

建築協定だより

第 35 号 2001年(平成13年) 9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

第18回総会開催される—指定確認検査機関について大いに盛り上がる—

今年度の活動のスタートとなる第18回横浜市建築協定連絡協議会総会が、平成13年6月9日(土)にワールドポーターズ6Fイベントホールにて開催されました。当日は好天に恵まれ、市内の建築協定の代表者および行政関係者など総勢約120名の出席により開会されました。当連絡協議会鈴木会長のあいさつでは、建築協定の運営活動の大切さが語られ、横浜市建築局尾辻建築指導部長のあいさつの中では、行政の窓口である4方面建築事務所の所長および課長の紹介がありました。

次に、事務局から、平成12年度の建築協定事業の実績の報告があり、続いて、幹事会の平成12年度の活動報告として、ホームページの建築ルール情報の全市展開をはじめ、指定確認検査機関(民間機関)幹部との会談などについて報告がありました。



また、平成13年度の活動方針として、見学・討論会、他都市訪問等が大きな拍手によって了承されました。総会の後半では、まちづくりコーディネーターとしても活躍されている名取邦亨氏に「住宅と住宅地の環境」というテーマの講演をしていただき、続いて名取氏と市民の代表の方や行政職員を交えてパネルディスカッションを行い(3,4面に掲載)、予定終了時刻を超過する中、惜しまれて閉会となりました。

特集：指定確認検査機関についてQ&A

報告後の質疑応答では、民間機関についてこれまでになく活発に意見が交わされました。それらを踏まえ、市役所と運営委員会並びに民間機関の関係について整理してみました。

Q1：市の建築事務所は運営委員会に対し、建築計画の情報提供をしてくれるのですか？

A1：計画内容が建築協定に適合している場合には建築事務所から運営委員会への連絡はありません。万が一、建築計画の中に建築協定の規定に抵触する部分がある場合には、支障のない範囲で運営委員会に連絡してもらっています。

Q2：建築事務所では、建築計画の相談があった際、運営委員会と協議するよう全ての物件について指導してくれているのですか？

A2：建築協定又は協定細則の中で、建築をする際の事前届出について規定している地区におけるものは、運営委員会と協議するよう指導がなされています。そのような規定がない地区におけるものについては、協定内容のチェックは行われていますが、運営委員会との協議については指導がなされていません。民間機関では、協定内容のチェックは行われていると考えられますが、協定内容は法的には建築確認の審査対象に含まれていないため、民間機関からの報告図面が建築局でチェックされています。

Q3：建築協定区域内の建築行為の情報をいかに早く得るかということについて、現在最善の手段はどのような方法があるのですか？

A3：現在、建築確認が市の建築事務所で行われる場合は、申請時に指導が行われていますが、建築協定のルールが民間同士の契約事項として取り扱われている以上、建築基準法上の建築確認の条件とは別のものであり、これを承知で建築計画を進め、意図的に民間機関に申請する者もいないとは限りません。また、協定があることを知らずに購入し、建築計画の段階で指摘を受けることもあり、結果的に購入者が被害者となるケースもあります。協定では権利継承を明記していますが、実際は伝えられないこともあり、新しい権利者への周知徹

底が必要となります。

建築協定の運営や方針決定、及び協定の廃止等の権限が運営委員会にある以上、情報の早期収集には、運営委員会の情報も行政に提供し、市と協力して対応する必要があります。協定区域内の情報収集方法には、規模や協定内容及び運営の方法等により異なりますので、それぞれの事情により選択すべきでしょう。また、民間機関は今後ますます数が増えることが予想され、市と同じ協力は得られないことが考えられますので、建築協定についての積極的なPR活動など何らかの自衛策を講ずる必要があると思われます。協議会としましても、勉強会などを通して様々な角度から議論をしていきたいと思えます。

パネルディスカッション「住宅と住宅地の環境」

基調講演・パネラー

名取邦亨氏：横浜市まちづくりコーディネーター

司 会

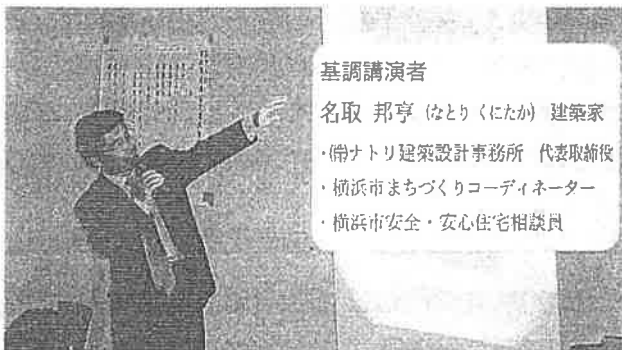
水上秀己氏：横浜市建築局建築指導部建築企画課企画係長

パネラー

鈴木 稔氏：横浜市建築協定連絡協議会会長

山崎勝實氏：横浜市建築局建築指導部建築企画課長

日高 学氏：横浜市建築局南部建築事務所建築審査課長



基調講演者

名取 邦亨 (なとりくにたか) 建築家
・(株)ナトリ建築設計事務所 代表取締役
・横浜市まちづくりコーディネーター
・横浜市安全・安心住宅相談員

～基調講演 要旨～

●現状を見てみると、私たち日本の社会は、建物を公的な景観という形で見ているのか、それとも、私的なものだから自分の都合のいいように建てればいいと考えているのか、大きく二つに分けられると思います。そして公的な視点で見た場合、まちの景観というのは、1つの場所だけが綺麗に出来上がっていても何となく落ち着かないものがあります。特定の建物だけではなく、いくつかの建物が織りなす連続性というのが重要であり、その連続性のある建物がつくり出す景観が、人の心に「このまちはいいな」と感

じさせてくれるのだと思います。

●日本もすでに高齢化社会に入っており、元気で人生経験豊富な方がたくさんいらっしゃいます。そして色々な活動に参加されている方もたくさんおられます。そこで私が特にお願いをしたいのは、男性に近所で井戸端会議をしていただきたい。20年前、30年前は会社に一生懸命通って働いていた。家に帰ると疲れて、家の周りの事はあまりしてこなかった人もいるかと思えます。ここで一つ区切りをつけて、ご自分の周りを見つめていただきたい。それには、1人で見ると、ご近所のご主人方と井戸端会議をしながら、俺のまちはどうなのだろう、こうなのだろう・・そういうことを、ご近所でコミュニケイトをしていただきたい。

●もう少し良くしていける部分は、まだまだあります。そして魅力的な住まいという私たちの夢に向かって、自分達ができるところで少しでも努力していくこと、それがまちづくりというものです。住宅地の環境や景観は誰かに頼むだけではなくて自分たちでつくっていく。それも一つお願いしたいと思えます。

～ ディスカッション (抜粋) ～

司会：今回のディスカッションは、名取さんの講演を引き継ぐような形で始めたいと思いますが、特に建築協定により住宅地の環境を守るという事について、山崎、日高両課長のほうからお願いします。

●契約行為による制限と住環境の保全

山崎：建築基準法による建築物の制限は、あくまでも法律上最低限の基準という形で定めております。従って、この基準を守ったからすべて良い住環境になるのというわけではなく、日照やプライバシーなどの問題が現実の中では起きてしまう可能性があります。



そこで建築協定制度があるのですが、これは、土地の所有者等の全員の合意によって、最低限の基準にさらに一定の制限を加えて、お互いに守り合っていくことを約束する、一つの契約行為だと言われております。

この約束というのは、ある意味では個人の権利を制限するわけですが、その代わりに地域の住環境の保全や、個性のあるまちなみの実現を図っていく一つの手段だといえるのではないかと思います。

●運営委員会と行政の連携は欠かせない

日高（実際の審査を担当）：御存知の方もいらっしゃると思いますが、建築確認というのは、建築基準法に適合しているかどうかを確認するというものなので、それ以上の水準である建築協定の制限までは、その審査対象にはなりません。



そこで行政がどのように対応しているかという点、横浜市で確認申請を受け付けますと、必ず建築協定の委員のほうに事前に協議をしていただくよう伝えていきます。しかし、そうした行政指導に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、行政との密な連携を図っていく必要があると考えています。そしてそういう連携を行っておりますと、皆さんの御苦労もわかり、市としても出来るだけの努力をしなければならぬということを常々感じています。

司会：ありがとうございました。このような状況の中で、建築協定の効果を上げるポイントについてご意見をいただければと思います。

●話し合いの場を持つ事が大事

鈴木：今までのお話からも、ただ協定さえつくってしまえば環境は守れるというわけではないという事がいえませう。そこで建築協定の効果をあげる方法として、協定を媒体とした話し合いをできる場を持つことが重要になってくると思います。私どもの地域では、建築に際しての運営委員会への届出は協定で義務づけておりますが、その確認というのは四つのブロックに分けて行っております。そしてブロックごとの横つなぎとして、月に1回定例会というのを開いております。また、連絡協議会を出しているものとはまた別に『建築協定便り』というものをつくり、年2回、各戸配布をしております。



●どんどんPRを！

名取：協定を決めてから年数が経つうちに、家族構成や社会情勢も変わってきます。だから、協定で決めたからこうでなくてはいけぬという事ではなく、皆さんが御自分も含めて生活ということを理解し合うという事が重要だと思います。



その中で大切なのは、先ほど鈴木会長のお話にあったように、コミュニケーションを広げるということがあります。地域の中で会合を持つと、いろんな話が出てきます。そのようにしてコミュニケーションを深めていく中で方法論が見えてくるかと思えます。

また、多くの協定地区内を歩いて感じることは、PRが見えないということです。見えなければ、例えば新しく来た人も制限をよく知らないで買ってしまったり、あるいは知っていても、制限については自分の都合のいいように考えてしまい、結果として協定違反につながる場合もあるかと思えます。PRといっても、こういう制限があるのだよというのではなく、私たちがこう努力しているまちなのだよ、という事を宣伝すると良いと思います。日本人は努力している部分をなかなか表面に出さない所もあるようにも思いますが、そうではなく、努力している部分はどんどんPRしていく事が大切ではないかと思えます。

司会：建築協定だけでなく、コミュニケーションづくりやPRの工夫が、協定を有効に機能させる上で重要だということですね。ありがとうございました。

平成12年度建築協定実績

(1) 建築協定の締結状況

平成12年度に認可公告した建築協定は7件でした(右表)。すべての地区が低層住宅地の住環境を保全する目的で締結されており、特徴的なものとしては、建物の色調をアースカラーに限定したものや、屋根勾配を規定したものがありません。

区	建築協定名	用途地域	面積 (ha)	認可公告年月日	新/更
栄	野村戸塚本郷台住宅地	一低	1.16	H12.4.25	更新
旭	横浜興和台	一低	10.32	H12.8.4	更新
緑	いぶき野29番地	一住	0.26	H12.8.25	新規
都筑	港北ニュータウン薫風台	一低	1.38	H12.10.25	新規
戸塚	ヒルズ南戸塚	二中高	1.90	H12.11.2	更新
栄	庄戸第一地区	一低	21.98	H12.12.15	更新
保土ヶ谷	常盤台166番地	一中高	1.25	H13.3.23	新規

(凡例) 一低：第一種低層住居専用地域 一中高：第一種中高層住居専用地域
二中高：第二種中高層住居専用地域 一住：第一種住居地域

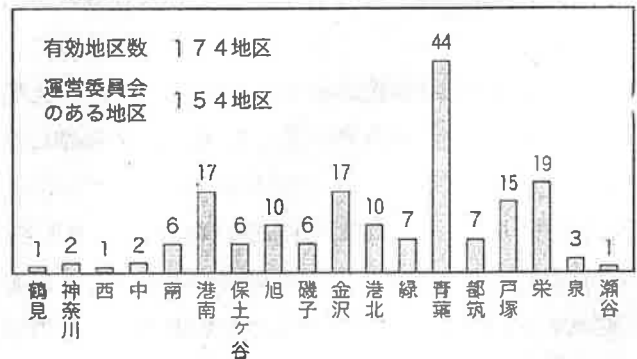
(2) 今後の更新認可等の動向

平成13年度に有効期間満了を迎える地区が8地区あり、うち更新の方向で検討が進められている地区が6地区です。また今年度は既に3地区で締結されています。

(3) 建築協定の推進

平成12年度の建築協定地区へのまちづくりコーディネーター派遣は10地区の15回でした。内容は、協定の更新や新規締結などについてでした。

また、平成12年度に看板を設置した地区は、4地区でした。



建築協定締結地区数 (H13. 3. 31現在)

平成12年度連絡協議会実績

1 見学・討論会 (34号で紹介)

昨年11月18日(土)に中区の新本牧地区で見学・討論会が開催されました。

2 他都市訪問 (下に記事)

3 ホームページの建築制限情報全市展開

33号で紹介した建築協定のホームページですが、平成12年8月より、市内全地区の情報を公開できるようになりました。今年度はさらなる内容の充実を図っていきます。

他都市訪問 (茅ヶ崎市：湘南ライフタウンやよい自治会茅ヶ崎地区建築協定)

平成13年6月2日(土)に、幹事・事務局計12名で、茅ヶ崎市の湘南ライフタウンやよい自治会茅ヶ崎地区建築協定を訪ねました。当建築協定を含む湘南ライフタウンG地区は、昭和56年2月27日に建築協定が認可され、昭和56年3月から建築協定付きの住宅地として入居が始まりました。G地区は茅ヶ崎市と藤沢市にまたがっており、市境が変更され地区全体が藤沢市に編入されることになっていたそうです(未実施)。G地区にはいくつかの自治会があり、その中の「やよい自治会地区」が今回訪問した地区です。

締結から有効期間である15年が経過した平成8年には協定が更新されたのですが、自治会単位での更新となったため同じG地区でも自治会によって更新した協定の内容は少しずつ異なったものになったそうです。

現在でも運営委員会は自治会組織の一部として、前年度の自治会長が運営委員長に就くことになっており、大変しっかりした運営がなされていることが感じられました。

シリーズ・みんなの建築協定② 西武金沢文庫住宅建築協定
 ～（後編）建築計画の事前報告制度について～

前号で予告しましたとおり、今回は西武金沢文庫住宅建築協定地区における建築計画の事前報告制度を引き続き運営委員長である鈴木稔氏に紹介してもらいます。最近話題になっている、指定確認検査機関（民間機関）による建築確認のシェア拡大に対応した、運営委員会独自の実効性向上の手法として参考になるのではないかと思います。

■大規模な住宅団地での建築活動を把握

新築・増改築時の事前報告については、協定の加入・非加入（＝建築協定隣接地）を問わず協定区域内の全戸に、工事着手前の運営委員会への報告をお願いします（下図参照）。

その際の提出書類は、

- ① 建築物（新築，増築，改築）に関する通知書
（これは運営委員会で制定した様式です）
- ② 確認申請書の写し
- ③ 設計図面

を2部ずつとなっています。

受領後は、委員会で内容を確認し1部を二週間以内に建築主へ返却することと定めています。

なお、事前報告は原則として、建築確認申請前に提出してもらうこととなっています。

■チェックリストによる効率的な作業

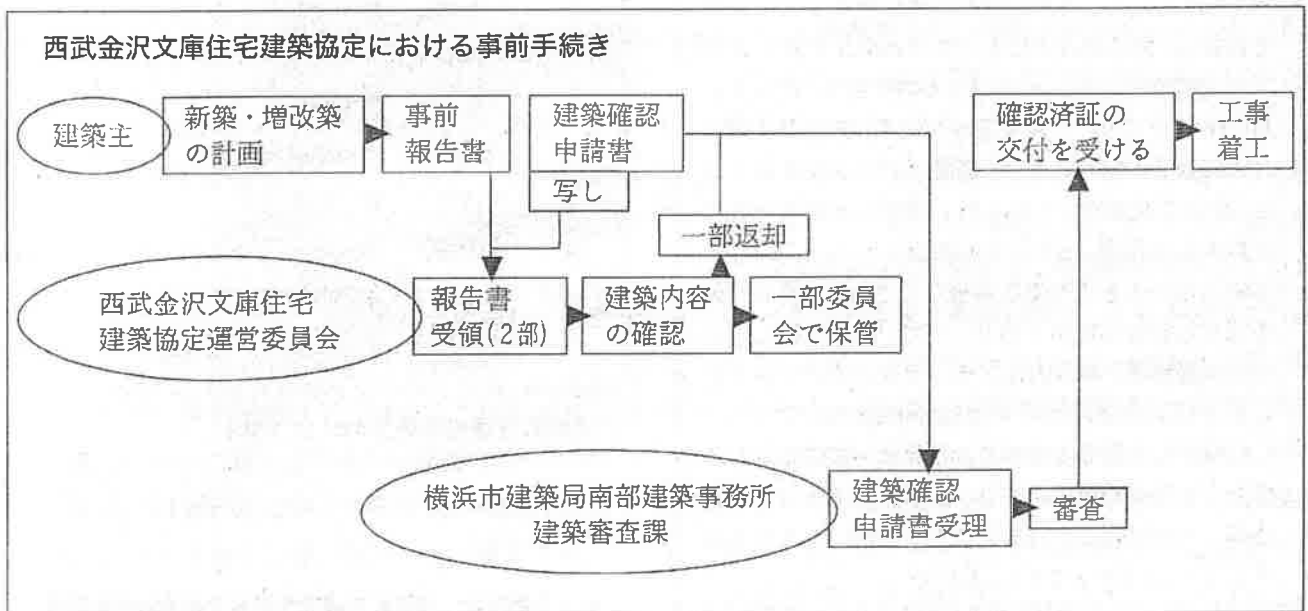
建築計画のチェック作業は、運営委員19名を4班（1班約350戸）の担当区域に分け、委員会作成の「確認表（リスト参照）」により作業を行います。この4班は前号で紹介しました建築協定隣接地の加入の勧誘を分担している班と同様のものです。

確認表の項目の一例

- ①敷地面積 ②地盤面の変更の有無
- ③最高高さ，軒の高さ ④外壁後退（道路境界，隣地境界）
- ⑤用途 ⑥その他必要な項目

各班の確認後は委員長が内容を点検し、通知書に必要事項を記入捺印して、「工事のお願い書」を添えて返却します。その後毎月の運営委員会で再確認を行い、各班の共通理解とレベルアップを図っています。また、緩和条項に該当する案件については、全運営委員の対応とし、近隣住民への説明とその意見を確認し、それを参考として処理にあたっています。更新時から平成13年1月末日まで（4年3ヶ月間）の事前報告件数は146件で、速やかな確認作業の要望もあり、期間短縮に心掛け平日夜も作業を行っています。

西武金沢文庫住宅建築協定運営委員長 鈴木 稔



建築協定だよりご意見・情報大募集

以前アンケートで、一番多かった意見が、「もっと身近な情報がほしい」というものでした。そこで、34・35号では西武金沢文庫住宅建築協定の実際の運営をご紹介しました。今後も、身近で具体的なご意見・情報をどしどし掲載していきたいと考えています。「こんな情報を載せてほしい」といったご要望から「当地区では、こんなルールを作ってみた」といった情報などを事務局（横浜市建築局建築指導部建築企画課）までお送りください。これからは、身近な情報が満載され、有効な情報交換の場になるよう考えております。

**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」**

平成12年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。

編集後記

□規制緩和で民間が建築確認をできるようになったのは、半世紀前の法施行以来画期的なことです。協定だより33, 34号にも掲載されていますが、民間機関と建築協定との関連については前例がなく重要研究課題です。本号に先の総会の記録を掲載しました。従来は行政との協力、調整でしたが、今後は行政の他、県内外の民間機関との調整、折衝が必要になり、それを思うと大変なことを考えます。（川松）
□建築協定、「地域エゴ」と問われればそうかもしれない。しかし、自主的制約の中に閑静なる街並みを保証し、運営委員会にあっては地域の懇親をより深め問題解決に向かっていくものである。田んぼの真ん中に金ピカの一軒家を建てても、それはそれだけの価値しか得られない。高級マンションにあっては、屋上の貯水槽から送られる滞留し新鮮さを失った飲み水の使用、出入りに必要なエレベータは誰とも知らない人との同乗を余儀なくされ、一縷の不安を感じながらの利用であり、一方、閑静で緑に囲まれた高級感漂う街並みにステータスを感じ生活することが建築協定地域ならではの有様ではなかろうか。喧噪たる街並みの中に、日照権、騒音に犯されてたたくむ価格低落の中に、積極的に建築協定地域を探し求め移籍なされる姿こそ建築協定の存在価値を示すものであります。（北川）

建築協定見学・討論会開催！

今年で第4回目となる「建築協定見学・討論会」が、平成13年11月18日に開催されます。今回のメインテーマは、「遊水池における宅地分譲とまちづくり」です。今年は栄区の飯島ひかりが丘建築協定を見学し、討論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っております。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13年11月18日（日）午後1時から
見学地：飯島ひかりが丘建築協定（栄区）
テーマ：遊水池における宅地分譲とまちづくり

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
〃	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

—建築協定運営委員会のハンコ欄—

※この新聞は、建築協定運営委員会で配布しています。