

建築協定だより

第 30 号 1999年3月

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会
横浜市中央区港町1丁目1番地
横浜市建築局企画指導課内
電話 045 (671) 2932・2933

初の試み —栄区方面へ—

建築協定・見学会&討論会 開催!

昨年11月7日(土)に「建築協定・見学会&討論会」が開催されました。これまで9回にわたり「建築協定バス見学会」を開催してきましたが、「協定地区を見学するだけでなく、もう少し意見交換し議論する時間が欲しい」というご意見を多くいただいてきました。そこで今回は、見学を比較的短時間とし、見学地区を題材にした討論会を開催しようと企画しました。また議論もしやすいように、討論のテーマを、「穴抜け地・隣接地への対応」「更新時の合意形成」という、建築協定にとっては「永遠のテーマ」と思われる2点に絞ることとしました。

今回のイベントは、栄区の建築協定地区で組織する「栄区建築協定地区連絡会」の協力を得て実現しています。連絡会では昨年6月に「建築協定更新マニュアル」を発行しています。見学会には更新マニュアルにも取り上げられた「本郷台住宅地建築協定」と穴抜け地の対応事例が多数ある「小山台住宅地建築協定」の2地区を選定し、討論会場に本郷台駅前の新しい市民施設である「地球市民かながわプラザ」を選びました。

当日は、曇り空にもかかわらず、11区29地区から計70名の参加(バス見学会も含め過去最多)があり、多くの方が今回のテーマについて関心をもっていることが明らかになりました。

最初の見学地の「小山台住宅地」では、小菅ヶ谷第二公園で運営委員長の武田好弘さんから「穴抜け地・隣接地への対応」というテーマで協定運営の参考となる考え方を披露していただきました。その後、地区内を見学を行いました。実際に解決した事例を目の当たりにすることができ、参加者からも感嘆の声があがっていました。

2番目の見学地である「本郷台住宅地」では、運



▲小山台住宅地区の公園で見学会スタート

営委員長の仲摩浩二さんから、広い地区内を歩きながら3カ所で「更新時の合意形成」というテーマで説明がありました。広い地区内の様々な場所でいろいろな問題を抱えながら、協定更新を実現した苦労話を聞くことができ、参加者は、自分たちの地区にも将来現実として起こる問題の解決方法を見いだそうと必死に耳を傾けていました。

その後「地球市民かながわプラザ」で「討論会」の開始です。2時間にわたる討論の前半は「穴抜け地・隣接地への対応」についてでしたが、穴抜けを生じる発端となる「更新時の合意形成」にも話題が広がり、2つのテーマが融合した議論となりました。「建築協定への参加についてスムーズに賛同を得ることができない人に、どのように対応するべきなのか」、「更新へ向けて日常の運営委員会活動をどのように行えばいいのか」等、これまでの建築協定のイベントの中では、あまり触れることのなかった話が続々と沸いてきました。しかし、やはり討論の時間が足りないのが、議論がやや消化不良気味だったことも事実です。来年以降の本イベントの在り方に、今回の反省点を生かすことができれば、さらに建築協定の実際の運営に役立つイベントになり得るのではないかと思います。次ページに、今回の討論会から得た協定運営についての様々な手法・アイデアをまとめました。みなさんの地区の運営の参考になることと思います。

【建築協定の運営】

—建築協定・見学会&討論会から得た手法・アイデアを紹介します—

建築協定の周期

(例：一人協定)



建築協定の更新

①更新に向けた通常の運営活動

～建築協定の主旨の浸透をめざして

自治会活動の一環として協定運営を位置づける

- ・協定運営に関するチームを組織することで地区全体に協定への意識を浸透させる。また、自治会の交流活動などを通し、人と人とのつながりを得ることで活動の幅を大きくする。

独自の広報活動を展開する

- ・更新は手続だけで約半年の期間を要するので、相当期間（数年間）の準備が不可欠。
- ・更新期限の2、3年前から、地区オリジナルの協定だよりを毎月もしくは季刊で作成し、穴抜け地や隣接地を含めて全員に配布する。さらに、半年に1回程度、更新後の規制内容についてのアンケートを実施する。このことで自分たちの住んでいる地区の環境がどの様に維持されてきたかを理解してもらい、スムーズな合意形成の実現を目指す。

②更新時の合意形成

不意者への説得

- ・「直接訪問」「反対の理由を聞き」「十分な説明で理解を求める」のが鉄則。
(参加者の事例ではこのような対応により、合意者数が当初の1.5倍にも増えたそうです)
- ・訪問する際には「男女2人組」が効果的。さらに、普段のつきあいの中から「その人への訪問に適した人材（野球仲間、飲み仲間など）の選定も重要。

穴抜け地・隣接地への対応

①まちづくり指針の制定

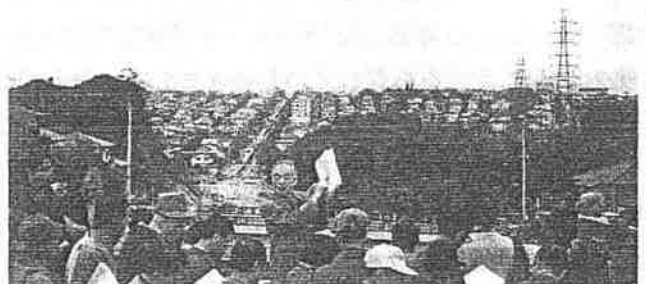
～近所づきあいの中での解決

- ・穴抜け地なども含めた自治会全体で「協定内容に準じた建築計画の実施」を約束する。例えば、敷地の分割がやむを得ない場合でも、外壁後退等その他の協定内容には合った計画を誘導することができる。また、建築主に、近所の方と一緒に地区に「住み続ける」という意識を持ってもらうことも必要。その中で、お互いの接点を見いだす話し合いをし、協定運営への協力を求めていく。

②区役所建築課との密接な連携を構築

- ・「地区内での建築計画の動向」にかかる情報提供について、区役所建築課との連携体制を構築する必要がある。定期的に区役所建築課の窓口で情報収集にあたり、問題の早期発見と解決を図る。

本郷台住宅地内での説明風景▶



建築協定に関するアンケート

討論会場で参加者の方々にご協力いただきました質問項目の中から「協定参加者の意識」「最近の傾向」「協定に関する意見」など主なものを掲載します。全回答集計結果をご希望の方は事務局（建築局企画指導課）までご連絡ください。

Q1：あなたの住んでいる敷地（宅地）の「用途地域」や「容積率」を知っていますか？

A1：知っている・・・回答者の95%
→やはり協定地区の方々はまちづくりの情報に対し関心が高いことがわかります。

Q2：協定の締結に望んでいる効果は？

A2：最多意見・・・良好な住環境の維持
最少意見・・・資産価値が上がる

Q3：穴抜け地や隣接地への対応は？

A3：「区役所建築課との連絡」「事業者との計画調整」「協定内容についての行政指導」
・・・「絶対に必要」が最多意見
「普段から協定だよりを配布する等PRに努める」・・・「望ましい」が最多意見
→普段の運営には今一步踏み込んだ活動が必要であることが認識されています。

Q4：更新時には協定内容をどのようにするべきですか？

A4：階数制限についてのみ「緩くする」という意見の方が多い。他の項目は「厳しくする」という意見が多い。
→2世帯住宅の需要が高くなっていることが推測されます。

協定に関する意見

- ・自治会と連携して一体となって運営するべき。
- ・運営委員の高齢化が進んでいる上、新たな担い手がない。
- ・運営委員会がもっと責任を持ち、行政への依存意識を下げるべき。
- ・運営には専門知識を有する人材が必要。
- ・建築協定の「法規制」としての限界をもっと詳しく説明するべき。
- ・民間確認機関の創設は、協定運営に困難を生ずる恐れがある。対策が必要である。

特集：平成8年の法改正から3年

平成8年5月10日の建築基準法及び都市計画法の改正から3年が経過しました。主な改正内容として次の項目を挙げるすることができます。

- ①用途地域の細分化
- ②容積率制限の合理化
- ③最低限度敷地規模規制の創設

ひとつずつおさらいしていくことにします。

I 用途地域の細分化

住居系の用途地域が3種類から7種類へ細分化されました。横浜市も従来よりきめ細かな街づくりを実現するため、平成5年から3年を費やし用途地域の見直しを実施しました。

| | |
|-----------|--------------------------------|
| 第一種住居専用地域 | → 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 |
| 第二種住居専用地域 | → 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 |
| 住居地域 | → 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 |

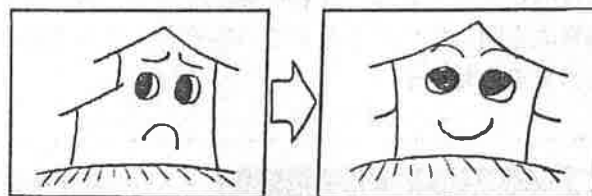
II 容積率制限の緩和

第一種低層住居専用地域において法定容積率が緩和されました。

（建ぺい率／容積率）の見直し

（40/60）→（40/80）：総2階建て実現

先に挙げた3つの項目の中で目に見えてその効果が現われたのが、「容積率制限の緩和」です。この緩和により2世帯住宅の建築が増えています。



III 最低限度敷地規模規制の創設

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において法定容積率ごとに建築物の敷地の最低面積が決められました。これにより一定水準の居住環境が維持されていると考えられます。

| 法定容積率 | 敷地面積の最低限度 |
|-------|----------------------|
| 60% | 165㎡ |
| 80% | 1.25㎡（港北ニュータウンは165㎡） |
| 100% | 100㎡ |

改正建築基準法は平成11年5月1日から施行！

法律を補完する政令が公布されました

前号でもお伝えした法律改正についてです。

平成11年1月13日に改正建築基準法に関する政令が公布されました。その中で、改正建築基準法の施行日が今年の5月1日と定められました。施行日までわずか1ヶ月となったわけですが、施行日以降は、住宅などを建築する場合の制度が大幅に変わります。

【法律が施行されてから変更される主な事項】

- 民間の機関に建築確認や検査の申請が出せるようになります。
- 横浜市は、中間検査を導入する予定です。
- 建築確認の申請のほか、新たに検査の申請が必要になります。

以上3点について、最近の動向等を含めてご説明します。

民間にも役所にも建築確認や検査の申請が出せるようになります。

前号でも掲載しましたが、これまで行政しか行うことができなかった建築確認や検査の業務を、民間の機関も行うことができるようになりました。この制度はすでにイギリスなどで実施されており、行政と民間の競争によるサービスの向上など一定の成果をあげています。

建築に係わる行政職員の人数が少ない日本では、むしろ「純粋に技術的な事項は、公正中立さを保った上で、必要な審査能力のある人ならば、行政職員に限らず行える」という観点から、民間にこの分野が開放されたという背景があります。そして、公民の適切な役割分担のもと、行政は、違反是正など本来行政にしかできない仕事に重点をおき、健全な市場育成を図っていくことがこの制度の大きな目的の一つでもあります。

—NEWS—

平成11年6月

18区建築課を4建築事務所に統合予定！

横浜市が今年度の夏から導入を予定している中間検査制度の実施体制を充実するために、現在18区にある建築課を統合し、4つの建築事務所を設立する予定です。各建築事務所の管轄区域等は表のとおりです。

| 事務所名 | 事務所設置場所予定 | 所管区域 |
|-------------|------------------------|------------------|
| 中部 建築事務所 | 神奈川区 (ポートサイドビル) | 鶴見・神奈川 西・中・南 |
| 南部 建築事務所 | 港南区 (ゆめおおおかオフィスタワー) | 港南・磯子 金沢・戸塚・栄 |
| 西部 建築事務所 | 旭区 (二俣川駅周辺民間ビル) | 保土ヶ谷・旭 泉・瀬谷 |
| 北部 建築事務所 | 都筑区 (ハウスクエア横浜) | 港北・緑 青葉・都筑 |

◆指定確認検査機関になるには・・・指定確認検査機関というのは誰でもなれるわけではありません。指定確認検査機関として建築確認や検査の仕事をするには、次の条件を満たすことが必要です。

建築主事資格者の検定試験に合格した人材が必要です

- この試験を受けるためには、
- ①一級建築士の資格をもっていること
 - ②建築確認などの仕事を2年間以上経験していること
- が要求され、②より当初は純粋な民間人が試験を受けることはできません。

設計業や建設業、不動産業など建築に関する業種との兼業が禁止されています

指定確認検査機関による業務の公正さを確保するために、建築関連業種との兼業が禁止されています。この条件により、建築関連業者が単独で設立することは困難となるため、ここ数年の間で多くの指定確認検査機関が設立される可能性は低いだろうと言われています。

横浜市は、平成11年夏から 中間検査を導入する予定です。

50㎡以上のすべての建築物を対象とします

横浜市では、阪神大震災の教訓を踏まえ、建物の安全性を高め、災害に強いまちづくりをめざすために、建築確認申請が必要な建築物のほとんど（小規模な建築物など、一定の建築物をのぞく）に対し、中間検査を導入する予定です。木造住宅の場合、建方工事の終了時（軸組が組上がった段階）に中間検査を行います。阪神大震災で崩壊した建物の多くは、等かいがなかったり、あっても土台にしっかり固定されていない等、耐震性に問題があったと言われていました。そこで、軸組などを中心に、工事が建築基準法に従って適切になされているか確認するため、一般住宅に対しては建方終了時に検査を行う予定です。また、建設大臣の認定を受けた、いわゆるプレハブ住宅に対しては、基礎配筋時に中間検査を行う予定です。

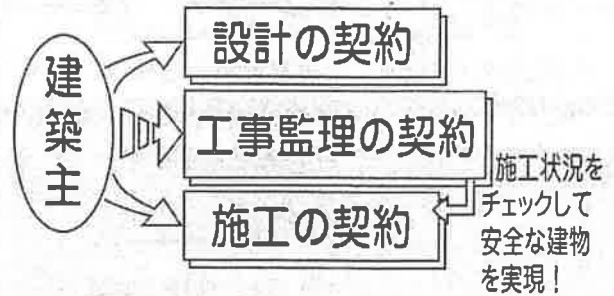
これから新築を考えている方は、設計図書通りの安全な建物をつくるために、是非、建築士と工事監理契約を結びましょう

建物の安全性の問題は、中間検査を受けるだけで解決するものではありません。中間検査後に工事施工者が不適切な施工を行う場合もあります。そこで重要になるのが工事監理です。

建築基準法では100㎡以上の建築物には、必ず資格のある工事監理者をつけるよう定められています。工事監理とは、工事が設計図書の通りなされて

建築確認の申請のほか、 検査の申請が必要になります。

平成11年5月1日以降は、建築確認と検査の申請を、民間・行政どちらでも提出できるようになりますが、建築確認の申請は民間に、検査の申請を行政に提出することもできます。そのため、これまでは申請は建築確認申請時だけでしたが、これからは、建築確認・検査のそれぞれの時点で申請を行うこととなりました。



いるかを確認することで、工事の適正さを確保するためのものです。本来は、建築主は設計を建築士に、施工を工務店などに、工事監理を建築士に依頼し、それぞれが適正に仕事をすれば必然と安全な建物ができる制度になっているのです。しかし、現実には工務店などに建築の設計からすべての手続きを一括して依頼することが多いのが実状です。そのため工務店などは建築士のいる設計事務所に、建築確認申請のみを依頼し、一方建築士は建築確認申請の工事監理者欄に名義だけを貸す、いわゆる名義貸しの問題が指摘されています。その結果、工事の適正さが確保されず欠陥住宅等の問題が一部で生じています。今回の中間検査は、この状況を改善することも大きな目的の一つです。中間検査時に工事監理がなされていない建物を発見した場合は、工事の適正さが証明されるまで、指定された工程の施工が禁止されるほか、名義貸しを行った工事監理者に対しては厳しい措置をとり、名義貸しを抑制していきます。皆様におきましても、建物の安全性は自己責任で確保することが基本であり、そのためには工事監理契約が工事施工の契約とは別に必要なことを認識し、実行していただきたいと思います。

また、行政に申請する場合の確認及び検査の各手数料を実費を勘案して新たに設けました。例えば、延べ面積が100～200㎡の建築物の場合、これまでの17,000円から計30,000円（中間検査を行った場合にはさらに加算）になります。民間機関に申請する場合の手数料は、その機関が自由に設定することができます。

(単位:円)

| 床面積 (㎡) | 建築確認 | 完了検査 | 合計 | 従来 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 100～200 | 14,000 | 16,000 | 30,000 | 17,000 |
| 30～100 | 9,000 | 12,000 | 21,000 | 12,000 |

イベントコーナー

第16回横浜市建築協定連絡協議会総会のご案内

総会を本年度も次のとおり開催します。市内の建築協定の動向や他地区における活動を知り、街づくりに関心のある様々な方々との交流を行うことのできるよい機会です。是非ご参加ください。

日時 平成11年6月19日(土)午後1時半

会場 ヨコハマ・ジャスト・ホール(横浜駅東口)

※参加方法については後日運営委員長さんへご連絡します

注目コーナー

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の配布先が変更された時は、「建築協定運営委員会の手引き」にある届出様式に必要な事項を記入して建築局企画指導課にお送りください。建築協定だよりの配布数の変更がある場合は電話でお知らせください。

第8期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

| | | |
|-----|-------|------------|
| 会長 | 鈴木 稔 | 西武金沢文庫住宅 |
| 副会長 | 佐藤 鐵雄 | 牛久保東地区 |
| 幹事 | 上西 愛子 | 洋光台6丁目南第1 |
| ◇ | 川松 康作 | 新本牧地区 |
| ◇ | 北川 隆三 | 岸根篠原東急団地 |
| ◇ | 小林 満雄 | 野村港南台自治会地区 |
| ◇ | 竹内 良夫 | 桜台住宅地区 |
| ◇ | 田島 義之 | 第二次湘南桂台 |
| ◇ | 中野 幸子 | 神大寺一丁目住宅地区 |
| ◇ | 森本 周造 | 美しが丘中部自治会 |

耳より情報コーナー

『住まいの地震対策』は大丈夫？

一木造住宅耐震診断士派遣制度の継続が決定—

阪神・淡路大震災から早くも丸4年の月日が流れました。みなさんの心の中での出来事はどのような形で記憶に刻まれているのでしょうか。40万棟を超える建築物への被害、6千人を超える市民の犠牲をもたらした震災。ここから得た教訓を今後の街づくりに生かさなければなりません。みなさんも一度ご自分の住まいを見つめ直してみたいかがでしょうか。対象は次の条件をすべて満たすものです。

- ・木造の個人住宅(2×4住宅、アパート等は除く)
- ・2階建以下で、延べ面積が200㎡以内
- ・昭和55年以前に建築されたもの

お問合せ：横浜建築事務所協会 045-662-2711

事務局はこちらです

横浜市建築協定連絡協議会の事務局は横浜市役所建築局の企画指導課企画係です。事務局では、各地区の街づくりへの取り組み、例えば問題解決の手法、更新の合意形成の手法など様々な情報をお待ちしています。同様の問題で悩んでいる地区も市内にはたくさんあります。事例や体験談から情報を得ることができれば、新たな視点をもつこともできます。今後とも情報の共有を図り、円滑な協定運営の実現を図っていきたいと考えています。

連絡先は……………〒231-0017中区港町1-1
TEL: 045-671-2932, 3

編集後記

- ◆近年急増の海外渡航者の多数が当地の良好な都市景観及び居住環境を話されますが、その陰に長期にわたる民主主義の意識がある様に思います。横浜市は老後居住希望対象として日本一で建築協定数のそれと一致します。しかし、いまだ街づくりに対する理解が不十分です。「自分達で良い街づくりをする」という考えで歩んでいきたいとします。(川松)
- ◆良質な居住環境維持が地域建築協定のボランティアの心です。区役所建築課の建築問題発生前の情報提供を協定違反発生防止のためお願いします。(北川)
- ◆街づくりの身近な相談所であった18区の建築課が4方面の建築事務所に統合されますが、行政との連携プレーによる建築協定活動の維持・活動がこれまで通り積極的に展開できるよう議論を重ね、よりよき姿にしたいものです。(田島)