

## 第29回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成24年6月3日(日)に、第29回横浜市建築協定連絡協議会総会が開港記念会館1階講堂にて行われました。建築協定運営委員会関係者80名(49地区)の参加があり、横浜市からも職員24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24年度の活動方針

- ・ 初心者研修の開催
- ・ 勉強会の開催(年2回 勉強会、見学会を検討)
- ・ データーベースの拡充

また基調講演として、横浜市まちづくりコーディネーターの竹谷康生さんに「まちづくりを進めるための組織運営のコツ」についてご講演いただきました。



### 基調講演

### 「まちづくりを進めるための組織運営のコツ」

#### 竹谷康生さんプロフィール

栄区の湘南桂台地区の自治会長として、建築協定の運営委員会に携わる。現在は横浜市まちづくりコーディネーターとして、まちづくり活動を支援。

#### 竹谷さんからのメッセージです

#### 総会に参加させていただいて

少子高齢化、人口減少、経済の低迷など、環境が大きく変わり、地域住民の方々が自分たちの住環境について考えることが増え、それに伴ってまちづくり関係者への期待も高まっています。このような時に、貴協議会の各地区で活躍されている諸先輩が情報交換、勉強会に参加され、熱心に研鑽されている様子に感銘を受けました。このような会に参加、勉強させて戴き感謝しています。



#### (1) まちづくりのルールについての話題

まちづくりのルールの歴史は、町掟(ちょうおきて)と呼ばれていた室町時代が終わった頃まで遡ります。江戸時代に定められた、京都の下本能寺前町の町掟「定町中之法度」では、訴訟のことや、家を売買する際の報告義務などのルールが決められていました。現代では、建ぺい率や容積率の規制緩和などで住環境への関心がたかまり、新築や改築工事に伴うトラブルも増え、まちづくりのルールを作るきっかけになっています。

さらに少子高齢化や人口減少と環境が大きく変わり、例えば、歩車分離方式の道路では人通りが少ないと犯罪が増加するなど、昔とは違う視点でまちづくりのルールを考えることが必要になっています。

## (2) まちづくり委員会の組織

委員会の位置づけとして、まちづくり委員会は自治会の一部門、建築協定運営委員会は自治会とは独立しているか、自治会とは独立しているが役員や費用の支援を受けているという場合が多いです。そのなかで、土地所有者の把握ということで空き地や空き家も自治会員として自治会費の半額を徴収することや、またウェルカム・ミーティング（歓迎会）を開催して転入者家族に建築協定などの説明を丁寧にして自治会への関心を持ってもらい、自治会加入率を高める活動をするとう良いと思います。

また、複数自治会が共同で建築協定運営委員会を設置する場合がありますが、この委員会は単独自治会の意見だけでは活動ができないので注意が必要です。

委員の資格ですが、個人財産に関与する重い責任があるので、全委員を特別に自治会総会で承認を受けるようにしておくと、委員会の権威が高くなり、交渉相手や行政との関係がうまくいきます。

## (3) まちづくり委員会の運営

運営において大切なことがあります。まずは理念です。理念をつくっておけば、説明や協定更新の際の根拠として有効です。第 2 に、委員の負担を軽減することも大切です。そのためには業務の分業化、スキルとマネージメントの分離（技術担当と交渉や相談担当などに分ける）、第 3 に謝礼の支給といった活動を継続させるための工夫、第 4 に運営委員は任期制とすることも大事です。いずれにせよ、運営委員長はひとりで悩まず、自治会・町内会や行政の人、時には他地区の責任者とよく情報交換することが大切でしょう。当連絡協議会も頼りになる機関と思います。

最後に、建築協定は運営委員の裁量によって柔軟な運営ができますが、それ故に、共有された細則によって厳しく運用しなければなりません。またこうした蓄積を、技術の記録として残すことが重要です。そして、それらのことを脈拍のように定期的な広報によって全会員と共有することが大切です。

# 初心者研修を開催しました！

昨年度に引き続き、平成 24 年 6 月 3 日（日）総会開催日に『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 92 名（49 地区）の運営委員の方が参加されました。今年度は、2 部屋に分かれて、運営委員会の活動、建築協定の概要、運用の実務例、留意点など初歩的な内容について、連絡協議会の山口会長、永木幹事が説明を行いました。



### 【講師コメント】

**山口会長**：「建築協定運営委員会の手引き」にそってお話しましたが、後半、時間が無く十分に説明出来なかったところが有りました。是非この機会にもう一度、手引きをお読みいただきより一層理解を深めて下さい。



**永木幹事**：受講者の皆様に建築協定とは何か、委員会の運営に当たっての基本的な心構え、建築図面の見方、等についてお伝え出来たでしょうか。提出頂いたアンケート結果等を参考に、来年度に向けて改善したいと考えています。なお日々の運営で生じた疑問点や御意見もお寄せ下さい。



## 総会や初心者研修で頂いた質問にお答えします！

### ○建築協定内容をまとめてみたらどうでしょうか？（総会）

建築協定連絡協議会では、建築協定に関することをデータベースにまとめています。（各建築協定運営委員会に配布済み）今年度もデータベースの更新を行う予定です。今後も、アンケート調査等を実施し、内容の充実を図っていきます。

### ○建築協定は必要でしょうか？（初心者研修）

良好な住環境の維持は建築基準法のみでは実現できません。建築基準法は最低限の制限を定めたものであり、同法で定めのない項目は自由であるため、地域に言い伝えや慣習などがあっても、将来いつまで維持されるか分からないため、必要です。



## 平成 24 年 3 月 4 日（日）開催 <説明会・意見交換会・現地見学会> 青葉区 あかね台一丁目地区内の建築協定区域を 見学しました！



昨年に引き続き説明会・意見交換会・現地見学会を実施し、20 地区 28 名の方々が参加されました。恩田地域ケアプラザで意見交換会を行った後、あかね台一丁目地区内の建築協定区域を現地見学しました。

### あかね台一丁目地区内の建築協定区域を紹介します

青葉区の西に位置し、東急こどもの国線恩田駅の西側に隣接する閑静な住宅地です。あかね台一丁目地区では、街なみを維持することを目標に、A 地区、B 地区、C 地区（あかね台一丁目まちづくり会）及びあかね台一丁目鍛冶谷公園西地区（あかね台まちづくり推進の会）が相互に連携しながら熱心に活動されています。

A 地区は、平成 23 年 1 月に建築協定が認可され、他の地区も A 地区に続くように活発な活動を続けておられます。住民が自ら進んで住環境を保全、改善する為に協力し活動をとる基本的な理念を持ち、子育て世帯から高齢者まで共に暮らせるまちにとの強い思いから、A 地区では一戸建て専用住宅に加え、共同住宅（最低住戸面積の制限あり）や福祉施設（運営委員会の承認要件あり）といった用途も建築可能としていました。

（幹事 赤田）

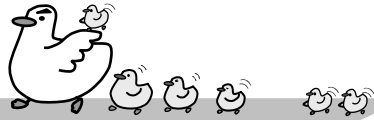


### 参加者の感想

冬の冷たい風に吹かれながら、あかね台一丁目地区のきれいな町並みを見学させていただきました。地元の地権者や若い人達にも住んでもらえる「まちづくり」をめざし努力されていることは、素晴らしいと感じました。まだまだ課題もあるとのことでしたが、力強いチームワークで「まちづくり」の基本理念に向けて進まれることを、期待しています。

（飯島ひかりが丘地区 倉 様）

## こうしん隊



旭区 さちが丘 A 地区建築協定  
運営副委員長 平井 芳昭 さん

さちが丘 A 地区は 6 2 区画の比較的こじんまりとした住宅地です。平成 2 3 年 1 月に更新準備委員会を組織し 2 回目の更新作業をスタートさせました。まず最初に、住民に「建築協定の意義」「現協定と法令上の最低基準の比較」「更新スケジュール」を説明し「現協定についての意見」アンケートを行いました。その意見（1 件）も参考に更新準備委員会で新協定案をまとめ、運営委員会で検討し新協定書案（主な変更点は「土地の所有者等の過半数の賛成により 1 回のみさらに 1 0 年間の延長が可能」としたこと）を決定しました。7 月に住民に「新協定書」「新旧協定対照表」を配布して署名・捺印をお願いし回収しました。横浜市長の認可公告日の平成 2 4 年 2 月に発効し横浜市より返却された協定書を住民へ返却するとともに「さちが丘 A 地区建築協定だより」により新協定のポイントを解説し再度の理解・認識と今後の協力を要請しました。今回の更新作業では総会は一度も開催しませんでした。運営委員会と緊密に連携するとともに住民に対する丁寧な情報提供をしたので、スムーズに作業を完了することができたと思います。



## 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！

### 青葉区

あかね台一丁目鍛冶谷公園西地区建築協定 運営委員長 加川 邦明 さん

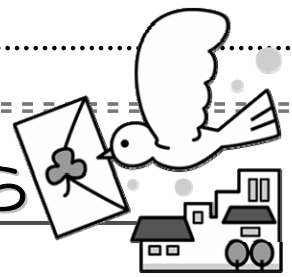
私たちが居住するあかね台一丁目 16 番地は、こどもの国線恩田駅から西方 400m、青葉台駅からあかね台行き[青 55 系統]の終点バス停付近に有ります。平成 12 年に上恩田地区建築協定区域が失効し、隣接街区で単身者向け長屋が建つ等、建築基準法の下で開発が行われることによる街並み環境の課題等が、まちづくり会合で話題に上がっていました。この様な事を発端として、建築協定未策定地区が開発業者の格好の事業ターゲット地区になるとの不安から、平成 23 年 1 月認可されたお隣の「あかね台一丁目 A 地区建築協定地区」を参考に、あかね台一丁目のまちづくり委員会と歩調を合わせると共に、権利者と積極的な話し合い・情報交換を行い、80%超の合意で平成 24 年 4 月に認可されました。

私達まちづくり組織は平成 19 年に有志で立上げ、「まちの高齢者懇談会」「清掃活動」「花いっぱい運動」と会話のできる街にしようと活動してきました。今回、安心・安全・快適・交流のあるまちづくりに加えて、「まちを守る」ために市の助成や指導を受け、2 年半かけ「建築協定」の再締結を目指し今回認可されました。今後は高齢化する私たちに合ったまちづくりやルール創造を考えながら、まちづくりを推進します。



**保土ヶ谷区 東戸塚グリーンタウン建築協定  
運営委員 安田 重雄 さん**

私の「まち」から



東海道を旅する人たちはお江戸日本橋を発って、品川、川崎、神奈川、保土ヶ谷（程ヶ谷）を過ぎると最初に投宿する宿場町、戸塚の宿に着く前に、最初の難所、権太坂を越えなければなりません。この峠付近には万治2年（1659年）創建と伝えられる境木地蔵尊のお堂が今も残り、武蔵と相模の国境を示すモニュメント、「武相国境の木」が立てられています。葛飾北斎が描いた「富嶽三十六景」にも登場する、この歴史ゆかしい地に隣接して私達の街、東戸塚グリーンタウンの290戸の家並みが広がっています。

整然として統一の取れた家並みは、街の中心を通る、風格を増した街のシンボルである銀杏並木の街路や自治会会員全員による定期的な清掃で清潔に維持されている、ゆったりとした公園、それに各自宅のよく手入れされた生垣とともに、グリーンタウンの統一された景観を形作っています。

私どもの建築協定も過去二回にわたる更新と改定を経て、平成26年には、30年の歴史を重ね、第三回目の更新時を迎えます。建物の建て替えも今後増えることが予想される中、委員会では地権者の皆さまからのご意見を十分に汲み上げながら、現在の良好な景観の維持向上にむけて努力してまいりたいと考えております。関係各位のご指導とご協力をお願い申し上げます。



第11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!

**軒の高さについて**

「軒の高さ」とは、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材（桝組壁工法の場合は頭つなぎ）を支持する壁、敷げた、又は柱の上端までの高さのことを言います（建築基準法施行令第2条第1項第7号）。

また、片流れ屋根の場合は、原則として高い側の軒の高さを当該建築物の軒の高さとします。なお、屋根が小屋組で形成されているものは、それを支持する壁又は柱の上端までとします。

**ポイント**

軒の高さは構造躯体で算定するため、外観の軒の高さとは異なる場合があります。よって、確認する際は必ず図面上で確認しましょう。

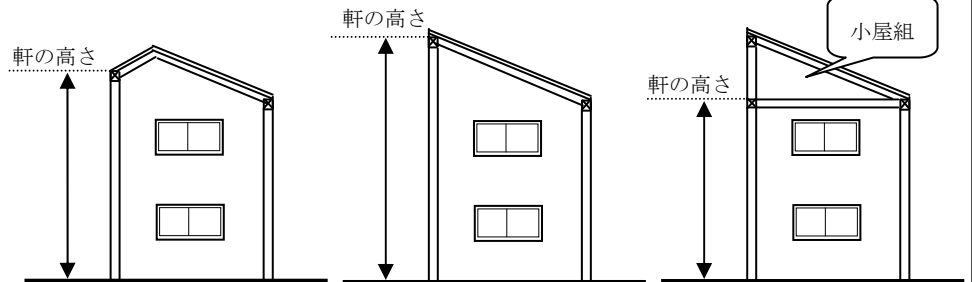
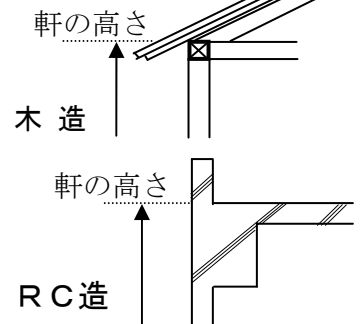


図1 軒の高さ

図2 片流れ屋根

図3 片流れ屋根  
(小屋組で構成)

## 区役所の部屋

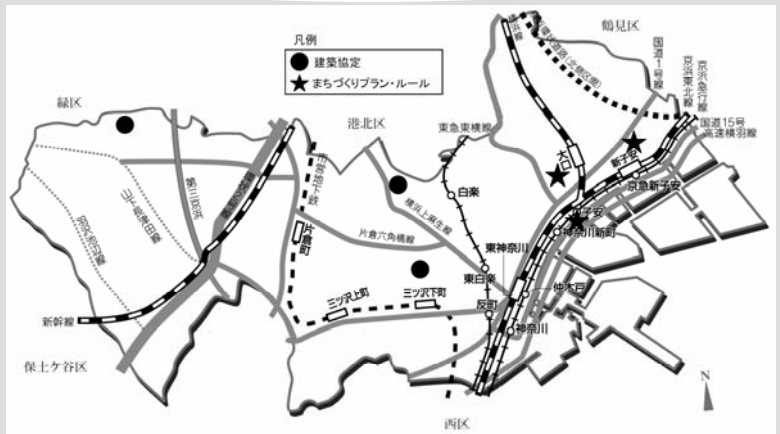
神奈川区は、東海道の宿場町「神奈川宿」として栄えるなど、古くから交通の要衝として発展するとともに、幕末には開国の舞台となり、各国の領事館などがおかれました。

横浜市のほぼ中央に位置する神奈川区は、東部には埋立地、西部には丘陵地が広がるという起伏に富んだ地形となっており、多様な姿をみせています。

現在、建築協定が締結されている地域は3地区あります。また、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりプラン・ルール の策定・運用に取り組む地区や、密集住宅市街地の改善事業である「いえ・みち まち改善事業」に取り組む地区など、様々なまちづくり活動が熱心に行われています。

特に大口通商店街は、魅力あるまちづくりを行ってきたとして、今年の6月に国土交通大臣表彰を受賞しました。商店街の賑わいが維持できるように、地域まちづくりルールと地区計画を合わせて活用したまちづくり活動が評価されました。

## ～神奈川区を紹介します～



## 建築協定の看板の連絡先を修正しました

平成 22、23 年度に、皆さまにご協力頂き、建築協定の看板に記載されている連絡先を調査しました。修正が必要なところについては昨年度行い、完了しておりますのでお知らせいたします。

**修正地区数：45地区**      **修正箇所数：66箇所**

調査につきましては、ご協力頂きありがとうございました。

### 平成24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
	桜井 聡	横浜西谷住宅	保土ヶ谷区
	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
和久井 征治	野村港南台分譲地住宅地区	港南区	

## ■秋の勉強会開催のお知らせ■

日時：平成24年12月9日(日) 午後  
場所：技能文化会館 2階 多目的ホール

※詳細は、後日、各建築協定運営委員長にご案内を送付致します。

## ～ 編集後記 ～

建築協定だより第 57 号をお届けします。本年の総会、初心者研修、春の勉強会の様子等をお伝え出来たかと思えます。

基調講演を下さったまちづくりコーディネーターの竹谷さんの話では、まちづくりルールは室町時代末期には出来ていたとのこと勉強になりました。

今年は、連絡協議会幹事が2名増員となり、充実しました。これからも、マンネリにならぬよう、皆さんに読んでいただきお役に立つ会報づくりを目指したいと思っています。(幹事 糸永)

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。



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.