

# 建築協定だより

第 33 号 2000年(平成12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丁目1番地  
横浜市建築局建築企画課内  
電話 045 (671) 2932・2933

## 住宅を対象とする民間機関が7月に業務開始 民間機関は建築協定のチェックをするのか？民間機関幹部との会談実現

指定確認検査機関（民間機関）についてのお知らせです。民間機関とは、これまで行政の建築主事だけが行ってきた建築確認・検査業務を行うことができる民間の機関で、平成11年5月に制度がスタートし、これまでに4機関が指定されてきました。

去る6月21日に5つ目の機関として財団法人神奈川県建築安全協会（安全協会）が民間機関として神奈川県知事により指定されました。横浜市の一戸建て住宅を対象とする機関としては第一号であり、業務は7月1日から開始されています（概要は右表）。現在のところ、市内の物件で安全協会に確認申請が提出されたものは40件（9月30日現在）を超えていますが、建築協定区域におけるものはまだありません。

安全協会はこれまで、完成した大規模建物等の定期的な検査の報告を受ける業務や住宅性能保証制度に基づく中間検査業務などを行ってきた機関です。

名 称	財団法人 神奈川県建築安全協会
住 所	中区弁天通二丁目21番地
業務区域	神奈川県の全域
業務対象	延べ面積500m <sup>2</sup> 以内の一戸建ての住宅で住宅性能保証制度を利用しているもの
案内図	
電話番号	045-212-3599

民間機関については、6月の総会でも大きな話題となりました。安全協会が一戸建て住宅を対象とすることもあり、建築協定連絡協議会幹事会では早い時期に安全協会幹部との会談を実現できるよう市建築局を通して働きかけてきました。そして、9月10日に会談が実現しましたので、その内容を一部紹介します。

幹事会：穴抜け地や隣接地については、市に建築確認が出されても問題が起きることがあるが、民間機関が確認した物件で実際問題が起きた場合の対応は？また、事前に協定があることを伝えてほしいが、可能か？

横浜市：問題が発生した場合は、今までと同じように民間機関ではなく市で対応することになる。

安全協会：市内全ての協定地区の区域図を市から提供されている上、建築敷地における協定の有無を申請者に調査してもらい事前調査票により

報告してもらっている。

協定区域内であれば市に相談に行くように指導する。しかし、確認審査の中で協定の内容は審査対象外なので審査することはできない。

幹事会：市に出された時は確認前に協定の違反がわかるが、安全協会に出された時は、確認後にわかることになるのか？

横浜市：そういうことにもなるが、これまでも市では確認を出さざるを得ないという限界があり、確認後の指導による解決の例もある。これまでと同じように努力していく。

この話からもわかるように、ホームページの作成（6ページに関連記事）などによる行政が行う建築協定の周知とともに、総会の講演にもありましたように、運営委員会による自分達の地区の独自のPR活動などが必要となってくるものと思われます。

## パネルディスカッション大いに盛り上がる 第17回総会

第17回横浜市建築協定連絡協議会総会が、平成12年6月10日(土)に横浜マリタイムミュージアムで開催されました。建築協定地区の代表者及び行政関係者など約130名の出席の中開会されました。今回は開会されるまでの時間を利用して、平成12年3月に完成した栄区建築協定地区連絡会の取り組みを紹介したビデオ「まちが人をつくる 人がまちをつくる」を上映しました(好評貸出中。6ページ参照)。開会后、連絡協議会鈴木会長及び建築局尾辻建築指導部長のあいさつ、各建築事務

所幹部の紹介、昨年度の事務報告、幹事会報告が行われました。後半は、(株)新環境建築研究所の代表取締役でまちづくりコーディネーターとしても活躍されている新明健先生に「建築協定とまちづくり」と題し協定運営の自立というテーマで講演をいただいた後、市民の代表の方や行政職員も交えてパネルディスカッションを行いました(以下に抜粋を掲載)。パネラーの方の積極的な発言に対し、行政職員がたじたじになる場面もあり、有意義な意見交換ができました。

### パネルディスカッション抜粋

#### 基調講演・パネラー

新明 健氏：横浜市まちづくりコーディネーター

#### 司 会

水上秀己氏：横浜市建築局建築指導部建築企画課企画係長

#### パネラー

鈴木 稔氏：横浜市建築協定連絡協議会会長

仲摩浩二氏：栄区本郷台住宅地建築協定運営委員長

山崎勝實氏：横浜市建築局建築指導部建築企画課長

新井隆房氏：横浜市建築局北部建築事務所建築審査課長

#### ～基調講演「建築協定とまちづくり」要旨～

##### ■建築協定の合意形成と維持

住環境の保全のために締結している建築協定。でももう少し幅広く活動したらどうか。住環境は非常に多岐にわたる要素で構成されている。そんな生活環境を保全するという理念を協定に参加できない人にも理解してもらうことで、地域の歴史や自然を含めた住環境というテーマによる地域コミュニティが生まれるのではないかと。

##### ■まちづくりの動向

どこにあっても変わらない画一的なまちを生んできた基盤整備型の都市計画だが、最近では市民にとって身近な生活環境を考えるまちづくりが求められている。多くの人たちに自分のまちの良さを知ってもらい、それをみんなで大切にしていこうという意識と活動が大事。まちの主役である市民がこれらの活動を通して、今後責任ある行動を求められている。実は建築協定はそういう面について既に先駆的なことをずっとやってきている。

##### ■組織運営の自立化と連携

民間主事制度など新たな仕組みも生まれている中で、建築協定のさらなる自立を考えるべきではないか。その方法としては次のようなことが考えられる。

- ・地域自らの自覚により運営委員会独自の協定更新に向けたシナリオを作成
- ・運営委員の交代を半数ずつにすることで、運営活動や情報の引き継ぎをスムーズに行うことができる運営組織を実現
- ・個々の運営委員会が独立して活動するのではなく、他の地区の運営委員会とも連携し、相互支援がスムーズにできる具体的活動(例：まちづくりファンドの運営など)のできる組織が今後重要になってくる。栄区建築協定連絡会(現：さかえ住宅環境フォーラム)が良い例である。
- ・相談対応については、ホームページにおける電子掲示板が活用できるのではないかと。ある地域の声に対して、経験談、アイデア等を他の地域の人が自由に書き込むことができるような、質の高い簡易な双方向情報システムが必要。
- ・自らのまちの状況の自立した発信形態として、行政で提供する各地区の情報だけでなく、例えば運営方法、運営委員長の写真入り紹介、地域のまちなみの紹介など、活動のイメージが湧いてくる情報を発信し、行政のホームページとリンクをするなど多くの人目に触れるよう工夫する。

このような努力を今から始めるべきではないだろうか。

## ～パネルディスカッション(抜粋)～

## 「建築協定の自立した運営を目指して」

司会：指定確認検査機関と建築協定の今後ということで、自立した運営ということにもつながっていくようなテーマで進めたいと思います。最初に指定確認機関（民間機関）というものを認識してもらうために、山崎課長から、概要を説明していただきます。

山崎：昨年5月に建築基準法が改正され、建築確認、検査業務が民間に解放されました。公正中立な機関であるのですが、実際の審査については、建築基準法に基づく審査のみをすることです。したがって建築協定をはじめとする横浜市が行政指導という形で指導してきた部分は、やはり民間機関では審査の対象にはならないということです。



新井（実際の審査を担当）：建築協定は、市長の認可を受けてその効力を発効しますが、その内容は民事契約に等しいとされています。したがって、基準を守る義務があると同時に、違反に対する措置も規定されているわけです。横浜市は、建築確認が申請されますと、建築協定の有無を調べ、区域内であればその内容に合致しているかを審査しています。ただ、問題になりますのが、協定内容に抵触している場合です。協定の内容を遵守するよう根気強く指導するのですが、最終的には建築確認せざるを得ず、皆さんの意向に沿えない結果になってしまうこともあります。このような法律的な限界もご理解いただきたいと思います。



司会：民間機関では行政指導さえも期待できなくなりそうです。そのような状況下における協定運営についてどのようにお考えでしょうか。

鈴木：民間機関の取り組み姿勢次第ということになると思います。ただ、建築協定は基準法に位置づけられた市長が認可するものですから、考え方によっては、建築確認の条件に近いものではないかと思うのです。したがって、民間機関であっても、何らかの形で協力してほしいと思います。また、市による行政指導も限



界がありますので、協定地区としては、運営委員会を組織し、行政との密接な連携を図っていく必要があると考えています。

仲摩：これまで違反への対応は、行政との連携を図ることで行政の協力を得てきました。民間機関となるとそうはいかないと思います。建築主からの連絡がない限り、建築協定に抵触していても建築基準法に合致していれば、運営委員会が気づいたときには、建築確認は既におりているということになるでしょう。やはり、民間機関にも協定の内容をチェックしてもらう必要があると思います。そうでなければ何のために協定を市長が認可しているのかわからなくなってしまいます。この問題は真剣に考えなければいけないと思います。



新明：民間機関についての問題は明らかになってきましたが、それに対し具体的にどう対応していくのかが大きな問題です。講演でも触れましたが自立の第一歩はまず自己表現だと思います。自己防衛をするためには、少なくとも自分達はどのような地域なのだろうということを確認にし、その上で民間機関と話をするとき「今年は私が委員長ですから何かありましたら連絡お願いします。」という自己表現が大事です。また栄区では、言葉だけで表現するのはなかなか難しいということで、スライド会を開き、ビジュアルに表現してみようという試みもありました。このように自分達のまちなを表現し、誰に伝えていけばいいのかということを考えていくことが、まずやっていかなければならない大きな課題ではないかと思っています。



司会：ありがとうございました。「建築協定の自立した運営を目指して」ということをご意見をいただきました。このテーマは、この場で解決できる話ではありませんが、今回の話により将来に向けた検討課題も見えてきました。すぐに活用できるアイデアもあったと思います。このテーマについては、引き続き様々な場で議論していきたいと考えています。パネラーの皆さん、どうもありがとうございました。

## 平成11年度建築協定実績

### (1) 建築協定の締結状況

平成11年度に認可公告した建築協定は8件でした(右表)。

全地区が第一種低層住居専用地域内にあり、戸建て住宅地の環境維持を目的とした締結です。南山田三丁目南部は、近隣のマンション建設が締結のきっかけでした。また、更新地区では制限の増減が見られ、独自の検討がされた結果といえます。

### (2) 今後の建築協定地区の動向

平成12年度に有効期間満了を迎える地区が8地区あり、現在更新の方向で進んでいる地区が2地区です。青葉区では大規模な区画整理事業に伴い締結された4つの協定が期間満了となりますが、現在、更新の活動は見られません。

表 平成11年度建築協定認可

区	建築協定名	用途地域	面積(ha)	認可公告年月日	新・更
港北	岸根篠原東急団地	一低	1.6	H11. 4.13	更新
栄	上郷ネオポリス	一低	6.8	H11. 8. 5	更新
栄	庄戸一丁目、四丁目地区	一低	11.0	H11.10. 5	更新
旭	二俣川東急ニュータウン中央町内会西地区	一低	0.6	H11.10.15	更新
金沢	ウッドパーク金沢文庫	一低	1.8	H11.11.15	更新
旭	川井宿町	一低	0.3	H11.11.15	更新
都築	南山田三丁目南部	一低	1.3	H12. 3. 3	新規
金沢	関ヶ谷自治会区域内	一低	0.5	H12. 3.24	更新

(凡例) 一低：第一種低層住居専用地域

### (3) 建築協定の推進

平成11年度の建築協定へのまちづくりコーディネーター派遣は7地区の13回でした。内容は、協定の更新や新規締結についてなどでした。

また、平成11年度に看板を設置した地区は、9地区でした。

### 建築協定認可件数

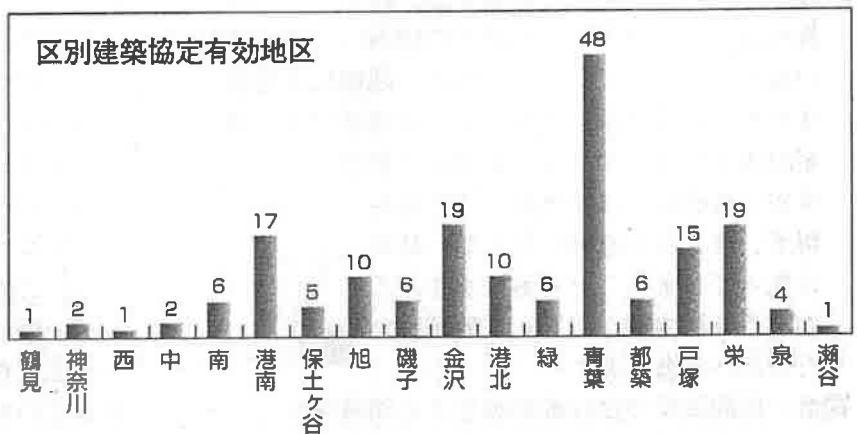
有効地区数

178地区

運営委員会のある地区

157地区

(平成12年3月31日現在)



## 平成11年度連絡協議会実績

### (1) 建築基準法改正勉強会 (前号にて紹介)

昨年11月13日(土)に建築基準法改正についての勉強会が開催されました。

### (2) 見学・討論会 (前号にて紹介)

昨年11月20日(土)に金沢区の西武金沢文庫住

宅で見学・討論会が開催されました。

### (3) 他都市訪問 (5ページに記事)

### (4) ホームページの開設 (6ページに関連記事)

4月に、横浜市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しました。

## 協定だよりの配布方法と内容のアンケート結果

前号の配布時に、配布担当の方に、配布方法と協定だよりの紙面についてアンケートを行い、91名の方から回答をいただきました。質問は次の3つです。

- ・配布対象
- ・現在の届け方について
- ・協定だよりの紙面について

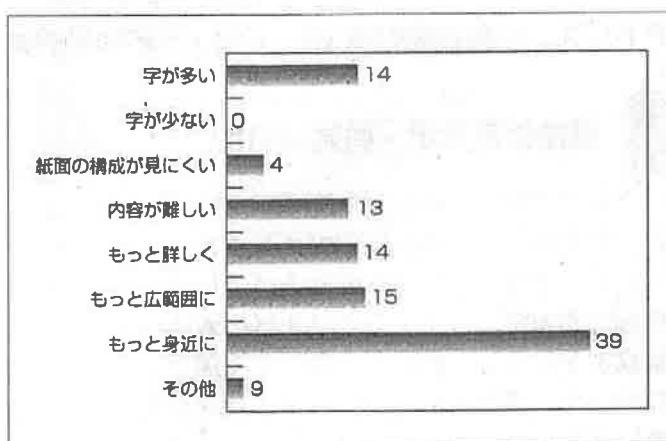
(現在は、たより配布担当者にその地区全員分が届き、それを建築協定同意者の方に配布してもらっています。)

「配布対象」に関しては、遠隔地の地権者には送付せず、地区内に住んでいる人にもみ配布している地区が多く、60%を占めます。しかし、遠隔地にも送付等で対応している地区も36%ありました。また、自治会と連動しており、自治会員全員に配布している地区もありました。

「配布方法」については、大多数が変更の必要がないという結果でした。

「記事内容」についての意見は、下のグラフのとおりです。最も多いのは、「もっと身近な話題がほしい」でした。また、「字が多い」、「内容が難しい」、「もっと広範囲に」など、より多くの人にとって読みやすくなるようにという意見も多くある一方、「もっと詳しく」という意見もありました。

以上の結果を踏まえまして、今号より紙面の改革を行っていきたいと思います。ご協力ありがとうございました。



## 他都市訪問 (横須賀市マボリシーハイツ)

平成12年5月20日に、幹事6名及び事務局3名で、横須賀市にあるマボリシーハイツ建築協定を訪ねました。当日は、あいにくの雨でしたが、訪問地の運営委員会はたくさんの方々で迎えて下さいました。

マボリシーハイツ建築協定は、元々は購入時からあったそれぞれの販売期で違う協定でしたが、10年後の更新の時に一つにし、また有効期限を永年とする変更をしたものです。こちらの協定の運営は、協定地区の軸となっているフラワーベルト(緑道)とCATVの管理組合、及び自治会と同組織で行っており、色々なことに関するまちづくりを行っています。また、戸建てのみの建築協定ではなく、テラスハウス(長屋)地区もある協定です。

海と緑で囲まれた協定地区内を見学した後、前述のような運営方法の利点・不利点など、協定内で起こってくる問題点について、多くの意見を交換しました。



「地域の軸となっているフラワーベルトの様子」

## 平成12年8月1日 建築協定ホームページ完成！ 総アクセス数1万件突破(9月末)!

前号や総会においてご紹介した建築協定ホームページですが、平成12年8月1日より、市内全地区の完成版が公開され、また、現在までの総アクセス数が1万件（9月末）を越えました。

この建築協定ホームページは、建築協定を説明したトップページや、この協議会のイベントや建築協定に関するお知らせを載せたニュースページ、建築協定の運営に役立つ様式などを載せた運営委員会のページ、この度完成した建築協定地区の制限内容を載せた建築協定一覧ページで構成されています。ぜひ一度ご覧になってください！ リンクも受付けております。

アドレス：<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arcguid/kyoutei/>



## 建築協定見学・討論会開催！

今年で3回目となる「建築協定見学・討論会」が、平成12年11月18日に開催されます。今回のメインテーマは、以前から取り上げている「建築協定と民間機関」です。今年では中区の新本牧地区建築協定を見学し、検討会において上記テーマなどについて、活発な意見交換をしていただきたいと思います。

建築協定地区にお住まいの皆様にとって大変有意義な時間になるかと思っておりますので、奮ってご参加ください。詳細については、後日運営委員長を通じて連絡いたします。

日 時：平成12年11月18日(土)午後  
見学地：新本牧地区建築協定(中区)  
会 場：本牧地区センター  
テーマ：建築協定と民間機関

### 編集後記

□私の地区の建築協定違反が一年間の努力の結果、解消できました。その活動は多くの住民の意識をそれまで以上に向上することになったと考えます。取り組みや、広報活動が身近になることも、住環境を守る大切な手段です。横浜市の多くの協定地区と手を取り合い、連携していきましょう。(仲摩)

□「住環境への自主的取り組みの精神」それは住民がA建築協定又はB地区計画の規制を定める時や守る時に必要だが、漏れているものを中合せ事項として定める時・守る時になお一層必要だと思う。またA・B選択の物尺とすべきではなく、コミュニティ意識と同様にA・Bの礎として必要だと思う。(森本)

## 好評レンタル中！栄区作成のビデオ 「まちが人をつくる 人がまちをつくる」

3月に完成した栄区建築協定地区連絡会（現：さかえ住宅環境フォーラム）の活動をまとめた上記ビデオを、事務局（建築企画課）において貸し出しております。運営委員会で集まるときや地区で勉強会を行うときなどに大活躍です。貸し出し中のこともありますので、電話でご連絡の上、事務局までお越しください。

### 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	佐藤鉄雄	牛久保東地区
	◇ 小林満雄	野村港南台自治会地区
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
	◇ 竹内良夫	桜台住宅地区
	◇ 中野幸子	神大寺一丁目住宅地区
	◇ 仲摩浩二	本郷台住宅地区
	◇ 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。