

第22回 横浜市建築協定連絡協議会総会開催!

去る平成17年6月18日(土)、第22回 横浜市建築協定連絡協議会総会が、ワールドポーターズ6F イベントホールにて行われました。

今年の総会は建築協定運営委員会関係者97名(65地区)にご参加いただき、また横浜市職員60名の参加もありました。

総会では、連絡協議会の前期の活動報告および今期の活動方針が説明され、賛成多数により承認されました。また、建築協定の課題として、建築協定と指定確認検査機関との係わりについて市から報告・提案があり、活発な議論がなされました。

＝詳細は2・3面に

休憩時間には、区役所職員が作成した市内各区の建築協定を紹介したパネル展示や市職員による相談・質問コーナーなどでご好評をいただきました。



休憩時間にパネル展を熱心に眺める参加者



▲ 質問に答える連絡協議会幹事

参加者から多数の質問がありました ▼



秋の勉強会開催のお知らせ



平成17年11月26日(土) 午後、景観法および地域まちづくり推進条例についての勉強会を予定しています。詳細については後日、各建築協定運営委員長にご案内を送付いたします。

皆様ふるってご参加くださいますよう、よろしく願いいたします。

第22回 横浜市建築協定連絡協議会総会において、横浜市が説明した内容をご紹介します。

〈横浜市からの報告・提案〉

建築協定の課題 ～ 建築協定と指定確認検査機関との係わり

平成10年の建築基準法の改正により、これまで行政が行っていた建築確認等の業務が指定確認検査機関（通称：民間主事）でも行えるようになりました。

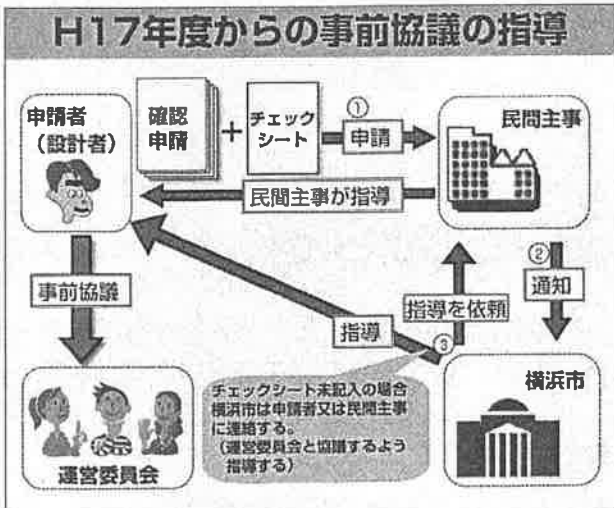
横浜市内の平成16年度実績で民間主事が取り扱った物件は全体の6割に達しており、民間主事が運営委員会との事前協議無しで建築確認をしてしまうのではないかと、との不安の声が多く寄せられています。

これまで、建築協定地区内の計画については、都市整備局やまちづくり調整局の窓口において、建築協定の事前協議のお願い等、建築協定に関する各種指導を行ってきました。しかしながら、民間主事扱いの確認申請等件数が増加している近年、建築協定に関する指導が行き届かない傾向があることが課題になってきています。このことに対する横浜市の取り組みを報告するとともに、新しい条例を活用することを提案します。

1. 横浜市と民間主事による指導の徹底(報告)

横浜市では今年度から所定のチェックシートを用い、民間主事に確認申請が出された場合について指導の徹底を図っています。

- ① 申請者は、協定の事前協議状況についてチェックシートに記入して確認申請書に添付する。
- ② 申請を受けた民間主事は、速やかに横浜市へ通知する。
- ③ 通知を受けた横浜市は、チェックシート未記入の場合、申請者に連絡するか、民間主事に依頼して運営委員会と事前協議するよう指導する。



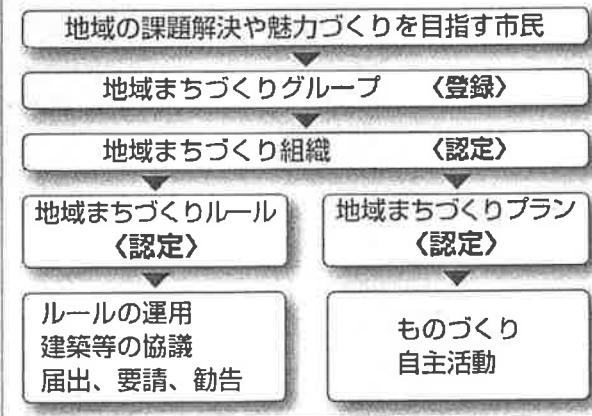
2. 横浜市地域まちづくり推進条例の

有効活用(提案)

横浜市では、市民と市が協働して行う地域まちづくりについて、安全で快適な魅力あるまちの実現に資することを目的として「横浜市地域まちづくり推進条例」を制定しました(平成17年10月1日施行)。

この条例に基づいて「地域まちづくりグループ」として登録し、建築協定の更新などを含む具体的なまちづくり活動を行う場合には、専門家派遣などの技術的支援や財政的支援などを受けることができます。

地域まちづくり条例の手続きの流れ(概要)



さらに「地域まちづくり組織」として市長の認定を受けると、活動への支援の他、生活環境に関する事項を含めた様々なルールを地域の合意によって定め「地域まちづくりルール」として市長の認定を受けることができます。この場合、地域内で建築等を行うとする者には、「地域まちづくり組織」との事前協議及び横浜市への届出が義務づけられます。また、横浜市はルールに合わないものに対し指導し、必要な場合には要請・勧告を行います。

「地域まちづくりルール」で決められることの例

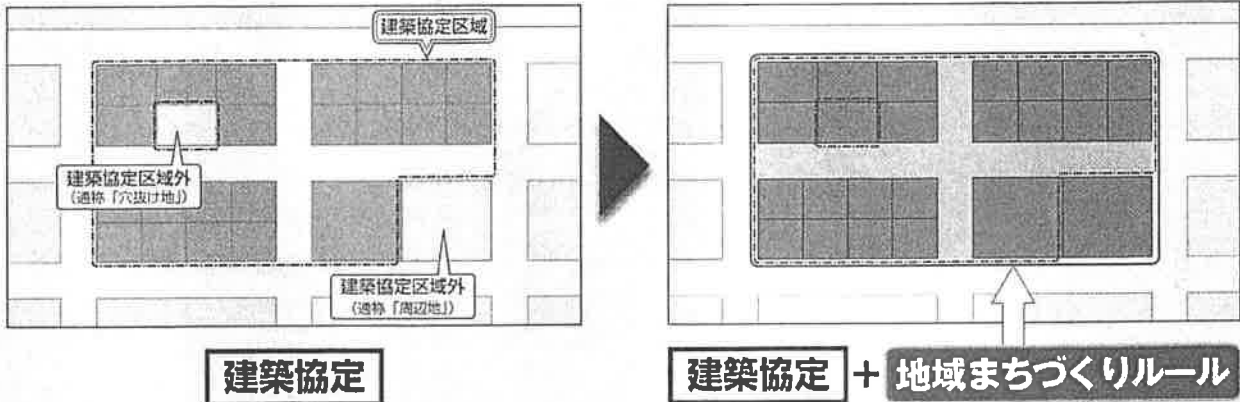
- 建築物の用途や高さなど、建築に関すること
- 資材置き場や緑化など、土地利用に関すること
- 防犯のための夜間点灯や騒音など、生活環境に関すること…etc.

建築協定地区における「地域まちづくり推進条例」の活用例

ここでは、建築協定連絡協議会総会において横浜市が提案をした「地域まちづくり推進条例」の活用例を紹介します。

地域まちづくりルールの対象地域の考え方

(例)：建築協定地区(穴抜け地及び隣接地を含む)に、「地域まちづくりルール」を決める



※ 上記は、地域まちづくりルールの対象地域の決め方の一例です。地域まちづくりルールの対象地域は、地域の皆さんが改めて決めるものであり、必ずしも建築協定地区と同一である必要はありません。

地域まちづくりルールの制限内容の考え方

上図のように地域まちづくりルールを定めた場合、地域まちづくりルールの内容は、「**建築協定と同じ制限内容**」または「**建築協定を緩和した制限内容**」とすることが考えられます。また、そのような建築協定と同等の内容に加え、「日常生活に関するルール(花植え、店舗の営業時間等)」を定めることもできます。

地域まちづくり推進条例の目的は、地域の皆さんがその地域の環境の維持又は改善を目指して取り組むことを推進することです。この条例を活用する際には、「その地域が大切にしていきたいもの」について、改めて地域の皆さんで話し合い、共有し、それを実現するためのルールを考えていくことが望まれます。

建築協定地区に地域まちづくり推進条例を活用した場合の効果

- ① 「地域まちづくり組織との事前協議」と「横浜市への届出」が義務づけられます！
- ② 地域まちづくり組織と横浜市による「協働のルール運営」が行われます！

※ 民間主事扱いの計画や穴抜け地等の計画についても、①により事前協議の義務が課せられることになります。



- ① 地域まちづくりルールをつくる際には、隣接地や穴抜け地等の建築協定未加入地を含め、地域全体に周知を行い、十分に意見を聞き、互いの理解を深めていくという「合意形成」が必要です。
- ② 地域まちづくりルールをつくり運営していくには、「地域まちづくり組織」として横浜市の認定を受ける必要があります。
- ③ 地域まちづくりルールは、横浜市だけが守っていくものではありません。地域まちづくり組織による継続的な運営が欠かせません。
- ④ 地域まちづくりルール違反に対し、横浜市が勧告を行う場合がありますが、命令や罰則を課すことはできません。

第21期 連絡協議会実績 (H16.6~H17.6)

1. 建築協定見学・意見交換会

平成17年3月12日(土)に、金沢区の金沢文庫パークタウン建築協定地区で見学・討論会が開催されました。今期も皆様のご参考となるような建築協定地区の見学会を行う予定です。

2. 秋の勉強会の開催 (11月)

「建築協定と隣接地対策」(42号で紹介)

3. 「建築協会だより」の発行

9月に41号、3月に42号を発行しました。

最近の建築協定実績

1. 平成16年度の認可実績

昨年度は、13件(新規4件、更新9件)の建築協定が締結されました。

協定内容としては、第一種低層住居専用地域などの住居系用途地域内において、低層戸建て住宅の環境維持を目的としたものがほとんどでした。

一方、工業地域における協定締結もあり、横浜インナーパーク建築協定では、区域内の緑化や建築物の用途の制限などの様々なルールを定めています。

2. 平成17年度の認可状況

今年度は、8月末現在において既に3地区が更新認可され、1地区が新規認可されています。

3. 平成16年度の横浜市の支援状況

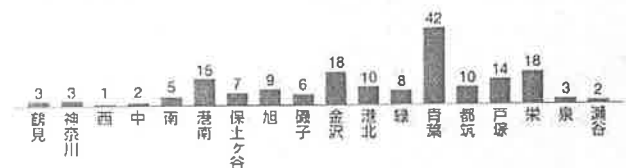
- 建築協定地区へのまちづくりコーディネータの派遣11地区に計76回
- 建築協定看板の設置 4地区

■ 平成16年度 建築協定認可一覧 (新規・更新)

区名	建築協定名	用途地域	面積(m ²)	区画数	認可公告年月日	新規更新
全 沢	柳町	一低/一住	87,309.48	371	H16.4.5	新
青 葉	たちばな台地区	一低	8,603.77	39	H16.5.25	更
青 葉	美しが丘住宅B地区	一低	4,456.76	16	H16.5.25	更
都 筑	海北ニュータウンつづき野	一低	12,594.35	68	H16.6.25	新
神 奈 川	六角橋1丁目31.32	一住/近商	2,494.32	16	H16.7.5	新
青 葉	新石川二丁目C地区	一低	12,329.69	60	H16.8.13	更
金 沢	金沢文庫パークタウン	一低	77,342.34	391	H16.8.25	更
南	緑和フレッシュタウン上大岡	一住	10,902.25	61	H16.10.5	更
保土ヶ谷	東戸塚グリーンタウン	一低	39,291.36	222	H16.10.5	更
瀬 谷	横浜インナーパーク	工業	8,583.49	7	H16.12.24	新
金 沢	いずみタウン金沢文庫	一低	15,102.38	73	H17.2.4	更
青 葉	みすずが丘地区	一低/二低	48,510.15	211	H17.3.15	更
緑	竹山第3	一中高	1,450.50	8	H17.3.25	更

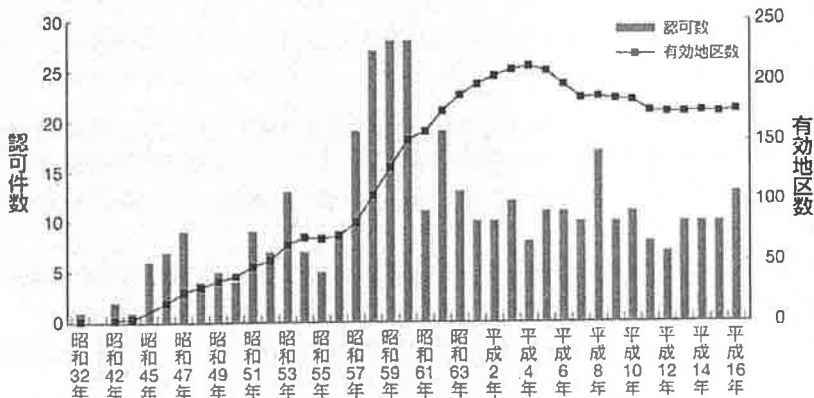
〈凡例〉 一低：第一種低層住居専用地域 一中高：第一種中高層住居専用地域
 二低：第二種低層住居専用地域 近 商：近隣商業地域
 一住：第一種住居地域 工 業：工業地域

■ 区別の有効地区数 (合計176地区) (平成17年3月31日現在)



有効地区数が維持されています - 横浜市の建築協定有効地区数の推移 -

■ 建築認定の認可件数と有効地区数の推移



有効地区数は、昭和57年度以降、多数の宅地開発に伴い大幅に増加し、その後、平成4年度をピークに減少傾向を示してきました。

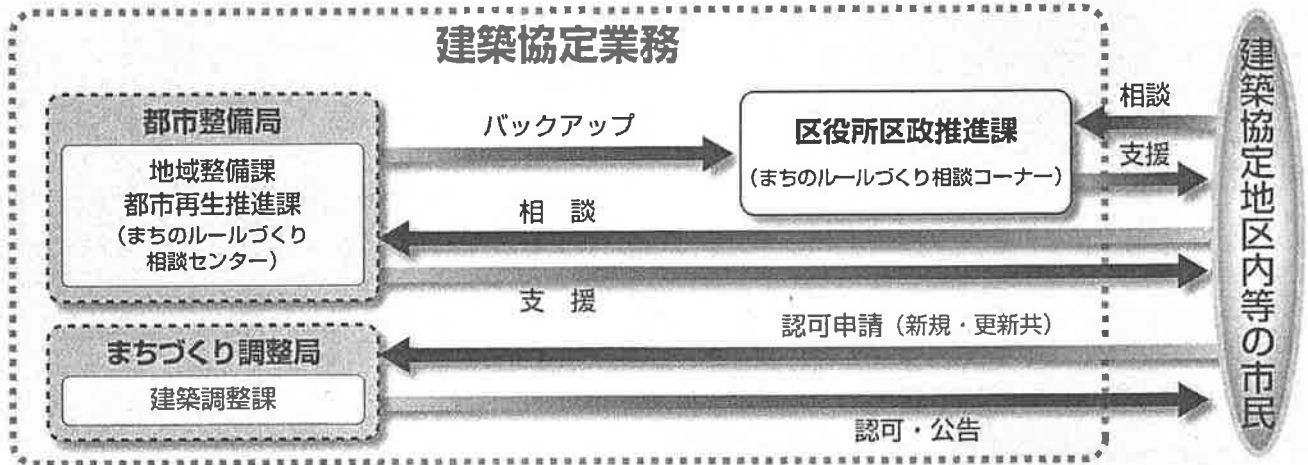
しかし平成11年度以降は、地区計画への移行があるにもかかわらず、新規のまちづくり活動によって、更新地区以外においても新規の建築協定がなされ、有効地区数がほぼ維持されています。

横浜市では、34年振りとなる大幅な機構改革を行いました！

従来からの都市計画局と建築局を「都市整備局」と「まちづくり調整局」に再編しました。都市整備局は、身近な住宅地から拠点まで、都市の整備を総合的・計画的に推進する業務を、まちづくり調整局は、法に基づく計画・調整・誘導を戦略的に展開する業

務をそれぞれ行います。

これに伴い、建築協定に係る業務について、地域のまちづくり活動の支援業務を「都市整備局」が、法に基づく認可等の業務を「まちづくり調整局」がそれぞれ担当することになりました。



■ 建築協定地区 区別担当一覧

区名	都市整備局地域整備課			区役所区政推進課		
	担当係長	電話番号	FAX番号	担当係長	電話番号	FAX番号
総括担当	竹下	671-2667	663-8641			
鶴見※	飯島	671-3857	664-7694	渡邊	510-1676	510-1889
神奈川	川崎	671-2691	663-8641	八鍬	411-7026	314-8890
西	川崎	671-2691	663-8641	松本	320-8328	322-9847
中	額田	671-2691	663-8641	鈴木	224-8129	224-8109
南	神原	671-3595	663-8641	足立	743-8127	712-0404
磯子	額田	671-2691	663-8641	森田	750-2331	750-2533
金沢	額田	671-2691	663-8641	村上	788-7729	786-4887
旭	広瀬	671-3799	663-8641	井川	954-6027	951-3401
港北	広瀬	671-3799	663-8641	関谷	540-2229	540-2209
緑	片川	671-3799	663-8641	中澤	930-2217	930-2209
青葉	竹下	671-2667	663-8641	山田	978-2217	978-2410
都筑	卯都木	671-2667	663-8641	河岸	948-2227	948-2239
港南	中出	671-2665	663-8641	高橋	847-8327	846-2483
保土ヶ谷	井上	671-2720	663-8641	西嶋	334-6374	333-7945
戸塚	井上	671-2720	663-8641	南	866-8328	862-3054
栄	遠藤	617-2665	663-8641	櫻井	894-8331	895-2260
泉	中出	671-2665	663-8641	栗原	800-2331	800-2505
瀬谷	遠藤	617-2665	663-8641	甲斐	367-5631	365-1170

※ 鶴見区の担当課は都市再生推進課

★ 横浜市よりお知らせ ★

建築協定看板の設置方法が変わりました

横浜市では、昭和50年代から協定運営委員会から申請を受けた建築協定地区に、協定名称や建築協定区域を明示するための看板の設置を進めてきました。

今年度から、協定運営委員会に、より自由に看板を設置していただくように、これまでの方法を変更しました。

看板の設置を予定している協定運営委員会は、横浜市に看板設置の補助金申請を行い、自主的にデザイン等を決め、工事を行っていただきます。設置後に横浜市から補助金を交付いたします。なお、設置にあたっては、土地所有者等の了解が必要です。

予算に限りがあるため、希望される全ての建築協定地区に看板設置の補助金が交付できるとは限りませんが、ご検討されている地区の協定運営委員会の方は、お気軽に下記問い合わせ先までご相談ください。(問い合わせ先：地域整備課 電話671-2667)



■ 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、または建築協定だよりの送付先のご変更

→ 「建築協定運営委員会の手引き」に掲載の届出様式に必要な事項を記入し、事務局まで郵送、または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ご変更

→ 事務局までお電話でお知らせ下さい。

確実な情報提供のために是非お願いいたします。

「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!!～

今後も皆様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。

～ 編集後記 ～

■ 最近、運営委員会で使用する会議室(地区センター)の減免申請をした。結果は「公益に該当しないと考えるため、不許可とします」であった。理由として「建築協定は、地域住民が自主的に計画したものであり、横浜市は提案された建築協定を認可するのみであります。認可後の運用は、運営委員会により行われています」とあり、公益性が薄いとしている。先日の総会でも議論のあった「行政面からの指導支援」の温度差はこんなところから来ているのでは。なおいっそうの支援を期待したい。

(副会長 山口)

■ 民間建築主事による建築確認件数が70%を超えたという報告があり、驚いている。官から民への移行が早い。民間主事に朝出した確認申請が、夕方にはOKが出ている。横浜市に提出された建築確認申請が約1週間かかるのと比べると、当然の結果といえる。今のところ、建築協定の運営に重大な支障は出ていないが、建築確認申請に始まり、中間検査、完了検査と全て民間主導で行われると、地元住民による監視体制の強化が求められる。(幹事 竹内)

第11期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

役職	氏名	協定地区名	区名	電話
会長	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金沢区	
副会長	西浦 昌司	松ヶ丘住宅地	栄区	
	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	
	糸永 雅美	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区	
	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	
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区	
	山崎 栄治	洋光台6丁目南第一	磯子区	
	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 —