

- こうしん隊 - 4面  
西原住宅地区
- 建築協定デビュー - 4面  
あかね台一丁目B地区
- 私の「まち」から - 5面  
庄戸第一地区

## 第30回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催

平成25年6月9日(日)に、第30回横浜市建築協定連絡協議会総会が技能文化会館にて行われました。建築協定運営委員会関係者106名(56地区)の参加があり、横浜市からも職員25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25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)
- ・ 建築協定だよりの発行(年2回)
- ・ 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吉田洋子さんに、ご講演いただきました。

### 基調講演

## 「住環境の変化と建築協定の今後について ～生き生きとしたまちづくりのために～」

### 吉田洋子さんプロフィール

横浜市まちづくりコーディネーターとして建築協定の更新などの支援を行っています。また最近では建築協定連絡協議会をはじめとして、「さかえ住宅環境フォーラム」や「青葉区まちのルール連絡会」などの、複数の地区がお互いに情報交換したり、アドバイスしあったりという場でも専門家として支援を続けています。

### 総会に参加させていただいて

### 吉田さんからのメッセージです

建築協定地区における住環境は大きく変化してきています。そのことを理解していただくために旗揚げゲームという形で皆様の地区の様子をうかがってみました。交通条件の変化や人口増減、少子高齢化、人口ピラミッドなどについてです。その中で家族の姿も大きく変わってきており住宅のあり方も変わらざるを得ない状況にあります。そうした大きな変化の中でまちのルールはどうあるべきか、運営する担い手についてどう考えていったらいいのか。そのためには地区の将来ビジョンを皆で考えていかないといけない。それに基づくまちのルールの検討が必要というお話をさせていただきました。

横浜市の中の建築協定地区はそれぞれ立地条件が異なりますので住環境は多様です。それぞれの地区にあった将来ビジョン策定とまちのルールの見直しが必要と思いました。今回の講演をきっかけに皆様の地区について見つめ直していただけたらと思いました。



## 基調講演について

今回の基調講演は建築協定の更新（泉区領家地区、青葉区みすずが丘地区）などでもお世話になっている吉田洋子さんから、「住環境の変化と建築協定の今後について」をテーマにお話を伺いました。講演に先立って参加者全員にピンク（yes）と青（no）の色紙が配られました。これは講演の内容について参加者全員が自分の地区について考えながら、講師の質問に対して（赤揚げて、青揚げての形で）意思表示をする、いわゆる「参加型」講演会の形式で行われました。

最近、交通条件や社会条件の変化によって住環境が著しく変化しています。新たに地下鉄が通ったり、広域道路が開通して便利になった反面、騒音などの問題をどうするかの問題も生じます。また地域との繋がりについても、以前から住んでいた人（例えば地主さんなど）との関わりをどうするか。お祭などに積極的に参加して良い関係を保っている所がある反面、ボタンの掛け違いで問題になっているところも見られます。「人口ピラミッド」は今は昔。独り暮らしの家も増えました。また核家族化によって家族意識も大きく変化しています。今の住まいが本当に「終の棲家」となるのか？

建築協定地区における最大の問題は、協定運営の担い手の高齢化の問題もさることながら、若者のなり手が少ないことです。建築協定によって保たれている住環境の良さを新たな入居者にPRするとともに、彼等が求めているものが本当は何かを知る努力も必要です。さらに街の活性化のためには女性の担い手を増やす努力も必要でしょう。変化に対して運営委員が柔軟に対応しているか。区域の住民が本当に求めているものは何かを常に把握しているか。さらに地区の将来ビジョン（夢）が描けているかということも考えていきたいものです。

（幹事 長谷川）

## ◇◇ 総会アンケートでのご意見・ご質問にお答えします ◇◇

○なぜ会計報告がなかったのでしょうか。また、会の運営費はどのように負担しているのでしょうか。

平成 23 年の総会で規約を改正し、会計等を設置する規定を定めましたが、補助金の活用など会としての会計が必要になった際に設置することを説明いたしました。平成 24 年度は会として、収入の想定がなかったことから会計を設置しなかったため、会計報告を行いませんでした。

なお、総会等の運営費用については、横浜市が負担しています。

＜横浜市建築協定連絡協議会幹事会＞

## 初心者研修を開催しました！

昨年度に引き続き、平成 25 年 6 月 9 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 87 名（49 地区）の運営委員の方が参加されました。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、連絡協議会の米田副会長、和久井幹事が説明を行いました。

### 【講師コメント】

**米田副会長**：今回、初心者研修を担当するに当たって、原点から学習しました。しかし、説明では十分に出来ず、話したい事の 1/3 は、落とすようにです。真剣に聞いて下さり恐縮しています。説明の中で不明な点は更に勉強していただければと思っています。

**和久井幹事**：建築協定は運営委員だけに任せるのではなく、広報活動により地域全体で取り組む事例として、地域の広報誌、活動記録、申請者に対するお願い書、施工現場に掲載する検査済標識などのサンプルを紹介して、地域の関心を高めて誰でも活動に参加できることを説明いたしました。



## ◇◇ 初心者研修ではこんな質問がありました！ ◇◇

### ○建築協定の効力は土地の所有者が変わっても及ぶのでしょうか。

建築協定の効力は土地についているため、土地の所有者が変わっても効力は及びます。ただし、更新時に合意しなかった土地については及ばなくなります。

### ○協定を抜ける際に全員の合意が必要な旨が定められていますが、何に基づいて決められているのでしょうか。

建築基準法で定めている事項になります。

### ○住居以外は建たない制限内容になっている場合、デイサービスは建てられるのでしょうか。

デイサービスは、建築基準法上は老人ホーム等として扱われます。建築協定の条文でこれを認めている場合には建築可能となります。なお、グループホームは、共同住宅又は寄宿舎として取り扱われます。

春の勉強会



平成 25 年 3 月 17 日（日）開催 <説明会・意見交換会・現地見学会>  
**横浜興和台建築協定・横浜西谷住宅地建築協定の  
 区域内を見学しました！**



昨年に引き続き説明会・意見交換会・現地見学会を実施し、29 地区 48 名の方々が参加されました。西谷地区センターで説明を行った後、横浜興和台建築協定・横浜西谷住宅地建築協定の区域内を見学しました。

### 横浜興和台建築協定地区をご紹介します



相鉄線西谷駅より徒歩 10 分、南斜面に約 460 戸の協定地区です。運営委員長は、自治会の副会長が兼務、昨年度の役員が半分残り、公募の数名を含め運営委員会を構成しています。これまで大きなトラブルもなく推移しています。宅地造成から 40 年以上経ち高齢化も進み、自治会、シニア会、子供会の協力のもと秋まつりを通し世代間交流を図っています。

また防犯パトロール、緊急時救急キットの各戸配布といった、緊急の対応を強化しています。一人暮らしの世帯も増え何かお手伝いできることはないかと考え、ボランティアを募り発足に向け準備しているところです。  
 (幹事 赤田)

### 横浜西谷住宅地建築協定地区をご紹介します

この地区は相鉄線西谷駅の北方に位置し、30 年ほど前住宅地として造成された場所です。建築協定には当初より 82 軒が加入し、自治会と同じ組織で構成されています。目下相鉄線と JR を結ぶ新路線が建設中で、数年後には渋谷や新宿に乗り換え無しで出向くことができ幾分便利になるようです。当地区でも高齢化が順次進み、町の活性化の一環としてこの地区の中央にある公園とひろばを利用し、”ふれあいの場”として種々の催しを行っています。最近の傾向として一方では二所帯同居、他方では一人住まいが増え、家族構成にも変化が見られます。先日 3 月 17 日は春の見学会が行われ、多数の関係者の方々が遠方からも参加していただきました。駅から急な坂道で生憎当日太陽が降り注ぎ大変ご苦労だったと察します。夫々ご自分の住宅環境と比較する良い機会になったと願っています。

最後の討論の場でも話題となりましたが、ここも 3 分の 1 の住宅は協定以外の住宅と直接隣接し、正確には全て同じ条件下にはあるとは言えません。

今後この協定を継続する上で、日常に発生する問題点と合わせ、この点も考慮しながら運営することになります。(幹事 桜井)





## こうしん隊


**港北区 西原住宅地区建築協定  
運営委員長 松川 泰介 さん**

今回 3 回目となる建築協定の更新期日を迎えどのように進めていくのか大変で不安でした。そのような折、横浜市の更新に関する支援制度があることを知り、早速「更新にあたっての準備」として市と区役所の方を招き勉強会を開催しました。専門的な知識と資金の一部の支援を受けることとなり安心して計画をたて実施してゆくことができました。

わが町は、37 年前に三菱地所が最初に立ち上げた団地です。その時入居した人達は、既に 30 年住んでいることとなり、近い将来相当多くの家が若い人に替わることになります。その為、できるだけ制限を少なくし、用途のみの制限（戸建て中心）で臨むこととしました。総会での決定を受け、署名捺印の作業を開始、市への申請を経て今年 1 月に認可がおり、1 年半の苦労も終わりました。

今回の更新の作業が無事終了したのは、一つは区役所と市役所の方が丁寧にサポートしてくれたこと、もう一つは、わが町の運営委員が自分の班の地権者に速やかにつないでくれたことです。わが町も、若い人の明るい家が町並みとも調和しつつ新しい町づくりが始まっています。


**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！

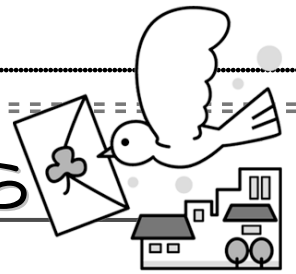
**青葉区**
**あかね台一丁目B地区建築協定 櫻井 重 さん**

あかね台一丁目には平成 2 年から 12 年に宅地造成業者により締結された建築協定がありました。しかし、新興住宅地ゆえの経験のなさから継続の手続きもせず、といっても当時は知らないままに失効になってしまいました。その後あかね台一丁目の共通理念※の基に、あかね台一丁目 B 地区建築協定のルールづくりに向けた活動が始まりました。

当初のアンケートでは建築協定に積極的な地域ではありませんでしたが、個別に協定準備委員の勧誘を行い委員会が発足してから月 1 回の定例会を開催してきました。署名段階では反対の方もいて大変苦勞したのですが、最終的には協定締結の運びとなりました。約 3 年の活動期間でした。

協定が認可されたとほぼ同時に建築協定に関する物件の問い合わせがありました。急遽、区からの助言を頂きながら、審査回答をすることができたことはよかったです。最後に協定締結にご理解とご署名を頂きました方々に感謝致します。建築協定書を更に実のあるものとするために今後も継続的な活動に努めていきたいと思ひます。

※あかね台一丁目の共通理念：「美しい街並みや豊かな住環境を、将来にわたって維持、保全、更に改善し、次世代に引き継いでいく」



**栄区 庄戸第一地区 建築協定  
運営委員長 渡辺 良子 さん**

**私の「まち」から**

庄戸は栄区の東部に位置し、三浦丘陵の北端にある円海山の西麓を切り開いて造成された住宅地です。この地域は、北東側を「瀬上」「氷取沢」、南東側を「金沢」の三つの市民の森と、南側を「横浜自然観察の森」に囲まれ、西側は右に丹沢、左に箱根の連山と富士山が眺望できる恵まれた環境の中で約 1400 区画・3400 人が暮らしています。

建築協定は、「第二種風致地区指定地域」「第一種低層住居専用地域」の制度下で東南の庄戸二、三、五丁目を「庄戸第一地区」、北西の一、四丁目を「庄戸一丁目・四丁目地区」として運営しています。宅



地開発から 39 年が経過し、住民の高齢化、世代交代、転居が進み、老朽化した住宅を刷新するお宅が多くなり、二世帯住宅も見られるようになりました。

委員会では、新築・改築等の機会に地権者の方々に改めて建築協定の意義をご理解いただき、良好な住環境を継承維持していくことに努めています。

住環境の良さはその地で暮らして実感できるものです。建築協定運営は住民意識を大切にするとともに、他地域にも開かれた住みよい町づくりを目指しています。

第13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：都市計画法、建築基準法

横浜市では低層住宅地の良好な住環境を維持するため、平成 8 年 5 月 10 日に、容積率が 100%以下の第一種及び第二種低層住居専用地域において、下表のように敷地面積の最低限度を定めています。

用途地域	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 第二種低層住居専用地域	60%	165 ㎡
	80%	125 ㎡(一部の地域においては 165 ㎡)
	100%	100 ㎡

なお、敷地面積が最低限度以下でも、次のような場合は建築が可能です。

- ① 平成 8 年 5 月 10 日の時点で既に建物が建っている敷地で、敷地の形状及び面積を変えずに建築する場合。
- ② 建築審査会の同意を得て、市長が許可した場合

**建築協定による敷地面積の最低限度**

建築協定で敷地面積の最低限度が定められている場合には、上記②による許可の対象にはなりません。そのため、建築協定で敷地面積の最低限度を決めておけば、その数字が都市計画の制限と同じであったとしても、市長の許可による敷地面積の最低限度未満への敷地分割を防ぐことができます。また、敷地面積の最低限度を定めるかわりに、敷地の分割自体の禁止を定めることもできます。

## 区役所の部屋

鶴見区は、横浜市の北東部に位置し、首都圏の中でも緑豊かな丘陵地と、一級河川の鶴見川、旧東海道が通る歴史のまち、そして日本の近代化の礎となった京浜工業地帯の中心となる臨海部という四つの顔を持つユニークなまちです。さらに外国籍の方が多く、多文化共生のまちづくりを進めています。

現在、建築協定が締結されている地区は大黒町などの工業地帯に3地区あります。また、「ヨコハマ市民まち普請事業」では、コミュニティサロンや大曲広場などのハード整備が3件に至り、「第6回横浜・人・まち・デザイン賞」の地域まちづくり部門では寺尾地区で身近なまちの暮らしを豊かにする活動が受賞するなど、様々な活動が熱心に行われています。

その他、密集住宅市街地の防災性の向上と住環境の改善を図る「いえ・みち まち改善事業」では、事業対象地域4地域のうち、2地域において住民協働のまちづくりを推進しています。

### ■秋の勉強会開催のお知らせ■

日時：平成25年10月27日(日)

14時から16時まで

場所：ワークピア横浜 おしどり

※詳細は、各建築協定運営委員長宛にご案内を送付致しております。

### ～編集後記～

日本建築は、耐震性に優れた木造建築で大黒柱や心柱構造は耐震性に優れていることは、東京スカイツリーでも採用されたことは記憶に新しいと思います。できれば現代建築のような数十年で建て替えなければならない建築物から脱却したいものです。  
(幹事 和久井)

## ～鶴見区を紹介します～



● ヨコハマ市民まち普請事業

◆ 横浜・人・まち・デザイン賞

▲ 協定地区名 まち改善事業 区名

役職	氏名	協定地区名	まち改善事業	区名
会長	山口 清二	新本牧地区	建築協定	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		保土ケ谷区
	桜井 聡	横浜西谷住宅		保土ケ谷区
	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	



ikedo.  
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。