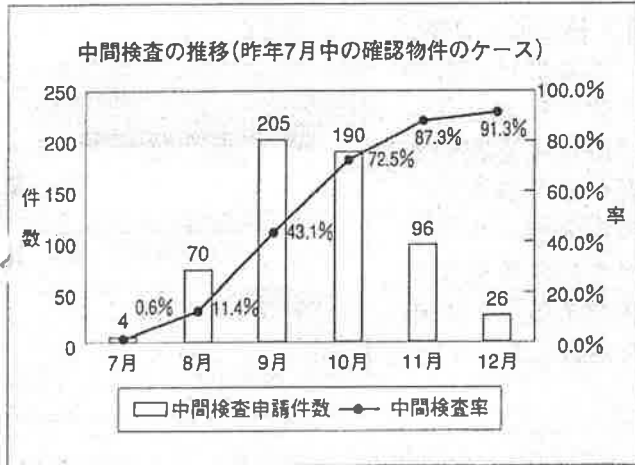


# 建築協定だより

第 32 号 2000年(平成12年) 3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丁目1番地  
横浜市建築局建築企画課内  
電話 045 (671) 2932・2933

## 中間検査の定着を目指して!!



これまでも何回か取り上げた中間検査。今回は昨年7月～12月までの実績について紹介します。

上のグラフは、昨年7月に建築確認を通知した物件について、12月までの間に何件が中間検査申請をしたのかをまとめたものです。昨年7月中に建築確認申請をした件数は647件。8月には、7月の建築確認件数の1割にあたる70件の中間検査申請がありました。9月及び10月は建築確認件

数の3割ずつ、約200件の中間検査申請があり、7月から10月の3ヶ月の間に合計467件、7割以上の物件が中間検査を受けていることがわかりました。その後も中間検査率は順調に推移して昨年12月の段階で9割以上の実績を残すことができました。横浜市では各方面の建築事務所を中心に、はがきで中間検査を受けるよう建築主へ呼びかけたり、直接工事現場のパトロールを行うことにより未受検建築の防止を図るなど、この新しい制度を定着させるためのいくつかの対策をとっていますが、その効果もあったと考えられます。

建築協定の規定についても、建築確認検査の時点で建築協定の内容がチェックされた図面による現場検査が行われていますので、中間検査が定着することは建築協定制度の適切な維持の一翼を担うと考えられます。建築協定区域の中で違法建築や建築協定の基準に合わない建築物の建築を防止するため、前号で紹介した中間検査合格シールのないまま工事が進められていないか工事中の建築物にも是非関心を持ってください。

## 2000年4月建築協定ホームページ開設 協定内容の公開を青葉区でスタート

昨今話題のインターネットですが、皆さんは横浜市のホームページをごらんになったことがありますか？横浜市のホームページでは、市内のイベントなどの情報や市政のしくみなど、市民の皆さんのお役に立つ情報を公開しています。この度、遅ればせながら、この横浜市のホームページの一つとして、建築協定のホームページを開設することになりました。

インターネットとは、皆さんもご存じの通り、全世界的に発信する情報です。そのため、どこに住む誰でもがインターネットにつないだコンピューターさえあれば、情報を得ることができるという、これからの情報化社会に欠かせない情報提供

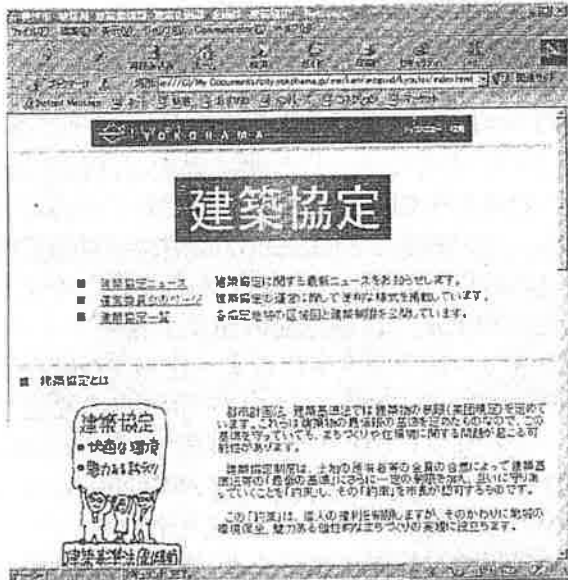
の場といえます。

4月に開設するこの建築協定ホームページは、大きく3つに分けられます。まず、建築協定がどんなものであるかという紹介のページが表紙となっており、①新しく認可された協定地区のことや総会やイベントのお知らせを載せた建築協定ニュースのページ、②建築協定を運営していく上で便利な様式等を載せた運営委員会ページ、③各建築協定の建築制限を載せた建築協定一覧ページ（現段階では昨年度末で区独自のFAXサービスが終了となった青葉区内のみを公開）で構成されています。

(次ページより関連記事)

# 建築協定ホームページ

<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arccguid/kyoutei/>



上の図は、建築協定ホームページを開くと出てくる、建築協定のことや横浜市における建築協定の歴史などを説明しているページです。前ページに書きましたように、建築協定ホームページは大きく3つに分けられ、ここが各ページへの入口にもなっています。

一つ目は、建築協定ニュースです。このページでは、新しく締結された協定地区の紹介や、協定だより発行、総会や見学検討会などの開催のお知らせなど、建築協定に関する最新情報を随時掲載します。

二つ目は、建築協定運営委員会のページです。ここでは、建築協定を運営していく際に便利な、隣接地の人が協定に参加するときに必要な協定加入届や、協定内の人々が新築や増築をするときに運営委員会に申請するための建築届などの様式を掲載しています。

三つ目は、建築協定一覧です。このページでは、各建築協定地区の建築制限と、協定地区を載せています。(詳しい内容は、右の「ある建築協定の調べ方」へ。) この建築協定地区のページは、現在は青葉区のみですが(平成11年度末で終了となった青葉区独自のFAXサービスから切り替えるため)、他の区のものも、総会にて報告を行ってから、公開する予定になっています。

## —ある建築協定の調べ方—

### 1. 建築協定一覧ページを開く

ここには、この一覧の見方と各区の協定数を書いた表があります。この表の中から、調べたい建築協定地区のある区の名前を選択して下さい。



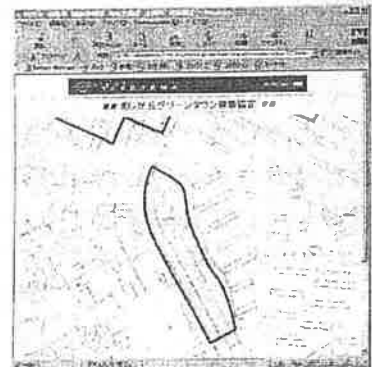
### 2. 区の協定ページを開く

ここには、各区の建築協定地区がわかる地図と、協定の名称を書いた表があります。この地図には、各協定に番号がついてますので、その番号がついた協定名を選択して下さい。



### 3. 各建築協定地区のページを開く

ここがゴールです。ここには、各建築協定地区を示した地図と、各地区の建築協定書より抜粋した建築制限が載っています。(ここでの協定地区は隣接地を含むものを示しています。) 建築制限以外の協定書の内容は、事務局にお問い合わせ下さい。



## 2000年夏スタート 住宅品質確保促進法の紹介

今日様々な分野で製造者責任が問われるようになりました。また、マイホームは一生の買い物といわれます。せっかく手に入れたマイホームも性能に著しく問題があったり、生活に支障をきたす重大な欠陥があったりしては大変です。中間検査制度の導入に続く、新たな政策として、住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、万一のトラブルの際

も消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できるように、平成11年6月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定されました。今号では、概要を紹介します。21世紀に向けて安心して良質な住宅を取得するために、住宅制度のあり方が大きく変わろうとしています。お問い合わせは下記まで  
 神奈川県庁住宅整備課企画指導班 045-210-6539

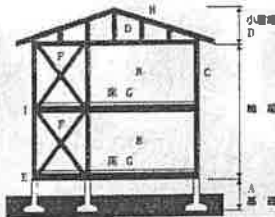
### 新築住宅の契約に関する瑕疵保証制度の充実

—すべての住宅について適用されます—  
 新築住宅の取得における瑕疵担保期間を最低10年間義務づけ、住宅取得後の暮らしの安全を図ります。

対象となる部分	新築住宅の基本構造部分 *基礎、柱、床、屋根等
請求できる内容	修繕請求 *現行法上の売買契約には明文化されていません。 賠償請求 *売買契約の場合で修繕不能な場合に限ります。 (これらに及ばず住宅取得者に不利な特約は不可)
瑕疵担保期間	完成引渡から10年間強固化 *現状では10年未満に減額可能でした。 (強固の特約は不可)

【対象となる部分のイメージ】

構造耐力上主要な部分の例 (在来軸組工法の木造住宅の場合)

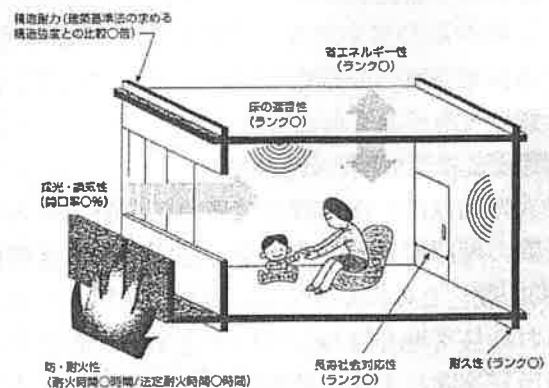


基礎	A
壁	B
柱	C
小屋根	D
土台	E
材料	F
床板	G
屋根	H
屋根材	I

\*このほか、雨水の浸入を防止する部分についても対象となります。

### 住宅性能表示制度の創設

—さらに、高い品質の住宅を求める場合に—  
 住宅性能を契約前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設け、それを客観的に評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図ります。



## もっと知識を深めよう！—建築協定の適切な運営等のために

次のようなことで悩んでないでしょうか？ —————▶ まちづくりコーディネーターが応援します！

- 協定更新時に運営委員長になった。アンケートの実施、合意形成、書類作成等どのように進めればよいのか？
- 自動更新であるためか締結後20年経過し、協定内容が時代の流れと合わなくなっている。見直す必要は？
- 地区内に専門家がいなが運営委員会による事前審査制度を導入したいので図面の審査方法を修得したい。
- 協定を締結していない近所の地区でトラブルが起きた。協定制度を紹介し、よりよい方向に解決してほしい。
- 建築協定から地区計画に移行した地区があると聞いているが、そのプロセスについて勉強してみたい。

地域の住民が運営主体となって活動する建築協定制度においては、更新の問題や様々なトラブルに対して、住民だけでは解決しづらいこともあります。しかし、これらのことは市内180を越える協定地区共通の悩みでもあります。横浜市では協定運営等の相談対応について豊富な経験を持つ専門家を無料で派遣する制度—まちづくりコーディネーターの派遣制度—を実施していますので、是非積極的な活用をお待ちしています。

お問い合わせは下記まで

横浜市建築企画課地区計画等担当 671-2932, 3

## 建築基準法改正勉強会

標記勉強会が次のとおり開催されました。

日 時：平成11年11月13日（土）

場 所：ポートコミュニティ万国橋

出席者：協定地区にお住まいの市民50名

建築企画課職員（連絡協議会事務局）

方面別建築事務所職員（確認審査部署）

建築基準法改正については、これまでも協定だよりの紙上や総会で紹介してきましたが、

・平成11年5月1日：改正法の施行

・6月7日：方面別建築事務所の開設

・7月1日：全国に先駆けた一戸建て住宅も対象とした中間検査のスタート

と様々な節目を経てきました。それから約半年を経たところで協定制度が置かれている状況を確認し、これからの協定制や運営委員会のあり方、または協定運営への行政の関わり方について、活発な意見交換がなされました。

### ■指定確認検査機関との関わり

最大の論点は、法律改正で新たに位置づけられた民間の確認検査機関である「指定確認検査機関（民間機関）」との関係でした。建築協定のルールが守られた住宅地を維持していく上で、これまでは区役所建築課による行政指導が大きな効果をあげていました。それは、窓口での事前相談時の協定の制限や運営委員会との協議についての指導が主でした。しかし、今後一戸建て住宅を扱う民間機関が設立され、協定区域における行政指導が非常に困難になることが予想される中、次のような積極的対策の研究と実施が考えられるのではないのでしょうか。

- ホームページへの区域図及び建築制限の掲載
- 協定区域を示す看板設置による来街者へのPR
- 地区内の空き地での測量等、新築情報の収集
- 建築事務所や民間機関への定期的な情報収集

この問題は、住民による協定の運用という根幹に重大な変革を求める大きな節目となりそうです。今後も総会、幹事会、各地区での運営委員会での話し合いを続けていくことが大切と思われる

## 建築協定見学・討論会

今回で2回目となる建築協定見学・討論会が次のとおり行われました。

日 時：平成11年11月20日（土）

見学地区：西武金沢文庫住宅

討論会場：西柴団地自治会館

参加者：西武金沢文庫住宅建築協定委員会

協定地区にお住まいの市民40名

建築企画課職員（連絡協議会事務局）

### ■見学会について

当日は天候もよく日の光を浴びながら、約1500戸もある大きな西武金沢文庫住宅建築協定地区内を約40分かけて歩きながら、当地区の運営委員長から、隣接地加入をした現場や協定違反への対応などに関する様々な事例の紹介がありました。参加者はいくつかのポイントで行われた説明に熱心に耳を傾け、現場の写真を撮ったり、参考になることをメモに取ったりと思い思いに見学を楽しみました。



### ■討論会について

当日のテーマなどは次のとおりです。

テーマ：「隣接地の加入」

司 会：小林幹事

まずは、「隣接地の加入」というテーマに関連して、更手続きや事前審査制度などの説明が当地区の運営委員長でもある鈴木会長からありました。

西武金沢文庫住宅では、地区をいくつかの班に分け、隣接地に引っ越してきた人に班長が協定への加入について声をかけるなど班単位で活動を行い、大きな建築協定地区の隅々まで目の届くような工夫をしていました。

## 見学・討論会アンケート結果

平成11年11月20日の「見学・討論会」にて33名の方にアンケートにご協力いただきました。

お答えいただいた方は、下の表のような方々でした。建築協定はいつから結ばれていたかという質問では、居住前と居住後がほぼ同数であり、一人協定などで元々協定が締結されていた地区でも、建築協定が根付いているという喜ばしい結果でした。

性別	男性		女性	
	32		1	
年齢	70歳以上	60歳代	50歳代	40歳代
	9	18	4	2
居住年数	20年以上	10年以上	5年以上	5年未満
	15	12	5	1
協定がいつ締結したか	居住前		居住後	
	17		16	

下のグラフは、建築協定の人間関係、周辺環境への影響を調べたものです。

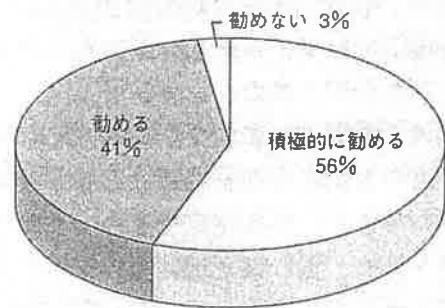
- ①- 「現在建築協定は個人的に何の役に立つか」
  - ②- 「協定地区の自慢できる、気に入っていること」
  - ③- 「現在の住環境で心配・不満なこと」
  - ④- 「今後建築協定はどんな面に役立つか」
- という質問の回答数を表しています。

「個人的に…」と「自慢できる…」は、ほぼ同じような回答でした。一番多かったのは「通りの環

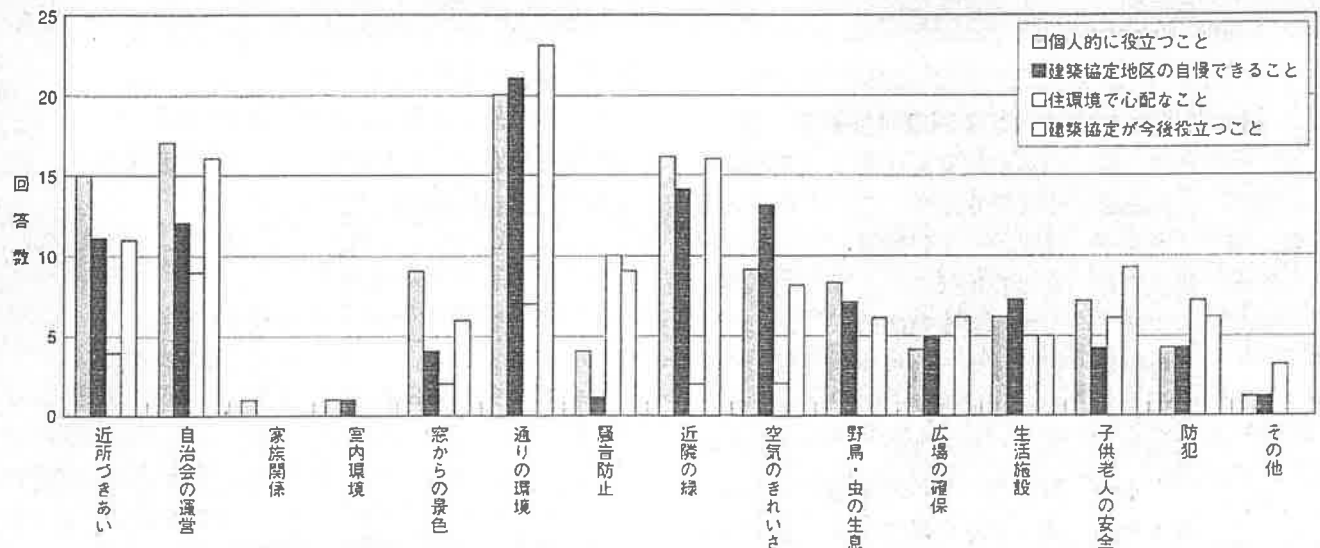
境」で、やはり直接協定の影響があるものだからでしょう。次に多いのは周辺との人間関係に関する内容であり、協定を運営していくことで、物質的な環境だけでなく精神的な環境もよくなっているようです。

「心配・不満…」は、「騒音」や「防犯」、「子供老人の安全」などが高く、協定地区内にも住宅地の一般的な不安要素はあるということがわかる一方、自然環境に関するものが低く、とてもよい自然環境にあることが伺えます。

「今後…」は、ほぼ「個人的…」と同じ回答でしたが、「心配・不安…」で拳がっていたことはさらに多くなっており、これらのことの改善に協定が役立つことが期待されているということでしょう。



上の図は、「建築協定地区に住むことを友人に勧めるか」という質問ですが、「勧める」という回答がほとんどであり、多くの人が建築協定地区内の環境に満足し、自信を持っているという結果でした。



## 「地球 まほろば」 —2000年建築協定連絡協議会会長のあいさつ

毛利衛さんの2回目の宇宙飛行で、地球温暖化調査として砂漠の状況をハイビジョンカメラによる撮影があり、このときの感想として最初の子供たちとの更新メッセージで、毛利さんは「地球の環境破壊による温暖化が叫ばれているが、まだ地球には緑が多く今から対策を講ずれば十分間に合う」と言われていました。



住環境の維持増進を目的に建築協定を締結し、環境の維持運営に努力されていますが、利便性の追求や建設業者などからの経済性が優先した理論に押され、緑や日照及び近隣との関係が無視されたり、建築協定が邪魔者扱いとされる声さえ聞かれることがあります。一旦破壊された環境は元に戻すことは困難で、地球環境保護の主因となる緑は、住環境には欠かすことができません。

緑のある住宅地を保全し、建築協定の維持運営活動を定着増進するため、官民一体となった活動を目指し、2000年のあいさつとしたいと思います。  
会長 鈴木 稔

### 第17回建築協定連絡協議会総会開催!

日時：平成12年6月10日(土)

会場：マリタイムミュージアム

パネルディスカッション

基調講演：新明 健(まちづくりコーディネーター)

本年度の当協議会の幕開けとなる第17回総会を開催いたします。建築協定やまちづくりについての知識を深め、他の協定地区との交流を持つよい機会になると思いますので、奮ってご参加下さい。

今回の講演は、まちづくりコーディネーター、運営委員会代表、行政、市民といったメンバーが討議を交わすパネルディスカッション形式を予定していますので、おもしろく、また、ためになる講演になるかと思えます。講演テーマや参加方法など詳しいことは、各地区の運営委員長を通して後日連絡いたします。

### 「住みよいわが家をつくるには…」改訂!

建築法規や土地に関する色々な問題など、一戸建てを新築する場合やマンションを購入する場合に、注意するとよい事をわかりやすく説明した人気のパンフレット「住みよいわが家をつくるには…」が改訂されます。

#### 今回改訂される主な部分

- ・建築基準法改正  
(中間検査や採光に関する規定等)
- ・横浜市の機構改革による変更  
(建築確認の手続きや窓口案内等)

このパンフレットは、建築基準法など守らなければならない決まりを説明しているだけでなく、近隣との関係などのトラブル防止の方法や、不良住宅に当たらないための注意点など、色々なことが網羅されていますので、多くの方に読んでいただきたいものです。

改訂版「住みよいわが家をつくるには…」は、4月半ば以降に各建築事務所、各区役所などで配布することを予定しております。

### 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	佐藤鉄雄	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

※この新聞は、建築協定運営委員会で配布しています。