

秋の勉強会を開催！～「建築協定の事前審査について」～

平成26年12月6日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が技能文化会館で行われました。今回の勉強会には84名(建築協定運営委員会関係者43地区66名、幹事9名、横浜市職員9名)が参加しました。

「建築協定の事前審査」をテーマに掲げ、前半第1部は事前審査の重要性と審査の流れに関する講義と事例紹介、第2部は市職員による図面の見方の講義を行いました。後半は図面審査の練習として例題を使って審査経験有り無しによりグループ分けしてテーブルワークを行いました。



『第1部：事前審査の重要性について』

〈幹事 和久井〉

事前審査の重要性と審査のながれを経験に沿って説明し、法的根拠など建築協定の重要性について講義を行いました。当地区では、建築協定運営細則(自治会規則)を策定しており運営委員のほか自治会役員、建築士顧問を組織に組み入れて運営しております。審査手続きの流れについて、当地区では、審査書類(建築計画概要書、配置図、立面図等)を申請者に届出して頂いており、月に2回開催する審査会議(運営委員会)で審議を行っています。審査が通り、運営委員会が許可した建築物の工事現場には、建築協定審査済の標識を提示して頂き、周辺住民に建築協定に適合している建物であることを周知しています。

『第2部：図面の見方について』

〈事務局 鈴木〉

今回の講座はメインテーマの「図面審査の練習」の為に「図面の見方」の講座を行いました。参加者の過半数が図面審査の経験がないことから、2点の項目に絞って説明を行いました。1点目は、配置図・平面図・立面図といった各種図面の紹介、2点目は各種図面から読み取れる制限、例えば配置図は外壁後退距離、平面図は建築用途、階数、建築面積等、立面図は建物の最高高さが読み取れるといった基礎的な内容の構成にしました。建築用語は聞きなれない言葉が多いため、図やイラストを多用し、分かりやすくすることを心掛けました。既に審査経験のある方には、少々優しい内容でしたが、知識の再確認の良い機会になったのではと思っています。

Q & A 勉強会のアンケートでいただいたご質問にお答えします

〈幹事 高橋〉

Q. 事前審査で問題となる事項は、基準法と協定書に記載されている、緩和規定や例外規定の場合が多いと考えられるため、解説して欲しい。

A. 建築計画が協定基準に適合しているかの確認は、事前届出書に添付された計画概要書、配置図、立面図等によりますが、外壁の後退距離や階数の算定方法等については、緩和規定や例外規定があるため、確認を行う際に注意する必要があります。協議会では、それらの注意点を解説した「建築協定運営委員会の手引き」を作成し横浜市地域まちづくり課窓口及び市ホームページ上で配布しておりますので、ご活用ください。

Q. 平面図の提出を拒否された場合の対処法をご教示ください。今後、プライバシーの問題で多発するかと思います。

A. 事前届出書に添付する図書は、プライバシーに関わる内容となっており、届出書の書式には、「一切公開しないこと」、「平面図には、間取りを記入しなくても良い」等と付記してプライバシー保護に一定の配慮をしているのが実情のようです。

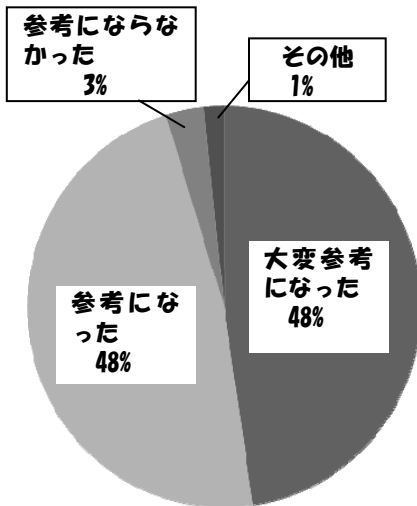
ところで、平面図が必要となるのは、建物用途（玄関が二つある二世帯住宅が内部で行き来できる戸建住宅にあたるかを確認する場合等）や階数（小屋裏収納の大きさの確認等）、ですから、一律に平面図の提出を求める必要はありません。平面図は、確認のために必要な場合に限り提出を求め、プライバシー保護の観点から、慎重な取り扱いが必要となります。因みに、「建築協定運営委員会の手引き」の様式集・例文 2「事前届」の添付図書欄には、平面図の記載はありませんので参考にしてください。

会場からの声～アンケート結果をお伝えします！～

〈幹事 赤田〉

皆様から寄せられたアンケートのご意見、ご要望をご紹介します。勉強会では、審査経験ありの方となしの方に分かれテーブルワーク方式で行いました。（アンケート回収人数 63 名、回収率 95.45%）

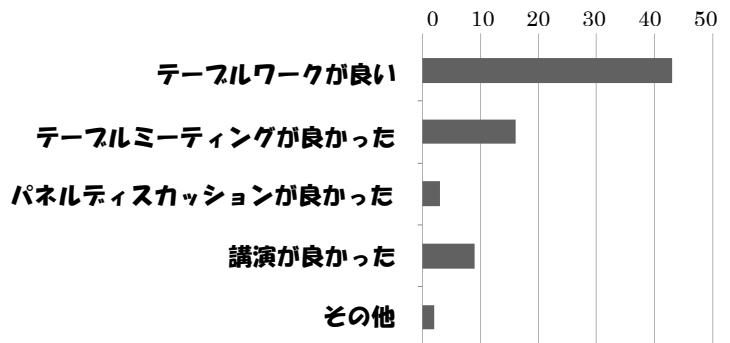
図面の見方の講義について



【主な意見】

- ・実際図面の見方が大事なので、ゆっくり説明して欲しいです。
- ・回答解説集の解説を希望します。

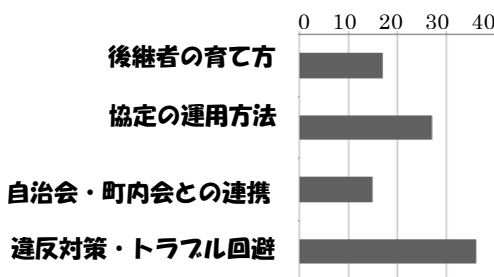
勉強会の形式について



【主な意見】

他の協定の人と話が出来て参考になった。

今後取り上げて欲しいテーマについて



【主な意見】

このような初心者向け勉強会の継続実施を希望します。

勉強会を終えて

今回は「建築協定申請書類の事前審査」をテーマに、第一部では事前審査の実施例紹介を和久井幹事より、また審査における建築図面の見方の概要について事務局担当、横浜市都市整備局地域まちづくり課の鈴木職員より、それぞれ講演がありました。

休憩を挟んで第二部では約 80 名の参加者が 10 人程度の 8 グループに別れてグループ研修を行いました。研修用に準備した戸建て住宅の図面をもとに当日配布された模擬建築協定に適合しているか、グループ毎に各担当幹事や事務局職員の案内解説を参考に、自由に質問を出して、また隣同士で相談しながら審査を進めて頂きました。事前アンケートで審査経験無しと回答された方（4つのグループ）には審査項目を少なく設定しました。全員が審査結果をチェックシートに記入し、最後に回答例をお渡しして比較検討いただきました。

グループ分けが適正か、グループの人数が多すぎないか等心配な面もありましたが、勉強会終了後に提出頂いたアンケートによれば「異なる地区の会員と情報交換が出来た」「気軽に質問が出せた」等、又グループの分け方、討議事項に対しても前向きな感想を多く頂きました。一方で審査過程のより丁寧な説明や、地域で発生している問題への対応などを求める声もあり、グループの運営方法なども含めて今後の検討課題となりました。第一部の講義に関しては他地区の審査状況が解り参考になった、図面の見方は大変役立った、等の評価を頂きましたが、より解りやすい解説、内容の吟味など改善を心がけたいと思います。ご参加頂いた皆様ありがとうございました。

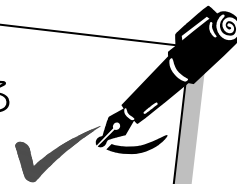
(幹事 永木)

第16回

め
ま

知識コーナー

建築協定に関係ある
用語等をチェック!



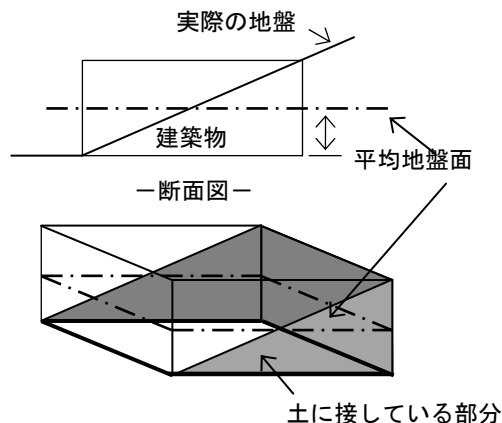
基準法上の高さとは？

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「i-マップ」で確認できます。）

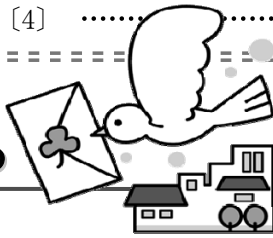
基準法上の地盤面とは？

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3mを超える場合はその高低差3m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いいでしょう。



私の「まち」から



ikeda.

栄区飯島「ひかりが丘」建築協定

運営委員長 原井 宇一さん

私たちのまち“飯島ひかりが丘”は、栄区の西部に位置し、西を柏尾川、南をいたち川が流れ、東には横浜市第1号の飯島市民の森もある自然豊かな地域です。また、飯島は“丘陵”を意味すると言われていますが、当地から望む富士山も見事なものです。当地区は1970年代後半に丘陵・山林地を切り開いて造成された閑静な住宅地で、現在約280世帯が暮らしています。建築協定は、1978年8月に認可、公告され、まちづくり活動の核として、これまで良好な住環境づくりに機能してきました。開発から36年が経ち、建替えも進んできており、協定の意義が一層重要になってきています。運営委員会は、当地区の地権者がほぼ自治会会員であり、自治会と一体になって、運営、広報活動等を展開しています。更には、地域のまちづくり任意団体であるさかえ住宅環境フォーラムにも参画し、他地区との交流や課題の共有を通して、まちづくりへの知見・見識を高めています。今後も、建築協定の運用を基にし、フォーラムの活動を地区に生かして、住みよいまちづくりに取り組んでいきます。



平成 27 年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

- ・ 日 時：平成 27 年 6 月 20 日（土）午前
- ・ 場 所：開港記念会館 講堂

総会と初心者研修を同日午前で開催いたします。年1回の重要な総会ですので、ご参加下さい。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 ～

「秋の勉強会」は提出された建築図面の「見方、読み方、そして判断方法」を軸に行いました。結果各グループとも真摯な検討をしていただき、そして良かったとの評価ももらいました、協議会として改めて意を強くしたところです。これからも運営の一助となる様、役員一同努力いたします、協議会に更なるご指導をお願いいたします。

(幹事 米田)

平成 26 年度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
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	



ikeda.

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。