

# 建築協定だより

本号のトピックス

- ・「地下室マンション」のルールづくり(第3面)
- ・第21回総会・交流会日程決定(第5面)

2004年  
平成16年3月

第40号

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会  
事務局 横浜市中区港町1-1  
横浜市建築局建築企画課内  
電話 045(671)2932・2933

## これで建築協定チェックも大丈夫！ 「建築法令の勉強会」開催

「突然設計者から電話があり、協定に合っているかどうか見て欲しいと言われた。建築のことはよく分からないので困ってしまった…」

新しく建築協定運営委員長になった方から、何度かこのような話を聞きます。

建築協定では、区域内で建築があった場合、締結した皆様自身が協定のチェックを行います。これは建築協定の大きな特長であり、「自分達のまちの事は他人任せにせず、自分達の手で住みよくしていく」という住民自治の考え方によるものです。

しかし、建築協定のチェックの中で、協定に合致しているか判断に迷うこともあるかと思います。そこで、建築協定や、その元となる建築基準法の内容



をより深く理解するため、平成15年11月29日(土)、ポートコミュニティ万国橋にて『建築法令の勉強会』を開催しました。(詳細は第2面)

### 全10項目の建物ルールについて解説

当日は、市内の建築協定運営委員長など、57人40地区の参加がありました。

内容は、建築協定で制限している主な10項目について、横浜市の行政職員が分かりやすい解説を行いました。参加者の中には、建築物の用途のみを制限している地区にもかかわらず、家を建てるときの基本ルールである建築基準法を知りたいということで参加した運営委員長もいました。参加者一同建築に対する興味がとても強く、「建築法令クイズ」や質疑応答についても盛り上がり、実り多い勉強会となりました。

#### 今回の勉強会の内容を『手引き』に掲載します

今回の勉強会の内容を、現在全面改定作業中の『運営委員会の手引き』の中に掲載いたします。

完成した冊子は、今年6月の第21回総会(第5面参照)にて配布する予定です。乞うご期待!

～横浜市からのお知らせ～

### 事務局が変更になります!

横浜市の機構改革に伴い、まちのルールづくりについては、4月1日より建築指導部建築企画課から住宅部**住環境整備課**の所管となります。建築協定に関する一般相談や連絡協議会事務局についても、住環境整備課にて引き続きバックアップをして参りますので、よろしくお願い致します。(第6面参照)

電話番号: 045-671-2932

FAX: 045-641-2756

# 『建築法令の勉強会』における 建築関連法令の解説やクイズ、質疑応答を一部ご紹介します！！

## ● 外壁の後退距離について ●

都市計画において、外壁の後退距離を定めることができます。横浜市では、第一種・第二種低層住居専用地域については、表のとおりに定められています。

用途地域	建ぺい率	容積率	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	30%	60%	敷地境界から1m
	40%	60%	
	40%	80%	前面道路から1m
50%	80%		

なお、外壁後退線から突出できる場合の緩和規定もありますので、詳細につきましては、第21回総会でご紹介する「運営委員会の手引き・法令編」をご参照下さい。

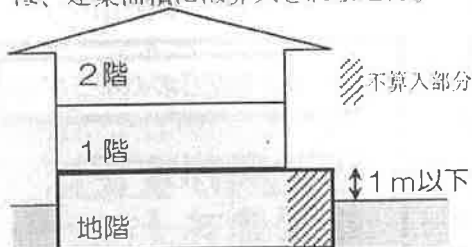
**建築協定では** 都市計画で定められている外壁の後退距離に加え、道路や隣地境界から空間を確保する外壁の後退距離を定めることで、よりゆとりある街並みを形成することができます。



## 勉強会で出されたさまざまな ご質問の中から、 抜粋してご紹介します。

Q1 地下居室や自動車車庫等は、容積率の緩和対象となるが、建築面積の緩和対象にはならないのですか。

A1 地盤面上1m以下にある地階の床面積は、建築面積には算入されません。

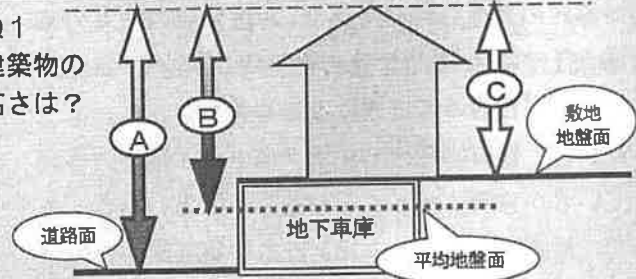


Q2 容積率・建ぺい率制限を緩くしたいのですが。

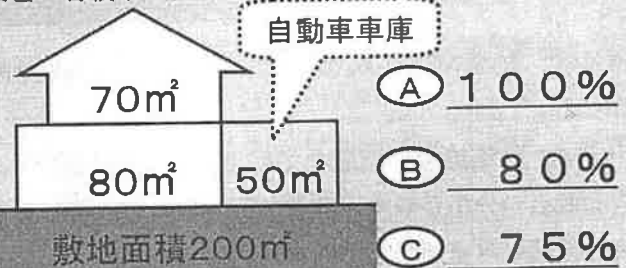
A2 近年、地域住民の意見や要望を都市計画に反映しようという見方が出てきました。制限を緩くしたいという地域住民の意見を通すことは、難しいことかもしれませんが、都市計画提案制度が成立されたこともあり、地域住民の要望を受け入れられる可能性は開けてきたと言えます。

## 勉強会で出題されたクイズにチャレンジ！！

Q1 建築物の高さは？



Q2 容積率は何%？



A1 正解 B 平均地盤面から建築物の最高部分の高さまでです。  
A2 正解 B 自動車車庫等は、建築物全体の延べ面積の1/5までは容積率に算入されません。  
建築物全体の延べ面積  $70+80+50=200 \text{ m}^2$   
 $\frac{200}{200-(200 \times 1/5)} \times 100 = 80 (\%)$

## 斜面地における「地下室マンション」のルールづくり ～横浜市取り組み～

最近、斜面地を利用した「地下室マンション」が周囲の住環境に与える圧迫感やボリュームが大きな問題となっています。横浜市では、地下室マンションと周辺の住環境との調和を図るために、①階数の制限、②盛土の制限、③緑化等の義務とそれらに違反した場合の罰則を定めた「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例」を3月5日に制定しました。施行は、6月1日となります。（「条例の制限のイメージ」参照）

また、「地下室マンション」の構想の段階で、開発事業者に対し、標識の設置、地域住民への説明、説明報告書の提出、市長の同意などの義務を定めた「横浜市開発事業の調整等に関する条例」も同時に制定しました。

**条例の制限のイメージ**

① 階数の制限  
第1種高度地区：5階以下  
第2種高度地区：6階以下

○第1種高度地区とは…  
高さ制限 10m  
第1種低層住居専用地域全域と第2種低層住居専用地域の一部

○第2種高度地区とは…  
高さ制限 12m  
第2種低層住居専用地域の一部

② 盛土の制限  
地下室建築物の延べ面積を増加させることとなる盛土を禁止します

③ 緑化等の義務  
敷地の最も低い位置で規則で定める部分に敷地の境界から4m以上の幅の空地を設けて、その空地において、敷地の面積の10%以上の緑化を行います

広告

介護保険を利用してゆとりある生活を！

### 《有料老人ホームのご案内》

ご存知ですか？昨年より特養の入所基準が変わりました。これまでの申し込み順（原則）ではなく、要介護度が重く介護者がいない、事情により介護できないなど、入所の必要性の高い方が優先になりました。

現在、病院や特養、老健に入所しているが、本人の容体の変化や、入所基準の変更及び病院など施設の事情により、次を探して移らなければいけない方。大切な家族のためにも、共倒れにならないうちに介護保険を利用して、ゆとりある生活をしませんか？

老人ホームは、環境・医療・スタッフ数・費用など「調べて・比べて・選ぶ」ことが大切です。在宅介護を続けるという毎日の生活には無理や限界があります。愛情があればあるだけ、お互いに気を使い、気疲れもします。

安心介護相談センターは、女性スタッフが要介護者や家族の身になって、事情に合った有料老人ホームの案内をお手伝いします。

【秘密厳守】「安心下さい。」

◎特養・老健に申込みをしているが、順番がなくて困っている方、入所条件によりなかなかご利用出来ない方の相談が増えています。

■安心介護相談センター 【お決めになる前に、ご相談下さい】

資料請求・ご相談はお気軽にどうぞ。受付時間9時～19時迄(無休)



**0120-461-631**

㈱フューネラルシステム 横浜市神奈川区東神奈川2-44 代表者:宮本謙次 担当者:下田朋子



## 横浜市建築協定連絡協議会 20年のおゆみ

横浜市建築協定連絡協議会（以下「連絡協議会」）の活動は、今年の6月で丸20年となります。この間、建築協定の普及と円滑な運営に重点をおいて活動を進めてきました。この機会に、連絡協議会の20年のおゆみをふりかえります。

### ■連絡協議会の発足（昭和59年6月）

連絡協議会は、現在、177地区の建築協定地区の運営委員会で組織されています。昭和32年に中区福富町通において、横浜市で初めての建築協定が締結されました。また、昭和42年には、戸塚区上飯田モデル住宅地において、住宅地での初めての建築協定が締結されました。

昭和58年には、建築協定数は100地区を超えましたが、これに伴い、「更新の方法がよく分からない」、「穴抜け地にマンションが建つようだがどうしたらよいのか」など、建築協定の運営に係る様々な問題が生じてきました。

このような問題を解決するため、昭和59年3月に各地区の建築協定運営委員会の有志により、連絡協議会設立の準備委員会が設けられ、同年6月に全国初となる建築協定の連絡協議会が発足しました。

### ■連絡協議会の活動

発足後は、年1回の総会、年4回の幹事会のほか、「建築協定だより」の発行などを行いました。さらに昭和63年度からは建築協定地区のバス見学会の開催、平成2年度には「運営委員会の手引き」の作成、平成4年度からは他都市との交流など活動の幅を徐々に広げていきました。

平成5年度には連絡協議会が設立10周年を迎え、これを機会に広く市民に建築協定をPRし、さらに建築協定の普及を図るための記念行事を行いました。

また、その間、連絡協議会の活動が高く評価され、昭和60年度に日本都市計画学会「石川賞」、平成元年度に「横浜市政100周年・開港130周年記念市政功労者賞」、平成5年度に「横浜市まちづくり功労者賞」をそれぞれ受賞しました。

### ◇ 連絡協議会20年のおゆみ ◇

年度	主な活動内容	協定地区数
昭和59	「横浜市建築協定連絡協議会」発足 「建築協定だより（創刊号）」作成	128
60	日本都市計画学会「石川賞」受賞！	151
61	連絡協議会と横浜市長の座談会 開催	158
62	緑区建築協定運営委員会座談会 開催 港南区建築協定運営委員会座談会 開催	175
63	第1回建築協定地区バス見学会	188
平成元	横浜市政100周年・開港130周年記念 市政功労者賞 受賞！！	197
2	「運営委員会の手引き」作成	204
3	住環境意識調査 実施	209
4	京都市建築協定連絡協議会 訪問 京都市建築協定連絡協議会 来訪	212
5	連絡協議会10周年記念行事 開催 「連絡協議会10周年記念誌」作成 横浜まちづくり功労賞 受賞!!! 神戸市建築協定連絡協議会 訪問	208
6	世田谷区太子堂地区 訪問	197
7	大阪府高槻市 訪問	186
8	厚木市森の里一丁目建築協定地区 訪問	187
9	「運営委員会の手引き」改訂版 作成 相模原市桜台第一住宅建築協定地区 訪問	185
10	藤沢市片瀬山四丁目建築協定地区 訪問	184
11	建築基準法改正勉強会 開催 横須賀市マボリシーハイツ建築協定地区 訪問	175
12	茅ヶ崎市湘南ライフタウンやよい自治会 茅ヶ崎建築協定地区 訪問	174
13	中部地区建築協定意見交換会 開催 西部地区建築協定意見交換会 開催	174
14	「建築協定更新マニュアル」作成	175
15	大阪府、名古屋市、京都市、神戸市の協 議会会長とのパネルディスカッション 開催（第20回総会） 「運営委員会の手引き」改訂版 作成	177 (2月末現在)



また、連絡協議会の活動に伴い、建築協定地区も大幅に増加し、平成4年度には、これまでの最大となる212地区に達しました。

その後も、平成9年度の「運営委員会の手引き」改訂版の作成、平成11年度の建築基準法改正勉強会の開催や平成14年度の「建築協定更新マニュアル」の作成など、その時々状況に対応した活動を継続的に行ってきました。

さらに、平成15年度には、第20回総会において、大阪府、名古屋市、京都市、神戸市の連絡協議会会長とのパネルディスカッションを開催し、初めて国内全ての連絡協議会が一同に会した意見交換を行いました。

連絡協議会は、今後も引き続き、建築協定地区相互の連携を一層深めながら、建築協定を通じたより良いまちづくりを進めるため、様々な活動を更に発展させていきたいと考えております。

## 「第21回総会」と「交流会」に是非ご参加ください!!

今回の第21回総会をもちまして、連絡協議会は20周年を迎えます。そこで、総会后、20周年を祝い、昼食を兼ねました「交流会」を開催します。他の建築協定地区との情報・意見交換の場としまして、各地区の運営委員の皆さまだけでなく、運営委員以外の皆さまも是非ご参加ください。

なお、交流会には横浜市職員も出席しますので、日ごろの疑問点についても質問できる場としております。

開催日：平成16年6月12日(土)

総会：午前10時30分～午後1時

横浜ワールドポーターズ 6階

交流会：午後1時30分～午後3時30分

ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル1階

ビュッフェダイニング オーシャンテラス

※交流会につきましては、洋食バイキング(会費3,000円)とし、お申し込み先は、事務局(横浜市建築局住環境整備課671-2932)を予定しておりますが、詳細につきましては、第21回総会開催通知とともに、各地区の運営委員長の皆さまあてに改めてお知らせいたします。

## 新本牧地区建築協定運営委員会(中区)

### 第23回緑の都市賞「国土交通大臣賞」受賞!!

平成15年9月19日、新本牧地区建築協定運営委員会が、第23回「緑の都市賞」の「国土交通大臣賞」を受賞しました。「緑の都市賞」とは、(財)都市緑化基金と読売新聞東京本社の共催で、明日の緑豊かな都市づくり・街づくりをめざし、樹木や花などの「みどり」を用いた環境の改善、景観の向上等に取り組み、緑化や緑の保全の実績に良好な効果をあげている市民団体、企業、公共団体等の団体を顕彰しているものです。

「国土交通大臣賞」は、3つの募集部門(「施設緑化部門」、「地域緑化部門」、「緑の都市づくり部門」)のうち優秀なものが対象となりますが、同委員会は、「住民の主体的な組織として、自らの街を建築協定により、良好な環境に維持し、23年を経た今、街路樹などの公共の緑と宅地内の緑が、緑豊かな街を形成している」ことを評価され、「地域緑化部門」で受賞しました。

新本牧地区では、建築協定とそれを補完するまちづくり指針により、建築物、緑化、管理に関するきめ細やかなルールを定め、同委員会が建築計画の届出書類の審議を申請者との面談形式で行っています。

また、建築物の竣工後の地区内パトロールや「花いっぱいのもち本牧」のイベントを開催するなど緑化についての啓蒙活動も行っています。

このような幅広くきめ細やかな取り組みの成果が今回の受賞につながったのでしょう。



緑豊かな新本牧地区のまち並み

# 「もっと身近な情報がほしい」～建築協定だよりご意見・情報大募集!!～

以前のアンケートで一番多かった意見です。これまで、「みんなの建築協定」と題して、建築協定地区の実際の運営や更新活動の内容をご紹介してきました。今後も皆さまのご意見などにより、紙面の充実や新たな意見交換のテーマにつなげていきたいと考えております。様々なご意見・情報を随時募集しておりますので、事務局までお寄せください。

## ■ 横浜市よりお知らせ ■

### 建築協定等の窓口が 変わります!

建築協定や地区計画等のまちのルールづくりについては、従来は建築指導部建築企画課が窓口でしたが、平成16年4月1日より、住宅部

**住環境整備課**が窓口となります。

また、この住環境整備課を本部とする「まちのルールづくり相談センター」についても、従来の4方面建築事務所の支部を **18区役所**へ機能を移管し、住民の皆様がより気軽に相談でき、一層きめ細かな支援をおこなっていきます。

電話番号：045-671-2932

FAX：045-641-2756

### 「まちのルールづくり講座」 を18区で開催しました!

「まちのルールづくり相談センター」が、区役所及び市民団体『ウエスト♡ハウス』との協働のもと、18区で「まちのルールづくり講座」を開催し、延べ808名の方が参加されました。建築協定の地区からは、54名の方のご参加をいただきました。どうもありがとうございました。

## ■ 事務局よりお知らせ ■

### 運営委員長などが変わりましたら お知らせ下さい

◆**運営委員長又は建築協定だよりの送付先の変更**  
→「建築協定運営委員会の手引き」に掲載の届出様式に必要事項を記入し、事務局まで郵送又はFAXしてください。「手引き」は事務局に在庫がありますので、ご要望があれば提供いたします。

◆**建築協定だよりの配布数の変更**  
→ 事務局までお電話でお知らせください。  
確実な情報交換のために是非お願いいたします。

## ■ 編集後記 ■

□連絡協議会は発足20年を迎え、ますます皆様に愛される協議会と協定だよりとなるよう責任の重さを痛感し、協定運営やまちづくりにより、有益なものとなるよう心掛けていきたいと思っております。また、建築協定の運営には、いろいろな問題が多くあるかと思いますが、協定の見直しや問題解決などにも、市の「まちのルールづくり相談センター」に相談できることは大いに心強いものと思っております。(鈴木会長)

□平成15年11月29日の「建築法令の勉強会」に出席したまさにその時に、私共の協定区域内において建築物の用途に関する問題が発生しました。数字的な問題であったなら、解決の道は簡単であったと思いますが、心情的、人道的なことがあり、割り切って考えるには問題が大きすぎました。

建築局や他の協定地域の方々にご意見をいただき、どうにか収まるべき所に落ち着きました。タイミングよくこの問題を提起して下さった勉強会に感謝し、ホッと胸をなでおろしました。

(赤田幹事)

### 第10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	金沢区
副会長	森本 周造	美しが丘中部自治会	青葉区
	山口 清二	新本牧地区	中区
幹事	赤田千枝子	横浜興和台	旭区
	北川 隆三	岸根篠原東急団地	港北区
	竹内 良夫	桜台住宅地区	青葉区
	中野 幸子	神大寺一丁目住宅地区	神奈川区
	西浦 昌司	松ヶ丘住宅地	栄区
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区

### —建築協定運営委員会のハンコ欄—

※このたよりは、建築協定運営委員会で配布しています