

秋の勉強会を開催！～「建築協定の運営について」～

平成27年12月5日(土)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜ワールドポーターズで行われました。今回の勉強会には74名(建築協定運営委員会関係者32地区52名、幹事9名、横浜市職員13名)が参加しました。

「建築協定の運営」をテーマに掲げ、第1部は運営に関する悩み事をテーマにグループワークを行い、第2部は市職員による図面の見方の講義を行った後、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：グループワーク～運営に関する悩みを話し、その対応を考えよう！～』(幹事 高橋)

勉強会の第1部は、グループワークによる「運営に関する悩み事を話し、対応を考えよう」というテーマで、建築協定運営委員として、日頃、活動する中で悩んでいることや困っていることなどについて、話し合ってもらうものでした。7つのグループに分かれ、各グループ(7～8名)は、幹事の進行により、自己紹介の後、運営に関して悩んでいること、困っていること、また分からないことなどについて、付箋に記入し、その付箋を模造紙に貼付して一覧表にし、出された悩み事などについて、説明、質疑、また具体的な対応事例等について話し合いが行われました。運営委員の後継者問題や自治会との関係等々切実な悩みや困っていることが提起されましたが、何分にも40分という時間の制約から十分な話し合いができなかったようでした。

『第2部：講義～図面の見方について～』

(事務局 石土)

勉強会の第2部は、昨年に引き続き「図面審査の練習」を実施しました。参加者の過半数が図面審査の経験がないことから、「図面の見方」の講座を行いました。

配置図・平面図・立面図といった各種図面の紹介、各種図面から読み取れる外壁後退距離、建築用途、階数、建築面積、建物の最高高さ等の制限といった基礎的な内容の説明を行いました。

既に審査経験のある方には、少々優しい内容でしたが、図面審査経験のない方にとっては、その後実施した「図面審査の練習」での図面の読み取り方や確認の仕方への参考としていただけたのではないかと思います。

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 米田〉

Q. 建築協定隣接地の賃貸住宅建築予定に対する対策はありますか。

A. 結論から申しますと、対策は難しいです。建築申請され、確認が下りてしまったら、更に難しいです。ただし建築申請する前に建築内容が事前に分かれば、手の打ちようがあるといえます。現在、協定に関連し、事前協議要望地区という網をかけることができる制度があります。これは、対象の土地に建物を建てる時、事前に協定運営委員会にその旨の相談をすることになっていますし、市からも事前に相談するように指導もしています。是非、事前協議要望地区決定報告書を申請されると良いと思います。

Q. 「隣接地」の人が協定外の建物を建てることは法的に認められますか。

A. 残念ながら、認められます。建築協定は自らの住環境を守るための、住民総意の決め事です、建築基準法に適合していれば確認は下りてしまいます。それをさせないためには、前者のように事前協議要望地区にしておく、そして日々協定活動を見える形で実施しておくことをお勧めします。

Q. 委員が審査以外にする仕事は何ですか。

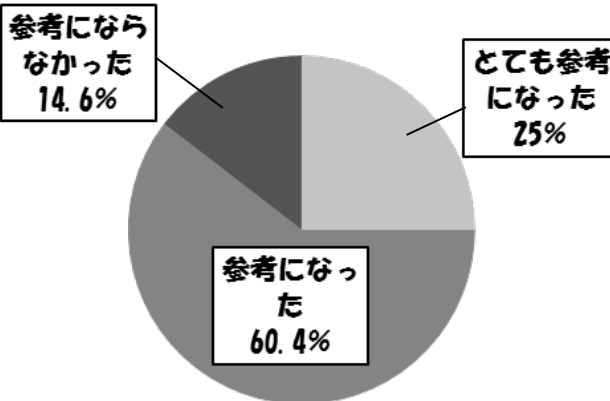
A. それは運営委員会が自らの住環境をどうするかではないでしょうか。他の運営委員会の活動を紹介しますと、1. 町歩きや町パトロールで活動を見える形にする。2. 委員はアンテナを高くし、情報の収集とその検討会議を開催する。3. 協定地区内外で起きている事柄や委員会の要望など発信する。4. 委員個々人の知識UP（データベースの活用など）。そして、連絡協議会では、初心者研修を実施しています、その中で委員の仕事を紹介していますので、是非ご参加をお願いします。

会場からの声～アンケート結果をお伝えします！～

〈幹事 和久井〉

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%）

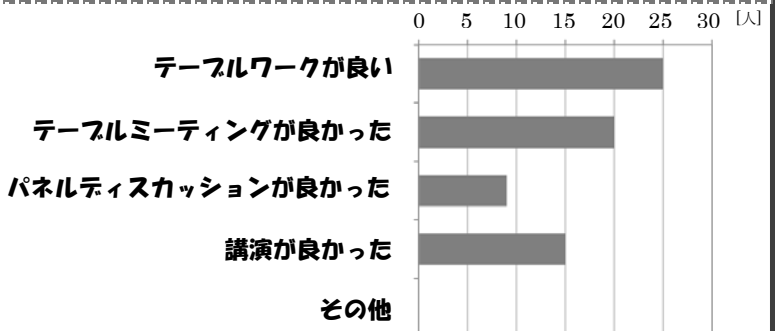
第1部「運営に関する悩み事を話し、対応を考えよう」について



【主な意見】

- ・発言時間が短い。
- ・他の地区の問題点を知り参考になった。
- ・建築協定の基本的知識を勉強したい。

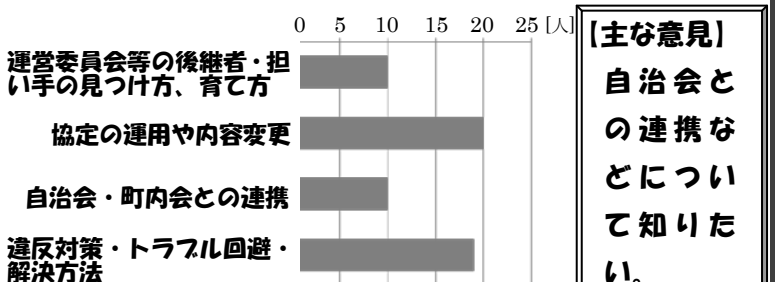
勉強会の形式について



【主な意見】

- ・問題提起の時間が長く、討議時間が短い。
- ・前もって課題を提起してもらいたい。

今後取り上げて欲しいテーマについて



【主な意見】

- 自治会との連携などについて知りたい。

勉強会を終えて

本年度の勉強会は久々に港地区赤レンガ倉庫近くの「横浜ワールドポーターズ」で行われ、海の上の汽道を通るなど海の香で清々しい気分で参加ができたのではないのでしょうか。

今回は第 1 部がグループワークで「運営に関する悩み事を話し、対応を考えよう」の勉強で、運営委員経験 1～2 年以下と、それ以外でグループを分け、1 グループ 7～8 名で協議会幹事の進行で行いました。運営に関する悩み事など問題点をカードに記入し、それを分類し、まとめる話し合いの中で問題点やその解決策等を見つけ出す方法（KJ 法）で行いましたが、検討時間がグループ発表を含め約 40 分で、地区が抱える悩みや問題点について発表を聞く中で理解できても、解決策や対応についての話し合いが十分に出来なかったグループも見られ、時間配分について考慮が必要だと感じられました。

第 2 部は、横浜市都市整備局地域まちづくり課 石土健太郎氏による「図面の見方～基礎編」の講義で、協定運営に当たり図面を見ることの必要性について知ることが出来ました。「図面の見方」の研修は、第 1 部のグループとは別に図面審査経験あり、となしのグループに再編し、モデル図面とチェックシートによりテーブルワークを実施しました。審査経験なしのグループは主に図面の読み方を、審査経験ありのグループでは敷地面積や平均地盤面等の計算を含む練習を行い、各協定地区の制限項目を含む図面の読み方や計算方法等、運営の参考となったものと思われます。

今後も運営に必要な図面の読み方やノウハウ等についても勉強方法を含めニーズに答えていく必要があると痛感しました。

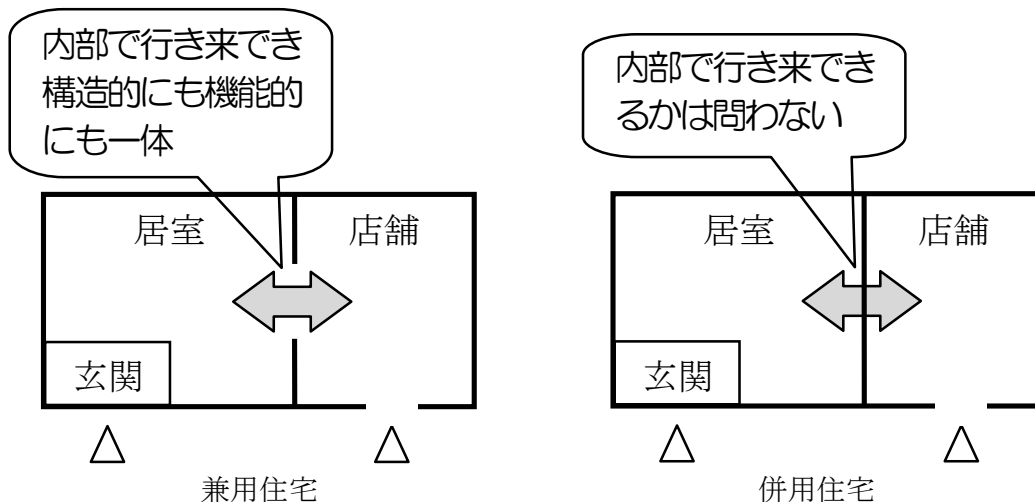
(幹事 鈴木)

第 18 回 まとめ 知識コーナー

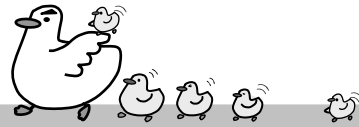
建築協定に関係ある用語等をチェック!

兼用住宅と併用住宅の違いとは？

併用住宅は、住宅と一緒に、事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けたものです。兼用住宅は、併用住宅のうち、住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離しがたいものをいいます。また、併用住宅は兼用住宅を含みます。



こうしん隊



栄区 松ヶ丘住宅地区建築協定
運営委員長 稲山 薫 さん

松ヶ丘住宅地は栄区の笠間地区に所在し、JR大船駅より徒歩約 15 分と比較的生活利便性に恵まれた閑静な住環境にあり、住民の連帯意識は強いものがあります。

30 年にわたり継続してきた建築協定は、平成 15 年 9 月に更新認可を受けて、更に 5 年間の延長が実現でき、ホッと安堵しているところです。

現在の協定加入区画は、ほぼ従前同様 127 区画と比較的小規模で協定加入率は 83%です。

平成 25 年 12 月に準備委員会を立上げ、行政（横浜市、栄区）の指導のもとアンケート調査、地権者総会を経て協定書の確定、調印など更新認可までの 2 年間作業スケジュールに沿って町内会包みで更新手続きを推進しました。

その間準備委員会の開催は 18 回に及びましたが、お陰様ではほぼ予定通り地権者の方々のご意向を反映して推進出来たのではないかと思料しております。



平成 28 年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

- ・日 程：平成 28 年 6 月 5 日（日）
- ・場 所：横浜市技能文化会館

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、ご参加下さい。

詳細については、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」では、皆様から取り上げて欲しいテーマの一つ「運営に関する日頃の悩みとその対応を考えよう」をテーブルワーク形式で行いました。第 2 部では、「図面の見方」を実践練習しました。「もう少し時間が欲しかった」等のご意見も頂きました。これからも皆様のご意見を参考に幹事会で検討し、運営に役立つ情報を発信したいと考えております。
(幹事 赤田)

平成 27 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 | |



ikedo.

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。