

建築協定だより

今号のトピックス

- 秋の勉強会を開催しました
(図面審査・基調講演)
- こうしん隊(都筑区)
- 建築協定の運営経験談

第76号

2022年3月
(令和4年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市/事務局 横浜市中区本町 6-50-10(市庁舎 29階) 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

連絡協議会 秋の勉強会を開催しました!

秋の勉強会を令和3年11月27日(土)にみなとみらい21プレゼンテーションルームにて開催しました。大変お忙しい中、またコロナ禍での開催でしたが、たくさんのご参加感謝申し上げます。今回は一部リモートという機能を駆使しての開催でした。若干慣れない部分もありましたが、今後は積極的に取り入れていきたいと思えます。

基調講演は、大月教授から「転換期の建築協定の運営」で多岐にわたるデータと事例を含め、少子高齢化・人口減による、これからの課題を提示していただきました。今後の運営に役立てていただきたいと思えます。

講義「図面の見方・基礎編」については、見方、考え方が示されたと思えます。今後は運営委員会で更なる研鑽をお願いします。〈会長 米田 征芳〉



第一部：基調講演（講師：東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 大月敏雄 教授）

第一部の基調講演では、東京大学の^{大月敏雄}教授より「転換期の建築協定の運営」と題してお話いただきました。内容や感想など、詳しくは第2面に掲載しています。

第二部：図面審査（講師：横浜市建築協定連絡協議会幹事 保利真介）

第二部の図面審査では、座学形式で30名ほどの参加の下、初心者向けのテキストに沿って、パワーポイントを使用して説明をしながら演習問題に取り組みました。コロナ禍でありましたので密になるグループ作業は避け、参加者一人ひとりに考えてもらいながら、回答説明をすることになりました。終了後のアンケートの結果では、「1年目なので勉強になった」「演習問題にじっくり取り組めた」「質問を個別に説明されてよかった」などの意見があった反面、「説明がわかりにくい」「時間の配分が良くない」などの意見もありました。

今後の勉強会では、皆さんの意見を取り入れ、より有意義なものにしたいと考えております。〈幹事 保利 真介〉



第一部：基調講演（講師：東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 大月敏雄 教授）



私たちが作り、運営してきた「建築協定（以下協定）」は、社会の急激な少子高齢化に伴って変革せざるを得ない状況です。特に更新時期を迎えた協定にとっては、協定そのものの存続も含め、内容の変更等、最大の難題となっています。大月教授の基調講演は、現在抱える「戸建て住宅団地」の課題を明確化させ、その解決策を先進的な「街づくり」の事例を紹介することにより示し、更に次代の協定の運営に参考になる数多くの協定を紹介する内容となっており、協定を運営する私達にとって極めて有用な講義となりました。

〈幹事 五十嵐 広明〉

参加者の方からの感想

- 敷地分割の課題について、分割自体の良い悪いは言えない。建物の建て方で環境を守る手段はないかのご意見があり考えさせられた。
- 目からうろこでした。建築協定は手段であり、ありがたい町の姿が変われば必要に応じて建築協定を変える、または運用を変えることが大事だと思いました。
- 住環境が時代の変化と共に変わっていくということを住民一人一人が自覚することが必須だと思います。家を新築した時の価値観で何十年も止まっていると現況とのずれが生じるので建築協定での住民の意識向上の為にも定期的なアンケートは必要だと思った。



★講演概要

(1) 戸建て住宅団地の現状と課題

全国で住宅団地は約 3,000 か所あり（概ね半数が三大都市圏に立地）、その 7 割が「住居専用地域」系の用途地域内にあります。大規模住宅団地の約半数に地区計画や建築協定等があります。

分譲住宅では同じ世代（35 歳と生まれたて）が一斉に入居し居住者の交代が起こりにくいため、常に若年層が住む賃貸住宅に比べて経年により急激に高齢化しやすい傾向にあります。

(2) まちの居住者の多様性

あるニュータウンでの U ターン事例をみると、賃貸戸建・賃貸アパートなど住宅の多様性があると様々なニーズに応えることができ、地域の中の住み替え・循環が起こりやすいことがわかりました。住まいの多様性が、居住者の多様性や、地域内の居住者の循環につながるとも考えられます。しかし、建築協定区域ではアパートを敬遠する傾向があります。

(3) まちの機能の多様性

建築協定で「用途は専用住宅を原則とする」など「ゆるい」制限をつくることで、まちの中に重要な機能を維持できるよう柔軟性をもたせた運用をしている事例もあります。

協定を厳格に守ることで、地域の居場所や雇用などの機能を果たすコミュニティ型店舗が立地できないという課題も出てきています。住みたいまちのための協定のはずが、規制により住みにくくなっている可能性もあるのではないのでしょうか。

(4) まちづくり組織から学ぶまちづくりのコツ〈事例紹介〉

- ・当初、役員任期は 2 年だったが、負担の重さを考慮して 1 年に変更。前役員は、次期役員のアドバイザーとして 3 カ月間会議等に参加して引継ぎができるようにしています。
- ・ウェルカムワゴン（新規居住者に地元の特産品などを贈り歓迎すること）のように、新規居住者に自治会や建築協定に入ってもらうために、自ら挨拶に行っています。

連絡協議会会員限りで講演後に資料をいただきました。資料がほしい方は事務局までご連絡ください。

まちのルールは運用組織があつてこそ 〈幹事 浅場 隆一〉

森戸原住宅地区はグリーンライン日吉本町駅付近に位置し、昭和48年から始まった区画整理事業によってできた閑静な住宅地です。同時に建築協定が締結され良好な住環境が保たれていました。

平成20年のグリーンラインの開通によって住宅地としての需要が高まり協定に合わない開発が行われました。当地区の協定では敷地面積が180㎡以上ないと敷地分割ができない規定ですが、開発当初からの委員長が亡くなり、運営委員会が休眠状態となってしまうため協定違反物件が7軒も新規に建築されました。横浜市に相談したところ、行政では建築基準法に適合しない新築を止めるなどの対応は取れるが、建築協定については運営委員会で対応する必要があるとのことでした。



そこから運営委員会の再始動にむけ、活動を開始しました。地域まちづくり課の指導のもと、地権者全員の意見集約を行う作業部会を立ち上げ、アンケートを実施しました。その結果、7割以上の地権者が建築協定の継続に賛成し、建築協定の存続が決定されました。建築協定運営委員会も再発足し、以降協定を有効に運用していく為の細則を作り、運用規準をまとめました。また、公園に「建築協定運営委員会」の看板を横浜市の支援を受け設置し、不動産業者への告知としました。その結果、問題としていた違反建築もなくなり、森戸原の建築協定は見事によみがえりました。

こうしん隊



都筑区 港北ニュータウンタ月野
建築協定運営委員会
委員長 遠藤 さん

令和3年度に港北ニュータウンタ月野建築協定が更新されましたので、ご紹介します！

私達「港北ニュータウンタ月野建築協定運営委員会」は、横浜市営地下鉄グリーンラインの川和町駅から徒歩約10分の所に位置し、全136世帯からなります。現協定の期間満了（令和4年2月）に伴う更新の手続きを担当しましたが、私が委員長となり横浜市の方と更新の打合せを行った時点で、申請期限まで残り約半年という状況でした。自治会総会にて建築協定の更新には承認を頂いていましたので、住民の方への案内作成と協定書の準備を進めました。協定書への記載ミスや地番間違い等への修正依頼、海外にお住まいの地権者もおられ、エアメールでのやり取りなど委員の方には大変ご協力頂きました。おかげ様で全136世帯にご賛同頂き、令和3年9月に申請、12月に公聴会も終了しました。次回の更新は10年後ですが、経験者として協力したいと考えています。



**運営委員長が交代したら
報告書の提出をお願いします！**

年度の変わり目で建築協定運営委員長が交代する地区も多いかと思えます。建築協定運営委員長・たより配布担当者が変更となった際には、横浜市（都市整備局地域まちづくり課）に「運営委員長等変更報告書兼同意書」の提出をお願いします。建築計画のある際のご案内や、総会・勉強会等のご案内の送付などにかかわりますので、新しい委員長の方より早めにご提出いただくようお願いいたします。報告書様式は右の二次元コード URL 内よりダウンロードできます。〈事務局〉



運営委員長等（変更・決定）報告書兼閲覧同意書

年 月 日

（届出先）
横浜市 長 _____ 建築協定運営委員長

次のとおり、建築協定運営委員会の委員長等を（変更・決定）しましたので、報告します。なお、この届出により新委員長の住所、氏名、電話番号が、横浜市の所管課等において市民の閲覧に供されることおよび支援に関するアンケートの送付先としてこの情報が活用されることに同意します。

建築協定名			
（連絡先兼閲覧同意欄）			
新委員長	ふりがな		電話
	氏名 （自署又は 押印）		
住所		〒 _____	横浜市 _____ 区
協定だより		ふりがな	電話
氏名			

**第 39 期連絡協議会「総会」及び
「初心者研修」開催のお知らせ**

日時：令和 4 年 7 月上旬（予定）
**場所：横浜市市民協働推進センター
 スペース A・B（横浜市庁舎 1 階）**
住所：神奈川県横浜市中区本町 6-50-1

新型コロナウイルス感染症の影響等に伴い開催方法を変更する可能性があります。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。

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	米田 征芳	皇谷台	戸塚
副会長	赤田 千枝子	横浜興和台	旭
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄
幹 事	浅場 隆一	森戸原住宅地区	港北
	五十嵐 広明	みすずが丘地区	青葉
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保土ケ谷
	保利 眞介	能見台一丁目	金沢

春の勉強会は中止となりました

例年 3 月に実施している春の勉強会は新型コロナウイルス感染拡大の状況を踏まえ、中止とさせていただきます。

～ 編 集 後 記 ～

秋の勉強会第一部では、東京大学の 大月敏雄教授をお招きし、少子高齢化が進み転換期に差し掛かった建築協定の運営について講演して頂きました。コロナ禍の中、対面とリモートによる初めての試み、そして第二部の図面審査でもグループワークを避け、講師により 1 問 1 問解説をしながら演習に取り組んで頂く方式を採用しました。

当協議会では、コロナの収束を願い皆様のご要望にお応えできるよう活動して参ります。〈幹事 赤田千枝子〉

お役立ち情報

◆「横浜市行政地図情報提供システム

（i-マップー）」

用途地域など都市計画による制限内容、建築基準法に関する制限内容、地域まちづくりの計画等を確認できます。



◆「建築協定運営委員会の手引き」

建築協定の円滑な運営のための手引書です。各種届出等の参考様式もダウンロードできます。



◆「建築協定連絡協議会建築協定地区

データベース」

協定の情報、協定だよりのバックナンバー等を確認できます。

