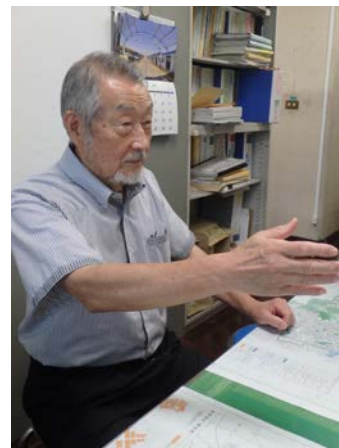


～新会長からのごあいさつ～

(会長 米田 征芳)

第 16 期山口会長の後をうけ、その大役を仰せつかりました、米田と申します。
 現在、戸塚皇谷台団地の建築協定で委員長を 10 年以上務めさせていただいて
 いますが、未だに良好な住環境とは何たるものかを模索しています。連絡協議会
 参加の皆様方も協定運営では、さぞかしご苦勞をされているとお察し申し上げま
 す。



時代は時に、信じた事から大きく舵を切る社会情勢、環境変化がおきます。
 建築協定を取り巻く環境にもそのようなことが強く感じられます。

- その 1 つが広がりつつある空き家の問題とその多目的利用の是非
- 2 つ目は高齢化と世代循環からくる地域社会のあり方
- 3 つ目は町内会（自治会）と建築協定の立ち位置、関係性など

この他にも、色々な課題が協定運営には内在しており、運営を難しくしています。

私達、連絡協議会は時代の変化による最新の情報や運営に役立つノウハウなどを配信し協定運営の一助になる
 よう今後も努力してまいります。また、皆様方と行政の橋渡しができればとも思っています。

これからも連絡協議会へのご指導、ご協力を切にお願いしていきたく思います。

平成 28 年度「秋の勉強会」 開催のお知らせ

日時：平成 28 年 12 月 4 日(日)

場所：横浜市技能文化会館

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	米田 征芳	皇谷台	戸塚区
副会長	赤田 千枝子	横浜興和台	旭 区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄 区
幹 事	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金 沢 区
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚区
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄 区
	浅場 隆一	森戸原住宅地区	港 北 区
	五十嵐 広明	みすずが丘地区	青 葉 区
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保 土 ヶ 谷 区

～ 編 集 後 記 ～

総会に先立ち行われた初心者研修の目的は、初めて
 運営委員になられた方でも日常の運営がスムーズに
 進むようにと、毎年開催しています。今年度の連絡協
 議会は、3 名の幹事が勇退され、新幹事 3 名を迎え 9
 名体制で運営して参ります。初心者研修、春、秋の勉
 強会の開催、そして「建築協定運営委員会の手引き」
 の改訂版、データベースを更新し、皆様提供でき
 ますように幹事一同頑張っています。

(副会長 赤田 千枝子)



ikedada.

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。

第 33 回横浜市建築協定連絡協議会を開催



平成28年6月5日(日)に、横浜市建築協定連絡協議会総会が横浜市技能文化会館で行われました。建築協定運営委員会関係者78名(51地区)が出席しました。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。また、基調講演ではまちづくりコーディネーターの新明健氏に、ご講演いただきました。

平成28年度の活動方針

- ・初心者研修・勉強会の開催
- ・建築協定だよりの発行
- ・データベースの拡充
- ・「運営委員会の手引き」の見直し

基調講演

「まちのルールと価値の再認識」

今回の基調講演は新環境建築研究所の新明健氏による「まちのルールと価値の再認識～QOLの維持を目指した柔軟な対応～」というタイトルで、3つのテーマをもとに講演がありました。

①「まちづくりの時代の推移」：1960年代の大規模な住宅開発に伴う建築協定等の自主運営によるまちのルールづくりはバブルの崩壊と価値観の多様化等により円滑な運営が難しくなり、2010年代には少子高齢化、人口減少による空き地、空き家の顕在化でまちの表情が変化し、良好な住環境の維持と暮らしやすいまちの機能の整合性が求められています。

②「まちづくり母体になる町内会・自治会」：高齢化等で地域活動への参加が低下し、資金面と活動の法的な裏づけが課題であり、また地域コミュニティの基礎となる建築協定運営委員会やまちづくり組織との連携が自治・自立を目指した「まちづくり活動」を行う上で大きな課題です。

③「時代の変化に対応したまちのルールへの対応」：現状の環境と生活を維持し、人口の減少や高齢化に即したインフラ機能、環境維持の法規制と暮らしやすい法の支援の整合性を図るエリアマネジメント機能、また所有形態も、シェアハウス、共同・分割所有等の新しいルールの許容、そして街並みの環境保全を基盤に住宅市場にあわせた若い世代を受け入れる地域のマネジメントや多世代交流が出来る新しい生活形態の運用組織が求められています。

(幹事 高橋 貞成)



基調講演講師 新明氏コメント

高度成長期、当時壮年期の住宅購入者は、まちの環境や自己資産の保全の為、行政と共にまちのルールづくり・維持管理活動に勤しんできた。半世紀近く経た現在、人口減少・高齢化社会の中、空き家・空き地問題、住宅地価格の下落、まちの維持管理活動の参加率低下等、これまでの活動体制の限界を感じ、現在の生活の質や住環境を維持しながら、地域の資源やルールの在り方を再認識し、新たな住民の受入を許容する、新しい地域運営手法と組織体制、更に欧米の住民自ら運営する住宅エリアマネジメントの様な機能の視点を期待します。

初心者研修を開催しました！

今年初めて運営委員会の委員・役員に選ばれた方や、比較的経験の少ない方などを対象に、総会当日（平成 28 年 6 月 5 日午前）に「初心者研修」を開催しました。今年は 84 名（52 地区）の参加者があり、初心者研修を受講されました。

【講師コメント】

初心者研修を受講していただきありがとうございます。具体例を交え分かりやすい説明を心掛けましたが実際にお聴きになって如何でしたでしょうか。平成 22 年から始めた初心者研修も今回で 7 年目となりました。回を重ねることで「初めて運営委員、委員長になっても必要な業務が遂行できること」を目的に説明内容はほぼ固まっていますが、アンケートに寄せられた受講者からの貴重なご意見・ご感想を活かし、協定運用に役立つ初心者研修になるよう更なる充実を心がけていきます。日常の協定運営で生じた疑問やご意見をぜひお寄せください。

（幹事 山田 迪也）

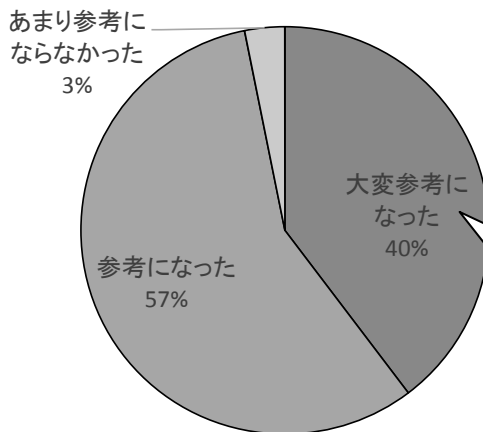


初心者研修アンケート結果

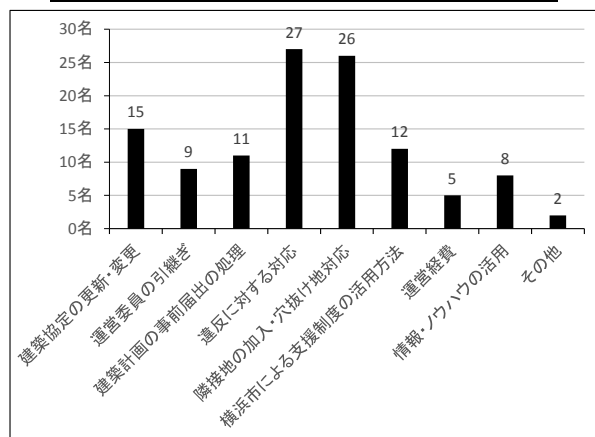
今後の初心者研修で取り上げてほしい内容についてもアンケートを取らせていただきました。アンケート結果を参考により充実した研修となるよう今後役に立っていきます。

アンケート回収率	
回収数	63 名
回収率	75%

初心者研修はどうだったか。



今後の初心者研修で取り上げてほしい内容は？



【最も参考になった・印象に残った部分は？】

- ・運営委員に選ばれた時の心得、建築協定運用上の心得
- ・建築協定の更新について最低 2 年が必要な時間と知り、今後の更新に注意していきたい。
- ・建築協定に関するデータベースの活用方法等について
- ・隣接地の問題
- ・街歩きで地区内の情報を集めておくことの大切さ



平成 28 年 3 月 12 日 (土) 開催 < 説明会・現地見学会・意見交換会 >
あかね台一丁目 A・B・C 地区建築協定区域内を見学しました!



< 建築協定区域の紹介 >

あかね台一丁目まちづくり会 代表 諏訪 充さん

あかね台は、東急不動産による分譲中心の開発が行われ、平成 2 年制定の「上恩田地区建築協定」により、敷地面積 200 m²以上の余裕ある戸建住宅を中心とした町でした。

ところが、開発から 10 年が過ぎ、住民の建築協定に対する意識が低く、平成 12 年に失効してしまいました。

その後一部区画で敷地を小割した開発がされはじめました。あかね台 1 丁目有志は景観と環境を守る為に、まちのルールが必要であるとの意識から、「まちのルールづくり会」を発足しました。

当初、あかね台 1 丁目建築協定を目指しましたが、全体での合意を得るのが難しく、100~150 区画程度を一つの地区と考え、ルールづくりに関心が高い地区で成功例をつくり、段階的に広げて行くこととしました。

こうして、最初に平成 23 年 1 月に「あかね台 1 丁目 A 地区建築協定」(87 区画)が、次いで 25 年 4 月に「同 B 地区建築協定」(101 区画)、26 年 7 月に「同 C 地区建築協定」(60 区画)が認可されました。

今後は、A、B、C 地区の活動を通じて、まちづくりの大切さを地権者に理解して頂き「あかね台一丁目全体のまちづくり」に繋げて行きたいと思っています。



第 19 回 まめ知識コーナー

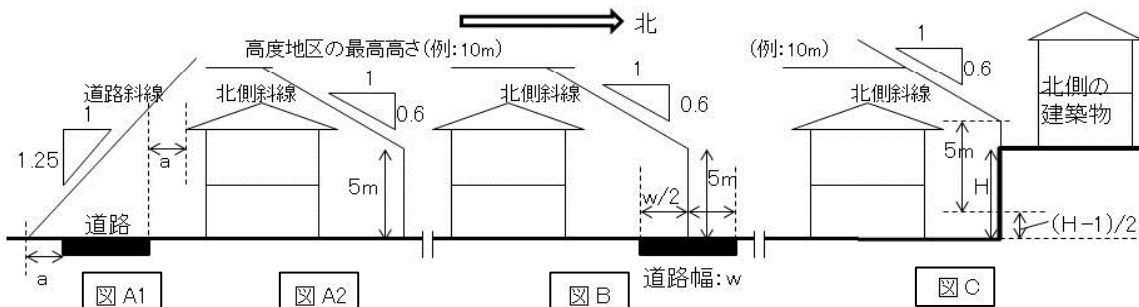
※建築協定の中に斜線規制は見られませんが、高度制限と合わせて建築基準法の重要な規制です。

斜線規制とは?

日照環境の維持や消防活動の保全などを目的に建築基準法で規定されています。第 1 種及び 2 種高度地区では「北側斜線」と「道路斜線」、その他の地区では「隣地斜線」も適用されます。

「北側斜線」は図 A2 の様に各地区の高度制限(第 1 種高度地区では 10m)と共に北側の隣地境界線上 5m の高さより勾配 1/0.6 の斜線を引き両者の内側が建築可能空間になります。なお北側に道路他これに類するものがある場合、敷地境界は道路等の真北方向の幅 W[m]の 1/2 だけ外側にあると見なします(図 B)。又 北側隣地が 2m 以上(H[m])高い場合、高さ 5[m]の起点は(H-1)/2[m]だけ上方に緩和されます(図 C)。

「道路斜線」は図 A1 の様に敷地と反対側の道路境界線から、居住系用途地域では 1/1.25、商業・工業系用途地域では 1/1.5 の勾配の斜線を引き、その下側が建築可能空間になります。なお建築物が道路境界から a[m]後退している場合、道路斜線の起点は道路境界から a[m]遠方に緩和されます。



参考文献：①「建築協定運営委員会の手引き」(法-17)など、横浜市建築協定連絡協議会・横浜市
②「都市計画制限・建築制限について」(平成 28 年 6 月現在)横浜市建築局