

建築協定だより

題字 林 文子

今号のトピックス

- こうしん隊-3面
(常盤台みどりが丘
建築協定)
- 区役所の部屋-4面

第 60 号

2014年3月
(平成26年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市/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まちづくり課内
電話 045(671)2939 FAX045(663)8641

秋の勉強会を開催！～建築協定の更新・変更について～

平成25年10月27日(日)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」がワークピア横浜で行われ、96名(建築協定運営委員会関係者43地区79名、NPO法人横浜市まちづくりセンター9名、横浜市職員8名)が出席しました。

今回の勉強会は、まちづくり支援団体であるNPO法人横浜市まちづくりセンターの協力の下、前半は手続等に関する講義と事例紹介、後半は永年協定地区(有効期間が廃止までとなっている地区又は有効期間を無限に延長できる地区)と更新が必要な地区に分かれてグループミーティングを行いました。



グループミーティングの主な内容

○更新作業を進める時のポイント

- ・更新作業は想定以上に時間が掛かります。横浜市から期間満了の1年半程前に更新の案内が送付されますが、更新マニュアルを参考にして、早めに準備しておくことが重要です。また、更新準備委員会を設置する場合には歴代の委員に依頼するなど考えられます。
- ・地域の人とのコミュニケーションがとても大切です。
- ・更新手続に要する費用は、横浜市地域まちづくり支援制度を活用することで、経費の一部について補助金を受けることのできるため、財政的な負担を減らすことができます。
- ・勉強会を定期的に行うとともに、運営委員会の活動を周知するためのニュースを発行することが大切です。ニュースは、手渡しで配布することで顔が分かる関係を築けるので、コミュニケーションが図りやすくなります。

○建築協定の運用のポイント

- ・運営委員会の任期が2年の場合には、1年ごとに半数が交代するようにし、運用に関するノウハウを継承していくことが大切です。
- ・建築協定の変更は土地所有者等の全員の合意が必要となり実質的には困難であるため、永年協定地区では建築基準法の範囲を逸脱しない範囲で条文解釈を定め、柔軟に運用していくことが考えられます。

平成25年度建築協定連絡協議会「秋の勉強会」企画運営を支援して

平成20年度以来、5年ぶりに「秋の勉強会」の企画運営をお手伝いさせて頂き、誠にありがとうございました。まちづくり活動の支援業務を担う「まちづくり部会」の部会員9名で従事させて頂きました。

第1部の講演は、名取講師により、更新手続の流れと体制づくりを基調に、具体的事例を取り上げての講義は、数年後に更新を迎える地区の参加者にとって、参考になったものと思います。

第2部のテーブルミーティングでは、様々な成功や失敗の経験談を聞いたり、具体的な質疑応答をして頂きました。区画数、運営委員数、運営方法等、それぞれに違いがありますが、どの地区も建築協定を活かしていく事の大切さへの認識は共通のものであり、他地区の方の話が今後の活動に役立つものと思います。

＜NPO法人横浜市まちづくりセンター 理事長 月出 正弘＞

Q & A 勉強会でいただいたご質問にお答えします <横浜市建築協定連絡協議会 幹事>

Q. 運営委員会と自治会の運営を一緒に行っていますが、問題ないでしょうか？

A. 自治会はその地域の住民の生活の便宜、向上を推進する組織ですが、建築協定運営委員会はその地域の土地の所有者等で構成され、地域環境の保全、向上等を目指すものです。設立の趣旨、構成が異なりますので別々に運営すべきです。とはいっても、協定の地域と構成員が自治会のそれらと大部分で重なり合っている場合には、組織の違いを自覚した上で、お互いに便宜供与があってもよいのではないのでしょうか。

私どもの協定地区では、毎年総会を自治会の総会終了後に続けて行うとか、自治会の会館を日常使わせて貰うとか、自治会の役員会に協定の運営委員長が毎回出席し、協定の運営状況を説明する等、意思の疎通を図っています。

また、自治会の役員が協定の構成員であれば、協定の運営委員を兼務しても何ら問題はありせん。要は、協定の趣旨に沿った運営活動をやっているかどうかです。

Q. 脱退や違反に対してペナルティーはありますか？

A. 建築協定を脱退することによるペナルティーはありませんが、協定の有効期限内に脱退するためには協定の変更手続が必要になり、協定加入者の全員の合意という厳しい手続要件が課せられています。また、協定の更新の際に、署名捺印をしないことは可能ですが、更新毎に脱退者が増えると協定区域内の締結宅地が虫食い状態になり、協定の趣旨である「住宅地としての環境を高度に維持増進すること」が保全できなくなることが想定されます。

協定違反に対する是正処置は、各建築協定運営委員会によって行われます。違反行為を発見した場合、運営委員はどこの部分がどの様に違反しているか調査し、違反事実が判明した場合、建築主と話し合い、違反箇所の是正を依頼します。建築主がそれに従わない場合、運営委員会は裁判所に違反建築物の工事停止、撤去等の請求や損害賠償請求の申し立てを行うことができます。協定違反に対する詳しい対処方法等についてご相談されたい方は、担当行政機関や横浜市建築協定連絡協議会にご連絡ください。

勉強会を終えて

第一部では、NPO法人横浜市まちづくりセンター名取邦亨さんの建築協定の更新、変更についての講演がありました。更新等の手続には、更新準備委員会を立ち上げ、現行の建築協定の把握と課題点を抽出し、ニュース、アンケート、説明会などを通し、PRと意見収集、住民の意見を反映させた建築協定書の作成、署名、捺印、申請、認可へと、概ね一年半から二年を要するとの事。これには住民の方々の大きな力が必要不可欠であると感じました。そして建築協定を見直した富岡第7期分譲地（第4次）住宅地区の事例紹介がありました。長い間自動延長で運営委員会の活動もほとんど無かったが、土地を分割したい、二世帯住宅に対する行政の取扱いの変化、高齢化による生活環境の変化等により<建築協定を考える会>を立ち上げ、勉強会、住民アンケート（一人一人に手渡し、意思確認に重要な活動）を通し、地道な努力と協力により新規建築協定書の調印に漕ぎ着け認可されました。建築協定から考えるまちづくり、街の景観はもちろん住みやすい町、これは年月の経過とともに変わっていくであろう事をふまえてあえる地域（子育て世帯の見守り、高齢世帯の見守り）も頭に入れた街づくりがこれからの課題となっていくのではないのでしょうか？

第二部では、テーブルミーティングにより、更新を終えた地域とこれから更新を迎える地域の方々との意見交換、永年協定地区の方々との意見交換を行い、それぞれの地区の抱える問題や更新時の苦労話などが参考になったとの感想をいただきました。これからもニーズに添った勉強会を企画、検討していきたいと考えております。

（幹事 赤田）

こうしん隊

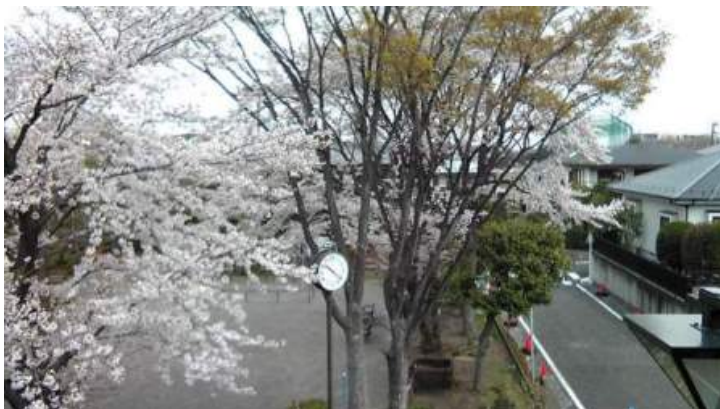


保土ヶ谷区 常盤台みどりが丘建築協定
運営委員長 小倉 一祐 さん

常盤台みどりが丘は、陸上自衛隊横浜駐屯地と横浜国立大学に挟まれた住宅地です。平成 15 年 3 月に建築協定が認可され、5 年ごとの更新で今回が 3 回目の更新です。私にとっては初めての経験でどのように進めていけばよいのか大変不安がありました。

平成 24 年 6 月区役所での打ち合わせから更新作業が始まり、アンケートの結果、「建築物の用途は一戸建ての住宅とする、敷地は 3 以上に分割しない、分割後の面積は 100 平方メートル以上とする」という従来の建築協定の内容を継続することにしました。協定締結に参加された方々、各運営委員の協力、区役所と市役所の担当者の丁寧なサポートで、無事作業が終了しました。感謝致します。

* 建築協定の細則を紹介します。「地域内において建築の計画があった場合、建物の建築確認が認可される前に、近隣世帯、施主、工事関係者が自治会館に集まり意見交換をすること」としています。



第 14 回

ま め 知識コーナー

建築協定に関係ある
用語等をチェック!



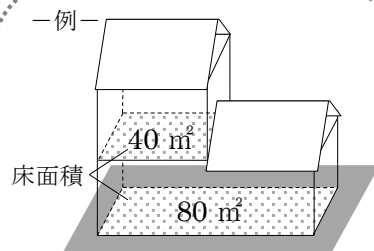
用途地域とは?

都市内における住居、商業、工業などの建物の用途を適切に配分すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るために、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を都市計画として設定するものです。第 1 種低層住居専用地域や第 1 種住居地域、商業地域、工業地域など 12 の区分があります。(根拠法：都市計画法、建築基準法)

建ぺい率・容積率とは?

「建ぺい率」とは、建物の建築面積(通称:建て坪)の敷地面積に対する割合のことです。建ぺい率の上限を都市計画等で定める目的は、建築物の敷地内に一定割合以上の空地をとることにより、建築物の日照、通風、防火、避難等の性能を確保するためです。

「容積率」とは、建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことです。容積率の上限を都市計画等で定める目的は、建築物の密度を規制することにより、道路、公園、上下水道等の公共施設の供給・処理能力とのバランスを保ち、市街地環境の悪化を防止するためです。(根拠法：建築基準法)



$$\text{建ぺい率} = 80 / 200 = 0.4$$

$$\rightarrow 40\%$$

$$\text{容積率} = (40 + 80) / 200 = 0.6$$

$$\rightarrow 60\%$$

区役所の部屋

西区は、横浜市のほぼ中央に位置し、横浜の開港以来、東海道と開港場を結ぶ「横浜道」を基盤に街が形成され、区内には歴史や自然など様々な地域資源が数多くあります。現在は、歴史と下町情緒を残す旧市街地地区、埋立により誕生したみなとみらい21地区、横浜駅周辺地区など様々な顔をもつまちとして、その多様性を活かしたまちづくりを進めています。

現在、建築協定が締結されている地区は1地区です。また「いえ・みちまち改善事業」では、2地区で、防災性の向上と住環境の改善を図る取組を行っています。その取組が「横浜・人・まちデザイン賞」を受賞している地区もあります。「ヨコハマ市民まち普請事業」では、2地区が、地域の特性を活かした生活環境のハード整備を提案し、実現しています。

今年西区は区制70周年を迎えますが、これを契機に「温故知新」をキーワードとして、区民と行政が一緒になり、区の魅力を高める様々な取組を進めています。

～西区を紹介します～



平成26年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

日時：平成26年6月8日(日)

場所：横浜開港記念会館

総会と初心者研修を同日に開催いたします。年1回の重要な総会ですので、是非ご参加ください。

詳細は、後日、各建築協定運営委員長にご案内を送付します。

～編集後記～

「建築協定の更新・変更」をテーマとした秋の勉強会は盛況でした。特に参加者をグループ分けしたミーティングでは、それぞれのグループ内で皆さんの活発な発言が多く、他のグループから、外の声に災いされて聞き取りにくかったとの意見があったほどです。各地区で更新、変更について如何にご苦労なさっているかということに改めて痛感した一日でした。

(幹事 長谷川)

役職	氏名	協定地区名	区名
会長	山口 清二	新本牧地区	中区
副会長	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
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
	桜井 聡	横浜西谷住宅	保土ヶ谷区
	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金沢区
	田川 知春	鴨志田町第1地区	青葉区
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄区
	長谷川隆弘	西原住宅地区	港北区
	和久井 征治	野村港南台分譲地住宅地区	港南区



本紙の編集は、緑区在住のイラストレーター池田マキコさんにご協力いただきました。ありがとうございます。

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。