

建築協定だより

題字 林 文子

今号のトピックス

- 区役所の部屋-3面
- 私の「まち」から-4面
(野村港南台分譲地
(第4工区)住宅地区ほか)

第 58 号

2013年3月
(平成25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「高齢化に伴う諸問題」など～

平成24年12月9日(日)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜市技能文化会館で行われました。81名の参加者(建築協定運営委員会関係者34地区68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12名)が集まりました。

今回の勉強会は、昨年度に引き続き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にパネリストとしてご参加いただきました。会場からもテーマに関する事例などをご紹介いただき、活発な議論が展開されました。



○金沢区 柳町

(建築協定運営委員会委員長 富川 清さん)

当協定は、柳町内での集合住宅(アパート、マンション)の増加を抑制し、柳町の良好な住環境を守るために、平成16年4月5日に成立しました。本協定は有効期間を10年としており、平成26年4月4日までとなっています。現在、協定区域内での集合住宅は、協定成立時と比べて減少しています。その意味では、本協定が集合住宅建設への抑止力にもなっている可能性があります。本協定を更新するかは、町民、ならびに、柳町以外にお住いの地権者の方に意思を確認し決定することになります。

○金沢区 西武金沢文庫住宅

(住環境まちづくり委員会委員長 岡本 行二さん)

西柴団地は現在1780世帯、自治会加入世帯1477世帯、建築協定加入世帯は僅か1270世帯。建築協定が出来て以来2回更新が行われ、現在の協定は平成28年に失効します。その機会に横浜市の条例で定めている「地域まちづくりルール」を活用すべく自治会長諮問機関の特別委員会を立ち上げ鋭意検討中です。加入非加入を問わず、西柴団地エリアで新築・増改築を行う場合は「住環境まちづくり委員会」が建築協定に照合、年間20件前後審査しているお陰で建築協定が遵守され、町並みの美しさを保っています。

○栄区 庄戸第一地区

(建築協定運営委員会委員長 藤井 豪夫さん)

現行の協定は制定以来12年が経過し住民の理解により風致地区として緑多い住環境はよく維持されてきました。ただ加入率は82%程度であり引き続き加入推進の努力は必要でしょう。当面の懸案は介護・福祉・コミュニティ活動目的の住居や施設と協定との関係の整理です。又高齢化に伴う諸問題は建築協定の枠を越えた地域全体の問題です。運営委員会の活動も町会や地域との密接な連携と総合的な対応が不可欠になってくると思います。

建築協定未加入者に対して、どのような対策をしていますか？



柳町：建築協定では最小敷地面積を規定していないため、125㎡に満たない敷地に若い世代が入ってくるケースもあり、協定によって維持された地域の住環境を気に入った入居者が増えています。

西武金沢文庫住宅：未加入地に対しても事前届をお願いして環境の保全を図っています。強制力はありませんが、粘り強く説明することで承諾を得ています。

庄戸第一地区：未加入地での建築に対して、審査の強要はしていません。未加入者とどのようにコミュニケーションを取るかが鍵となります。協定更新時や新所有者の転入時などが加入してもらうチャンス、広報活動などを通して建築協定のメリットを説明し、加入してもらうよう努めています。

建築協定区域内の介護施設等についてどのように対応していますか？

柳町：現在、協定区域内に介護施設がありますが、グループホームは共同住宅又は寄宿舍として扱われるため協定違反となってしまいます。今後、更新にあたって、介護施設等の取扱いを検討する必要があると考えています。

西武金沢文庫住宅：厳密に言えば、用途制限に抵触すると考えられますが、高齢化に伴う介護施設の必要性から、建物の外観が変わらないため近隣の人たちの理解を得られた場合には許可をしています。これまでに2件の施設を許可しました。



○会場からの意見

空家を利用したデイサービス施設が多くなっています。家屋の内部改造が密かに施工される可能性があり、連絡する相手がわからないまま工事が進み営業が行われてしまうことが懸念されます。

建築協定運営委員会は情報を早く知る必要が有りますので、福祉関係局は介護施設設置の申請があった場合、設置位置の情報を関係局並びに関係建築協定運営委員会に知らせる手段をお願いしたい。

⇒横浜市：健康福祉局の関係する部署と連携し、情報を得られるよう調整をはじめています。

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 山路 清貴さん

本日のパネルディスカッションを通じて、高齢化が建築協定の維持に様々な影響を与えていることが、改めて明らかになりました。それは、高齢社会が求める都市の機能、例えば介護施設等をどう受け入れるべきか。高齢者世帯の建物等の維持管理はどうあるべきか。世帯の変化が求める多世帯住宅や敷地分割等にどう対応すべきか、といった課題です。

どの課題も、生み出した閑静な環境を頑なに維持しようとするだけでは解決しません。建築協定と福祉やコミュニティといった地域まちづくりの関係を解いていく時代が到来しているのだと強く感じました。



○パネルディスカッションを終えて 横浜市建築協定連絡協議会

良好な住環境を今後も維持していくために、一つのコミュニティとして自治会との連携が大事となってきます。地域の環境、防災、等々、建築協定の中だけで孤立するのではなく、まちづくりの一翼を担う、コミュニティを支えるために建築協定があるとの意識が大切であるとの認識が、この勉強会では確認されました。

区役所の部屋

～中区を紹介します～

中区は開港以来、多くの西洋文明を取り入れ、日本の近代文化の礎を築いてきた街であり、街の中には歴史的建造物や街並み、公園など歴史・文化を表す地域資源が数多くあります。また、将来都市構造として、関内・関外など商業・観光を主体とする複合市街地、山手など歴史・文化や緑を保全する住宅地、本牧・根岸など安心とゆとりある暮らしを目指す住宅地、工場・物流などの港湾産業を主体とする港湾・臨海地区の4つのゾーンで形成されています。

現在、建築協定が締結されている地域は3地区あります(右図)。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は2地区、地域まちづくりルールは5地区あります。その他に自主協定のある地区や現在ルールやプランを検討している地区が複数あり、区民主体のまちづくりが積極的に行われています。なお、中区には「いえ・みち まち改善事業」により事業対象地域に指定された、密集住宅市街地が3地区あり、現在そのうちの2地区が住民主体の防災まちづくり活動を進めています。



第 12 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!

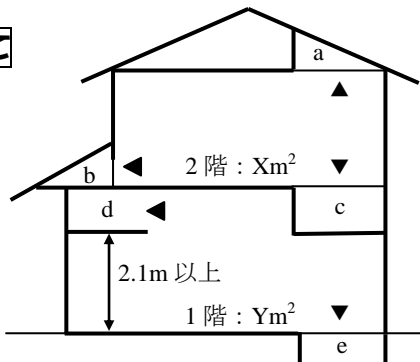
小屋裏について 根拠：建築基準法

小屋裏や床下等の部分を利用して設ける物置等（以下「小屋裏物置等」という。）で、次の全てに該当するものは、階数及び床面積に算入しません。

- ①小屋裏物置等の部分の水平投影面積の合計が当該小屋裏物置等が存する階の床面積の 1/2 未満
 ※階の中間に設ける場合は、接する上下それぞれの階の床面積の 1/2 未満である必要があります。
- ②小屋裏物置等の最高の内法高さ（上下階で連続する場合は内法高さの合計）が 1.4m 以下
- ③階の中間に設ける場合は、当該部分の直下の天井高さが 2.1m 以上
- ④開口部を設ける場合は当該小屋裏物置等の床面積の 1/20 以下

小屋裏物置等を利用する階段等について

小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法は、特定されていないため、固定階段とすることが可能です。小屋裏物置等の利用のみに使用する場合は、小屋裏物置等の水平投影面積に算入します。



①の計算式

図の例では
 $a + b + c < X/2$
 $d + e < Y/2$
 $b + c + d < X/2$ かつ $Y/2$
 をすべて満たす必要があります。

私の「まち」から



港南区

野村港南台分譲地（第 4 工区）住宅地区建築協定
（他 4 協定）

運営委員長 和久井 征治 さん

我が「まち」は鎌倉街道と環状 3 号線が交差する南側一帯の造成された地域です。昔は、「相模の国」と「武蔵の国」の国境で峠があり、昭和 30 年代に開発が行われるまでは「峠の茶屋」が七曲り（現在のバス停の名前）にあり、人里離れた山里であったことが忍ばれます。

昭和 40 年代に洋光台、港南台、本郷台一帯の造成工事によって生まれた住宅地です。南西方向に向けた住宅地は何処からでも「富士山」が望めるように設計されており、北から南方向の道路は 6.0m でそれを結ぶ横方向は 4.5m により形成された整然とした家並みに成っております。



このような良好な景観を次世代まで保全できるよう建築協定運営の活動を行っております。

この地域は 5 つの建築協定地区と非協定地区によって形成されており、これを一括して運営できるように今年度新たに規定を設けて 15 名の地区委員によって運営しております。

現在は「まちづくり検討グループ」を結成して「新たなルール」づくりに向けて、全体住民説明会、協定別説明会等活発に活動を行い、次世代により良い街を保全出来るよう頑張っております。

平成 25 年度「総会」及び
「初心者研修」開催のお知らせ
日時：平成 25 年 6 月 9 日（日）

場所：技能文化会館 2 階 多目的ホール

総会と初心者研修を同日に開催いたします。年 1 回の重要な総会ですので、是非ご参加ください。

詳細は、後日、各建築協定運営委員長にご案内を送付します。

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
	桜井 聡	横浜西谷住宅	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
	和久井 征治	野村港南台分譲地住宅地区	港 南 区

～ 編 集 後 記 ～

秋の勉強会はパネルディスカッション形式で行われました。共通していた悩みは地域の高齢化です。世代交代がスムーズに行われていないことで、空き地、空き家が目立ち、環境、防災などの面からも問題となっています。良環境を維持するための建築協定と、コミュニティ（町づくり）との密接な関連が大切だと再認識したところです。 （幹事 長谷川）



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.

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。