

建築協定だより 第44号

2008年(平成18年)3月

編集・発行

横浜市建築協定連絡協議会
横浜市都市整備局

事務局

横浜市中区港町1-1(市庁舎6F)
横浜市都市整備局地域整備課内
電話 045(671)2667
FAX 045(663)8641

秋の勉強会『景観法と地域まちづくり推進条例』開催 ～建築協定地区における景観計画・景観協定と地域まちづくりルールの有効活用～

去る平成17年11月26日(土)、横浜市建築協定連絡協議会秋の勉強会が、中区の開港記念会館にて開催されました。勉強会では建築協定運営委員会関係者54名(31地区)にご参加いただき、また横浜市職員24名の参加もありました。

最近、建築協定地区において、建築物の制限以外に資材置き場の禁止などの土地利用に関する制限も定めたい、あるいは、よりよい景観形成を図っていききたい、生活規範などのソフト面のルールを定めたいなど、まちづくりに関するニーズが多様化しています。そこで、これらのニーズに応えるため、平成16年12月に施行された「景観法」および昨年10月に施行された「横浜市地域まちづくり推進条例」の活用方法についての勉強会を開催しました。

横浜市の担当者から、これらの新たな手法についての説明の後で、連絡協議会幹事と横浜市の担当者との質疑応答形式で、建築協定地区における新しい制度の活用方法について解説をしました。参加者からも活用方法について様々な質問があり、熱気あふれる勉強会となりました。

＝詳細は2・3面に



▲連絡協議会幹事と横浜市との質疑応答



▲様々な質問がありました。

お知らせ

第23回連絡協議会総会を開催します

平成18年6月17日(土)午後、かながわ県民センター(横浜駅西口徒歩5分)にて、第23回横浜市建築協定連絡協議会総会を開催します。

詳細につきましては、後日、各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、よろしくお願いたします。



秋の勉強会～ディスカッション①～

景観法の活用について

前半の部で景観法全般について都市整備局都市デザイン室が説明を行い、後半の部では連絡協議会の山口副会長が加入している新本牧建築協定地区において、景観法を活用した場合の事例紹介などを行い、Q&A方式で景観法のポイントについて解説を行いました。

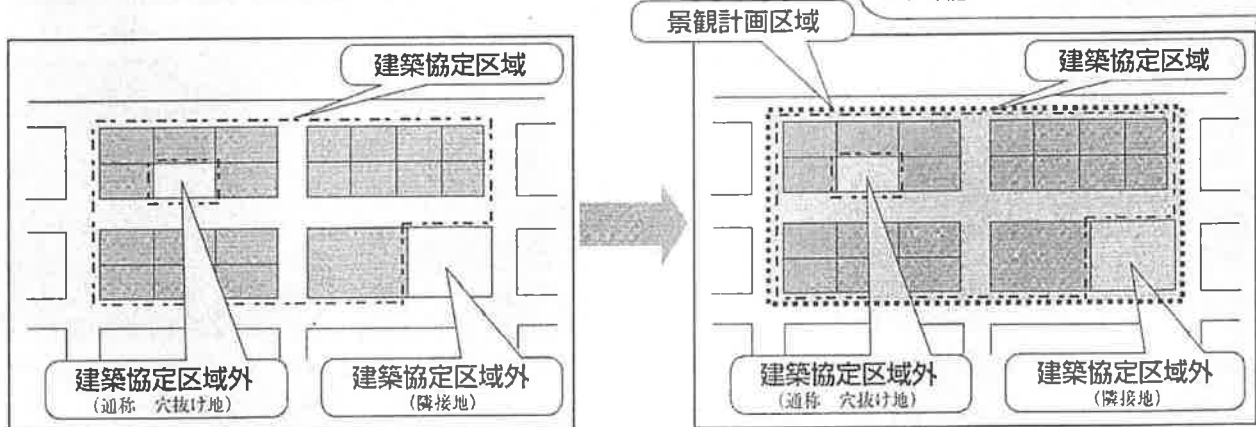
新本牧建築協定地区において、建築協定の制限とそれを補完するまちづくり指針について、景観法のなかのツールのひとつである「景観計画」で定めることが可能かどうかシミュレーションしたものが示されました。以下の表はその一部です。

項目	内容	景観計画
敷地	敷地の最小面積は200㎡とする。	○
	敷地を造成するための盛土の高さは0.5m未満とする。	○
外壁後退	外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は2m以上、隣地境界線までの距離は1m以上とする。	○
用途	一戸建専用住宅、一戸建兼用住宅またはタウンハウス	×
階数	地階を除き2以下（一部街区は3以下）	×
垣またはさく	生け垣またはクリンプネット等の透視性のあるものとする。	○
形態意匠	外壁及び屋根の形、色、材料等は、地区全体の調和を図るよう努める。	○

表中で○印は景観計画においても定めることが可能な項目を示しています。

なお、景観計画は横浜市が審査を行うので、客観的な審査が可能となるように表現の工夫が必要になります。

用途や階数の制限は、良好な景観形成が目的ならば形態意匠の制限として定めることが可能
例：戸建のような外観



さらに、参加者の理解を深めるため、連絡協議会の幹事から景観法全般についての質問を行い、横浜市が回答しました。以下は主な質問と回答です。

Q1 建築協定地区に更に景観計画を定める効果として、どのようなことが考えられますか？

- 景観計画による制限については、横浜市による審査・指導が行われます。
- ・ 景観計画は面的に制限がかかるので、穴抜け地や隣接地にも制限がかかります。
- ・ デザインや色彩などの形態意匠の制限に違反した場合、横浜市が変更命令や現状回復命令を行うことができます。
- ・ 横浜市に届出が出されるため、運営委員会との事前協議の指導が行われます。(穴抜け地等も含む)。
- ・ 建築協定は継続するため、「住民自治」も確保されます。

Q2 建築協定地区に更に景観計画を定める場合の課題は何ですか？

- 制限が面的にかかるため、一定程度の合意形成が必要です。
- ・ 穴抜け地や隣接地がある建築協定地区の場合、穴抜け地等にも制限がかかります。
- ・ 用途制限、資材置場・青空駐車場そのものの禁止は定められません。また、客観性が比較的低い制限(建築物の形態・意匠は周辺と調和させること)などは定め方が難しくなります。

秋の勉強会～ディスカッション②～

地域まちづくりルールを活用について

景観法に引き続き、横浜市から地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールの仕組みを説明しました。その後、建築協定連絡協議会幹事4名と横浜市により、建築協定地区に上乘せして地域まちづくりルールを決める場合の効果・課題についてディスカッションを行いました。

また、同協議会の鈴木会長が加入している西武金沢文庫建築協定地区を取りあげ、地域まちづくりルールの具体的な活用例を紹介しました。

地域まちづくりルールの仕組み

Q1 地域まちづくりルールでは何が決められるの？

地域まちづくりルールでは、建築物の関すること以外に、右図のように様々なことが決められます。

建築協定地区に地域まちづくりルールを決める

Q2 建築協定区域と地域まちづくりルール区域の関係は？

建築協定区域だけではなく、「穴抜け地」、「隣接地」を含めて、地域まちづくりルール区域とすることが一つの方法として考えられます。

Q3 今の建築協定の内容で、そのまま地域まちづくりルールの申出を行った場合、自動的に認定は受けられるの？

建築協定で定められる制限は、全て地域まちづくりルールに定めることが可能です。

ただし、

- ・ 条例に基づく「新しいルール」となる
- ・ 「穴抜け地」や「隣接地」を含めたルールとなるという理由から、改めて「地域住民等の多数の支持」を確認する必要があります。（*注1）この多数の支持が確認できれば、認定を受けることができます。

*注1 特に、「穴抜け地」や「隣接地」は、今まで制限がかかっていなかった所に新たに制限がかかることになるので、十分な合意形成が必要になります。

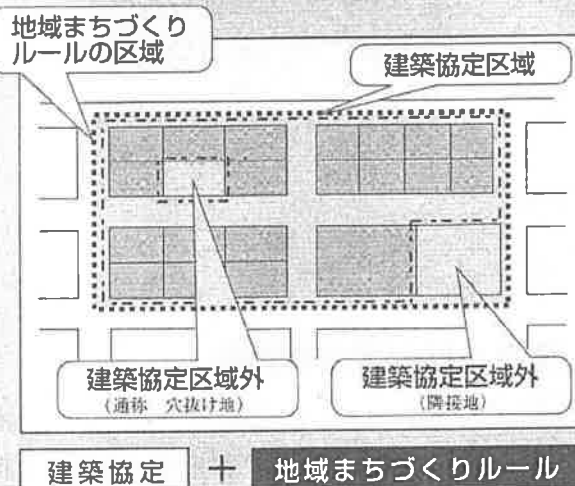
Q4 建築協定地区に地域まちづくりルールを決める効果は？

例えば、次のような効果が期待されます。

- ① 「地域まちづくり組織（注2）との事前協議」と「横浜市への届出」が義務付けられます。
- ② 横浜市への届出時に、「建築協定に関する運営委員会との事前協議」を横浜市が指導できます。➤

地域まちづくりルールで決められること

- ① 建築物に関すること（建築協定で決められること）
+
- ② 建築物以外の築造物に関すること
・ 看板や広告物の大きさ、色、自動販売機の設置規制等
- ③ 土地利用等に関すること
・ 資材置場の禁止、緑化に関する規定等
- ④ 生活環境に関すること
・ 防犯のための玄関灯の設置、清掃活動等



- ③ 「穴抜け地」や「隣接地」にも地域まちづくりルールの制限が及びます。

*注2 地域まちづくり組織
地域まちづくりルールを決めるには、その運営組織が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。

Q5 建築協定地区に地域まちづくりルールを決める際の課題は？

例えば、下記のような課題が想定されます。

- ① 「多数の支持」を得るために、改めて十分に「合意形成」を図ることが必要です。特に穴抜け地や隣接地は、新たに制限がかかることになるので、特に合意形成が重要になります。
- ② 地域まちづくり組織の継続的な運営体制が必要となります。

幹事 もの申す！



(会長 鈴木 稔)

1. 指定確認検査機関と建築協定との係わり

マンション等の耐震強度偽装問題で、指定確認検査機関（以下、「民間主事」という。）もその渦中にあるとされていますが、民間主事と建築協定との関わりについて述べてみたいと思います。

私達が建物を建てる場合は、行政または民間主事のいずれかの建築確認を受けなければなりません。これは、建築基準法の改正により、行政による建築確認のみであったものが平成11年から民間主事にも開放され、行政又は民間主事のいずれかの建築確認を受ければ良いことになったものです。

そこで、横浜市では民間主事が建築確認申請を受け付けた時点で、市に受理報告と建築確認関係チェックシート等関係資料の提出を要請します。建築協定に関しては運営委員会との事前協議が義務付けられている地区もあるため、建築協定運営委員会と事前協議が行われていない場合には、横浜市は、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します。

検査期間の短さや建築協定など基準法関連外の審査指導がないからか、民間主事による確認検査が増加し、横浜市では平成17年末で建築確認申請の約76%が民間確認となりました。民間主事からの報告がタイミング的に遅れた場合や確認済証交付後の報告の場合等は、建築協定関係の市の指導は困難が予想され、民間主事の確認済証により、突然工事が進められること等が考えられます。他に、建築協定区域隣接地や穴抜け地においては、さらに市の指導に限界があると考えられるため、運営委員会による防衛策が必要となっています。



(副会長 西浦 昌司)

2. 建築確認制度の諸問題

昨年11月、私共の松ヶ丘住宅地建築協定区域に隣接した急傾斜地に地下室マンション計画が再燃した。4年半前に頓挫した建築確認済の計画を、別の建築主が土地を買い取り建築確認の名義変更の上、通称地盤面条例施行の直前に強行着工（根切り）したものである。原確認の名義人は地権者と異なり権利関係がわからなかったため、その有効性を建築主事に照会したところ、合法かつ有効（しかも無期限）との回答であった。社会通念上真に不可解である。

戦後60年、国土経営の軸足は開発から住民の安全と環境の保全に移っており、この視点に立ち、建築確認制度の再構築が動き出した事に関して、下記の点を申し述べたい。

- ①審査の厳格化：前述した様な権利関係等を建築確認で審査するとともに、瑕疵の是正のために保険等による担保を図る制度を創設する。
- ②民間主事制の抜本的見直し：自治体がその中立性、審査・検査能力を査定し、更新条件付で指定する。
- ③行政指導の強化：住民の安全や環境保全に関わる事柄については、これまで以上の行政指導を行う。

これらの趣旨は、行政に対する損害賠償請求の事前防止や住民の安全確保、建築協定の目的である住環境保全などである。

なお、制度再構築は国と自治体が一体となり推進する中で、両者間の役割（責任）分担を明確にすべきである。その意味で自治体は国に対し大いに物を申してほしい。

以上、荒削りで恐縮ながら、皆様のご意見をお伺いしたい。最後に、《国よしっかりせよ！横浜市よがんばれ》

耐震強度偽装問題について（まちづくり調整局より）

姉齒（あねは）元建築士が構造計算書を偽装していたことに端を発した一連の事件については連日報道されていますが、横浜市内の状況をご報告します。

1 概要・経緯 平成17年10月下旬に指定確認検査機関㈱イーホームズから国土交通省へ構造計算書偽装に関して情報提供されたことが発端となり、事件が明るみに出ることとなりました。

横浜市内においても、姉齒元建築士が構造設計した建築物が9棟あり、偽装が判明し建築基準法で必要としている構造耐力が不足している建築物が5棟（うち1棟は建築中、工事取止め）ありました。

また、非姉齒物件で、㈱ヒューザーまたは木村建設㈱が関与した建築物の調査において、本市内の対象建築物が12棟あり、そのうち1棟で、設計者の構造設計ミスと指定確認検査機関の審査ミスにより、構造耐力が不足していることが判明しました。

2 どのような偽装が行われたのか 本市で発覚した姉齒元建築士が行った偽装は、①構造計算書を途中で別の構造計算書に差し替えて、法に適合しているように見せかけたものや、②コンピューターの計算過程で不正な操作を加えて、法に適合した結果が算出されるようにしたものです。①は計算書の途中で、数値が整合しないところが出てきますが、②はコンピューターで再計算してみないと偽装の特定は困難です。

3 今後の対策は 今回の姉齒元建築士による偽装問題は故意による構造計算書偽装ですが、一方で建築確認制度の問題も指摘されているところです。そこで、横浜市では他の自治体と協力し、偽装されにくい建築確認制度にするため、構造の審査方法など建築基準法の改正について国土交通省に求めています。また、4方面別建築事務所を再編成し、建築や宅地開発に関する窓口を統合することにより効率化し、建築確認の審査体制の強化や指定確認検査機関に対応する専門窓口を設置します。

4 まちづくり調整局の施策 皆様のお住まいの構造に対する不安の声が寄せられていますので、耐震診断制度をご紹介します。

木造個人住宅の場合（昭和56年5月末日以前のもの）：木造住宅耐震診断士派遣制度

分譲マンションの場合：緊急マンション構造再検証事業、マンション耐震改修促進事業

詳しくは まちづくり調整局住宅計画課（電話：671-2943）へお問い合わせください。

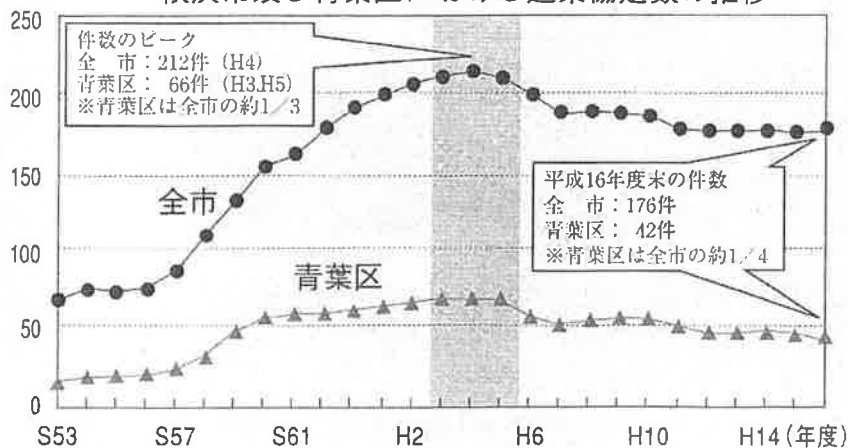
区役所より ～青葉区のまちづくり活動～

青葉区は、土地区画整理事業による計画的な開発と建築協定の導入により、良好な街並みが形成されています。区内には、市内で最も多くの建築協定地区がありますが、近年、有効期限切れによる建築協定の失効が相次ぎ、敷地の細分化やマンション建設などが行われています。こうした二次開発などを契機に、良好な住環境の維持に対する地域の方々の関心が高まり、建築協定の更新や地区計画導入に向けた区民主体のまちづくり活動が活発になっています。

青葉区まちのルールづくり相談コーナーでは、まちづくりの情報交換や有効期限切れを迎える地区の相談などに新たに取り組み、まちのルールづくりを積極的に支援しています。たとえば、区役所から建築協定の更新活動を促すため、期間満了の2年ぐらいい前と前年に運営委員長あて通知をお送りするとともに、更新の有無についてご返事のない場合は、お知らせを各戸配布することもあります。また、活動している区民間の情報交換の場として、まちのルールづくり連絡会を開催し、区民の主体的なまちづくり活動を支援しています。



（協定数） 横浜市及び青葉区における建築協定数の推移



青葉区内建築協定地区数	41地区
地区計画地区数	5地区
地域まちづくりルール地区数	1地区（地区計画と重複）
○活動地区の概要	
既にある建築協定の更新活動地区	1地区
新たに建築協定等の策定活動地区	3地区
建築協定の認可手続き中	2地区
（平成18年3月6日現在）	

■ 横浜市よりお知らせ ■

地域まちづくり支援制度要綱の活用について

昨年10月に施行された地域まちづくり推進条例に基づき、既存の「身近なまちのルールづくり支援制度要綱」が「地域まちづくり支援制度要綱」として拡充・施行されました。

この要綱に基づき、建築協定運営委員会が地域まちづくりグループとして登録を行うことで、従来からのまちづくりコーディネーター等の派遣などに加え、協定更新時の印刷費、通信費等の支援を受けることができます。(助成率4/5、上限30万円/年)

また、協定更新時に必要となる地権者リストの提供や前号でご紹介しました協定看板設置に対する支援につきましても、本要綱に基づき地域まちづくりグループとしての登録が必要になりましたのでご了承ください。

支援を希望される場合は、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)

地域まちづくりグループ(登録)

まちづくりコーディネーター等の派遣
(従来と同様)
・協定更新時
・協定事前届出の審査方法の勉強会

協定更新時の地権者リスト提供(従来と同様)

協定更新時の印刷費・通信費等の支援

協定看板設置の支援(従来と同様)

■ 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」

～建築協定だよりへのご意見・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～

■ 「姉歯事件」だ「ライブドア」だと、経済の歪みが最近目立ちます。しかし私どもにとって身近な問題は、個人情報保護法に対する理解不足から、プライバシーの過剰な防衛意識の蔓延があります。このままでは地域社会がどうなってしまうのか心配です。大切な個人情報を守りながら、地域の活力を如何に維持し血の通った社会を築き上げるのか、その中でも建築協定を如何に地域の人たちに理解してもらい維持するのか。頭の痛い問題です。(幹事 長谷川)

■ 景観というと京都や鎌倉といった歴史の重みのある景観の保全という守りに傾きがちであるが、景観法には新しい景観創出の側面もある。新興住宅地にあつては建築協定に基づくより良き住環境の維持と並んで良き景観を意識したまちづくりを追求していきたい。近く打ち出されるであろう横浜市の景観施策に期待したい。(幹事 山口)

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	

一建築協定運営委員会のハンコ欄一