

横浜市建築協定連絡協議会 秋の勉強会を開催！

「建築協定の解釈と運用の取り組み方」 ～困った相談にどう対処しますか～

平成19年12月1日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜市開港記念会館で行われました。今回の勉強会には、120名を超える参加者(建築協定運営委員会関係者50地区84名、NPO団体9名、横浜市職員約30名)が集まりました。

今回の勉強会テーマは、「建築協定の解釈と運用の取り組み方」ということで、前半の部では、法規の基礎知識や、建築協定の解釈と運用の取り組み方に関する講演がありました。

また、後半の部では協定の解釈で問題になる2つのテーマを設定し、9つのグループに分かれ、活発な議論が行われました。

最後にそれぞれのグループから、それらの結果が発表され、様々な意見が出されました。

(詳しくは第2面～4面をご覧ください)



建築協定デビュー



青葉区 市ヶ尾町D地区建築協定
市ヶ尾町D地区建築協定準備委員会会長 城戸 義雄 さん

新しく建築協定を締結した
地区の紹介をします！

市ヶ尾町D地区建築協定の区域は、港北ニュータウンに隣接した土地区画整理事業により開発された地区に、昭和60年初めに東急が建設分譲した一画で、85戸の緑豊かで美しい住宅地である。当初の建築協定が平成16年に失効したこと、また最近周辺地域で建て替えが進んでいることから、平成18年に有志が新たな建築協定に向けての活動をスタート、平成19年春に準備委員会を発足させ地権者ほぼ全ての合意を得て11月に認可を得たものである。今後隣接する「市ヶ尾町B地区」および「市ヶ尾町泉天ヶ谷公園地区」と協働し、水準の高い戸建住宅地として維持してゆきたい。

(認可公告日 平成19年11月5日)





建築協定を取り巻く法規の基礎知識

講師：大谷 勝 さん

前半の部
1

まず、建築協定を運営の際に必要なとなってくる基礎知識として、建築基準法を中心とした法規における取り扱いなどを、横浜市まちづくり調整局建築企画課担当係長の大谷さんに説明していただきました。

改訂した「建築協定運営委員会の手引き」を使いながら、建築の用途や階数の数え方など建築基準法における取り扱いの説明や、指定確認検査機関による審査が増えている中での建築確認と建築協定の関係についての説明などがあり、手引きの図などを見ながら基礎知識を深めました。



建築協定の運用、取り扱いについて

講師：田中 正弥 さん

前半の部
2

次に、実際の建築協定の運営をどうすればよいのかを横浜市まちづくりコーディネーターの田中さんに講演いただきました。ご講演の内容は以下のとおりです。

1 法令と建築協定の運用の違い

建築協定は法令による建築までの手続きの流れとは別に運営委員会に対応する必要があり、ルールの拘束力が弱い反面、地権者による自主的で地域にあった柔軟な運営が可能であり、それによる地域自治の推進やコミュニティの醸成につながる利点があります。

2 こんな時どう運用するのか(日常起こり得る事態と運用のあり方)

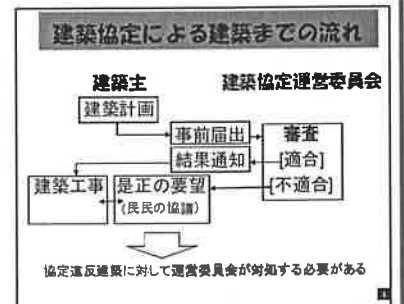
運営委員会の役割は多くあります。街の環境を維持するために休眠することなく活動することが重要です。特に、建築協定違反行為があった場合には横浜市に相談しつつも運営委員会で対応することになります。また、建築協定区域隣接地への働きかけも重要な事項です。建築協定のルールを守っていくために、①建築協定のPR活動、②地権者の住所・氏名の把握、③地区内の建築行為を事前に知る、といった活動が重要です。

3 法改正等に対する建築協定の対応

法改正や社会情勢の変化により建築協定でも対応を求められるケースがあります。運営委員会で改める必要があるとなった場合には、更新時期まで運営委員会の裁量の規定を活用して対応すると良いでしょう。

4 運営指針、運営方針

協定の文面からだけでは解釈が曖昧な事項については、運営委員会の取り扱いの方針を明文化すると良いでしょう。明文化することにより、運営委員会のメンバーが替わっても首尾一貫した運用を継続することができます。また、協定を円滑に運営するために運営細則を作りましょう。運営細則で運営委員会の所掌事項を決めておくと運営方針の作成など、運営委員会の活動がしやすくなります。



運営委員会の会議開催
建築計画の事前審査、協定に適合するかどうかチェック
協定違反に対する措置など問題への対応
横浜市への相談
協定者への広報、PR、啓発活動 (ニュース発行など)
協定更新の活動
会費徴収その他協定運営に必要な事項





グループワーキングの開催概要

進行：NPO 法人横浜市まちづくりセンター理事長 小渡 佳代子 さん



基礎知識の講義、協定運用・取扱についての講演に引き続き、参加者が9班に分かれて、グループワーキングが行われました。幹事による進行と横浜市まちづくりセンターの方々の進行補助により、「建物用途【A】」又は「敷地分割【B】」の課題について、約10名づつ、テーブルを囲んでの熱い意見交換となりました。

各グループは1つの運営委員会と仮定されました。建築協定の解釈・運用についての相談が持ち込まれた時に対応すればいいのか、頭を悩ますところですが、法令上の解釈や建築協定の趣旨を紐解きながら議論されていました。

さて、あなたなら、以下のような課題・設問に対し、どのように考えますか？

グループワーキングの課題は、従来の勉強会とは視点を変え、建築協定の長所である自分達で自分達が必要とするものをつくり、住宅事情の変化に合わせた運営が行えることに注視して立案しました。

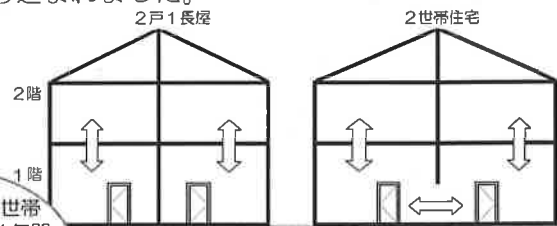
協定の運営には基本趣旨を逸脱しない範囲で、制限に幅を持たせた弾力的な取扱いにより、時代のニーズに対応した運営が可能です。グループ討議を通して、いろいろな考え方や方法があることを体験して頂き、心の通った運営として実際の協定運営にお役立て頂ければ幸いです。

横浜市建築協定連絡協議会長 鈴木 稔

【テーマA：建物用途についての運用】

「建物は1戸建専用住宅（親子2世帯同居住宅を含む）とする」と規定されている建築協定の地区において、建替え計画について、運営委員会に相談が持ち込まれました。

<相談> 子供夫婦と同居のための2世帯同居住宅を建てたいが、当面4年間は2戸1長屋（住宅内部で行き来ができない）を建てて他人に貸したい。建築協定ではどのように取り扱われるのでしょうか？



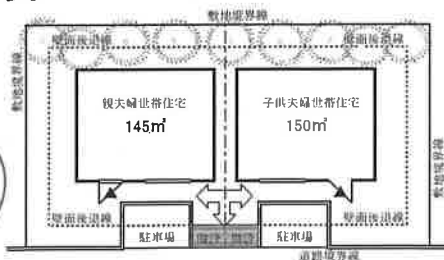
内部往来できる2世帯同居住宅を建て、4年間塞いで使ってもらおうという方法で柔軟に運用すればいいのでは...

4年間の暫定措置とはいえ、内部往来できないと2戸1長屋だから認めがたいのでは...

【テーマB：最低限敷地規模と敷地分割についての運用】

「敷地の最低限敷地面積は150㎡とする」と規定されている建築協定の地区において、敷地分割及び建替え計画について、運営委員会に相談が持ち込まれました。

<相談> 現在敷地面積295㎡の戸建住宅に住んでいるが、建替えにあたり敷地を150㎡と145㎡に分割し、それぞれに戸建住宅を建てて子供夫婦と隣居の生活をしていきたい。建築協定ではどのように取り扱われるのでしょうか？建替計画では、2つの建物が協調的に計画され、1つの建物のように計画されています。



5㎡といえども将来の住環境保全のため、認められないのでは...

敷地を分筆しないのであれば、協調的な建替計画であるので1の建物とみなして運用してもいいのでは...



～ 参加者の感想 ～

さが丘 A 地区建築協定(旭区) 黒田 照康 さん

前半の部については、「建築協定委員会の手引き」を久しぶりに編纂総括していただき、実用的に使えるようになりました。後半の部についてはまちづくりコーディネーターを加えて、グループ別にケーススタディとして議論しあったことは、今までの勉強会のなかでは有益でした。議論する時間が少なく、中身が浅いものになった感があります。

横浜市建築協定連絡協議会の推進内容をさらに地区協定の運用・推進に寄与させるためには、地区別の要望・提案に基づき、大枠のテーマ別の委員会を発足させ、全建築協定地区から、中堅実力者に参画願い、継続的に取組み、必要な協定地区に提案できるよう発展させるべきです。全協定地区が主体的に、組織的に、真に連合して、啓蒙活動をレベルアップさせたいものです。

横浜西谷住宅地建築協定(保土ヶ谷区) 櫻井 聰 さん

後半の部ではテーマ B についてグループ内で討議し、協定を遵守する派と弾力的に解釈する派に分かれましたが、最終的に仮想委員会としては許可するとの判断としました。いずれにせよ協定の主旨は住民が自分達の環境を如何に守るかの手段であり、その前提で運用されるものと解釈しています。まちづくりは、商業地、高層住宅地、戸建て住居地を予め都市計画で制定し、その夫々の基準を行政主導で設けることが本来の姿と思われます。これにより日照権や音響などのトラブルが予め回避でき、住民はその条件に応じて住居地の選択ができるシステムが理想的だと考えます。

NPO 横浜市まちづくりセンター 佐藤 光良 さん

我々NPOのメンバーが各テーブルに分かれ、幹事さんの進行をお手伝いしました。テーマに対しての考え方については、始めに「仮想の地区での建築協定のテーマ」としてご意見を承ったのですが、ご自分達の地区から離れて考えられず「うちの地区の建築協定にはこんな内容はない」とか「話し合いで協定を融通するのであれば協定の意味が無い」などのご意見がありました。しかし、意見交換をするうちに「なるほど、この勉強会に出席してくださる方々の熱心さは違うな」との思いが強くなってきました。各テーマについての賛成・反対より、何故そのような結論を導き出したかの感想がとても面白かった有意義な勉強会ではなかったでしょうか。このような勉強会をお手伝いできた喜びに改めて感謝申し上げます。

第2回 知識コーナー

基準法上の高さとは？

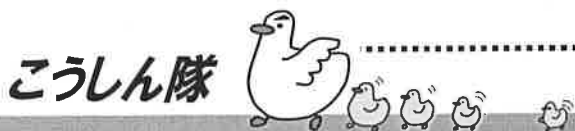
建築基準法上の建築物の高さとは、地盤面から建築物の最高の部分までの高さのことをいいます。また、各斜線制限によって、建築物の各部分の高さが制限されています。なお、横浜市では基準法第 58 条に基づき、高度地区で定められている高さの制限をしています。(高度地区等については横浜市のホームページ「マッピー」で確認できます。)

基準法上の地盤面とは？

建築基準法上の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいいます。その接する位置の高低差が 3 m を超える場合は、高低差 3 m 以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

なお、建築協定において、「地盤面の変更」について制限されているものがありますが、その地盤面とは異なる意味として運用している場合がありますので、各地区での取り扱いを確認しておいたほうが良いでしょう。





戸塚区 吹上東急住宅建築協定

運営委員長 赤谷 真治 さん

当住宅地は昨年で分譲後 20 年を経過し、建築協定も 2 回目の更新を迎えました。更新にあたっては戸塚区役所と横浜市の全面的なご指導・ご協力を得てほぼ予定通りに更新を終えることができました。

以下に次回の更新を踏まえての反省点を整理してみました。

1. 協定書の記載について

- (1) 地番の記入ミスが多い(住所との混同)
- (2) 共有の場合に共有者の記入漏れが多い

署名捺印して頂いた協定書に添付した「記入例」には固定資産税の領収書から転記するよう注意書きをしておいたのですが、徹底されませんでした。

2. 穴抜け地への対応

穴抜け地が相続で物納され競売で落札されたため、協定内容を満たさない住宅が建設されてしまい、将来的にも協定区域化が困難になってしまいました。また数世帯が協定に同意してもらえませんでした。分譲地内に穴抜け地を残したままでは不公平感が生じ、今後の協定の維持が困難になるので「地域まちづくり推進条例」の適用も視野に入れて事態の打開策を検討する予定にしております。

当分譲地に隣接して同規模の分譲地がありますが、建築協定がないため土地の細分化やアパート建設が行われています。やはり良好な住環境を守るためには、色々難しい面があっても住民の理解を深め協力を得て建築協定を維持する必要性を強く感じております。

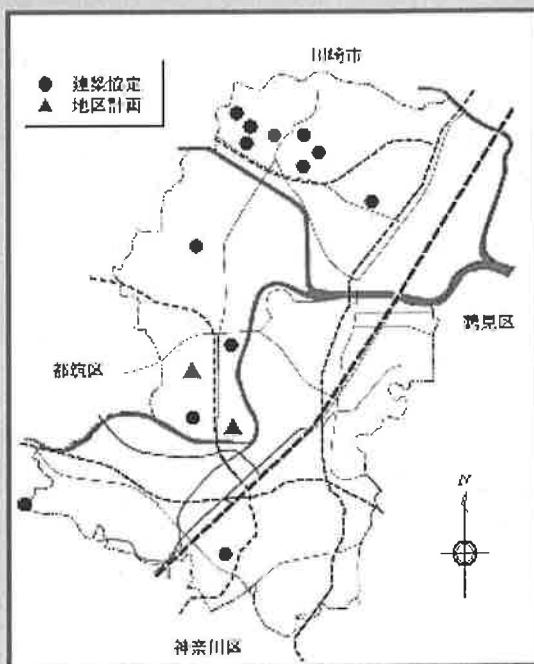
区役所の部屋

～ 港北区のまちづくり活動 ～

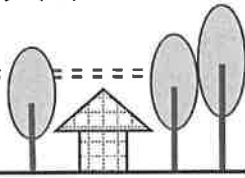
港北区は明治 41 年の JR 横浜線、大正 15 年の東急東横線の開通を契機に市街化が始まりました。現在では新幹線を入れると 4 つの鉄道路線で 10 駅となり、人口も 32 万人と横浜市内で一番となっています。また、今年 3 月末のグリーンラインの開業や新横浜駅北口整備、さらには神奈川東部方面線整備などにより、今後もより一層まちが発展していくものと期待しています。一方で起伏が激しく道路も狭い地域では交通利便性の問題も残されています。このような状況のなかで、残された貴重な緑や良好な居住環境を保全しつつ、まちづくりを進めていく必要があります。

建築協定の現状としては区内の 13 地区で協定が結ばれ、そのうち 1 地区は企業団地としての操業環境を維持することを目的とし、共同住宅団地の 1 地区は良好な環境の維持と広域避難場所の維持を目的としています。その他の 11 地区は戸建て住宅地の良好な街並みを守っています。

建築協定の更新に向けた活動をしている地区や新たにルールづくりを検討している地区についても積極的に検討が進められています。



私の「まち」から



私たちの「まち」はディベロッパーの建築協定付販売で発足し、10年経過後、住民の合意に基づく協定に更新し、本年は発足から20年目の節目の年になります。

相鉄線の最寄り駅から徒歩圏にあり、周囲も住宅地で、高台からは富士山も望めます。また、有名ゴルフ場に隣接して緑にも恵まれ、地域の中心に災害時の一時避難場所にもなる公園を持ち、避難場所の小学校も近くにある等、住環境は極めて良好です。

協定地域は自治会と同じ地域ですから、協定は自治会活動の一環として、自治会役員が運営委員となり運営に当たっています。自治会は百戸余の小規模でもあり、転勤等による住環境の若干の移動はあるものの、良好な住環境もあって、協定の内容を変更することもなく現在に至っています。将来にわたって現状の良好な住環境が維持していければと考えています。

戸塚区 エステ・アベニュー緑園都市 運営委員長 北澤 久子 さん



「私の「まち」から」投稿募集！

あなたのまちを紹介してみませんか？まずは地区名と紹介したいことを添えて写真を事務局までお送りください。

横浜市中区港町1-1 横浜市都市整備局
地域まちづくり課 建築協定事務局 行

第 25 期総会開催のお知らせ

- ・日 時：平成 20 年 7 月 6 日（日）午後
- ・場 所：横浜市技能文化会館 2 階多目的ホール

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いたします。

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。



～ 編 集 後 記 ～

昨年秋の勉強会では、今回初めての試みとしてグループワーキング形式を取り入れました。全員でそれぞれの課題について活発な議論が行われたわけですが、現実的、弾力的な結論が多く出たことに驚きました。まちの環境を守り育てていく上でルールを守ることは当然ですが、平穏な生活、助け合いの地域社会を維持していくために皆さんが如何にご苦労されているのか、心強く感じた次第です。（幹事 長谷川）

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	
	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	みずが丘地区	青 葉 区	

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。

あなたの力を活かしてみませんか？



建築協定だよりの編集を手伝って下さる方を募集しています！

- たよりに載せるイラストを描ける方
- 編集をお手伝いいただける方

まずは、事務局までお電話を！

事務局 横浜市地域まちづくり課 Tel671-2939