウ48を活用しよう」～

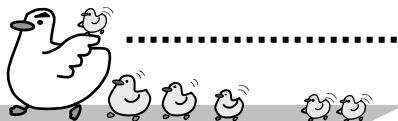
平成23年11月26日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜市長公舎で行われました。

今回の勉強会には、95名の参加者(建築協定運営委員会関係者40地区78名、NPO法人横浜プランナーズネットワーク1名、横浜市職員16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。運営委員会を代表して、3地区の運営委員の方々と、「建築協定運営のノウハウ48」に掲載されている事項をもとに、各地区の事例を紹介しました。(詳しくは第2～3面をご覧ください。)



こうしん隊



泉区 岡津地区建築協定

運営委員長 山田 喜八 さん

当岡津地区は、西に富士山の五合目位まで見える小高い丘にあります。近隣には、幼稚園、小学校、中学校、高校がそれぞれ100m以内にあり、極めて恵まれた環境の町です。

開発分譲は平成3年に始まり、建築協定は3期目の更新です。1、2期の更新は大手不動産と数名の地主で行われていましたが、今期から地区での運営となりました。

平成23年6月の更新を目標に平成21年8月から活動をスタートしました。区役所のアドバイスを得ながら進めておりましたが、地区での初めての運営であることや、地区内の町内会が2つあることなど、共通の理解に至るまでに50数回の会合を重ねなければなりませんでした。

そして、遅ればせながら、平成23年10月に更新することができました。今後は、協定を理解しながら自発的に活動できる役員をいかに確保していくかが課題です。





平成 23 年 11 月 26 日 (土) 開催

～「建築協定運営のノウハウ 48 を活用しよう」～



ikedai.

3 地区の代表の方に参加していただき、パネルディスカッションを行いました。
横浜プランナーズネットワークの内海宏さんの進行で、ノウハウ集に掲載されているノウハウについて話し合い、充実した勉強会となりました。

【建築協定運営のノウハウ 48 ～各地区の実践例をヒントとして～ について】

平成 22 度「住まい・まちづくり担い手事業」(国土交通省補助)の一環として作成しました。各地区のヒアリングやアンケート調査を基に、建築協定運営の現場で役立つような知恵、工夫を集めて分類し、新しく運営委員になられた方にも参考になるようにまとめています。是非ご活用下さい。



○港南区 野村港南台分譲地 (第 4 工区) 住宅地区 他 5 地区 和久井征治さん

野村港南台分譲地建築協定の大きな特徴は、5 つの異なる協定を一つの運営委員会が行っていることです。自治会役員が運営委員を兼務しており、自治会の広報誌を活用しています。新築物件、不動産売買等の情報をいち早くキャッチし、申請物件の建築現場には審査済みの掲示をしていて、これらはトラブルを未然に防ぐ方法として大変意義のある活動です。また、地域内の建築士の方にボランティアで運営委員会に参加をお願いし、疑問点について相談に乗っていただき、しこりを残さないよう努めています。



○保土ヶ谷区 横浜西谷住宅地 桜井 聰さん

横浜西谷住宅地建築協定は、自治会役員が運営委員を兼務しており、自治会の班長が、ご近所の変化に気を配り適宜把握するよう努めています。自治会費とは別に会費を徴収し、交通費、通信費等に使用して一部を訴訟費用としてストックしています。専門知識が必要なときには、住民の中の建築関係の方にボランティアで相談に乗っていただいています。今まで大きなトラブルはなかったのですが、しいて言えば、大きな土地を分割する際に、1 年余りを要して粘り強く交渉し、建築協定に合うよう妥協点を見つけました。日頃の良好な近隣とお付き合いが成功した例です。



○青葉区 松風台住宅地区 美藤 幸子さん



昭和 61 年協定の発足当時、青葉台駅周辺はほとんど空き地でした。私達の住宅周辺は第 1 種住居専用地域だったにもかかわらず、女子寮、アパート等がボツボツ建築されはじめ、住民は不安を覚えました。市や区の指導を得て建築協定発足となり、現在に至っております。なお、その努力がその後の大きな開発計画を阻止する事となりました。

建築協定区域内のトラブル防止のために、住宅建設関係者との事前協議を密にし、良好な住宅地を守っております。また、長い間に起きた困難な出来事も現在の教訓となっております。市、区の絶大なるご協力に感謝しています。

ノウハウ

建築協定の担い手の確保の仕方を工夫する —委員会記録（議事録）を作成する

和久井さん：パソコンで議事録を管理して協議の内容がわかるようにしています。



桜井さん：具体的な案件が出たところで委員会を開いています。プライベートな内容が加味されているので、議事録は公開していません。結果のみ総会で報告しています。

美藤さん：委員会の議事録は、書記 2 名が作成しています。会の議事録は建築協定加入者であれば誰でも見てよいことになっています。

ノウハウ

トラブルを未然に防止する

—トラブルが発生するまえに情報の提供や建築協定の周知などを工夫する—

和久井さん：建築協定で容積率が決められているので、守ってもらうのに苦労しています。

審査済み証を作り、きちんと審査していることをアピールしています。運営委員会は月に 2 回開催し、頻度は高いですが待たせるわけにいかないので頑張っています。

桜井さん：敷地分割の相談があったときに事前に協議ができたので、協定通りの敷地面積となりました。掲示板を目立つように設置し、通る人たちに該当する地区であることを知ってもらっています。

美藤さん：独自の運営細則を作ってトラブル防止に対応しています。建ってからトラブルにならないように適合通知書を作成し、スムーズに行っています。

ノウハウ

運営委員会と協定加入者は一体となってトラブルに対応する

—建築協定の原則を踏まえつつ柔軟に対応する

和久井さん：トラブルに対応する場合は、しこりを残さないようにすることが大切だと思います。トラブルにならないように早めに情報収集することが一番大切だと思います。

桜井さん：市役所と相談するなどの素早い対応と行動をするよう心がけています。

美藤さん：何かあったらすぐに青葉区役所に相談に行っています。平面図を見て協議を行っていますが、運営委員会ではできあがった建物の高さが確認できないことが問題です。

○会場からの意見

- ・地域の方とコミュニケーションをよくとる必要がある。情報提供、周知、コミュニケーションが一番必要かと思いました。ありがとうございました。
- ・今回のパネルディスカッションは新しい試みで、大変よかった。パネラーの皆さまも大変立派にこなされ、役に立ちました。ありがとうございました。
- ・各地区の活動を踏み込んで説明いただき、非常に分かりやすい内容でした。



会場の市長公舎

パネルディスカッション司会 横浜プランナーズネットワーク 内海 宏さん

ノウハウ集は正解をひとつだけ示すものではなく、建築協定運営委員会に対して行ったアンケートやヒアリングで得られた各地区の考え方や知恵や工夫をちりばめたものです。

本日のパネルディスカッションでも、トラブルにならないように事前に防止する工夫を話していただきました。もっと地区同士のノウハウを交換して、他の地区に活用する機会を意識的に作っていくことが大切です。

このノウハウ集があることで、気軽な気持ちで建築協定の運営に取り組める安心材料になり、地域の活動を支える規範にもなると強く感じました。



建築協定掲示板の実態調査を行いました！



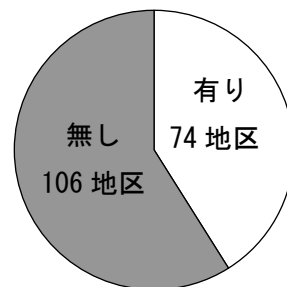
建築協定の掲示板は、多くの建築協定地区で設置されています。これまで、どの地区にどのくらい掲示板があるのか不明であったため、平成 22～23 年度にかけて実態調査を行いました。建築協定運営委員会の皆さまにも調査にご協力いただきありがとうございました。

調査の結果、74 地区に 109 基の掲示板があることがわかりました。

そして、掲示板に記載されている横浜市の連絡先について、機構改革によって修正が必要となっているものも多数見つかったため、平成 23 年度中に横浜市が修正させていただく予定です。

新しく掲示板を設置する場合は、一部助成の対象となりますので横浜市までご相談下さい。

建築協定掲示板の有無



第 10 回

ま め 知識コーナー

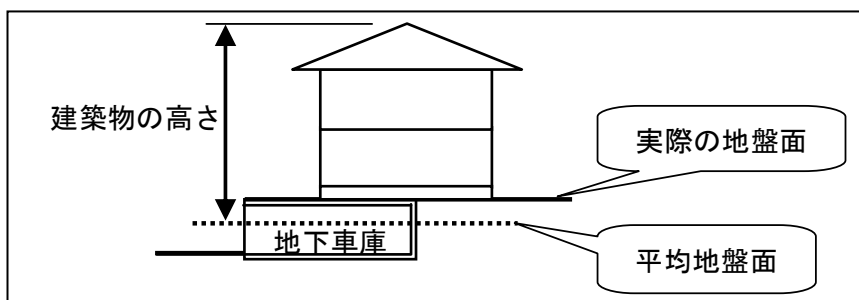
建築協定に関係ある用語等をチェック！

地盤面の変更について

根拠：建築基準法

「地盤面」の解釈は地区ごとに異なりますが、「地盤面」には、建物が立っている実際の地盤面と、建物の高さの起点となる平均地盤面があり、建築基準法では、平均地盤面を「地盤面」として扱います。「地盤面の変更」とは、一般的に切土盛土をして敷地の地盤の高さを変更することを指します。「地盤面の変更」について制限を設けている地区は多いですが、「ただし、駐車場及び階段、車椅子用のスロープを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りではない」等といった緩和の規定がある場合は、条件の範囲内で切り盛りをし、地盤面を変更することが可能です。

地盤面の変更があるかどうかを確かめるためには、あらかじめ認可公告時の地盤面についての情報を運営委員会ですべて把握しておく必要があります。



ポイント

地盤面の変更について制限を設けている地区では、認可公告時の地盤面の高さ等平均地盤面についての情報を把握しておきましょう。

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 奈良五丁目 13 番地地区建築協定

奈良五丁目 13 番地地区は、東急こどもの国線「こどもの国」駅の北西約 450m ほどに位置し、西側近接には奈良 5 丁目駒狩公園、そして、徒歩 6 分には皇室とも縁のある約 100ha もの広さをもつ「こどもの国」があり、緑が溢れる健康ライフを満喫できる環境にあります。

このような立地条件から当地区の建築協定の第 1 条には、目的として、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することと記載されています。

この趣旨に則り、現在、当地区（全 72 戸）にご入居済の皆様方（平成 23 年 12 月 12 日現在 25 戸）とともに、日々環境の整備に努めております。

なお、当地区は、平成 23 年 10 月に認可されたばかりであるとともに、残る 47 戸について分譲予定（一部分譲中）の状況でもあり、これからご入居される皆様も含め、今後ともより一層、住宅地としての環境の維持・発展を目指し、努力を重ねて参りたいと考えております。

（この原稿は 1 人協定の締結者である日本土地建物株式会社の山下晃生さんに執筆していただきました。）



区役所の部屋

泉区は市の南西部に位置し、戸塚区、瀬谷区、旭区、西は大和市、藤沢市に接しています。豊かな水環境となだらかな地形を形成し、区内には樹林地や農地など多くのみどりが存在しています（農地面積市内第 1 位、緑被率 39.0%）。また、都市計画上の特徴として区の面積のうち市街化調整区域が 49.8% を占めています。

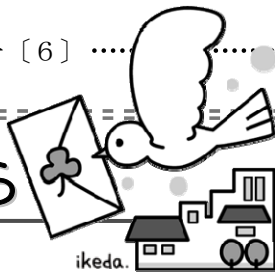
現在、泉区の建築協定は区の北東部の西が岡地区、領家地区、岡津地区と 3 地区ありますが、いずれも低層の戸建て住宅を中心とした住宅街であり、最低敷地面積を横浜市の基準よりも広くしているため、建物間にゆとりが生まれ、街全体として開放感のある景観となっています。

岡津地区建築協定は平成 23 年 10 月に更新手続きが完了しました。尚、現在、相鉄ゆめが丘駅・市営地下鉄下飯田駅周辺では土地区画整理事業による新しいまちづくりの検討が進められています。

～泉区を紹介します～



私の「まち」から



中区 新本牧建築協定

運営委員長 高橋 敏昭 さん

新本牧地区 88.2ha は終戦後間もなく接收通告、翌年に家屋撤去命令で立退きを余儀なくされ米軍住居地となりました。その後、1982年に接收解除され区画整理事業による街づくりを始めました。

36年の長い空白を埋めるべく「個性ある質の高い街づくり」を目指し建築協定を締結しました。

当地区の特徴は「センター」「表通り」「低層住宅 A・B」「集合住宅」「サービス工場」用途と協定内容の違う地区が一体となって締結されていることで、住・商の調和のとれた街づくりが出来ています。また、国・県・市も協定締結者で全国でも類の無い協定となっています。



最小敷地規模や前面道路からのセットバック、勾配屋根などの形態は勿論のこと、特に緑化には、地権者のご理解ご協力を頂き、前面道路セットバック部分に1本でも多くの植栽をお願いしています。丘陵地 22ha の自然散策型公園と相まって緑豊かな街づくりが推進され、(財)都市緑化基金/読売新聞東京本社主催の第23回「緑の都市賞・国土交通大臣賞」など多くの表彰を受けております。

今後とも、子々孫々に誇れるまちづくりを進めてまいります。

平成24年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

- ・日 時：平成24年6月3日（日）午後
- ・場 所：開港記念会館

総会と初心者研修を同日午後で開催いたします。年1回の重要な総会ですので、ご参加下さい。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 ～

秋の勉強会では、3地区の方をパネリストにお招きし、各運営委員会の運営方法、トラブルに遭遇した際の対処法等のお話を伺い、熱心に取り組まれている姿を拝見しました。
3地区ともに、隣近所とのお付き合いが、運営をスムーズに運ぶ要因となっているように見受けられました。「建築協定運営のノウハウ48」困ったなと思われた時には、是非参考にしてみてください。何かヒントが得られるのではないのでしょうか？（幹事 赤田）

平成23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	鶴志田町第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。

あなたの力を生かしてみませんか？



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！パソコン（ワード）が使える方、文章・写真が得意な方。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.