

建築協定だより

第 7 号 昭和62年10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
045 (671) 2932・2933

第4回総会盛会裏に終わる

— 建築協定の輪を広げよう —

去る7月11日(土)午後2時より、横浜市建築協定連絡協議会第4回総会が開催されました。今年は開催時期が盛夏の7月となったこと、及び、ビデオ上映を企画したこと、クーラーとビデオ設備を求めて、会場を例年の中区役所から横浜駅西口のジャストホール(横浜ジャスト8F)に移動。快適な会場で110名を上回る出席者を得て、3時間に及ぶ総会行事を盛況のうちに終えました。

総会の目玉商品は何といても講演。これまでの3回は、建築協定の沿革・背景、協定地区の住民意識、協定の法的効果などちょっとかたい話であったのに対し、今回は、まちづくり・家づくりを実践している立場から、建築家・宮脇権(まゆみ)氏に、日本人の意識構造と戦後の持ち家政策に切り込む面白いお話をいただきました。

出席者からは大変好評を得ました。本紙に要約を掲載しておりますので、ぜひ御一読を。

建築協定は、協定の中で有効期限を定めており、期限切れとなると法的には無効となります。現在、期限切れ地区は11地区。こうした地区の更新作業の一助にという思いで、小山台住宅地建築協定の更新の事例報告を企画しました。報告者は弁護士の大田藤徳さん、苦労話と教訓点をわかりやすく、要点をまとめて報告していただきました。

そのほか、幹事会からの1年間の活動報告、行政側からの協定の動向に関する事務報告、ビデオ上映(『建築協定』一住みよいまちをつくる)、質疑応答など盛り沢山の会合を、出席者のまちづくりに対する熱意の中で、5時までめいっばいかけてやり終えました。5時までのスケジュールは、夕食の支度をかかえる主婦にはちょっときつい、という声もあり、次回は検討することになっています。今号は、こうした総会の報告を項目別に掲載していますので、ぜひ御覧下さい。

建築協定を広げ、住みよいまちづくりを

民活・規制緩和・円高・財テクなどに端を発する地価急騰の波は横浜にも押し寄せ、住環境悪化の懸念がもたれています。こうした中で、環境を守り、住みよいまちをつくる手法として、建築協定への期待が益々大きなものとなっています。

今年で4年目を迎える協議会は、こうしたことを認識し、組織の強化と協定の輪を広げていく方向を打ち出しました。

協定地区の皆さん!自分達の住み良い環境をお隣の地区に、また知り合いの地区に広げていきましょう、そして横浜を更に住みよいまちにしていきましょう。

これから協定を結びたいという方、また、協定地区でトラブルをかかえている方も、協議会の幹事に気軽に御相談下さい。



会長あいさつ

—62年度の活動について—

連絡協議会は、昭和59年6月9日に発足して、今日で4回目の総会を迎えることになりました。

最初の一年は、どう運営してよいのか五里霧中でした。最初は、二年目からは、各地区の運営委員会の皆さんの御努力にお力添えをするということを中心とした活動として活動してきました。そして、『建築協定だより』の発行や、区の建築課と交えた運営委員長さんとの懇談会、また、運営委員会の設置促進の活動などいろいろな行ってきました。

しかし、各地区運営委員会がそれぞれ課題をかかえて御苦労なさっていることに対し、充分に答えていくためには、更に積極的に活動しなければならぬと考えています。また、行政側に対しても、今後も一層、問題の円滑な解決・処理に努力していただくようお願いしたいと思います。

建築協定には、制度的にも運営上も、様々な検討すべき問題がある訳ですが、協定地区の環境を守り、益々良いまちにしていくという課題には変わりはありません。そのために連絡協議会ではどのような活動を行っていくべきかにつ

いて、幹事会でいろいろ検討してきました。これを踏まえて、62年度の活動として、次のようなことを行いたいと考えています。

- (1) 運営委員会の設置促進に協力する。
- (2) 『建築協定だより』の配布地区、配布部数の拡大を進める。協定地区外への配布も検討する。
- (3) 区建築課と運営委員会との懇談会をひき続き計画する。
- (4) 協定期限切れ地区の更新促進のために協議会として何をやるべきか検討する。
- (5) 各運営委員長からのアンケートの内容を具体化する。
- (6) 建築協定区域を広げていく努力をする。
- (7) 土地価格上昇の建築協定への影響を協議していく。
- (8) 協定のPRを市の公報に掲載してくれるよう働きかける。
- (9) 協定地区に出かけ、地区の皆さんの生の声・問題を聞く機会をつくる。

今日の総会で、皆さんに建設的な御議論をいただき、協議会を更に有意義なものにしていきたいと考えております。

連絡協議会役員及び連絡先

会長	佐々木 弘	湘南金沢八景第一期
副会長	小林 寛一	上飯田モデル住宅地区
副会長	竹内 良夫	桜台住宅地区
幹事	大上 秀雄	すすき野地区

幹事	園廣登二郎
	小林 銀三
	佐藤 鉄雄
	鈴木 稔
	山内 武男

第2次湘南杜台
日の峰地区
港北NT第1地区
西武金沢文庫住宅地第二次
美しが丘中部自治会

住まいじょうずになりましょう

横浜市住宅リフォーム相談所のご案内

主催 横浜市住宅リフォーム促進協議会
後援 (財)日本住宅リフォームセンター
問合せ先 横浜市建築局企画指導課 Tel(671)3593~4

横浜高島屋 7階 ハウジングセンター1階
土・日曜日(一部月曜日も含む)12~5時
9月19日(土)から3月27日(日)まで



61年度の協議会の活動（幹事会報告）

総会での報告の一部を省略して掲載しました。

昨年総会で、協議会の法人化問題と協定の法的位置づけについて今後検討していくことが確認され、その後の幹事会で、実際の協定の運営に当って区の建築課と各地区の運営委員会との相互理解と連携の強化が必要であるという観点から、区の建築課と各地区運営委員会の懇談会を行うことが課題として確認されました。

昨年度は6回の幹事会をもち、この3つの課題を中心に協議を行い、活動を行ってきました。以下、その報告を行います。

1 協議会の法人化の問題について

協定違反の是正の訴訟となった場合、1地区のみでは、その対応が困難である。

協議会で訴訟費用のブールができないか、また、そのために協議会を法人化できないかどうか…という点で検討を始めてまいりました。

その結果、現時点での法人化は、法的にも、また現実的にも困難であると判断されました。…がしかし、「訴訟の費用をブールできないか」という目的に対しては、今後さらに時間をかけて、何らかの方法を研究して行く

ことが必要であると思えます。

このような費用の資金が積立てられていれば、それ自身が違反行為の抑止力となって、協定を順守してゆく上で、力強いことであろうと思えます。

2 区の建築課と運営委員会との懇談会について

まず、手始めに、協定地区の一番多い緑区から始めました。開催日は今年の2月14日（土）午後1時30分からです。詳細は、『建築協定だより』第6号に掲載されております通りです。議論になりましたのは、今後、区との連携をどう進めてゆくか、協定の違反に対して行政はどう対応していただけるのか、訴訟費用の積立の条件等でありました。

3 協定の法的位置づけについて

公法的性格であるとする立場と私法的性格であるとする立場と二つの見解があります。

(1) 公法的性格の場合には——建築確認の審査対象となる。違反の是正は行政が行う。

(2) 私法的性格の場合には——建築確認の審査対象とならない。違反の是正は民事訴訟で行う。

国や多くの学者の見解は(2)の「私法的な契約」という立場を取っているのが現状です。従って、違反の是正は民事の訴訟によらなければなりません。

しかし、横浜市では、建築確認行政の中で、建築協定もチェックの対象としております。また違反があった場合にも、協定区域内のものについては、相当に強力な是正指導を行っております。実質的には、公法に近い取扱いがなされております。

訴訟は、最終的な手段としてであり、その可能な体制づくりを進めながらも、運営委員会と行政とが協力して、未然に違反の防止、話し合いによる解決を目指すことが最も望ましいことではないでしょうか。

そのためにも、このような会に出席して違反行為の解決のためのルールやノウハウを蓄積されることは大事なことではないでしょうか。

4 その他

「建築協定だより」が、配布体制のない地区にも配布されるようにするため、緑区の幹事が、その地区を訪問し、また、働きかけを行いました。そのような地区に電話によるアンケートも行いました。

質疑応答

アンケート及び総会での質問と回答です。

〔質問〕

1. 建築確認時に所有者に対して協定地区であることを徹底してもらいたい。また、確認申請時に建築協定違反の懸念がある場合には、必ず、運営委員長に連絡いただきたい。



2. 建築協定が期限切れを迎え、更新に苦慮している。どうしたらよいか。

3. 世田谷区のように、都市計画図に建築協定区域を図示していただきたい。

4. 61年度の総会は有意義で参考になった。今後、総会の会誌録を作り、各地区に配布してもらいたい。

5. 民法で外壁後退距離の条文は何条に載っているか。

6. 建築物の確認時には、必ず、運営委員長まで連絡をしてもらいたい。

7. 更新の場合、90%以上の同意を得るのは非常に困難である。この90%の教え方を人数にすることはできないか。

〔回答〕

●(行政) 建築協定の区域及び内容については、建築局企画指導課において縦覧するとともに、区役所建築課においてもお教えしております。

また、確認申請時には、協定に抵触しないかチェックしたうえで、抵触する場合には運営委員長に連絡することにしております。

●(協議会) 協定の更新には難しい問題が多いので、実際の苦心談の中からノウハウを探りたいと考え、今回の総会で更新の事例報告を企画しました。これを参考して下さい。また、必要に応じて、協議会の幹事が相談に応じたいと思います。

(行政) 具体的内容については、相談においで下さい。まちづくりコンサルタント制度の活用もお願いします。

●(行政) 都市計画図に都市計画決定以外の事を記載することは出来ませんので、他に独自の地図を作り、その上に示すこととなりますが、認可や期限切れのたびに地区に変動が生じ、不正確な情報となる可能性も有りますので、予算上の措置も含め今後検討して行きたいと思えます。

●(協議会) 総会の内容については、「建築協定だより」で詳細に報告するようになっていますので、それをご覧下さい。

●(行政) 民法第234条に載っています。

●(行政) 現在、行政側としては、協定に抵触する場合のみ連絡する方法を取らせていただいています。すべて連絡をして欲しいという地区がある場合については、区建築課とも協議し個別に対応したいと思いますので、申し出て下さい。

●(行政) 建築協定は、法律や条例以上に、敷地や建物に対する制限を付加することにより、地域的な環境を維持・増進しようとするものであります。この観点からすると、面的に100%の土地の協定への参加が望ましい訳ですが、横浜市の場合90%以上あれば認めています。

この90%を人数で数えた場合、未同意の地主が何区画もの土地を所有していて、協定を結んだ意味が失われるということも起こり得るので、基本的には、面積及び区画数で考えています。

横浜市における建築協定（事務報告）

総会での事務報告を補足してまとめました。

1. 協定の最近の特徴

協定の認可件数を発意内容で分類すると、47年からの認可急増要因である開発地での件数が依然と多くを占めています。その他に、地元発意（地元住民自らが行なう協定）と更新によるものが徐々に増えてきています。今回、これ等について分析してみました。

(1) 地元発意の協定

地元発意による協定はそのほとんどが、戸建て住宅地の中又は隣接地にアパートやマンション、店舗等の計画がもちあがり、これへの反対運動をきっかけに協定締結の機運が高まったというケースです。

そして、こうした住宅地の多くは、10年から15年前に、ディベロッパーが協定を締結せずに分譲した開発地であるという特徴となっています。

地元発意の増加については、協定制度が住環境を守るうえで有効な手段であることが広く知られてきたということ、また、制度的には、区域内の90%の区画の参加があれば協定の締結を認めるという横浜市の運用が、協定を締結しやすくしている要因となっているものと考えられます。

(2) 協定更新の認可

協定は有効期限が切れると、協定継続のためには更新の申請が必要となります。45年以降に本格的な建築協定の普及が始まり、この時期の協定は有効期限を10年として締結されていました。これ等の地区の更新が54年から現われ、その後増加を続けています。対象区域42件のうち29件が更新されています。

2. 協定をめぐる最近の問題点

(1) 61年度認可件数から

61年度の認可件数は11件でした。このうち更新地区が3件なので、地区数の増加は8地区となります。内訳は、市指導による開発者の認可数が5件、地元発意によるもの3件、更新認可3件となっています。

58年から60年までの認可件数（毎年25~30件）と比較すると、11件といふ数値は急減といえます。協定締結の発端となる開発地区数及び締結の相模件数は増加しているにもかかわらず認可件数が急減した背景として考えられるのは、最近の地価の高騰や高齢化社会などの社会情勢の変化がディベロッパーや土地所有者に及ぼす心理変化・ニーズの変化があると考えられます。総会に先だって実施したアンケート（詳細後出）の回答によっても、敷地分割をしたい、3階建て・アパート・2世帯の住める住宅又は長屋などを建てたいという要望が強くなっています。こうした地価高騰、高齢化社会を反映した地元地権者の意識の変化が更新や地元発意の協定を困難にしているものと思われます。

(2) 運営委員会未設置地区

建築協定では、協定地区内の住民が運営委員会を組織し、協定の運営にあたることになっています。横浜市の建築協定の場合、開発事業者が締結する「1人協定」が多いため、運営委員会が設置されていない協定が多数存在します。今年の1月時点の調査では、162地区中76地区に運営委員会がありますが、残りは未設置地区となっています。

運営委員会は、協定違反等のトラブルが発生した際には重要な役割を果たします。このことはアンケート結果にも現われております。

現在、連絡協議会と行政とが協力し設置促進の作業を進めていますが、地区住民の方の協力も併せてお願いしたいと思います。

3. 協定地区代表者へのアンケート結果

建築協定連絡協議会総会を開催するにあたり、協定地区代表者に運営委員会の運営状況等に関するアンケートを実施しました。その結果概要を紹介すると次のようになります。

- (1) 運営委員会の設置状況は、市側の調査では全地区の半数となっています。さらにアンケートにより確認を行いましたが、市調査の数よりは増えていません。設置されない理由としては、「引き受け手がない」、「必要を感じていない」などが挙げられています。
- (2) 1年間の運営委員会の開催回数については、1、2回が全体の35%と多く、4回以上が25%、最高では12回というものが2地区ありました。又、約半数の地区が運営委員会は必要に応じて開いているとありました。
- (3) 『建築協定だより』については、ほとんどの地区で円滑に配布されています。
- (4) 協定の運用状況については、地区内での建築行為を把握しているか、問題が生じたことがあるか、また、どのように解決したかを問いました。

建築行為の把握はほとんどの地区がされているようです。

過半数の地区で問題が発生していますが、ほとんど運営委員会の努力で解決されています。最近増加している、区域の隣接地での建築計画に対する問題も20%の区域でおきていることが分かりました。

- (5) 協定をとりまく社会状況と今後の課題では、「地価高騰の影響が横浜にも及んでいると思いませんか」の問いについて、「そう思う」という回答が80%ありました。又、参考に価格の上昇率を質問したところ、1.2倍から3倍とありました。

その他、協定内の空地を利用した空き駐車場の増加や隣接地に税金対策等と思えるアパート経営の増加がみられるようになっています。

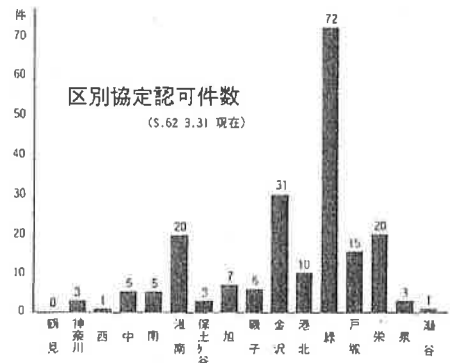
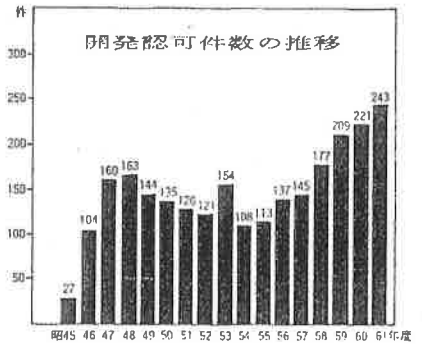
61年度認可地区一覧

- 1 仲手原第2住宅地 (港北区)
- 2 三ツ境駅北口商店街地区 (旭区)
- 3 緑区藤が丘二丁目地区 (緑区)
- 4 神大寺一丁目住宅地 (神奈川)
- 5 緑区興和東本郷台 (緑区)
- 6 白山ハイテクパーク (緑区)
- 7 美しが丘グリーンタウン (緑区)
- 8 グレースタウン六浦台 (金沢区)
- 9 東急若草台分譲地 (緑区)
- 10 松 柏 台 (戸塚区)
- 11 小山台住宅地 (栄区)

区別建築協定地区数及び区域面積
(昭和62年3月31日現在)

区 名	地区数	面積 (ha)
鶴見区	0	0
神奈川区	3	2.23
西区	1	1.02
中区	3	89.58
南区	5	15.09
港南区	17	84.85
保土ヶ谷区	3	6.87
旭区	5	27.11
磯子区	4	13.64
金沢区	22	295.97
港北区	9	36.64
緑区	64	357.52
戸塚区	12	84.76
栄区	18	173.53
磯区	2	3.59
磯谷区	1	1.12
総計	169	1193.52

横浜市面積430.82km² 南区面積1262.6ha



協定認可状況

