

第34回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催しました！



平成29年6月11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開催されました。

建築協定運営委員会関係者65名(39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、首都大学東京の長谷川貴陽史氏に、ご講演いただきました。

平成29年度の活動方針

- ・初心者研修の実施
- ・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

「建築協定の法的機能と資産価値の保全」



首都大学東京教授、長谷川貴陽史氏による「建築協定の法的機能と資産価値の保全」のテーマで講演は進められました。

建築協定の歴史は古く、戦前には協定制度はないものの任意での建築規制(大田区田園調布、板橋区常盤台)があり修正が加えられ、戦後建築基準法のもとに徐々に出来上がっていき現在に至ったとの事です。

次に建築協定は土地所有者等の意見を反映し細やかな対応は出来るものの、穴抜け地・隣接地には法的主張は及ばない為、紛争があった事例が紹介されました。それに対しては、良識や社会生活のルールからの立場から、何度もお願い文を出したり話し合いをした結果、折り合いがついたそうです。

また、建築協定と住宅地価格の維持についての内容にも触れられ、ヘッドニック・アプローチによる分析、リクルート社のデータを利用した結果から、敷地条件、建築条件、環境条件によって価格は変わってきますが、現状建築協定地区は、一定の価格は維持出来ていると、この事だけは言えるのではないかとのことでした。

(幹事 赤田 千枝子)

基調講演講師 長谷川氏コメント

建築協定は、建築基準法の規制と連動しておらず、穴抜け地・隣接地をも規制できない、といった短所があります。これらの短所は法改正なしには矯正できません。現行法を前提とするならば、弁護士会との連携による法的知識の供給、市からの情報提供や訴訟費用援助など、運営委員会に対するさまざまな支援策を検討することが望ましいと考えられます。他方、建築協定と地価の間には統計的に有意な相関がみられます。今後、私自身は、個別の協定の規制内容がいかにか地価に影響しているかを、掘り下げて検討してゆきたいと考えております。

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 29 年 6 月 11 日午前）に初心者研修を開催しました。今年は 68 名（44 地区）の参加者があり、初心者研修を受講されました。

【講師からのコメント ～勉強会を終えて…】

恒例となりました初心者研修の講師を、浅場幹事と米田が担当いたしました。

内容は、「建築協定とは」から運営委員会の活動概要と心得、協定では何ができて何ができないのか、また日々の活動で、何が必要なのか、手続きは、地権者との関係作りは、など、できる限り実態に即した事例をもとに、お話をさせていただきました。

応用では、簡単な図面の見方、注意点など、また参考資料として活動に供する情報やデータベースの見方、扱い方等を紹介し、更なる研鑽を積んでいただきたいことをお願いいたしました。

研修はまさに運営の導入部です。平均値でもあります。10 の協定があれば、10 の運営があると思っています。

拙い説明でしたが、最後まで真摯に聞いてくださりありがとうございました。

（幹事 米田 征芳）



（↑多くの皆さんにご参加いただき、二部屋に分けて行いました。）

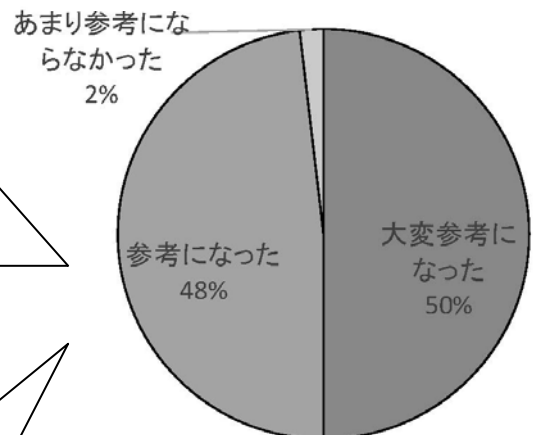
【会場からの声 ～アンケート結果をお伝えします！～】

今後の初心者研修で取り上げてほしい内容について等、アンケートを取らせていただきました。

一部抜粋して掲載します。

（アンケート回収率 93%）

初心者研修はいかがでしたか？



今回の初心者研修にて最も参考になった・印象に残った部分は？

- ・具体的な事例や「建築協定」運用上の心得が参考になりました。
- ・運営委員会のやるべきことがよくわかりました。
- ・委員会は活動している事が必要であると思いました。
- ・建築協定委員の必要性や意義が自分の中でボンヤリしていたのですが、ちょっと整理できたように思います。

今後の初心者研修で取り上げてほしい内容は？

- ・各地区の具体的な取り組みや事例等について、経験に即した話が聞きたいです。
- ・トラブルの事例。
- ・判断に困った案件事例。
- ・更新作業の事例紹介。

アンケート結果を参考に、より充実した研修となるよう、今後役に立っていきます。





平成 29 年 3 月 12 日 (日) 開催 < 説明会 ・ 現地見学会 ・ 意見交換会 >

金沢区 西柴団地自治会地区建築協定区域内を見学しました！

平成 28 年度の春の勉強会は、同年に建築協定の更新を行った金沢区の西柴団地自治会地区の協定区域の見学会を行いました。

当日は、はじめに自治会長のあいさつ、その後、西柴団地自治会地区の若林運営委員長より地区の概況、協定の歴史や更新の経緯、今後の課題について説明いただきました。そして、地区を実際に歩いて、街並みの見学を行いました。



～参加者の皆さんからの声（一部抜粋）～

「更新に際して時代のニーズに合わせて用途の見直しを行っており、大変参考になりました。」

「高齢化問題と協定を関連付けた話が聞いて勉強になりました。」

「建築協定発足後、2回の改定を行っており、かなり汗をかいた様子が見うけられました。」



「実際の現場（現地）に足を運び、関係者の話を聞き、現地を見学することにより初めて建築協定の内容が理解できるのだと思いました。」

(↑ 当日は、30 名以上の方にお越しいただきました！)

建築協定地区データベースのホームページを公開しました！

2009 年より始めた国交省の補助による「住まい・まちづくり担い手事業」の成果の一つとして、各建築協定地区の基礎資料の他、地区固有の細則や協定の変遷、総会の資料や協定だよりバックナンバー等を検索可能なデータベースにして、2011 年より CD-ROM で会員に配布していました。また、毎年改訂を行ってきました。

本年度はインターネットを利用して検索出来るホームページを立ち上げ、会員他関係者による閲覧が可能となりました。6 月 14 日には事務局より記者発表を行い、好評を得ました。横浜市建築協定連絡協議会の先進的活動に挙げられるのではないのでしょうか。

市内各地区の建築協定運営情報が蓄積されており、今後の協定運営に役立てて頂ければ幸いです。

(幹事 永木 猛弘)

<https://ycity-alc.jimdo.com>

建築協定地区データベース

検索

ぜひご利用ください！



(↑ 記者発表も行いました！)

【新幹事からのごあいさつ】

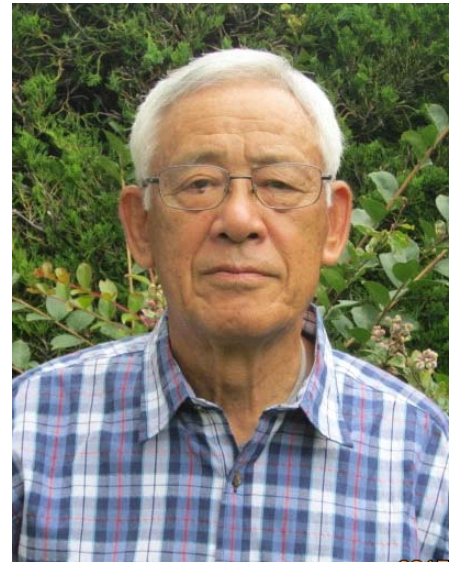
今般建築協定運営委員会メンバーとして参加いたします。建築協定は建物の規定はもちろんですが、組織住民が互いにいかに協力し合って、毎日を過ごしていくのが、大切です。

横浜市は350万人もの人口を抱える大都市です。人口減少に伴う高齢化により、急速に増加していく空き家、介護等の力を必要とする、高齢世帯への地域としての対応など、大きな問題ばかりですが、建築協定というカテゴリーでいかに皆様に貢献できるかを委員会メンバーで考えて、提案できるよう、非力ながら貢献いたすつもりです。

私のバックグラウンドは化学装置の運転、設計でした。機械でも学校で習った方程式はなかなか合いません。人間社会はもっと複雑ですが、他のメンバーのご指導を得て、頑張ります。

よろしくお祈りいたします。

能見台1丁目地区建築協定 幹事 新関 久男



平成 29 年度「秋の勉強会」 開催のおしらせ

日時：平成 29 年 12 月 3 日（日）

場所：日本丸メモリアルセンター内訓練センター

住所：横浜市西区みなとみらい2-1-1

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	米田 征芳	皇谷台	戸塚
副会長	赤田 千枝子	横浜興和台	旭
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄
幹 事	浅場 隆一	森戸原住宅地区	港北
	五十嵐 広明	みずずが丘地区	青葉
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷
	鈴木 稔	西柴団地自治会	金沢
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚
	永木 猛弘	庄戸第一地区	栄
	新関 久男	能見台1丁目地区	金沢

～ 編 集 後 記 ～

総会の基調講演は、協定関係者にとって関心の高い「協定と住宅地価格」関係のお話や活発な質疑もあつて大変有意義な講演でした。

また、春の勉強会では、自治会と一体となって、空き家等の対策として、用途拡大の見直しを行った金沢区西柴自治会地区協定の先進的な取り組みは、同様の課題を抱える地区への大きな指針であると思われま。

なお、今号では、「豆知識コーナー」を割愛しましたが、今後、内容等について、幹事会で検討してまいります。

(幹事 高橋 貞成)

手引きの改定のおしらせ

建築協定の円滑な運営の手引き書としてご好評いただいている「建築協定運営委員会の手引き」を改訂しました。ぜひご活用ください。

(<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/ren-kyou/unei-tebiki.html>よりダウンロードできます。)

