

建築協定だより

第 27 号 1997年 9 月
編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会
横浜市中区港町 1-1
横浜市建築局企画指導課内
電話 045 (671) 2932・2933

第14回総会開催される

——25年功労者を表彰——

平成9年6月7日(土)、今年度の活動のスタートとなる第14回横浜市建築協定連絡協議会総会がヨコハマ・ジャスト・ホールにて開催され、市内の建築協定地区の代表及び行政関係者など約120名の方の出席を得て、活発な討議等が行われました。

小林幹事の司会進行のもと、建築協定連絡協議会竹内会長のあいさつ、横浜市建築局地曳建築指導部長のあいさつと続き、今回は各区建築課長(一部係長が代理)が紹介されました。

その後、総会初の行事となる、25年間にわたり協定地区の運営委員としてご尽力された8名の方への表彰式が行われ、竹内会長から賞状と記念品が贈られました。続いて、平成8年度の建築協定認可の実績など事務連絡が行われ、次に北川幹事から、第8回バス見学会、他都市訪問等の平成8年度の活動報告が行われました。また、平成9年度の活動方針として、バス見学会の開催、他都市訪問、建築協定運営委員会の手引きの見直しが提案され、了承されました。



引き続き質疑応答では、協定内容と確認申請との関係、穴抜け地及び隣接地に対する指導についてなど現実的な話題が提起されました。また、地区内で起きている問題に対し、経験のある幹事からのアドバイスがなされるなど、総会らしく地区相互の意見交流が行われる場面も見られました。

休憩をはさみ、ビデオ「緑区 すまいづくり まちづくり—建築トラブルをめぐって—」が上映され、続いて横浜市まちづくりコーディネーターの千賀義二さんに「建築協定を通じたまちづくり」と題して講演をしていただき(3面に掲載)、総会を締めくくっていただきました。

平成8年の活動報告

第13回総会で承認された年間の活動方針をうけ、バス見学会、他都市訪問などの活動を行いました。

◆バス見学会

第8回バス見学会を平成8年11月9日に開催しました。神奈川区の神大寺一丁目住宅地区建築協定地区と磯子区の洋光台六丁目南第1建築協定地区を見学しました。

◆他都市訪問

平成9年5月11日神奈川県厚木市の森の里一丁目建築協定を幹事及び事務局計11名で訪問しました。建築協定締結までのご苦勞や今後の課題などについてお話しを伺い、地区内をご案内いただきました(5面に掲載)。

平成9年活動方針

◆バス見学会の開講

本年度も横浜市内の建築協定地区の方に参加を募り、バス見学会を開催します。

◆他都市訪問

特色ある建築協定を結んでいる地区、建築協定の運営に力を注いでいる地区等を訪問し、見学・情報交流を行います。

◆建築協定運営委員会の手引きの見直し

建築協定の運営をしていくうえで必要な情報をまとめた「建築協定運営委員会の手引き」(平成2年版)の改訂を行います。

この他建築協定看板の設置、建築協定だよりの発行、幹事会の開催を行っていきます。

建築協定事務報告

平成8年度建築協定実績

建築協定の認可状況

平成8年度に認可公告した建築協定は17件で、ここ数年の傾向として更新認可が多数を占めました。更新に際しては今日の生活スタイルに対応できるよう、二世帯住宅について明記したり、階数や高さの制限を撤廃するなど、更新以前の協定より制限をゆるめている地区が多くみられました。

平成8年度建築協定認可地区一覧

区	建築協定名	用途地域	面積(ha)	認可公告年月日	更・新
神奈川	神大寺一丁目住宅地	2中高	0.9	平成9年3月14日	更新
中	ハイタウン豆口台団地	1低	0.6	平成9年1月24日	更新
港南	コモンシティ日野住宅地	1住	1.9	平成8年12月5日	更新
金沢	西武金沢文庫住宅	1低・1住	27.1	平成8年11月5日	更新
港北	新羽駅周辺地区	準住	5.9	平成8年4月15日	新規
緑	緑区東本郷台	1低	0.4	平成9年2月5日	更新
青葉	もえぎ野第二地区	1住	1.0	平成8年4月15日	更新
	市ヶ尾町B地区	1住	2.0	平成8年4月25日	更新
	すみよし台C地区	1低・2中高	0.7	平成8年6月14日	更新
	青葉区松風台住宅地区	1低	0.6	平成8年8月5日	更新
	青葉区桂台住宅地区	1低	0.6	平成8年10月15日	更新
	東急若草台分譲地	1低	3.3	平成8年12月25日	更新
	美しが丘グリーンタウン	1中高	1.2	平成9年1月6日	更新
戸塚	若草台B地区	1低	2.0	平成9年2月5日	更新
	吹上東急住宅	1低・1住	3.5	平成8年7月15日	更新
栄	飛柴にれの街	1低・準住	1.0	平成9年1月6日	更新
	本郷台住宅地区 (野村本郷台住宅の5地区を廃止し、区域を拡大し統合した。)	1住・住居	27.9	平成8年9月13日	新規

(凡例) 1低 第1種低層住居専用地域 1住 第1種住居地域
 1中高 第1種中高層住居専用地域 準住 準住居地域
 2中高 第2種中高層住居専用地域



二十五年間にわたり協定地区の運営委員としてご尽力された方々



▲新羽駅周辺地区

▼本郷台住宅地区



◆認可件数 17件

認可件数の区別内訳

◇新規認可

港北	1
栄	※1

※5件を廃止し拡大統合

◇更新認可

神奈川	1	緑	1
中	1	青葉	8
港南	1	戸塚	2
金沢	1		

◆まちづくりコーディネーターの派遣

この制度は、建築協定の新規締結や更新に向けた活動に対し、まちづくりの専門家を派遣してもらいアドバイスを受けるもので、平成8年度は27地区延べ60回派遣されました。

◆建築協定区域看板の設置

平成8年度は4地区に設置しました。

設置地区・港南第2期分譲地住宅地区 (港南区)

- ・あざみ野地区 (第2) (青葉区)
- ・郷和台 (戸塚区)
- ・本郷台住宅地区 (栄区)

建築協定認可件数（累計）

※総会配布資料に一部誤りがありました。

ア 認可件数（現在までの累計）

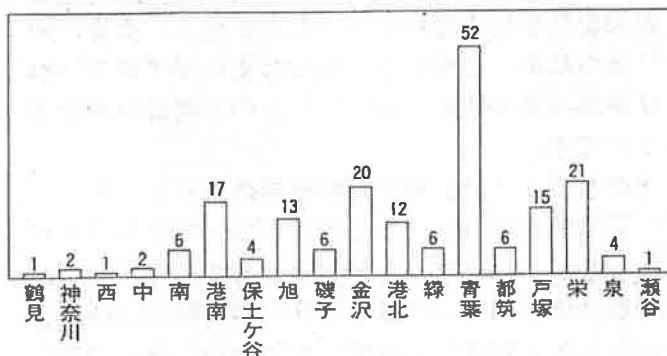
328地区

イ 有効地区数

189地区

（平成9年3月31日現在）

区別有効地区数（平成9年3月31日現在）



講演 建築協定を通じたまちづくり

総会後の講演を要約したものです。

ただいまご紹介いただきました千賀でございます。

《建築協定とは……》

私は15年くらい前から緑区で区役所の職員と協力しながら、まちづくりの勉強会をやってきました。横浜市では戸塚、港北で区のカルテというものができているのですが、そういうものを区別に最初に市民が参画してつくったのは緑区です。

なぜこのような話を最初にするかと言いますと、先程から建築協定を守る、守らせるという話をされていますけど、まちというのは本来守るのではなくてつくるものだということを念頭に置いていただきたいのです。それと建築基準法という法律ですが、これは最低限度の基準を定めた法律です。これ以下のものは家ではないよ、という基準ですから、これだけではまちはつくれない。これでは隣近所に迷惑をかけるかもしれない。建築協定はそうした最低の基準を守っているだけでは皆さんが住んでいて快適な生活を送れる住宅地にはならないので、その上に規制をかけていく、そういうものです。

《日常的なこと全てがまちづくりにつながります》

さきほどビデオの中で、地主さんが空き地に家を建てようとしたときに、いろいろと話し合いをして地域にあった建物にしてもらったという話がありました。それこそまさに建築協定、あるいはまちづくりの基本だと思います。

私が皆さんにお話ししたいのは、まちづくりとは日常的なことだということです。ゴミの問題、駐車場、犬の散歩のしかた、犬の糞尿の始末のし



●講師 千賀 義二氏

●プロフィール

横浜市まちづくりコーディネーター

千賀建築設計事務所所長

○横浜市緑区長津田地区センター建設専門委員として市民の意見をまとめ計画決定に参加

○横浜市緑区総合整備計画基本調査委員として整備計画案作成に参加

○横浜市下水道事業研究委員会に委員として「文化による地域づくり」の企画と運営を担当「地域づくり実行委員会」の会長として各種行事を計画、シンポジウムを開催する。

かた、こうしたことが全てまちづくりの一貫だということです。また、例えばまちに必要なお店をつくること。協定違反だから店をつくらせないというのではなくて日常で必要なものがあるのですから、皆さんの合意を得た上である程度の店を認めるということ、またブロック塀を生け垣にかえるというようなことも全て、まちづくりのひとつだと思います。もっと日常的なことと言えば、ちょっとしゃれた洋服を着てまちをあるいている、そんな人がたくさんいるまち。そうした人が公園

のベンチで休んでおしゃべりをしている。そんな場面をたまたま通りかかった人が見て、ああ、いまちだな、と考える。そんなまちができていれば横浜のまちは良くなっていくのではないかと思うのです。

《まちづくりに必要な資料を集めましょう》

日常的にやっていることが一つ一つまちづくりにつながるということでお話ししましたが、今度はまちづくりにはたくさんの資料が必要だということをお話しします。まず最初に自分のまちを知ること。自分たちのまちの歴史を知ること。どうかたちでこのまちができてきたのか。新興住宅地でも宅地造成されたまわりに行くとまだまだ道祖神があり、石仏やお寺が残っています。そういうものを見てどういったまちだったのかよく勉強することで、町の特色や他との違いが見えてきて、どのようなまちがふさわしいか、どのようなまちにしたいかが見えてきます。またもう一つ大事なこととして土地がどういう状況だったかということを知ること。災害に強いまちができます。山を削って埋め立てたまちなのか、もともとあった山の所なのかが分かれば家づくりに役立てることができると思います。

《都市計画など行政の情報を集めましょう》

そうして一応まちの資料を集めることができたから今度は行政が持っている情報、例えば道路網、交通問題、あるいは福祉、環境の情報などを集めます。それらを集めて自分たちのまちの現在の状況、未来の状況、行政が未来をどういうふうに考えているかを調べます。そしてそれが自分のまちの中にどう関わりがあるのかということ地域を歩きながら確認することが大切なのだと思います。

都市計画道路が自分たちの団地の真ん中にあるようなまちを例に挙げますと、そこに道路ができるということは都市計画決定されているわけですから、宅地造成をやったときにすでに道路用地があったわけです。道路がつくられたらどうなるかは予測することができたということになります。しかし、そうした予測をせず今あるまちの様子だけを判断して、あるいはそうしたことだけしか分からない業者に建築を任せるといことは、間違っていると思うのです。

《まちを実際に歩いてみましょう》

ということで資料や情報を集めたら、今度はま

ちを見ながら確認しそしてどういうまちなのかという材料を集めます。繰り返し繰り返しウォーキングしながらまちを見て歩いて、将来どのようなまちになるのかとか子供達にとってどこの道が危ないかとか、そしてどうしたらいいのかといったことを自分でまちを見ながら考える。そしてその結果を評価してまちづくりを新しく考えていく。その考えを持ってまたもう一度まちに出るということを繰り返しながら本当に良いまち、みんなが住みよいまちをつくりだしていけると思います。

《住民の方へ》

新規に建築する場合地域の状況をよく見ていくことと逆に、既に建っている個々の家がどうしてどういう形でそのまちに馴染んでいくかということも大事です。いま住んでいる方がまちを良くしていくためにブロック塀を生け垣に替えていくとか、リフォームするときにまわりの家とのバランスを考えて色の塗り方を決めるとか、専門家のコーディネートを受けることも大切ではないだろうか。もっと言えば運営委員会の皆さんが、もう少し勉強されてそういった点について提案をし意見を述べられるようになってほしいと思うのです。

《行政へお願い》

建築協定運営委員の方たちとお話しをしていると、「一般常識」として環境を守ってほしいという言葉が出てくるのですが、その考え方・言葉と建築の専門家が考えている言葉、用語とは多少隔たりがあるのですね。その辺の相談を受けたときには行政の方が詳しく説明してあげてほしい。

それと業者が確認申請を出す時点では、もう相当仕事は進んでいますから、それより前の相談の段階で建築協定と隣接地の話をして欲しい。建築協定を結ばれて地域は一生懸命いいまちにしようとしているのですから、その皆さんの努力を買ってそうした説明をしてほしい。そして、できればその地域に行って、周辺の建物を見てその地域の状況をよく見ることを話してもらいたいのです。

千賀さんはご自身も横浜市民であり、また日頃からまちづくりコーディネーターとして建築協定地区の皆さんの疑問・悩みを直に受けとめてきているということで、専門家の立場からのお話でありながら日常に直結した非常に身近で分かりやすい話題がたくさん盛り込まれた講演でした。

他都市訪問 厚木市森の里一丁目地区を訪問

平成9年5月11日（日）、横浜市建築協定連絡協議会幹事会の活動の一つとして、他都市訪問を実施し、神奈川県厚木市の森の里一丁目建築協定地区を訪問しました。

森の里一丁目地区は小田急線本厚木駅からバスで30分程西の住宅団地で、昭和60年頃から入居が始まった新しい住宅地です。丹沢の山々を眼前に望む大変恵まれた自然環境にある地区で、地区計画、建築協定、まちづくり協定といった性質の異なる手法を併用してどのようにまちづくりを行っているのか、どのようなご苦労があったのか、実際に地区で運営にあたっている方々にお話しを伺い、地区を見学しました。

《地区計画と建築協定とまちづくり協定》

地区の特性に応じて定める建築物のルールには、地区計画、建築協定又は各地区で任意で定める協定などがありますが、森の里一丁目地区ではその全てを定めています。それぞれのルールの仕分けを示します。

- 地区計画 用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等建築物の形態に関する規制を定めています。
- 建築協定 地区計画で規定できない地盤面の変更を禁止しています。また建築物の色彩、緑化に関する事、垣さくの構造等について規定しています。
- まちづくり協定 アンテナ等の工作物や自動販売機の設置の制限など建築物でないものについて規制を定めています。

《建築協定のきっかけ》

森の里一丁目地区は昭和60年当初は入居者の方々に「まちづくりの申し合わせ書」という任意の契約を結び環境の維持・保全を図ってきました。

これが10年間の期限切れを迎え、厚木市役所からのアドバイスもあり建築協定締結の検討が始まったそうです。締結にむけてまちづくりの専任の組織づくりから始まり、様々な広報活動、勉強会の開催、同意をもらうための説得など、やはり横浜市と共通の様々なご苦労があったとのことでした。

《建築協定の特徴》

建築物の一般的な形態のルールは地区計画で定めており、建築協定では建築物の「色彩について配慮すること」「緑化を図るよう努めること」といった比較的緩やかな規制のかけ方をしています。これについては「全てのルールを細かく決めてしまわず、話し合いできめていける余地を残している。問題が起きたら個々の事情を伺いながらあくまでもコミュニケーションを通じて解決策を探していくようにしている。」との説明がありました。



横浜市では事例のない地区計画と建築協定の併用地区ということで話題も多く、活発な意見交換がなされました。お天気にも恵まれ緑化の図られた美しいまちなみを拝見させていただき、帰路につききました。

お知らせ

◆運営委員長が変わったらお知らせください

運営委員長及び建築協定だより配布先が変更になったときは、必要事項を記入した「建築協定運営委員会の手引き」にある届出様式、お持ちでない方は「建築協定名、新旧の運営委員長等の氏名、住所、電話番号」を記入した用紙を、建築局企画指導課までお送りください。また、協定だよりの配布数の変更がある場合もご連絡ください。この届出がありませんと市役所や区役所との連絡に支障をきたすことになります。

なお、正式な運営委員会が設立されていない地区については、万一、協定上の問題が起こった場合に支障がありますので、是非設立されるようお勧めします。

第8期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

会長	竹内良夫	桜台住宅地
副会長	佐藤鉄雄	牛久保地区
〃	鈴木 稔	西武金沢文庫
幹事	大上秀雄	すすき野地区
〃	川松康作	新本牧地区
〃	北川隆三	岸根篠原東急団地
〃	森本周造	美しが丘中部自治会
〃	田島義之	第2次湘南桂台地区
〃	小林満雄	野村港南台自治会地区

編集後記

近隣の人々が日頃話し合い住みやすいよう
に行動を起こすことがまちづくりで、ただじっ
としていて住宅環境は守られないと思っています。
竹内

住民参加のまちづくりの一つとして、建築
協定の運営や、協定の新規締結及び更新活動
等に役立ち、期待されるものにしていきたい。
鈴木

建築基準法は最低限度を定めた法律。これ
だけでは快適な生活を送るまちなならない。
いっそ最低建築基準法と改称したら良く分か
るのに。
小林

「住まいの地震対策」おすみですか？

阪神・淡路大震災では、多くの木造住宅の
倒壊などにより大きな被害が発生しました。
地震に強い街づくりを進める横浜市では、こ
のことを踏まえ、木造住宅の耐震診断を無料
で行っております。

対象となる建物は、昭和55年以前に建築さ
れた、2階建以下、延べ面積200㎡以下の木造
個人用住宅です。申込みは、各区役所または
市役所建築局にある申込書をご利用ください。

耐震診断を受けた方が耐震改良工事を行う
場合には、無利子の融資制度もあります。皆
さんも、住まいの耐震診断を受けませんか。

お問い合わせは

横浜建築事務所協会 ☎045(662)2711まで。

この「建築だより」についてのご意見・ご
質問、建築協定に関する身近な情報がござい
ましたら、下記までお寄せください。

〒231-80 横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市役所建築局企画指導課
☎ 045 (671) 2932

横浜市広報印刷物登録 第080288号 種別・分類C-1E040
この印刷物は再生紙(古紙混入率35%)を使用しています。

第9回バス見学会

毎年恒例となりましたバス見学会を今年も
開催します。

○開催日時 平成9年11月上旬を予定

○見学地 泉区方面他を予定

日時、見学コース、申し込み方法等詳細に
ついては、10月頃運営委員長さんを通じて地
区の皆様にお知らせします。

協定地区にお住まいの方皆さんを対象にし
た見学会です。多数地区からのご参加をお待
ちしています。