

再検討が要される。なお、窓口が直接かわるのは代理者であっても、そのうしろに常に区民がいることを忘れてはならないことは、ここに明記しておく。

②建築課に情報として寄せられる近隣関係のトラブルという負のエネルギーからコミュニティの再生、新たな街づくりへと向かう正のエネルギーへの変換システムを創出する。

③区役所におけるほとんど唯一の技術職

集団であるという位置を明確にし、区の街づくり計画の専門的なアドバイザーとして、企画・計画面での参画をはかる。

②、③については建築課だけの問題ではなく、局および区役所内の他の職場との連携が必要である。

八——おわりに

区にあることと区の機構であることと

は大きな違いがあるはずである、前者は他の行政目的のためでもよいが、後者は区の行政目的のためにあるのである。問題の発端は独立した行政機関が別の行政機関に入っていること、つまり建築主事Ⅱ建築課長というところにも求めることができる。しかし、人格は同一でも職能としては後者が優位に立つべきであろう。また、それを補佐するためには職員ひとりひとりの自覚と区政に対する前向

きの姿勢が必要不可欠である。

以上、行政経験もまだ日の浅い若輩の思いつきで、認識不足もあると思いますが、御批判いただければ幸いです。

△参考文献▽

①「南区役所業務概要」（昭和五十九年版）

②加山昇「建築行政「雑感」」『各区建築行政の推移』

△南区区政部建築課▽

② まちづくりと区建築課

港南区の実践例から

田口俊夫

一——はじめに

区の建築課には、建築にからむ相隣関係のトラブルに悩む設計者や一般区民の方々が毎日多く来られる。特に一般区民は、最低限のことしか決めていない建築基準法などでは解決・救済できない問題をかかえて来る。その人の立場になりきれないとおろし一遍の法律の解説では納得できない状況が多く、地域の問題の深さとある意味では法律の不備さえ感じるわけである。しかし、法律とは常に最低限

のことであり、それを補完するのが「社会常識」であるが、それが徐々に薄れてきたのが現代社会ではないか、と思う。

さて、区のみまちづくりとは、区という地域の特性を生かし、地域事務所としての区役所が主体的に動きまわることを意味する。つまり「地域の特性を生かす」とは住民の生活実感に迫って地域の問題とそれのあるべき姿を考えることである。そして、「主体的」とは、地域のことには「最も」精通していると思われる区役所が住民や関係機関の中に入り、課題を発

見しバラバラなまちづくり施策を総合化することに努める。

まちづくりに係わる区の組織は区政推進課であると言われてきたが、技術的な知識を背景とした企画調整力が求められることが多い。相手がいるのがまちづくりの常であり、相手とのやり取りの中で計画内容をつめていくわけであり、その駆引きには技術的即応力が求められるのである。

そのためにも、区政推進課に技術職の主査を置くことによって、より区のみ

づくり部門を充実させよう、という意見が出るが、にわかには賛成しかねる。区の組織機構としてすでにある建築課の地域情報と技術的ノウハウをまず、まちづくりの方向に活用することで対応すべきであると思う。ただし、建築と云っても、そのみのエキスパートでは極めて幅の広いまちづくりの企画調整はできない。

この小文は、港南区建築課の主査として携わった区のみまちづくりのいくつかについて具体的にそのプロセスを説明し、その問題点や将来の課題などについて述

一——はじめに
二——まちづくり実践例
三——まとめ

べたものである。

二——まちづくり実践例

①—港南台のまちづくり

港南台地区は、隣接の洋光台地区（磯子区）とともに住宅公団（現住宅・都市整備公団）により昭和四十四年より造成された大規模区画整理地区である。総面積二・八・八haで、住宅公団の中高層住宅と宅地分譲地、そして一般地主所有の民有地に分かれる。公団関係は昭和五十九年七月現在でほぼ九割近く建っているが、民有地の約六割（約六二ha）は空閑地である。

初期の公団住宅の矢つぎばやの建設は、市による全体の公共公益施設の整備スケジュールや容量そのものに符合しない恐れが出てきた。そのため、市街化を適正にコントロールすべく策定されたのが、港南台、洋光台地区に対してのみ策定された建築・開発行為に対する特別の行政指導方針である。策定は四十八年四月一日で、正式名称は「洋光台・港南台地区における今後の開発行為、建築行為に関する指導方針」、策定主体は当時の企画調整局である。

実際に建築局、区の窓口において実質的な指導が始められたのは、五十年以降（指導方針の取扱い規程策定後）である。

指導内容は港南台地区においては、計画人口を四六、七〇〇人とし、それを担保するために人口密度を二〇〇人/ha（ネット）以下とした。戸建の場合、一家族四人として計算して二〇〇㎡の敷地が必要となる。

また、共同住宅の場合は一戸当たり三・五人で計算するので戸当たり敷地一七五㎡が必要となる。かなり大きな面積となる。この中で公団の供給戸数は七、一〇〇戸と決められており、この密度規制の主な対象は一般民有地である。

指導の窓口は区建築課（小中規模の建物）、建築局建築審査課（大規模の建物）、建築局宅地第二課（開発行為に該当するもの）である。全体を統括するのが建築局企画指導課である。港南台は郊外型住宅地であるため、ほとんどの建築申請は、公団の宅地分譲地や民有地に建つ戸建住宅が主である。

今までこの人口密度規制に反するものは皆無であり、そのような計画は遠慮願っている。これは主旨が地主を含め開発者に徹底していること、また公団からも指導が宅地購入者に対してあることなどによる。港南台の地主は旧来からの在住者で、地元に住んでいるため、地域住民の意向を無視することが比較的少ない。

ただ、この指導方針にも緩和措置がある。建築する当該地で人口密度をオーバ

ーしてしまふ場合は、同じ地主が所有する他の土地と合算して人口密度が二〇〇人/ha以下になればよい、という「調整地」の制度である。

この指導方針の影響もあって、港南台の市街化は比較的緩やかなテンポで進んできたため、公共公益施設の整備容量とのバランスも取れるようになってきた。

指導方針が撤廃されると、最終人口が約五七、五〇〇人となる予測があり、公共公益施設（特に学校施設）の容量不足が考えられる。

一方、近年の土地価格の高騰は敷地二〇〇㎡を全く一般庶民の手の届かないものにしてしまった。この様な中で、空閑地を所有している層から行政指導方針の撤廃を求める声次第が高まってきた。

土地を細分化して切り売りするか、法律上建てられる限度いっぱい建物をつくりたい、という要望が出されている。近年の国をはじめ自治体の開発規制の大幅緩和、いわゆる「民間活力」を育成するという流れの中で、自治体の知恵の結晶としての要綱指導行政の撤廃を求める声は自治体の内部からさえ出されている状況がある。

しかるに一方、既に定着している住民層からは、この行政指導（量規制）のおかげで港南台の街がゆったりとした落ち着いたもの（質的効果）になった、とい

う評価の声も強い。ただ、今まで住民としてはあまりこの指導を意識する機会のないまま来ており、指導する側の行政と指導に反発する開発事業者との丁丁発止（ちょうちょうはっし）のやり取りは知られていなかった。五十八年の夏、指導方針に関係する局区が集まって、今後の指導方針の扱いに関する課長会が開催された。

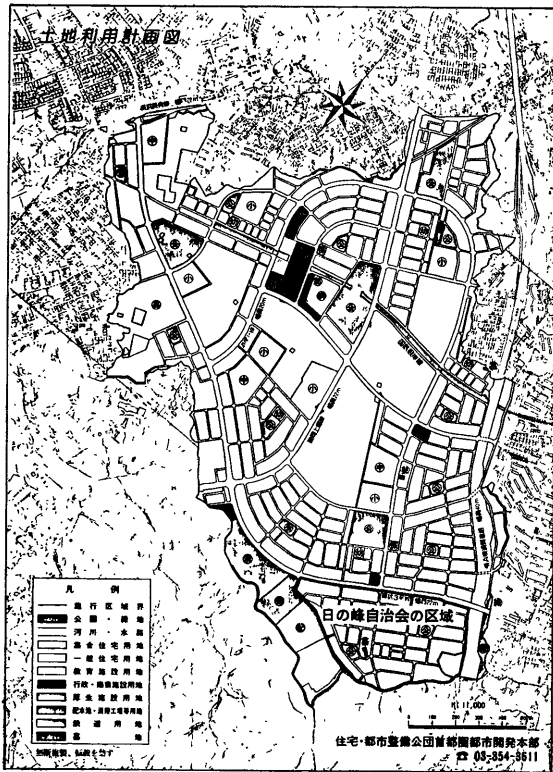
結論は①洋光台地区は市街化が九割に達しているため廃止する、②港南台地区についてはいまだ空閑地が多いため今後の市街化の推移を見守り、地元の意向と調整を図り存廃を含め検討する、というものであった。港南区としては、行政としての継続性を明確に認識しうるような次の手を打ち地元で納得してもらうことが廃止の前提条件である、と主張した。

課長会直後から区としては、地元自治会に対して住民主導型のまちづくりへの移行を説く行動を開始した。港南台地区の連合町内会長にまず接触し、傘下の単位自治会長に説明する機会を与えてもらった。一〇人余りの自治会長の中で特に関心を示したのが日の峰自治会である。

当時すでに日の峰自治会（地権者三〇三人）は地主による大規模アパートの建設に伴う近隣トラブルに悩まされていた。

問題のアパートは高い擁壁の上につくられた三階建のもので、道路をはさんだ

図一 港南台土地利用計画図



反対側の戸建住宅数軒から、上方からのぞかれることを恐れた反対陳情が区建築課に出されていた。ただし建築基準法上は全く適法であった。区としては建設はいたし方ないが、形態上少しでも工夫できることは住民の要望を受けて建主に対応してもらおうと調停の場を持った。アパートの住宅側バルコニーに目隠しをつけることなどで結着がついたが、この調停も住民・地主双方にとって満足のものではなく、自治会長と区は恨みを買うことになってしまった。

その様な中で五十九年一月に区長名で港南台地区の各自治会長へ「まちづくり関係資料」として建築協定の関係資料を送付して、協定締結促進を訴えた。それを受けて日の峰自治会では会員に協定についてのアンケートを実施した。それまで自治会では会報でアパート問題からまちづくりまで提起していた。回収された中に建築協定を早急に検討すべし、という意見があり、それを受けて五十九年四月に日の峰建築協定研究会が発足した。会長は今も中心になって活動している五十八年度の自治会長（研究会代表）、五十九年度の自治会長、副会長その他有志により構成された。

同じころ住宅公団より港南台地区に散在する公団所有の残地に建て売りの戸建住宅団地を建設したい、という計画が市の開発関係幹事会（局区の部長級で構成）に出された。その内のいくつかの宅地が一区画二〇〇㎡を切っていた。理屈上、公団は総戸数のみで規制されるので問題はないが、区としては公団にも二〇〇㎡規制を守るように区の調整係（開発関係の会議の区代表）を通じて市へ申入れた。今までは地元町内会の意向を伝えることのみで、それ以外のこと、区のまちづくりの観点からの発言は期待されていなかった。五十九年二月に区で住宅公団と建築課との調整会議が持たれた。公団に販売可能な価格帯となる敷地面積（最低一八〇㎡）を認める代わりに住環境への貢献を各敷地内で行ってもらうことで合意された。具体的には沿道緑化帯と称し各敷地の道路に面した部分に最低幅一m以上の植栽帯などをつくることである。各戸の緑が連続することによって潤いのあるまち並を形成することを意図した。

この開発関係幹事会（局区の部長級で構成）に出された。その内のいくつかの宅地が一区画二〇〇㎡を切っていた。理屈上、公団は総戸数のみで規制されるので問題はないが、区としては公団にも二〇〇㎡規制を守るように区の調整係（開発関係の会議の区代表）を通じて市へ申入れた。今までは地元町内会の意向を伝えることのみで、それ以外のこと、区のまちづくりの観点からの発言は期待されていなかった。五十九年二月に区で住宅公団と建築課との調整会議が持たれた。公団に販売可能な価格帯となる敷地面積（最低一八〇㎡）を認める代わりに住環境への貢献を各敷地内で行ってもらうことで合意された。具体的には沿道緑化帯と称し各敷地の道路に面した部分に最低幅一m以上の植栽帯などをつくることである。各戸の緑が連続することによって潤いのあるまち並を形成することを意図した。

日の峰地区にも、この様な開発予定地のまちづくりのモデルケースとなるように計画内容が公団と建築課の間でつめられていった。そして、五十九年六月、日の峰建築協定研究会の会合で区建築課からの公団計画案が説明された。会員の公団計画に対する反応は好意的であったが、協定締結への具体的行動となると議論がまとまらなかった。

そのころ、港南台地区の現況を分析して将来予測をつくり、今後の指導方針のあり方を検討するための作業を建築局の調査委託費を使って行った。区としては行政指導を量的指導（人口密度規制）から質的指導（まち並づくり）へと転換するための理屈づけ作業と位置づけた。第一種住居専用地域（港南台のほとんどの地区が該当、建ぺい率四〇％、容積率六〇％）内では最低敷地規模を一六五㎡/戸、住居地域（幹線道路沿のみ）内ではそれを一〇〇㎡/戸に引き下げる代わりに、各敷地とも戸当たり一〇㎡以上の沿道緑化を義務づける、というものであった。

自治会長宅を訪れ、地元説明会の開催をお願いした。これは停滞ぎみの協定活動の再開を促すためであった。その一方、

素人の集まりである協定研究会自体にも地域の中からまちづくりの専門家の参画を得たい、という思いがつのついていた。

あるつてを頼って探し出した民間の都市計画家がこの日の峰在任と分かった時は狂喜した。この都市計画家は借家住まいのため建築協定の参加資格（土地所有者が借地権者）を有しないが、地元のまちづくりに参加することに意義を感じ協力して頂けることになった。そして六十年の二月に自治会の全会員に対して建築協定締結に向けてのアンケートを実施した。結果はほぼ九割の賛同を得た。

そして、それを受けて具体案のつめに入り、毎晩のように開かれる研究会の会合に区建築課として参加している。市内の建築協定のほぼ九割以上が大規模開発事業に際してつくられた一人協定（法律上、権利者が一人であれば一人でも可）としてつくられたものであり、このような既存市街地で後追いのつくられたものは数えるほどしかない。住民としても必要性は感じていてもなかなかつくれないのが実情である。協定そのものの所管は建築局であるが、それを地域に入って積極的に協力しうるのは、地域事務所としての区建築課の役割であろう。日の峰の

建築協定締結は六月を別途（認可申請）に進められているが、予断は許されない。

② 下永谷地区計画

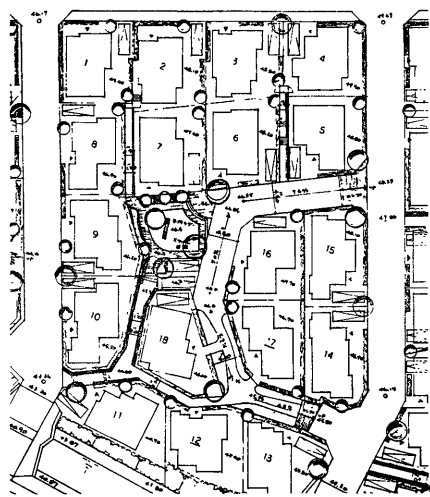
下永谷地区計画とは、区西部の下永谷地区の大規模宅地造成事業地（約四・六ha）に「地区計画制度」を導入したものである。現在、都市計画決定に向けての最終作業中である。地区計画制度は建築協定と同様に良好なまち並みをつくる制度である。しかし一方の建築協定が住民間の約束事を市長が認可するものであるのに対して、地区計画は、行政サイドで都市計画上定めるものである。よって運用は行政サイド（市）が行うことになる（建築協定は住民による運営委員会）。住民の自主性に任せるか、行政主導でやる方が良いまぢができるかは議論の余地がある。

区域は二つに分かれる。丘の上の「計画」的都市型戸建住宅地と丘の下の通常のマス目に切られた戸建住宅地である。結果として丘の上の戸当たりの専有敷地は少し（通常一五〇㎡/戸が一三〇㎡/戸）狭くなっているが、その差し引き分を集めて広場とし、かつ

住宅の配置や外構計画を工夫すること、総体として新しいタイプの潤いのある戸建住宅地を形成している。

この開発地の街区割りは当初マンション用地として大きく計画されたため戸建住宅を効率良く入れるには適していない。これを解決するために、街区の中に「広場的」な道を通し、それを建築基準法上の「道路」として認めることになった。法律上は「但書き道路」と呼ばれ、その認可は建築主事（区の建築課長で、法律上建築申請を確認する唯一の権限を有する）の裁量である。よって区建築課としては、この計画が但書を認めるに値するものかを判断することになった。それとこの計画案の作成を担当した大手設計事務所の技量が少し不足していたため、この都市型住宅地全体の計画とデザ

図-2 下永谷地区計画図



インに至るまで、区建築課の方で指導助言することになった。

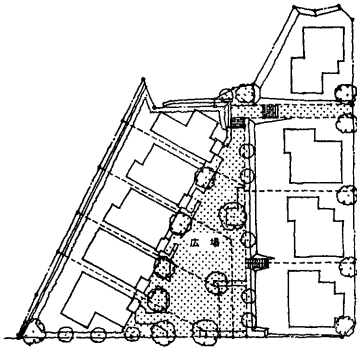
地区計画が決定された後には個々の住宅（この事業者による建売住宅となる）の確認申請が区に出され、地区計画で定められた項目（建物の用途、高さ、意匠と敷地の広さなど）に沿って審査することになる。それゆえ区としても早い段階から計画に参画しておくことが後のスムーズな審査に通じると考えた。地区計画そのものの所管は建築局の企画指導課になるが、区も積極的に協力することは区の新しいまぢをつくる上で意義深いと思われる。

③ 日野町都市型住宅

区内の日野町に一風変わった戸建住宅地が形成される。これは、ある大手不動産会社による開発地内の区画割りの変更の際に区建築課が知恵を働かした例である。この計画の特色は、下永谷地区計画と同様に、戸建住宅が計画的に集合することによって共用の広場のスペースを生み出したことである。ただこの場合は地区計画制度でなく、建築基準法の裁量権を活用したことが異なっている。

建物を道路から奥まって建てる、つまり敷地が前の道路に直接に広く接していない場合、最低幅二mの専用通路で道路とつながねばならない。通常その通路は

図一三 日野町都市型住宅



個人の敷地の一部ということで、隣地から塀などで仕切られてしまう。この場合もそのような専用通路が束になってあった。これらをまさに束ねて、共通の広場として整備し、各住戸はこの広場に面して建つようにしたのがこの計画の特色である。

この住宅地は建売りであるので当初は問題ないが将来、広場への増築の恐れがないとは言えない。そのため建築協定で個々の建物の位置を定め、広場が侵食されないようにした。この広場を共同所有とすることも検討される。建築基準法上、専用通路は、各住戸所有の「専用」の通路である、となっているが、この計画ではその束になった通路上に木が植えられ、花壇やベンチがあつたりする。また、この計画に与えられた裁量権が区の中で継承されていくために、当該開発事

業者、設計施工者と区建築課の間で「協定書」を取り交わしている。

この計画の発端は、設計者の方からの新しいタイプの住宅地を作りたい、という打診であり、それに応えて建築基準法の弾力的運用の検討と計画デザイン指導を行った。硬直的な法解釈では、実現不可能な計画であつたかもしれない。そして、開発事業者たちのみでは定型的な建売住宅地になつていたかもしれない。関係者がうまく連携したことで、この計画も可能になつた。建売住宅地もちょっとした工夫で潤いのある街並をつくれるのではないだろうか。

④ 港南ひまわり広場

港南区総合庁舎は地下鉄港南中央駅の真上でありながら港南消防署の背後に隠れるようにある。区庁舎周辺は放置自転車と来庁者の路上駐車であまり気分の良い場所ではなかつた。何となく多くの人が改善の必要性を感じてはいたが、具体的な手が打たれないまま、わかりにくい、うらぶれた区庁舎のイメージが定着していた。

港南ひまわり広場は、その様な区庁舎を区民が安全で快適に来庁し、かつ憩える場として整備したものである。ひまわり広場とは言っても、いわゆる「広場」程の広さはなく、広い所で幅八m弱、狭

い所でわずかに二m幅の歩道が付いたレンガ貼りのちよつとした小空間である。

この広場づくりの計画はもとも都市計画局都市デザイン室で調査した「区の魅力づくり基本調査—港南区版、五十八年三月」で提案されていた。しかし、区の独自の広場整備予算があるわけでもなく、そもそも魅力づくりの構想もそれ程具体的な検討がされていかなかった。区政推進課の調整係としても整備はしたが、果たしてその様な計画の実現性があるのか悩んでいた状況であつた。その時、区建築課に全体の企画と調整について助言が求められたわけである。

このひまわり広場のほぼ半分は区庁舎用地、つまり総務局用地、そして残り半分が道路で道路局用地となつている。つまり区庁舎用地といつても、整備するには総務局に予算を計上してもらわなければならない。また、総務局用地と道路局用地は別々の所管であり、個々の所管局が独自の予算と仕様で整備するのが普通である。

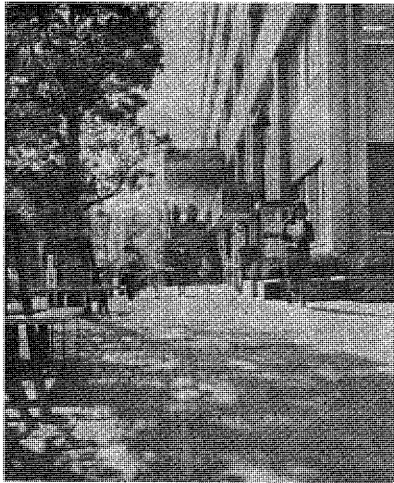
区内部でも、同居している保健所と消防署の調整（保健所への大型巡回車両の消防署前庭への駐車）、狭い来庁者用駐車場にあふれた車の処理や放置自転車対策などいくつかの懸案事項をかかえていた。

五十八年六月から始められた区庁舎前

広場整備の検討作業は、五十八年度内事業化の可能性を含めて進められた。当然五十八年度予算に広場整備事業費が各局に計上されているわけでもなく、まして計画案もなかつた。当初この計画案の作成を区の魅力づくりを推進している都市デザイン室に依頼したが、人員的に調整がつかず、区として自前（区建築課）で作成することになった、その結果、作成された数案を基に区内部の関係課会議を経て区長に意見具申した。

区の内部調整とともに関係局との協議が進められた。道路局の土木事務所（実際の工事主体となる）、維持課（土木事務所への事業予算を配付する）、街路課（道路の魅力づくり調査を区毎に実施）、総務局の区連絡調整課（区庁舎整備の予算を持つ）、緑政局施設課（植栽の工事主体となり予算を有する）、南部公園緑地事務所（街路樹の日常管理をする）などとの調整会議が持たれた。急に要望した話なので、既存の予算をいかにうまくやりくりしてもうかに焦点があつた。

総務局から同じ横浜市なのだから区庁舎用地も道路局の方で一体的に整備してもらえないか、という意見が出された。そもそも総務局の区役所関係の予算規模は大きなものでなく、その中で急なやりくりがまず難しいことと、庁舎の建替え整備に追われていて庁舎周辺の再整備ま



整備後の維持管理は区長と土木事務所の間で管理協定を締結することで解決した。軽微な維持補修は区からの連絡を受けて土木事務所で行ってもらうことになった。今まで他区でもこの様な区庁舎周辺整備（磯子区、南区）が行われたが、この様な文書が交換されて相互の協調体制が明文化されたのは初めてである。

五十九年十一月月上旬の広場のオープニングセレモニーに至るまで実に多くの調整作業が行われた。それも各局区の幹部職員でなく、実際に小まめに情熱を持って動きまわった局区の若手職員の功績によるところが大きい。事務分掌や予算がこう決まっているから、というのではなく、自由な発想で時間外もいとわず相互に議論を深めて自から行動していった職員たちによってこの広場が完成した、と思う。

三——まとめ

紹介した実践例は、区の組織でありながら、どことなく異和感を持たれ続けたきた区建築課が、わずかながらも区のまちづくりの一端に係わったものである。建築とは人の生活に係わる森羅万象を扱い、それらを総合的にまとめあげるものである。まちづくりに際して、対象地区のあるべき姿を具体的な形としてイメージしようところに建築職の特色がある。ただし、必ずしも建築職であればまちづくり万能選手になれるわけでもない。まちづくりとは実に総合的なものであり、広範な知識と各分野にまたがる人のつながり、言いかえればインフォーマルな情報ネットワークが生きていることがあつた。組織機構は上位下達の通達文のみで

△港南区区政部建築課主査▽

で手がまわらない状況が背景にあった。道路局としては、この様な庁舎周辺整備に通常のものとは異なる工事を行うにはそれなりの理由、区民に説明しうるものが必要であった。道路局としては当然道路用地は対処できても、区庁舎用地までは手を出す理由がなかった。仮になんらかの理由を見つけて庁舎用地内を整備しても将来的な維持管理体制が問題となる、安受けあいは土木事務所としてもできないわけである。植栽についても、街路樹は緑政局で対応してもらえ、庁舎内の植栽の維持管理は総務局予算の配分を受けて区でやらざるをえない。

望した。この扱いは、企画財政局判断として道路局と緑政局にプロムナード事業費として大卒の新規予算をつけるので、その中で対応して欲しい、ということになった。それに従って、総務局は道路局に区庁舎周辺整備への協力要請文書を出した。道路局（土木事務所）が道路事業として区庁舎用地を含めた整備（レンガ貼り広場、入口スロープの改修、駐輪帯・街灯・門扉、そしてベンチの設置等）を行う。緑政局は道路用地と区庁舎用地との境ギリギリに植えて街路樹扱いにしたシンボル樹を整備する。区は配付予算をやりくりして区庁舎案内サインを整備し、区の花ひまわりを象徴した記念レリーフのデザイン委託料を計上した。全体の詳細設計は区建築課で行った。

一番問題となった広場の整備後の維持管理は区長と土木事務所の間で管理協定を締結することで解決した。軽微な維持補修は区からの連絡を受けて土木事務所で行ってもらうことになった。今まで他区でもこの様な区庁舎周辺整備（磯子区、南区）が行われたが、この様な文書が交換されて相互の協調体制が明文化されたのは初めてである。

動くものではない。インフォーマルな情報ネットワークとは、仕事を共に成しとげることによって築かれる信頼関係を基礎とする。区にとって最も重要なことは、強力な権限でも別枠予算でもなく、区という地域をベースにして、その中で各役者の方々にうまく演じてもらう知恵を生かした「演出家」の役まわりをすることであろう。さて、現在のところ、区建築課として主にまちづくりに係わるのは課長と主査である。一般職員までを含めた課組織としての動きに発展しきれないところに今後の建築課の課題がある。課の正式業務と言われるものはいかに決められていくのか定かでない。確かに事務分掌に記さなければできないということになると、なかなか組織は動かず何も変わらない。事務分掌とは明白になった課の最低限の事務内容を決定しているに過ぎない、と理解したい。生み出されつつある余裕をより発展的に区のまちづくりへと振り向けることが、今、区建築課に特に求められ、かつ期待されていることであると考える。