

《秋の勉強会を開催しました!》



～初めての試み、クロスロード形式による意見交換会～

平成29年12月3日(日)に帆船日本丸、横浜みなと博物館に於いて、横浜市建築協定連絡協議会「秋の勉強会」が行われました。各協定地区より52名もの参加を頂き、第1部では、建築協定を運営していく上で直面しそうな課題(過去にある地区であった実例)をもとにイエス、ノー、カードを使いそれぞれの地域の特性、立場から意見交換を行いました。第2部では、アンケートで要望の多い図面の見方の講義(市職員)の後、図面審査の練習を行いました。

(幹事 赤田 千枝子)

第一部

「意見交換会～判断に困った事例のケースワーク～」

クロスロード形式のルール

①自分の意見はYES NOで考えます。

②決断したカードを裏向きで置きます。

③一斉にカードをオープンします。

④YES NOそれぞれの意見を話し合ってもらいます。



「クロスロード形式」を用いてグループ討論をしました。テーマは『隣接地の空き家に高齢者用のデイサービス施設が開業予定、地権者が協定に加入するよう運営委員長に「要請する(Yes)」あるいは「要請しない(No)」』というものでした。参加者はYesあるいはNoのカードを提示して積極的に意見を述べていました。

住環境は守りたいがデイサービスもほしいという正解の無い難しい事例で、様々な意見があることを知る良い機会となりました。

(幹事 五十嵐 広明)

第二部

「テーブルワーク～図面審査の練習～」



図面審査の練習は、7～8名の7班に分かれ、モデルの協定書と図面をもとにチェックリストを作成するもので、建築物の用途、建ぺい率、外壁の後退等について、配置図、平面図等をもとに基準適合・不適合を解いていくものでした。

参加者は、経験1年以下の方が多く、内容は「ちょうどよかった」との意見が多数でした。この練習は、昨年度に続くもので、運営委員の交代等で、経験が少ない方には、協定運営の基本ともいえる図面審査の実践的な練習は、貴重な機会であり、継続していく必要性を感じました。

(幹事 高橋 貞成)

特集

住宅宿泊事業について教えて！

いわゆる「民泊」について一定のルールを定めた住宅宿泊事業法（以下「法」といいます。）が2018年6月15日に施行されるのにあわせて、横浜市では、法第18条に基づき、「横浜市住宅宿泊事業に関する条例」を同日に施行する予定です。



最近ニュースでも、いわゆる「民泊」が話題だけでも、イマイチよくわからないんだよなあ…。

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的です。ここ数年、そのようなサービスが世界各国で展開されています。多様化する宿泊ニーズに対応して、日本でも普及が進むいわゆる「民泊」の健全な普及を図るため、国は、以下の法律の制定に至りました。



「住宅宿泊事業法」

概要

- ・住宅宿泊事業者は、都道府県知事（横浜市内の場合は横浜市長（担当：横浜市健康福祉局生活衛生課））への届出が必要になります。
- ・住宅宿泊事業の提供日数の上限は年間180日までとされています。
- ・住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置（衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等）が義務付けられます。
- ・家主不在で業務を行う場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することが義務付けられます。

等



ネット社会の今、旅館でもホテルでもない普通の民家を宿泊所として提供する仲介サイトがあるらしいね！新しい住宅のあり方だよなあ…。
でも、住宅地に不特定の見知らぬ人が入ってくるって、漠然とした不安があるけれど…。

そうですね。

横浜市では、住宅宿泊事業法の立法主旨を踏まえた上で、今後生じるおそれのある「住宅地（低層住居専用地域）における生活環境の悪化」を防止するとともに、居住地としての横浜の都市ブランドを守る必要があると考え、新たに以下の条例を制定しました。特に静穏な環境が維持されている平日において、生活環境の悪化を防止する必要があると考えています。



「横浜市住宅宿泊事業に関する条例」(2018年6月15日施行予定)

1 目的

住宅宿泊事業法第18条の規定に基づき、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することにより、生活環境の悪化を防止することを目的とします。

2 住宅宿泊事業の実施の制限

■ **低層住居専用地域**(※)においては、**月曜日の正午から金曜日の正午まで(祝日等を除く)**は**住宅宿泊事業を行うことはできません**。

※都市計画法第8条第1項第1号にいう第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域

■ 住宅の敷地の2分の1以上が低層住居専用地域に属する場合には、当該敷地は低層住居専用地域に属するものとみなします。



今の建築協定では、用途の制限で住宅のみしか建築できないようになっているけれど、住宅宿泊事業はできるの？

宿泊日数が制限されていることなどから、「住宅宿泊事業を行う住宅」は、建築基準法上は、住宅宿泊事業を行う前の建物用途と同じ「住宅」に該当することが法律に規定されています。このため、**建築協定で「住宅」が建築できる区域には、「住宅宿泊事業を行う住宅」も建築が可能です**。



なるほど！
建築協定は地域で守っていくものだし、地域の状況によって様々な意見がありそうだね！
地域としてどう考えるのかを話し合っ、共通の認識を持つておくことは重要そうだね。
もしも、住宅宿泊事業を制限したい場合、建築協定で制限することはできるの？

建築協定を変更することで制限することは可能です。

そのためには、

- ①建築物の用途の制限で「住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行う住宅」を禁止すること
- ②用途変更においても建築協定の制限内容（建築物の用途に関する規定のみでも可）が適用されるようにすること

の2つが必要です。この2つに注意して建築協定を変更すれば制限することができます。

皆さんの地域はどのようにしたいか、是非話してみたいかがでしょうか。



よし！ 次の会合で、話しあってみよう！

お問い合わせ

- ・市条例について ; 文化観光局観光振興課 TEL 671-2596
- ・市への届出に関するについて ; 健康福祉局生活衛生課 TEL 671-2469
- ・建築協定区域での制限等 ; 都市整備局地域まちづくり課 TEL 671-2939
- 建築局建築企画課 TEL 671-2933

民泊制度ポータルサイト（観光庁） [URL] <https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

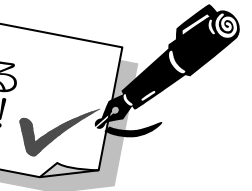
民泊制度コールセンター（観光庁） [TEL] 0570-041-389

※3月中は、平日のみ 9時00分 ~ 17時00分（土日祝日除く）※時間外受付はありません

※4月以降は、土・日・祝日を含む毎日 9時00分 ~ 22時00分 に拡大予定。※時間外は Web 問合せフォームにて受付

第 21 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!

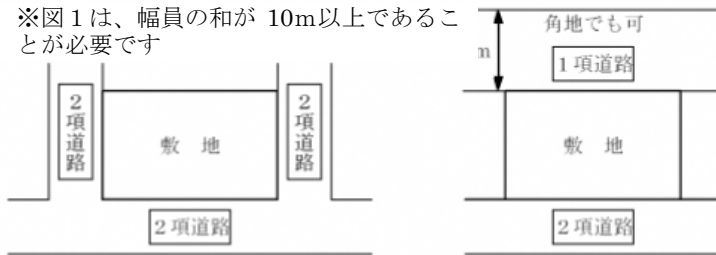


～建ぺい率とその緩和措置～

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合です。

たとえば、150 平方メートルの敷地に建築面積が 60 平方メートルであれば建ぺい率は 150 分の 60 で 40% となりますが、この値は、都市計画による用途地域の種類や、外壁からの後退距離、建築物の高さの限度などにより 30~80% と細かく規制されています。

図 1 ※図 1 は、幅員の和が 10m 以上であることが必要です



建築協定で建ぺい率の規制が設定されていないければ、ある条件によってはこの建ぺい率の緩和が認められるケースもあります。

左図の図 1 から図 5 の例のような場合、（敷地が 2 以上の道路等に 2 m 以上接しており、かつ、敷地境界線の外周の長さの 3/10 以上が道路、道又は空地に接するという条件を要しますが、）敷地に対する緩和措置として、建ぺい率の 10% 加算が認められます。

図 2 道路に挟まれた敷地も可



図 3 道路に挟まれた敷地も可

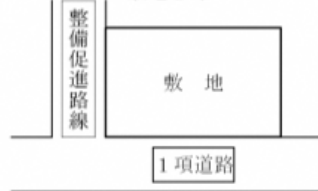


図 4 角地のみ可

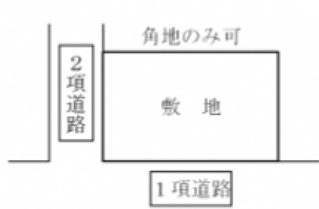


図 5 底辺 2 m 以上のすみ切り（敷地算入可）



ただし、図 5 の「底辺 2 m（以上）のすみ切敷地算入可」は誤解を招きやすい表現であるから要注意です。図 5 の表示にある隅切り部分の敷地への算入については、道路ではなく、当該部分が敷地所有者の登記がされている場合に限られます。

【秋の勉強会～会場からの声】

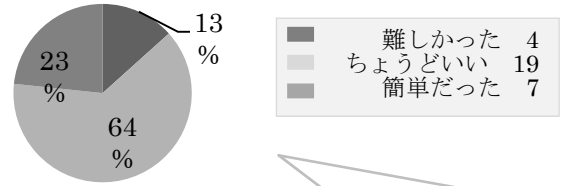
意見交換会の内容はいかがでしたか？



- ・人数は適切だったが進行はもっとテンポ良い方が良い。
- ・実例に基づいてよかった。
- ・ちょうど話しやすい人数でした。
- ・色々な地域の話聞いて良かった
- ・空き家の問題はとても大きな課題と思った。
- ・クロスロード形式はよかった。

等

テーブルワーク「図面の審査」についてお聞かせください。



- ・資料はわかりやすくよかった。
- ・たいへん参考になった。
- ・わかりにくい所はていねいに教えてもらえて良かった。
- ・少人数でとても聞きやすい雰囲気だった。

等

～勉強会を終えて

今回は、日本丸博物館の教室で、一部は「判断に困った事例」のケースワーク、二部は恒例の図面審査としての「図面の見方」を実施しました。一部は「デイサービス開設」をテーマにクロスロードという新手法で行いました。クロスロードが珍しかったのか好評をいただきましたが、団地の環境など条件設定が曖昧だという苦情がありました。二部の図面の見方については、「参考になった」という意見と「簡単だった」という意見もありました。

一部・二部のご意見、反省点を精査し今後の活動につなげたいと思います。

(幹事 米田 征芳)

平成 30 年度総会・初心者研修 開催のお知らせ

日時：平成 30 年 7 月 1 日 (日)

場所：横浜市技能文化会館

住所：横浜市中区万代町 2 丁目 4 番地 7

※詳細については、後日周知いたします。

～ 編集後記 ～

秋の勉強会には多数ご参加を頂き、クロスロード形式による討論と基本事項中心の図面審査の練習を行いました。用いた討論手法は初めての試みで少し戸惑われたと思いますが、地元での討論会などでもご活用頂ければ幸いです。

また、いつもの豆知識と合わせて、勉強会の終わりにもお伝えしました「住宅宿泊事業(略称:民泊)」について、特集として詳しく説明しました。協定地区の会員、市民としての対応をお考えください。

(幹事 永木 猛弘)

<平成 29 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
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	みすずが丘地区	青葉
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン地区	保土ヶ谷
	鈴木 稔	西柴団地自治会地区	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	能見台一丁目	金沢

～ お役立ち URL ～

◆「横浜市行政地図情報提供システム(i-マッパー)」
<http://www.city.yokohama.lg.jp/>

◆「建築協定運営委員会の手引き」
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/ren-kyou/unei-tebiki.html>

◆「建築協定連絡協議会建築協定地区データベース」
<https://ycity-alc.jimdo.com/>

☆ぜひご活用ください☆

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。