

建築協定だより 第46号

2007年(平成19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)2939
FAX 045(663)8641

秋の
勉強会を
開催しました

『建築協定区域及び隣接地等に対する取り組み』

～行政手続法や建築確認制度を踏まえて～

■ 約80名の運営委員会関係者が参加！

平成18年11月11日(土)に中区の開港記念会館で、100人を超える参加者(建築協定運営委員会関係者50地区83名、横浜市の職員約30名)が集まる中、横浜市建築協定連絡協議会秋の勉強会を開催されました。

「建築協定区域及び隣接地等に対する取り組み～行政手続法や建築確認制度を踏まえて～」をテーマに、横浜市と運営委員会の取り組みについての説明や熱心な質疑応答などが展開されました。



■ 建築協定に関する取り組みについて

横浜市の建築協定に対する取り組みについて、理解を深めるために、まちづくりコーディネーターに、建築協定と建築確認制度の関係や行政手続法の概要について解説していただきました。

■ 事前協議要望地区がスタート！

横浜市が事前協議要望地区について説明を行いました。運営委員会との事前協議をより確実に実施するための仕組みについて詳しい解説がありました。



■ 運営委員会による事例紹介「事前協議にこう取り組んだ！」

事前協議の進め方、運営委員会における審議方法、トラブルが生じた時の対応方法等について、西武金沢文庫住宅建築協定運営委員会と日限山3・4丁目建築協定運営委員会の方から事例を紹介してもらいました。

■ 相談コーナーも大盛況！

各区役所の職員による相談コーナーには、日常の建築協定の運営等に関して多くの相談が寄せられました。

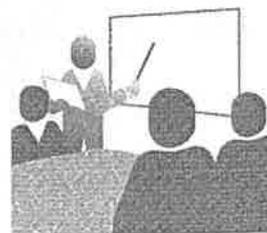


＝詳細は2・3面に

お知らせ

第24回総会を開催します。

平成19年6月16日(土)午後、横浜市技能文化会館(関内駅南口徒歩5分)にて、第24回横浜市建築協定連絡協議会総会を開催します。年1回の重要な総会ですので、ご参加いただきますようお願い申し上げます。詳細は改めてご案内いたします。



建築協定と行政手続法 (講演者 山路 清貴氏: プロフィールは前号を参照ください。)

総会に引き続き横浜市まちづくりコーディネーターの山路清貴氏に、建築協定と行政手続法等の法律との関係についてご講演いただきました。建築協定は建築確認の審査の対象ではないことや、行政手続法(平成5年制定)に定められた行政指導の限界について、また、指定確認検査機関の制度化(平成11年)により行政指導が難しくなってきたことなどについて、説明していただきました。

建築協定とは・・・

地権者間の契約であり、契約を違反してはならない。違反者に対しては、訴訟により解決を図る。

建築確認とは・・・

建築基準法等の法律に適合しているかどうか審査を行う。建築協定は審査の対象ではない。

行政指導とは・・・

行政手続法の中で「行政指導」が定義され、明確化された。

- ①法律の趣旨や目的に反するような行政指導は許されない。(法第32条1項)
 - ②相手方の協力により成立するものであり、あくまでも「お願い」である。(法第32条1項)
- 従って、市が、建築協定を守ることや建築協定運営委員会と事前協議を行うよう「行政指導」することについては、相手方の協力により、はじめて成立するものである。

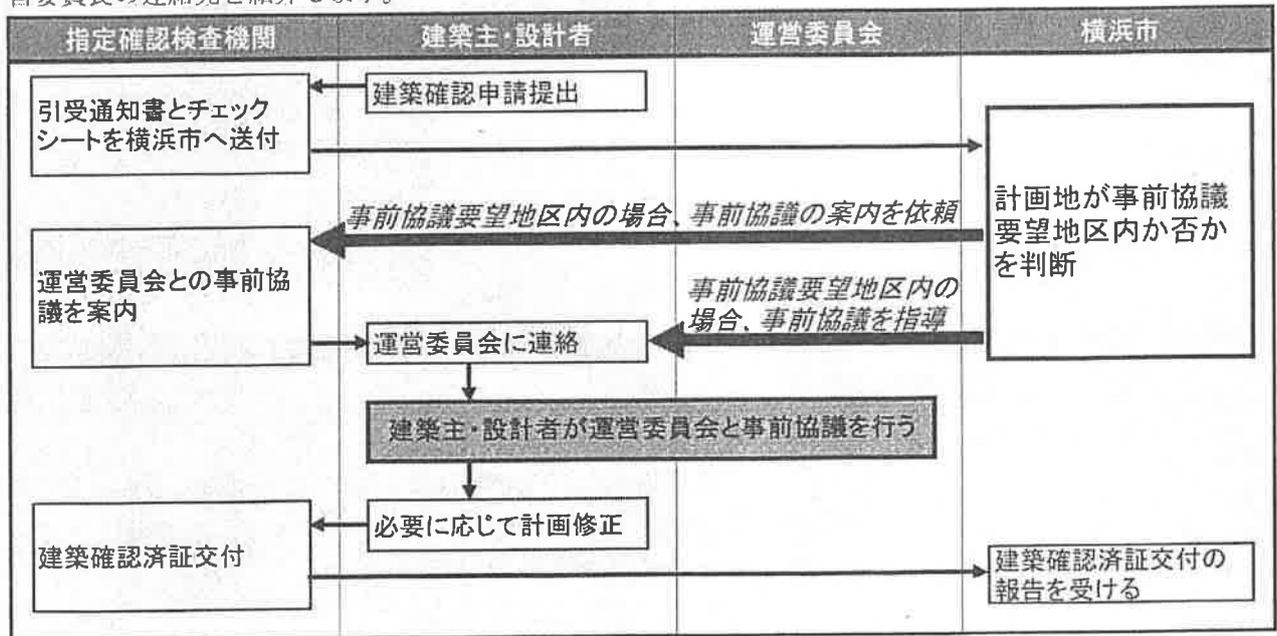


～参考 行政手続法抜粋～

第32条 行政指導にあつては、行政指導に携わる者は、いやしくも①当該行政機関の任務又は所掌事務の範囲を逸脱してはならないこと及び②行政指導の内容があくまでも相手方の任意の協力によってのみ実現されるものであることに留意しなければならない。

横浜市による建築協定の事前協議の指導の取り組み (横浜市による説明)

建築協定区域隣接地や穴抜け地を含め、運営委員会と横浜市とで共通の認識をもって事前協議を指導していくため、各運営委員会の意向に基づき、事前協議を要望する地区(事前協議要望地区)を明確にすることにしました。横浜市は、事前協議要望地区内の建築行為について、運営委員会と建築主等との事前協議を徹底するよう指導していきます。事前協議要望地区内で建築確認申請が指定確認検査機関に提出された場合のフローは下記ようになります。また、建築確認申請が横浜市に提出された場合も同様に事前協議を指導します。さらに、日常業務として、建築主等から問い合わせがあった際には、事前協議要望地区内であれば運営委員長の連絡先を紹介します。



建築協定運営委員会の建築協定区域隣接地に対する取り組みについて

西武金沢文庫住宅建築協定運営委員会及び日限山3・4丁目建築協定運営委員会より、今回のテーマである建築協定区域隣接地（以下、「隣接地」といいます。）に対する取り組みを中心に運営委員会の運営状況等について、報告していただきました。

西武金沢文庫住宅建築協定運営委員会 鈴木 稔 さん

■規模 当建築協定区画は、自治会区域 1600 区画のうち約 80%の約 1240 区画で、残りが隣接地となっています。

■体制 協定運営組織は、自治会における住環境維持活動のひとつとして位置づけており、自治会の1組織となっています。運営委員は、協定に加入している者のなかで、9ブロックから2名ずつ選出し、任期2年18名で構成しています。ブロックから選出される運営委員は、運営のノウハウを継承するため1名ずつ交替するようにしています。

■取り組みのポイント

① 自治会では、まちづくりとして建築協定を推進し、建築協定の遵守協力を全住民に呼びかけています。

② 協定非加入区画は、「隣接地」として申請し、市の認可を受けています。

隣接地の所有者が変わった場合に、重点的に加入の働きかけを行っています。また、地元の不動産業者にも建築協定内容をPRし、理解を得るような活動も行っています。

③ 「事前届出」は、協定条文により明文化しています。

建築計画は、事前届により書面で提出してもらい、9ブロックを4グループに分けてチェックシートにより協定内容に合っているかの確認を行い、通知書を返却します。毎月1回の運営委員全員による定例会で、計画内容の相互確認を行い、運営委員個人に係る負担を軽減しています。



日限山3・4丁目建築協定運営委員会 桂 茂行 さん

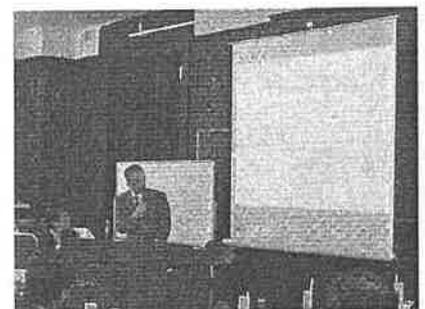
■規模 自治会区域の中で当建築協定区域の区画総数は、現在約 1050 区画、そのうち当建築協定区域の協定加入区画は約 83%の約 870 区画、残りが協定非加入区画となっており、うち隣接地は約 140 区画となっています。

■体制 協定運営組織は、専任委員として4名（任期 2年）、自治会の役員からの派遣委員として4名（任期 1年）の計 8名で構成しています。自治会との連携としては、運営費は自治会が負担し、広報誌の配布なども自治会が行っています。

■事例 隣接地内での敷地分割建築計画は、平成13年から現在まで11件あり、このうち4件は同一業者による敷地分割計画でした。平成17年に発生した敷地分割計画の対応事例としては、平成17年7月から18年4月までこの当該業者と粘り強く折衝を行いました。結果として、敷地分割をくい止めることは出来なかったものの、協定加入区画に隣接する宅地については協定で定めた外壁後退距離を確保する計画に修正すること、今後の営業方針として1区画1棟を原則とする旨の約束をこの業者と取り交わすことができました。

■教訓 このような隣接地対応から次のような教訓を得ました。

- ・情報の早期入手が大変重要である（横浜市の事前協議要望地区制度への期待や、業者からの挨拶・引越し・測量なども重要なシグナル）
- ・近隣住民の結束は何よりも重要。また自治会は対外的な顔となることから、連携は不可欠。また、反対署名、反対看板などの時には自治会との連携が必要で、また反対看板は、住民に受け入れられる社会的妥当性ある表現にすることが好ましい
- ・業者は、「法律に違反していない」の一点張りであるので、私達は協定が存在し、営々と築いてきた地域の住環境との調和を強く求めていく
- ・敷地分割阻止の決め手はないものの、対策を複合的に打ち出してゆく
- ・建築協定運営委員会は、地域の良好な住環境を高度に維持増進する使命感を自覚し活動することが重要であると考えています。



秋の勉強会「建築協定区域及び隣接地等に対する取り組み」に参加して

(栄区 飯島「ひかりが丘」地区 小畑 征夫さん)

建築協定運営委員会を担って 3 年。勉強会には、協定の運用上で課題であると考えているもののうち、①協定区域内における協定の遵守と②新築などの事前届出・協議の徹底、③協定区域に隣接または近接する区域に対する協定適用の同意要請などへの取り組みに、関心をもって参加している。

今回の勉強会において、「建築協定」における協定の意味と規定の及ぶ域について、つづいて、協定違反や隣接地への協定適用要請等に関連する諸問題について、再度の説明があった。

そして、それらの諸問題は、民事上の問題であり、それらに対しては、行政機関の関与や指導に限界があることを示された。協定の運用に当たっての運営委員会の責務を改めて認識した。

これからも、行政の指導・助言を受けながら、事例発表があった「西柴団地自治会の建築協定及び住環境を守る協定」などを参考にさせて頂き、会員に意識昂揚と連帯を、これまでに増してはたらきかけ、住みよい住環境の維持、発展に努めて行きたいと考えている。

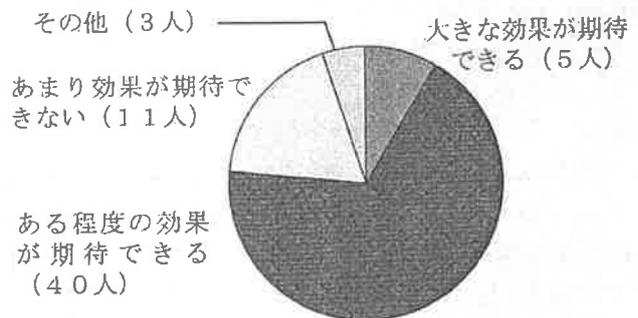
秋の勉強会のアンケート結果報告

秋の勉強会当日に行ったアンケートについて、59 の参加者から回答を頂きました。

「横浜市による建築協定の事前協議の指導の取り組み」については、「大きな効果が期待できる」「ある程度の効果が期待できる。」が全体の 7 割以上となっており、市の施策に期待が高まっている結果となりました。また、「運営委員会としてどのような取り組みを行っていかうと考えますか？」については、「事前協議・届出の徹底を図る」が最も多くの回答を集めました。「建築協定を守っていくのは地元の運営委員会である」という意識が高まっていることを示す結果となりました。

その他の設問を含め、今回ご回答いただきましたアンケート結果を参考に、連絡協議会として取り組み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。

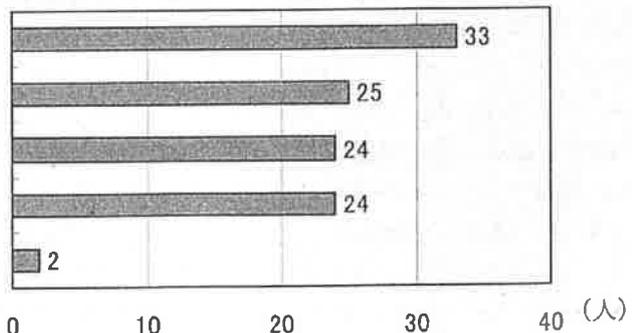
■本日説明のあった「横浜市による建築協定の事前協議の指導の取り組み」について、どのように考えますか？



■本日の勉強会を踏まえ、建築協定運営委員会としてどのような取り組みを行っていかうと考えますか？

(複数回答可)

- 事前協議・届出の徹底を図る
- 隣接地に対して協定加入の勧誘活動を行う
- 広報活動により建築協定の周知を図る
- 自治会・町内会との連携を強める
- その他



更新活動を終えて (青葉区 市ヶ尾町 B 地区建築協定運営委員会 佐藤 志郎 さん)

早いもので建築協定の委員になって約 2 年になります。丁度協定更新の時期にあたり、いろいろ勉強をさせてもらっています。短い期間ではありますが感想を書きたいと思います。

当地域は大手不動産会社による約 400 戸の広域建売分譲からスタートして、初回の協定は、その不動産会社によって、分譲の時期ごとに設立されました。

入居して約 19 年、2 回目の更新の 1 年前に準備委員会がスタートしました。私なりに協定の更新に当たって留意したことは、拙速にことを進めないということでした。急ぐあまり丁寧さに欠けてこじらせてしまうことを恐れたからです。たとえば、協定の更新にあたっては会員にアンケートをとり居住者の要望を極力取り入れるようにしました。また、地区外居住の地権者からなかなか返事がもらえないことがありましたが、各委員の皆さんの我慢強いコンタクトにより最終的に 97 区画全員の賛同を得ることが出来ました。

委員会の開催時などに、市・区役所の方に同席していただいたこともおおいに助かりました。また、協定の更新承認後、市の助成により地区内に建築協定看板を新しく作り変えることが出来ました。

入居して 20 年も経つと、会員の家族構成も当時と大きく変わってきています。平均年齢も高くなり、子供たちも巣立っている家庭も多い。今までは考慮に入れなくても特に問題にならなかった 2 世帯住宅への対応も現実のものとなってきています。

ここ 1 年間で 4 件の建替の案件があり、事前に設計段階で近隣者を含む委員会で、話し合いの場を持っています。話し合いに当たっては、問題(事実)と感情を極力切り離して、感情的しこりを残さないように努めていますが、なかなか全員が満足することが難しいと感じています。

嬉しいことに最近、隣接地区において、有志による再度の協定設立の活動がなされていることです。協定の継続がなされず、一度途切れてしまうと再度の準備委員会の立ち上げには大変な労力を要するようです。

協定の副次的産物として、居住者間のコミュニケーションの改善、やや大袈裟に言えば、この地区を良くしようという一体感の促進育成に役にたっているように感じます。移ろい行く時代の中で、それぞれ、世代も異なれば価値観も異なります。どうしても最大公約数的な捉え方をせざるを得ません。そこに不満を感じておられる方もおられるでしょう。そのような中であって、話し合いの窓口が存在すると言うことは良いことではないでしょうか。居住者は全員が良い住環境の中で周囲の方々と仲良く楽しく暮らしたいと思っています。今後とも居住者の協力・理解を得られるよう努めて参ります。

区役所より ~港南区のまちづくり活動~

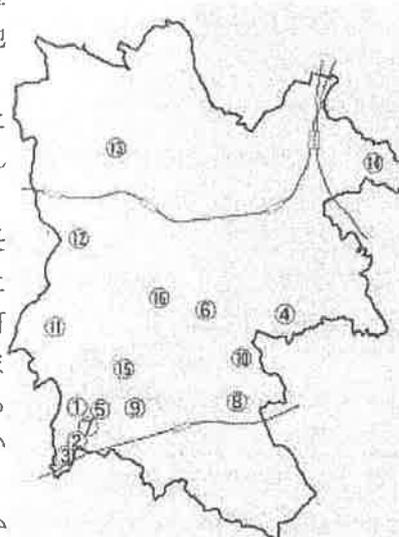
港南区は、昭和 40 年代に急速に住宅地開発が進みました。開発が行われた当時から建築協定を導入した地区が多く、良好なまちなみを守っています。現在は 16 地区の建築協定地区があります。

区役所にまちのルールづくり相談コーナーができた平成 16 年から、3 地区の建築協定地区で更新が行われました。(1 地区手続き中)

最近更新した日野九丁目建築協定地区の運営委員長からは、「建築協定の更新は、申請後修正要求があったりしてスムーズにいかない場面もあったが、無事に認可されてほっとしている。この経験を通じて地域住民がまちの景観を守るための意識を持つことが必要だとあらためて思った。行政もいろいろな面でフォローをしてくれて欲しい。」というお話がありました。

港南区まちのルールづくり相談コーナーでは、これからも建築協定地区をはじめとする区民のみなさまのまちづくり活動を支援していきます。

港南区の建築協定 (平成 19 年 3 月現在)



① 野村港南台分譲地 (第 2 期第 1 工区) 住宅地区
② 野村港南台分譲地 (第 4 工区) 住宅地区
③ 野村港南台分譲地 (第 2 期第 1 工区) 住宅地区
④ 浮光台杉の木台団地
⑤ 野村港南台分譲地 (第 2 期第 1 工区) 住宅地区
⑥ 日野グリーンタウン
⑦ 野村港南台分譲地 (再造成地区) 住宅地区
⑧ 日野町沢ヶ谷
⑨ 横浜港南台
⑩ クレール洋光台第二次
⑪ 日産山 3・4 丁目
⑫ 日産山自治会住宅地区
⑬ 港南富士見台
⑭ パークヒル上大岡
⑮ 日野九丁目
⑯ コモンシティ日野住宅地

■ 横浜市よりお知らせ ■

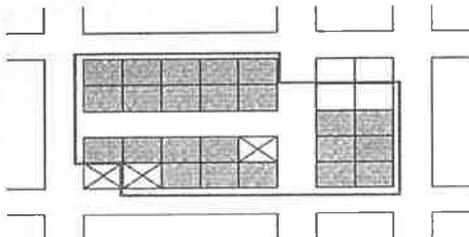
昨年の秋の勉強会で横浜市からご紹介しました「事前協議要望地区」について情報提供いたします。

事前協議要望地区は建築協定区域隣接地と穴抜け地に対しまして、同意区域と一体的なまちづくりが行えるよう、横浜市が設計者等に対し、地元運営委員会に事前協議を行うことをお願いしていく地区です。

秋の勉強会でもお伝えしたとおり、昨年 11 月に全運営委員会に確認調査を行いまして、行政として事前協議をお願いしていく地区を確定しまして、先日ご連絡をさせていただきました。

以下に調査の結果をお示しいたします。

事前協議を行う地区 : 129地区
 事前協議を行わない地区 : 2地区
 回答保留 : 19地区
 なお、事前協議を行う地区129地区のうち、協議を行う敷地の追加の要望があった地区は16地区でした。



☒ 隣接地 □ 穴抜けの要望敷地 外枠：事前協議要望地区

当該制度は2月5日から本格実施をしています。横浜市としても、協定の健全な運営が行えるよう、できる限り努力していく所存です。これからも一緒に頑張りましょう！

■ 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。

～ご意見・ご感想をお待ちしています～

今後も皆様のご意見などにより、紙面の充実を図っていきたいと考えております。様々なご意見・ご感想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 ～

■ 行政手続法のレクチャーをうけて、協定運営をあずかる人達にとって、薄氷の上を歩いていることを痛感された人も多かったのではないかと。一般的に行政は認可公告を受けた時点から最大の味方であると信じていたのは、私だけではないと思う。しかし運営委員会の取組み事例などから、やはり薄氷を厚くし安定的に運営していくには、自らのまち並を良くしようとする結束と、深広な知識しかないと感じた勉強会であった。今日の勉強会を参考に、ご参加をいただいた協定運営委員会の皆様の活動を期待したい。(幹事 米田)

■ 恥ずかしながら最近になって建築協定と類似のものとして「地区計画」なる制度のあることを知った。ところが、両方の解説書を読み比べてみたが、各々が狙いとしていることの相違点がすんなりとは理解できない。対象の差や運営方法に一長一短があることは解かるとしても、重複している部分も多そうだ。どちらでゆくかは「それぞれの地区の実情を勘案して運用」ということなのかもしれないが、「民」には解り難い仕組みだ。(幹事 渡邊)

第 12 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	
	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	
	米田 征芳	皇谷台	戸 塚 区	
渡邊 功	みすずが丘地区	青 葉 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

