

## 第31回横浜市建築協定連絡協議会を開催



平成26年6月8日(日)に、横浜市建築協定連絡協議会総会が横浜市開港記念会館で行われました。建築協定運営委員会関係者86名(50地区)が出席しました。

総会では、連絡協議会の活動報告及び今年度の活動方針が説明され、承認されました。また、基調講演では不動産鑑定士の高島祐二さんに、ご講演いただきました。

### 平成26年度の活動方針

- ・ 初心者研修の開催
- ・ 勉強会の開催
- ・ 建築協定だよりの発行
- ・ データベースの拡充

### 基調講演

## 「建築協定と土地の市場性」

総会では、不動産鑑定士の高島祐二氏より「建築協定と土地の市場性」と題する基調講演がありました。今回は、既協定地域と非協定地域の街並みの変化について事例(洋光台協定地域)を交えて解説をしていただき、今後の建築協定についての講演をしていただきました。

\*土地の経済価値、資産価値は、街路条件、駅からの距離、利便性等の住宅地の立地状態は変える事はできませんが、環境条件、行政的条件(建蔽率、用途等)区画条件は建築協定などにより保全することで土地の価格を維持している事を認識してください。建築協定書内容の基準を理解し、住居の快適性、利便性を確認し、より良い環境条件を維持していくことが求められていることを理解してください。

\*最近の不動産取引は活発となっていますが、一物件の価格は低下傾向にあります。不動産業者は事業採算を重視していますから売買速度を速めるため、敷地を分割して狭小住宅の物件を増やし、若い世代が買いやすくしているからで、土地全体の価格は低下していません。不動産業者は建築協定の有無により購入価格に影響があるかのように言われていますが、不動産価格には影響されません。

\*少子高齢社会と地域活性化については、相続によって不動産の権利が分割されることへの課題、地域の活性化のための施設設置(老人ホーム、託児所など)の制限解除などを建築協定にいかん反映できるか今後の課題であることが提案されました。

(幹事 和久井 征治)



### 基調講演講師 高島さんよりコメントです

建築協定は居住環境価値を高めるものですが、景気低迷期にはこれが市場性に直接は反映しないことがあります。かといって、協定の建築に関する基準を緩和すれば地域の価値が低下します。少子・高齢社会に対応し、巣立った子供たちが戻って来たいと思えるまちづくりが、ひいては地域の不動産の市場価値を高めることにつながるということがポイントです。

# 初心者研修を開催しました！

今年初めて運営委員会の委員・役員に選ばれた方や、比較的経験の少ない方などを対象に、総会当日（平成 26 年 6 月 8 日の午前）に「初心者研修」を開催しました。今年は 96 名の参加者があり、2 部屋に分かれて受講されました。昨年の内容を中心にこの 1 年間に得た新情報を加え、連絡協議会の米田副会長と永木幹事が説明を行いました。

## ◇◇ 初心者研修ではこんな質問がありました！ ◇◇

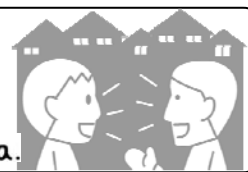
.....研修時に寄せられたご質問について、お答えします.....（幹事 永木 猛弘）

- Q. 最新の地権者一覧表は事務局（市）で整備されているか？
- A. 地権者の最新情報は運営委員会で把握する必要があります。地権者情報は法務局（各支所）で閲覧できます。
- Q. 宅地・建物販売業者への建築協定の周知徹底を連絡協議会でやっているか？
- A. 行っていません。地権者は業者に土地を売るとき、協定の存在を業者に説明し、業者はこれを土地購入者に重要事項として知らせる義務（重要事項告知義務）があります。
- Q. 壁面の色について規制のある建築協定はあるか？
- A. あります。但し大枠を示したものが多く、例えば「桂台 A 地区」、「新本牧地区」、「ネクサス高田」各建築協定等です。又「いちからつくる建築協定」もご参照ください。



平成 25 年 3 月 16 日（日）開催 <説明会・意見交換会・現地見学会>

**吹上東急住宅建築協定の区域内を見学しました！** ikeda.



## <吹上東急住宅建築協定地区の紹介>

委員長 鈴木 康正 さん

国道 1 号線の改修に伴い、少しは改善されましたが、かつては交通渋滞で知られた戸塚区原宿に、約 1900 戸から成る原宿町内会があるのですが、その十五あるブロックの一つに吹上東急自治会があります。昭和 60 年から 62 年にかけて東急不動産が分譲した 167 戸を母体とした、一人協定の建築協定地区です。

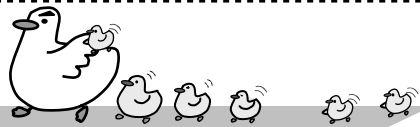
建築協定運営委員会は自治会の組織をそのままスライドさせたもので、運営委員すなわち自治会役員です。これまでは住宅の建て替えがほとんどなかったため、委員会としての活動はないに等しい状態でした。昨年からはら建て替えが行われ始めたことや、新たに造成された土地を編入したことで、及び二年後に協定の更新が控えていることなどから、鋭意活動を始めつつあるところです。

当初は若かった住民たちも高齢化からは逃れられず、顔ぶれも緩やかではあるものの少しずつ入れ替わり始めています。一人暮らしの方が介護施設へと転出後に、乳幼児を連れた若夫婦が転入してきています。今後、地区の雰囲気や住民の意識がどう変わってゆくのか、期待や不安と共に成り行きを見守っている昨今です。

当初は若かった住民たちも高齢化からは逃れられず、顔ぶれも緩やかではあるものの少しずつ入れ替わり始めています。一人暮らしの方が介護施設へと転出後に、乳幼児を連れた若夫婦が転入してきています。今後、地区の雰囲気や住民の意識がどう変わってゆくのか、期待や不安と共に成り行きを見守っている昨今です。



# こうしん隊



戸塚区 皇谷台建築協定  
運営委員長 米田 征芳 さん

初めての更新、未知への不安をかかえた出発でした。  
結果、区、市の援助と更新マニュアル、運営委員、準備委員の連携で昨年 8 月に市より認可公告を受けました。

わが町は戸塚駅から南へ徒歩 20 分程度、小高い丘にある 90 戸弱の閑静にして、堅牢な土地と取り巻く環境（商業・公共施設）の良さは周囲の認めるところです。しかし高齢化の波は例外でなく多くの問題が顕在化している中、これから 10 年を見据えた住環境のあり方を問う更新となりました。結果、現状の協定を継続という結論から、スケジュール作りと更新マニュアルを参考にしながら、区、市、まちづくりネットワークの協力を得て認可公告から運営細則まで進めることができました。更新の作業を終えて反省は、各手続上の時間見積もりが甘かったことにより、若干の協定空白時間を作ってしまったことですが、運営委員の活動と市の協力を得て問題もなく新協定をスタートさせることが出来ました。関係各位にお礼を申し上げますと共に、この先 10 年、気を緩めることなく地権者と共に協定を守っていきたいと思います。



## 第15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!



#### 二世帯同居住宅は「一戸建ての住宅」か？

二世帯（多世帯）同居住宅には、建築基準法上で「一戸建ての住宅」として取り扱うものと「長屋」として取り扱うものがあります。横浜市の判断基準は次のとおりです。（平成 8 年度に取扱基準改正）  
住戸内に玄関等の共有部分があるか、玄関が二つでも世帯間を内部で行き来できる場合は、一戸建ての住宅として扱います。

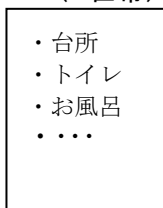
一方、一つの建築物に 2 以上の住戸があり、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分が無いものを「長屋」といいます。

なお、住戸の玄関の外に廊下・階段などの共用部分があるものは「共同住宅」です。

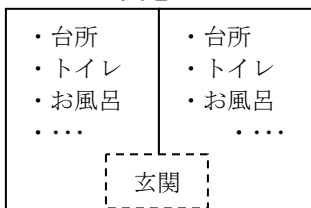
#### ポイント

玄関が 2 つでも中で行き来できれば「一戸建ての住宅」

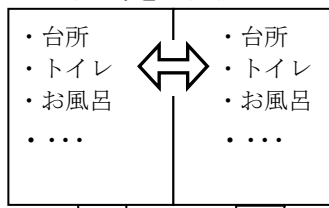
#### 例 1：一戸建て (1世帯)



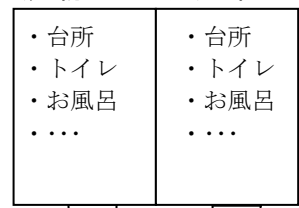
#### 例 2：一戸建て (玄関を共用)



#### 例 3：一戸建て (内部を共用)



#### 例 4：長屋 (建物内外に共用部無し)





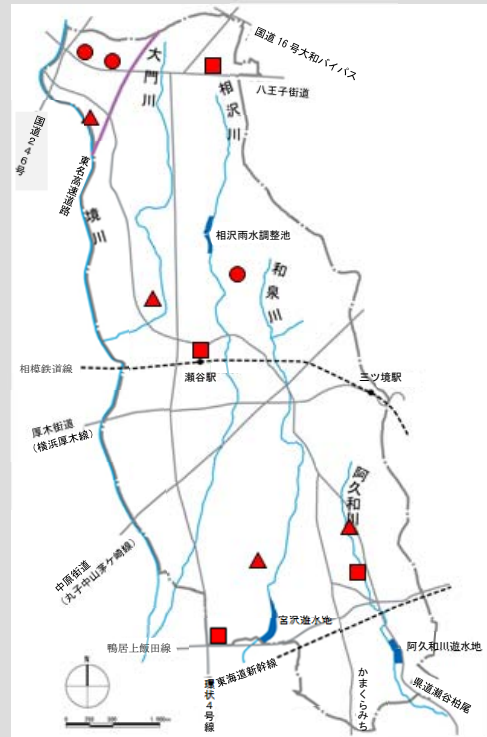
## 区役所の部屋

## ～瀬谷区を紹介します～

瀬谷区は横浜市の西部に位置し、大和市や町田市と接する西の玄関口にあたります。

南北に流れる 5 本の川と、豊富な動植物相に恵まれた良好な緑地が多く残されており、水と緑に恵まれた環境です。特に、区内の見どころの一つとして多くの区民に親しまれている和泉川では、平成 25 年 3 月に大神上橋から東山橋までの区間において新たに「宮沢ふれあいの水辺」が完成し、既存の 5 つの水辺（二ツ橋、東山、関ヶ原、寺ノ脇、宮沢遊水地）とあわせ、訪れる人々にとって、さらに豊かで魅力的な自然的景観を楽しむことができる場所となりました。

現在、建築協定が締結されている地区は 3 地区、地区計画は 4 地区あります。また、ヨコハマ市民まち普請事業では、過去に自然や地域交流をメインテーマとした 4 つの整備提案がされ、いずれの提案も助成を受けて整備が完了しており、様々な活動が熱心に行われています。



● 建築協定 ■ 地区計画 ▲ ヨコハマ市民まち普請事業

### 建築協定地区データベース 2014 年 6 月版の配布について

最新版の建築協定地区データベースを希望される方は、電子媒体に記録し、郵送いたします。

次のものを同封の上、提出先までお送りください。〈提出先：横浜市中区港町 1-1 地域まちづくり課宛〉

- ① CD-ROM、USB メモリー、SD カード等の電子媒体
- ② 切手を貼った返信用封筒（ご自身の住所をご記入ください）

〈締切：平成 26 年 11 月 30 日到着分まで〉

### 平成 26 年度「秋の勉強会」 開催のお知らせ

日時：平成 26 年 12 月 6 日（土）

場所：技能文化会館

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。

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	田川 知春	鴨志田町第1地区	青葉区
	米田 征芳	皇谷台	戸塚区
幹事	赤田 千枝子	横浜興和台	旭区
	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅	金沢区
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚区
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区
	和久井 征治	野村港南台分譲地住宅地区	港南区

### ～ 編集後記 ～

総会に先立ち開催される初心者研修は、連絡協議会の大きな活動の一つです。今年も各協定地区より沢山の方々の参加をいただきました。初めて運営委員長、運営委員になられてもスムーズに業務が進む事を研修のねらいとしています。今期の連絡協議会は、3名の幹事が勇退され新幹事1名を迎え9名体制で運営して参ります。（幹事 赤田 千枝子）



ikedama.  
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。