

第32回横浜市建築協定連絡協議会を開催



平成27年6月20日(土)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66名(42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、基調講演では横浜市立大学教授の齊藤広子先生に、ご講演いただきました。

平成27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

「空き地空き家にさせないために魅力的なまちでありつづける方策」

総会では、横浜市立大教授の齊藤広子先生より「空き地空き家にさせないために魅力的なまちでありつづける方策」についての講演がありました。

空き家問題は全国の問題であり、地方においては、過疎化が進み、商店街等の消滅は地域に魅力がなくなり地方都市の財政の破たんを招き、まち全体の消滅の危機にあること、都心部においても少子高齢化により空き家、空き地が進んでいる現状の紹介がされました。

*今年「空地等対策推進に関する特別措置法」が制定され、行政により「特定空き家等」に対して立ち入り調査を得て、所有者に対しての指導・助言・勧告・命令が可能になりました。

*横浜市の戸建て空き家率 4.73%、実際に郊外ではそれ以上の空き家、空き地率があり、地域の中で今後のまちづくりの方向性を考えていく必要があります。

*空き家、空き地の原因は、社会環境が変わっているにも拘らず地域の住民がその時代に適応していない、交通の便等立地条件が悪い事に加えて地域環境に魅力が減ったことなどが要因と考えられます。

*解決策として住民本人が認識を新たに地域の体制や組織を作り行政に頼らない生活環境を創造することを地域で討論し、その時代にあったエリアマネジメントや建築協定等を検討し、住環境の魅力を高めることです。

(幹事 和久井 征治)



基調講演講師 齊藤先生よりコメントです

これから日本では本格的な人口・世帯の減少、少子高齢化社会をむかえ、空き家問題など今までとは違う住環境の課題にぶつかります。これらの問題を恐れるのではなく、しっかりと予防をし、魅力的なまちでありつづけてほしいです。これは建築協定を運営してきた皆様だからこそ、より効果的にできると大いに期待しております。

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 27 年 6 月 20 日の午後）に「初心者研修」を開催しました。今年は 47 地区から 73 名の参加者があり、初心者研修を受講されました。

【講師コメント】

例年、午前中二会場に分かれて開催しておりましたが、今年は総会が午前中に行われ、初心者研修は午後 1 時より横浜市開港記念会館講堂一会場（総会と同会場）での開催となりました。

前半、地権者が主体の「建築協定」の主旨・概要とその運用の基本について、また後半、運用の実務例他、参考情報として「建築協定地区データベース(2015 年版)」について解説を行いました。前半を幹事の永木、後半を幹事の山田がそれぞれ担当しました。

事後ご回答頂いたアンケートも参考に、よりの確で役立つ研修となるように努めます。（幹事 永木 猛弘）



平成 27 年 3 月 14 日（土）開催 <説明会・現地見学会・意見交換会>

森戸原住宅地区建築協定の区域内を見学しました！ ikeda.



<森戸原住宅地区建築協定区域の紹介>

委員長 浅場 隆一 さん

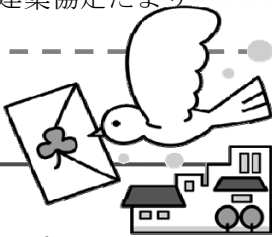
森戸原住宅地区は昭和 48 年森戸原土地区画整理組合として発足し、昭和 52 年 12 月に建築協定地区として認可されました。当建築協定委員会としては、住宅地として良好な環境を維持増進する事を目的として委員会運営を行ってきましたが、前委員長の死去に伴い委員会の機能しない時期があり、この間協定に合わない事案（協定違反）が 7 件発生し、横浜市から開発業者に対して協議・誘導することが出来ないという指導がありました。

そこで、市からアドバイスを頂き地権者全員の集会を開催し、委員会再設立準備のための作業部会を立ち上げ、その後 2 回総会を開き建築協定の存続を問うアンケートで 73%の賛成を得て作業部会から委員会として再出発するために、市に平成 23 年 12 月に再認可を頂きました。再出発後に協定細則を作り、市からの支援により協定区域であるという看板も設置しています。

港北区日吉地区西町会の自治会に入っていますが、その中であって 200 世帯の建築協定委員会としての活動をしています。



私の「まち」から



ikeda.

南舞岡一丁目・二丁目住宅地区建築協定
運営委員会委員長 橋本 光正さん

舞岡地区は、戸塚区の東側に位置し、JR戸塚駅からバスでおよそ 10 分また市営地下鉄が通っており、交通の利便が比較的良好な地区です。舞岡公園には、田圃や雑木林がそのまま残され、いつかどこかで見た懐かしい風景が広がっています。

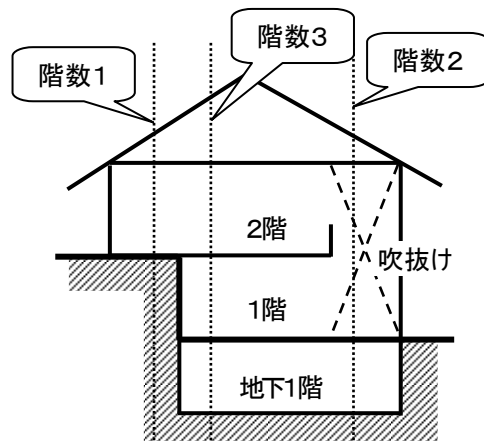
建築協定地区である南舞岡一丁目・二丁目地区は、こうした舞岡地区の東南部に位置し、自治会の世帯数（800）の 74%が協定区域内の区画（594）で、運営委員会は自治会とは別組織で運営されています。しかし、運営費の集金、建築協定だよりの配布、運営委員会だよりの回覧、また 5 年毎の協定の自動更新時に行うアンケート調査などの活動は、自治会の協力のもとに行われています。これまでトラブルが起きていないのも自治会と一体となった活動から、協定に関心をもつ地域の目があるからと考えています。そのほか未加入地への働きかけは、所有者変更時や日頃の活動の中で行っており、一定の成果を挙げて来ました。また、確認申請が急がれる場合は、持ち回りで処理し、建築主の利便に配慮しております。今後とも、地域の皆さんの協力を得ながら地道な活動に取り組んでいく考えです。



第3回 まめ知識コーナー

階数とは？

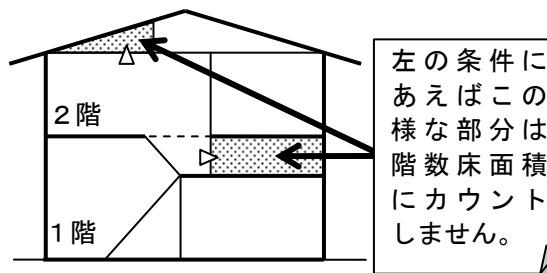
地上・地下に関係なく建築物が有している階の合計をいいます。地上 3 階建ての建築物は階数 3 です。地下 1 階・地上 2 階の建築物も階数 3 となりますが、「地階を除く階数」とした場合は、階数 2 となります。また、右図の様に一部吹抜けとなっている場合や敷地に段差があり、部分によって階数が異なる場合には、これらの階数のうち最大なものとなります。（根拠法：建築基準法）＜運営委員会の手引き 法-9 ページ参照＞



上図では「階数」及び「地階を除く階数」はいくつ？

小屋裏物置等と階数・床面積の関係？

天井裏収納や床下収納、ロフトなどの小屋裏や床下等の余剰空間を利用して設ける物置等で、「高さが 1.4m 以下」かつ「小屋裏物置等がある部分の床面積の 1/2 未満」であれば、階数にも床面積にも算入しません。なお、中間階に設けたり、固定の階段を設置することが可能です。（根拠法：建築基準法）＜運営委員会の手引き 法-10 ページ参照＞



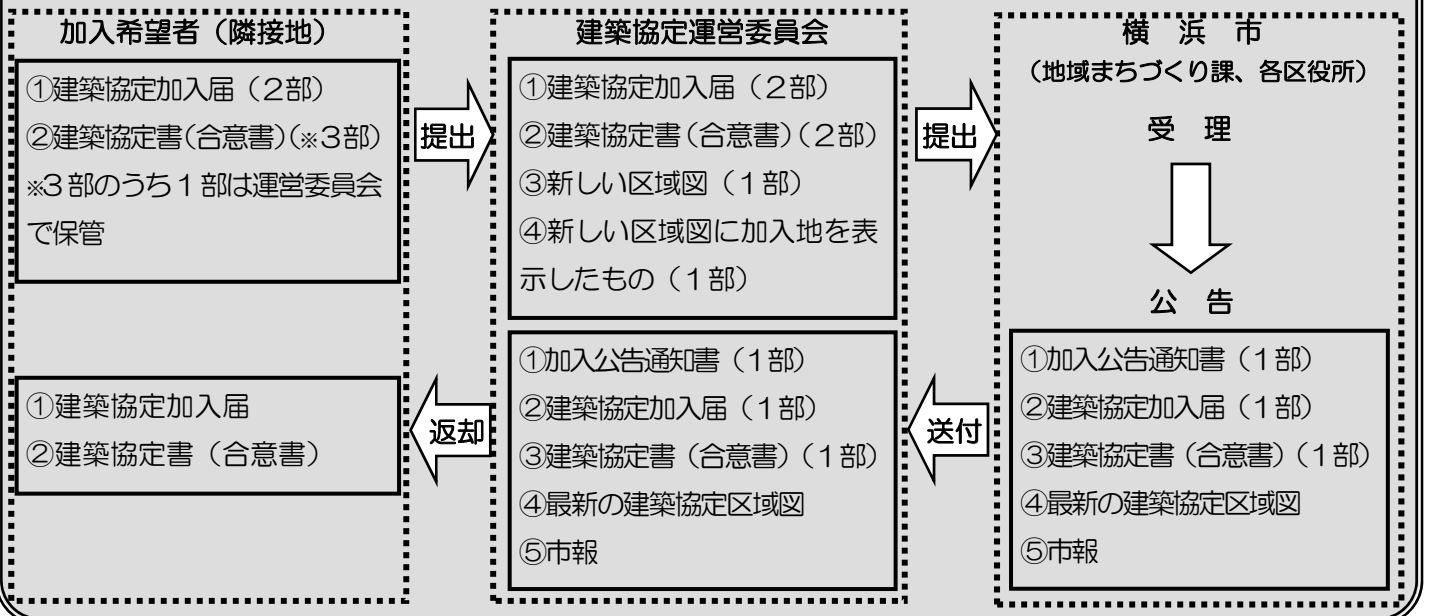
左の条件にあえばこの様な部分は階数床面積にカウントしません。

～建築協定区域隣接地の協定加入について～

建築協定区域に隣接した、現在区域外となっている土地で、区域内の人が将来区域となることを希望する土地を「建築協定区域隣接地」といいます。建築協定区域隣接地の土地の所有者等が建築協定に加入したいという場合、建築協定運営委員会を通して横浜市都市整備局又は区役所区政推進課へ建築協定加入届等の書類を提出すれば、建築協定締結後も建築協定に加わることができます。加入希望者より、①建築協定加入届（2部）、②建築協定書（3部）を提出して貰い、建築協定運営委員会で取りまとめ、横浜市に、①建築協定加入届（2部）、②建築協定書（2部）、③新しい区域図（1部）、④新しい区域図に加入地を表示したもの（1部）、の4点を提出することで、加入手続きを行うことができます。（加入届等の様式は横浜市都市整備局地域まちづくり課 HP (<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/youshiki/>) にて配布しております。）

なお、詳細な加入手続きの流れは、建築協定区域隣接地加入手続きフローをご参照の上、ご不明な点がございましたら、横浜市都市整備局地域まちづくり課(ご連絡先:045-671-2667)までお問い合わせ下さい。

【建築協定区域隣接地加入手続きフロー】



平成 27 年度「秋の勉強会」 開催のお知らせ

日時：平成 27 年 12 月 5 日(土)

場所：未定

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 ～

春の勉強会では、活動停止状態にあった建築協定を再活動させた森戸原住宅地区の取組みから運営委員会の重要性を改めて学びました。また、総会での基調講演では、タイムリーな空家等への方策と建築協定についてのお話がありましたが、私的財産に関わることであり、協定の立場から何が出来るか自治会等関係団体と連携した地道な取組みが求められる課題かと考えさせられました。(幹事 高橋貞成)



ikedada.

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。