

建築協定だより

題字 林 文子

今号のトピックス

- 秋の勉強会
- こうしん隊(西柴地区)
- まめ知識
- 新副会長からのご挨拶

第66号

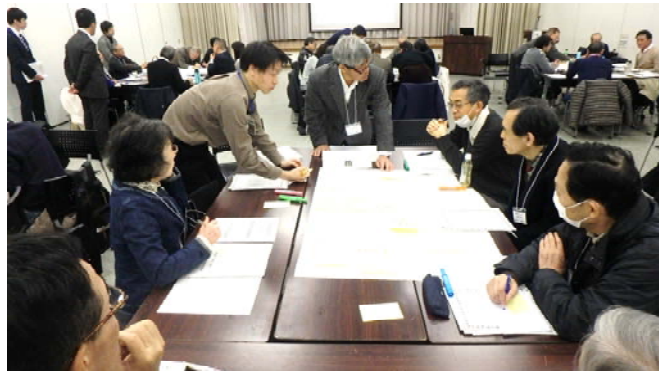
2017年3月
(平成29年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市／事務局 横浜市中区港町1-1(市庁舎6F) 横浜市都市整備局地域まちづくり課内
電話 045(671)2939 FAX045(663)8641

秋の勉強会を開催しました！

〈事務局 石土〉

平成28年12月4日(日)に、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が横浜市技能文化会館で行われました。今回の勉強会には61名(建築協定運営委員会関係者地区52名、幹事9名)が参加しました。前半は意見交換会を行いましたが、今回は「隣接地の加入・穴抜け対応」、「違反への対応」の2つのテーマに分かれて、参加者が運営の悩みや懸案について話し合いました。後半は毎年恒例になりましたが、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、審査経験の有無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：グループワークについて」

〈幹事 石倉〉

グループ討議では、私は「隣接地の加入・穴抜け対応」についての討議に参画しました。参加者各運営委員会とも隣接地・穴抜け問題を抱えていました。主に①建築協定加入地であるが故の不動産屋での取り扱い不人気、②世代交代に伴う登記の遅れによる協定更新の未了・不可、③分譲宅地に当たったの分割不可・最小分割面積制約によって協定更新時の協定離脱の3点です。

私の地区では2年前に更新が行われましたが、その折には上記②の理由で3件、③の理由で3件の協定離脱がありました。前者については新登記完了に伴い再加入、後者については33年前に宅地開発時、分譲地を6筆まとめて所有していたが、各宅地が最小分割面積に満たないが故の離脱です。今年、新地主より建築計画が出された折、当初分譲の区割り通りであったことから、運営委員会で最小面積規定以下ではあるが建築計画了承とし、建築協定に加入して頂きました。小グループの意見としては、建築協定の運営に当たっては、常日頃からの隣接宅地権者とのコミュニケーションを保つ事と、運営自体もある程度の柔軟性を持つ必要があるとの総意です。

「第2部：講義～図面の見方について～」

〈事務局 関口〉

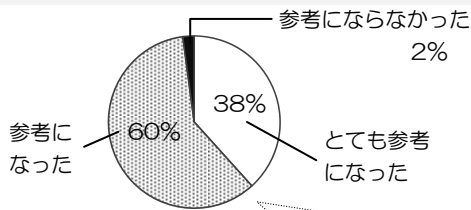
第2部は、毎年恒例となった図面審査の練習を行いました。前半は図面の見方の講義を行い、後半は実際に図面審査を行うテーブルワークを行いました。講義では、参加者の過半数が図面審査の経験がないことから、配置図・平面図・立面図といった各種図面の紹介のほか、それら図面から読み取れる制限(配置図では外壁後退距離、平面図では建築用途や階数、立面図では建物の最高高さ)など、基礎的な内容をイメージ図を用いて説明しました。テーブルワークでは、図面審査経験の有無で班分けを行い、参加者のレベルに応じて図面審査の練習を行いました。経験が浅い参加者にとって図面を読み解く作業は難しい部分も多くありましたが、自ら考え手を動かすことにより、図面審査に対する理解が深まったことと思います。



会場からの声～アンケート結果をお伝えします！～

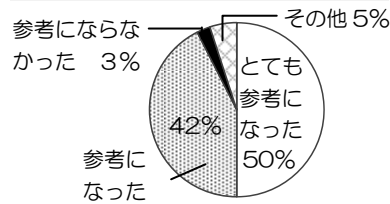
〈幹事 鈴木〉

1. 意見交換会はいかがでしたか？



- 違反への対応が多く参加者の注目テーマだとわかった
- 時間に追われ深く議論できなかった
- 多くの人の様々な意見が出せる討論にしたかった

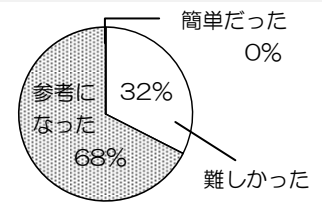
2. 「図面の見方」講義はいかがでしたか？



- 質問の時間が欲しかった

- カーポートの面積の考え方が理解できた
- 外壁後退は審査が難しい。緩和がある場合もあり理解が必要

3. 「図面審査」はいかがでしたか？



3. 建築協定を運営する上での、地域の課題になっていることはございますか？

- | | |
|------------------------|-----|
| • 運営委員会等の後継者・担い手不足 | 16人 |
| • 地域の実情に合わせた建築協定の内容見直し | 9人 |
| • 自治会、町内会等の地域組織との連携不足 | 6人 |
| • 地区内での協定違反、建築上のトラブル | 9人 |

今後の勉強会については、今回と同じくグループワークと図面審査関係の要望が大半で、時代変化による建築協定へのニーズや、まちづくり等の講習要望も有り次期計画で検討したいと思っています。

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 永木〉

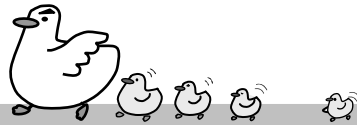
- (1) 隣接地に対する審査：事前協議要望地区内で計画がある場合には、隣接地についても運営委員会に連絡して頂くようお願いしています。委員会では提出された書類を点検し、協定に不適合の箇所があれば適合する様に協力をお願いすることが出来ます。
- (2) 穴抜け地防止：協定区画を非協定区画（穴抜け地）に変えることは、地区の会員全員の賛成が有れば可能です。その逆も同様です。このとき「穴抜け地」を「隣接地」にしておけば、再度加入を希望した場合、更新時以外でも簡単な手続きで加入出来ます。
- (3) 街づくりへの市の基本姿勢：まちづくりの手法には①「建築協定」を中心にするもの、②「街づくりルール」によるもの、③「地区計画」によるもの及び④これらを組み合わせた方法、があります。①は各地区の建築協定運営委員会を中心に会員主体で運用し、③は市が運用します。②はその中間と言えます。いずれの場合も地域に適したまちづくりの推進に市は様々な支援を行っています。市のホームページ等をご参照ください。
- (4) 勉強会の今後：建築協定連絡協議会では6月初旬の総会時に「初心者研修」、11月下旬にはテーマを決めて講義やグループ討論を行う「秋の勉強会」、更に翌年3月中旬には協定各地の協力を得て現地見学や運用状況を学ぶ「春の勉強会」を開催しています。今後もより役立つ研修及び勉強会を目指します。ご理解ご協力をお願いします。又ご質問やご意見を適宜お寄せください。

勉強会を終えて

〈幹事 米田〉

真摯なご討議と図面検討、お疲れさまです。1部は隣接地、穴抜け地や違反建築の対応という、協定運営の中でも非常に微妙な課題の内容でした。発表の内容を伺い、日頃の地権者とのお付き合いと、きめ細やかな情報発信が大切なのではないかと感じ取れました。2部は運営のメインでもあります図面審査で、その図面から協定も含め何をどう読み解くかというものです。実施事例は簡単でしたが、入門編と考えていただきたいと思います。今回の実施を足がかりに、更なる研鑽をお願いしたいと思います。

こうしん隊



金沢区 西柴団地自治会地区建築協定
運営委員長 若林 さん

金沢区にある西柴団地自治会地区の建築協定が更新されましたので、ご紹介します！

西柴団地は、京急金沢文庫駅より徒歩15分ほどのところに位置し、昭和40年代に入居が始まった、総面積約23万㎡の一戸建て住宅からなる大規模団地です。建築協定は、制定後見直しをしながら約45年経過しましたが、この度、新協定の策定を進め、昨年11月4日に横浜市から認可公告されました。

新協定策定に先立ち、6年ほど前から良好な住環境を、将来にわたって維持するために、自治会の「まちづくりルール特別委員会」において、様々な角度から検討をしました。その結果を受け、3年ほど前から「新建築協定策定委員会」を立ち上げ、行政（横浜市、金沢区）の助言を得ながら、アンケート調査3回と住民説明会2回を実施しました。新協定の主な改定ポイントは、高齢化に伴う空き家・空き地の増加の歯止め策として、長屋など一戸建て住宅以外の建築を認める用途拡大を図ったことです。

新協定加入区画数は1205区画で、加入率は82%です。現在の良好な住環境が今後とも維持されるよう、運営委員会として活動していく所存です。



第20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!

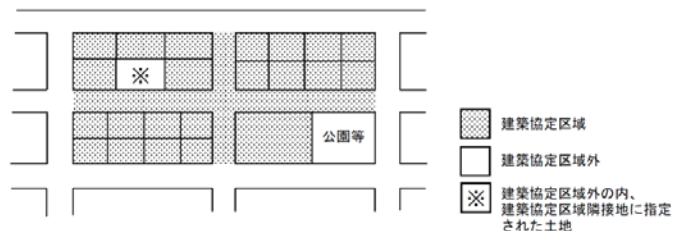


建築協定隣接地とは？

建築基準法第70条第1項は「建築協定区域」を規定し、さらに第2項には、認可公告後に建築協定の区域外の土地の所有者が建築協定へ追加加入できるように「建築協定区域隣接地」を定めています。これは、区域外の土地について、あらかじめ建築協定書で「建築協定区域隣接地」(図)を指定しておくこと、指定した時点では建築協定区域外なので建築協定の制限は及びませんが、認可公告後でもその土地の所有者等が合意書(建築協定書)と建築協定加入届を横浜市に提出することにより、その土地の区域は建築協定に加入できるというものです。

なお、協定加入の手続きは、「建築協定運営委員会の手引き」あるいは「建築協定だより」の第63号P4を参照してください。

建築協定区域と建築協定区域隣接地等の関係



(幹事 五十嵐)

～赤田新副会長からのごあいさつ～

平成 28 年度副会長の赤田と申します。私は旭区の横浜興和台建築協定の委員として、昨年は更新作業を 2 年半に渡りお手伝いし、平成 28 年 7 月 25 日認可となりました。良好な住環境を残し、時代の変化にも対応するには？と日々運営委員会の活動は活発になって参りました。一人一人の知恵・経験が大きな力となり 94.7%の合意を得た時には、感謝の気持ちと達成感で一杯になりました。協議会幹事としてご意見ご要望に応えられますよう、頑張ってお参ります。どうぞよろしくお願い致します。



～山田新副会長からのごあいさつ～

幹事会で『建築協定地区データベース』の構築を担当している山田です。データベースは、皆さま方各協定地区で実施されている協定運用のノウハウを、お互いに活用しあうことを目的につくられたもので、2014 年版からは協定の運用細則や条文解釈、各種様式などを組み入れています。まだ収録事例は少ないのですが各協定地区の協力を得て拡充を図っていく考えです。どうか皆様の運用細則のノウハウや運営委員会で独自にHPを作成している場合は事務局までお寄せ下さい。



平成29年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ



日時：平成 29 年 6 月 11 日（日）
場所：横浜市開港記念会館

建築協定制度へのご理解とご協力をお願い

建築協定制度は、建築基準法に基づき市長が認可するものです。協定の運営にあたっては、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくこととなります。地域の環境保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に向け、制度へのご理解とご協力をお願いいたします。

～ 編集後記 ～

秋の勉強会には、沢山の方々の参加を頂き有難うございました。グループ討議での意見交換、テーブルワークでの図面審査、熱心に取り組んで頂き、アッという間に時が経ってしまいました。他地区の方のお話を聞けるチャンスでもある勉強会は、情報や刺激を受ける場でもあります。幹事会ではこれからも運営に役立つ情報等提供して参ります。

(幹事 赤田)

《平成 28 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	米田 征芳	皇谷台	戸塚区
副会長	赤田 千枝子	横浜興和台	旭区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区
幹 事	鈴木 稔	西柴団地自治会地区	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
	浅場 隆一	森戸原住宅地区	港北区
	五十嵐 広明	みすずが丘地区	青葉区
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区

お詫びと訂正

第 65 号 3 面掲載の「第 19 回豆知識コーナー文中 図 C の説明」におきまして「北側隣地が 2m 以上 (H[m]) 高い場合、…緩和されます (図 C)。」と記載しておりましたが、正しくは「北側隣地が 1m 以上 (H[m]) 高い場合、…」となります。ご迷惑おかけしましたこととお詫び申し上げます。



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。

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。

