

第 35 回 横浜市建築協定連絡協議会総会を開催しました！



平成 30 年 7 月 1 日 (日) に、横浜市建築協定連絡協議会総会が技能文化会館で開催されました。

建築協定運営委員会関係者 65 名 (46 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、全日本不動産協会神奈川県本部の真山英二氏にご講演いただきました。

平成 30 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

「不動産取引の実務における建築協定の影響」



全日本不動産協会神奈川県本部の教育研修委員長である真山英二氏に、「不動産取引の実務における建築協定の影響」と言うテーマの講演をして頂きました。

近年、不動産情報をネットで入手できるようになり、購入希望者は住まいを決める上で暮らしについての情報をより多く求めるようになっていたため、これまでよりも情報発信が重要となっているとのことです。

協定も暮らしに直結する重要な情報の一つですが、真山氏が行った不動産営業マンに対するアンケートによると、不動産取引において協定内の敷地は、「分割出来ない」等の理由でネガティブな意見が多くあるとのこと。

それでも、各協定の売りや、住んでほしい層となる人について、不動産業者の方々に理解してもらい、彼らを通して購入希望者にアピールできれば、協定の価値の向上は見込めると真山氏は言うことができました。

真山氏が講演でおっしゃったように、情報発信が重要視されている現在、協定の何を、誰に、どのメディアを使って伝えるかが重要です。不動産業者のみならず、様々なメディアを使って皆で守ってきた協定をしっかりアピールし、資産にしていきたいと思います。

(幹事 五十嵐 広明)

基調講演講師 真山氏コメント

今回、不動産取引の実務家として話をさせて頂きました。建築協定の実務に関わっている方々に接し、良い環境を守っていきたいという真摯な姿勢に感動しました。建築協定は、建物等に対する単なる制限ではなく、より良い暮らしをサポートする仕組みと捉えることができます。誰にどのような具体的なメリットがあるのか、情報発信することで、そこに価値を感じる方がいると思います。同じ価値観の方々が集まることによって、より暮らしやすい環境が整います。暮らしやすい環境は資産です。建築協定は活用することで資産になる、そんな可能性を感じさせて頂きました。

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 30 年 7 月 1 日午前）に初心者研修を開催しました。今年は 70 名（45 地区）が受講されました。

【講師からのコメント ～勉強会を終えて…】

初心者研修を二つの会場で開催しました。講師は米田会長と浅場幹事が担当しました。初めて運営委員になられた方が半数近くいらしたので、二つのポイントに絞ってお話しをしました。

まず建築協定とは、土地所有者全員の合意によって運営され、地域の環境保全、魅力あるまちづくりの実現に役立つこと。そのためには、委員としての心得、協定運用上の心得、協定の制限、実務例などをお話ししました。

次に、運営委員会が存続し、活動していることの重要性として私が委員長をしている「森戸原住宅地区建築協定」を例題にお話ししました。ここでは、協定の運営や協定違反防止において、運営委員会の活動が非常に重要であるということ、さらには住民の強い意志をもってすれば一度休眠していた協定でも再発足し、もう一度市長の認可を受けることができたという事例をお話しさせていただきました。協定の運営は運営委員会にかかっています。みなさん頑張ってください。

（幹事 浅場 隆一）



（↑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 81%）

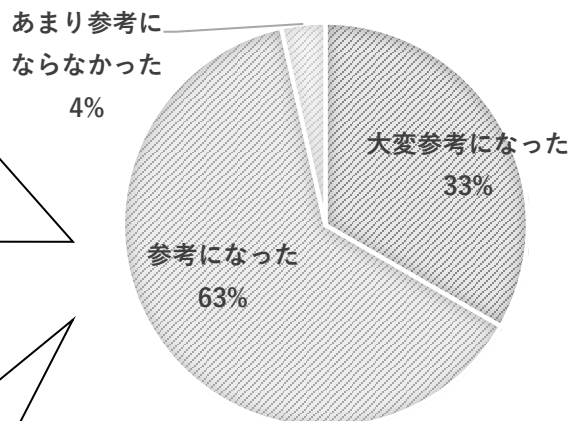
今回の初心者研修にて最も参考になった・印象に残った部分は？

- ・建築協定の目的と必要性について協議会役員の経験を踏まえた説明がとても参考になりました。
- ・運営委員会の活動がないと違反した建築物ができてしまうことが分かった。
- ・困ったら相談する先があることを知り、安心しました。

今後の初心者研修で取り上げてほしい内容は？

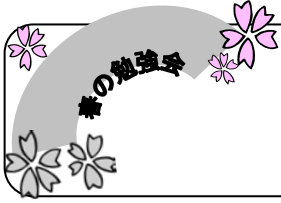
- ・各地区の運営委員会の活動の細かな紹介。
- ・実際の建築協定の内容とその審査例。
- ・トラブルの実例。
- ・判断に困った案件事例。
- ・更新作業の事例紹介。

初心者研修はいかがでしたか？



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 30 年 3 月 18 日 (日) 開催 <説明・現地見学・意見交換> 戸塚区 皇谷台地区建築協定区域内を見学しました！

昨年秋の勉強会にて、当団地内でのデイサービス開設の是非を皆様方に、御検討いただきました。今回、春の勉強会ではその街並みとデイサービスを見ていただき、貴重な御意見をありがとうございました。駅から程よい距離と割合利便性も良く、そこがデイサービス開設の条件だったのかと思いますがいかがでしょうか。

現在、皇谷台建築協定の運営は、高齢化による後継者問題とこれから増える空き家と、その敷地の分割をどうするのか、良好な住環境とそれをどうマッチングさせるか、また区や市の協力を得ながら厳しい時代に協定としてどんな提案ができるのか、さらなる街並みづくりを考えていきたいと思っております。ありがとうございました。

(幹事 米田 征芳)

～参加者の皆さんからの声 (一部抜粋)～

「皇谷台建築協定委員会の積極的な活動に感動した。非常に美しい町となっている。」

「現地の地形・住宅の事情等、現物を見ることによって、より分かりやすかった。隣接地問題の提起と対処法は参考になりました。」



「ケアハウスについて色々知れて良かった。今後参考にさせていただきたい」



(↑当日は、30 名以上の方にお越しいただきました！)

第 22 回 まめ知識コーナー

ぜひご利用ください！

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

建築協定地区データベース

検索

—まめ知識コーナー—

- 1 用途地域とは？ 建ぺい率・容積率とは？
- 2 基準法上の高さとは？ 基準法上の地盤面とは？
- 3 階数とは？ 小屋裏物置等と階数・床面積の関係？
- 4 外壁後退ってなに？ 外壁またはこれに代わる柱の面って？
- 5 軒の高さとは？ 軒の高さを定めておく効果
- 6 二世帯同居住宅は「一戸建ての住宅」か
- 7 敷地面積の最低限度とは？
- 8 外壁後退ってなに？
- 9 グループホームの取り扱いについて
- 10 地盤面の変更について
- 11 軒の高さについて
- 12 小屋裏について 小屋裏物置等を利用する階数などについて
- 13 敷地面積の最低限度とは？ 建築協定による敷地面積の最低限度
- 14 用途地域とは？ 建ぺい率・容積率とは？
- 15 二世帯同居住宅は「一戸建ての住宅」か？
- 16 基準法上の高さとは？ 基準法上の地盤面とは？
- 17 階数とは？ 小屋裏物置等と回数・床面積の関係？
- 18 兼用住宅と併用住宅の違いとは？
- 19 斜線規制とは？
- 20 建築協定隣接地とは？
- 21 建ぺい率とその緩和措置

各地区の運営委員会で「建築計画の事前届」を受領し、協定の規制事項と合致しているかどうかを審査する際に、その用語や準拠をしっかりと理解する必要があります。用語や準拠のガイドとして「建築協定運営委員会の手引き」がありますが、冊子が厚く参照しづらい現状があります。そこで、10 年ほど前、協定だよりによるこの「豆知識コーナー」を設け、皆様のよくある疑問に対してお答えする取り組みを始めました。過去の「豆知識」はホームページで確認できます。

過去の「まめ知識」へのアクセス方法

- ① 建築協定データベース：
[https://ycity-alc.jimdo.com/](https://ycity-alc.jimdo.com)
- ② 「3. 建築協定だより」>「豆知識コーナー」をクリック！
- ③ 過去の豆知識をダウンロード・閲覧できます

右記のような一覧表の下に番号ごとに豆知識が pdf でダウンロードできるボタンがあります。

(幹事 石倉 政幸)

退任する幹事より

～今年 7 月をもって幹事を退任される鈴木幹事、永木幹事より～

幹事

鈴木 稔

幹事歴：32 年

協定地区：

西柴団地自治会地区



建築協定とは、自分達の地域の良好な居住環境を維持するために、建築基準法より厳しい基準を締結し、運営委員会により運営しているものです。

建築物の新築や増改築等に際し、行政で建築基準法等に従い事前審査を実施していますが、建築協定の部分は運営委員会の責任範囲となっています。

従って、建築協定が守られ良好な環境を維持するには、運営委員会は協定区域内の見回りや、区域内の変化を広報誌等でお知らせする等、常に協定の意識を高く持つ活動が必要です。

また、協定は生活環境の擁護が目的の場合が多く、時代と共に環境の変化や要望も変化します。今後は、協定の内容の再検討が必要となります。

幹事

永木 猛弘

幹事歴：8 年

協定地区：

庄戸第一地区



町会役員と抱き合わせで運営委員長が廻ってきたのが 2009 年、当時は建築協定も連絡協議会についても知識はなく、事務局を訪問して先輩幹事から種々運営知識を学びながら「町づくり担い手事業」に参加し、幹事も引き受けることになりました。担い手事業では各地域で運営の苦労話などを聞き「運営ノーハウ 48」や「地区データベース」に結実しました。各地で生じる困難な課題に数多く取り組む程、より適切な解決への道が見えてくる様に思います。建築基準法には不備な点もあり、建築協定の運営はこれを補完もしており、時代・住宅事情が変わっても建築協定や連絡協議会の重要性は変わらないと思います。新幹事・事務局の皆様には健康に留意されてご活躍ください。

平成 30 年度「秋の勉強会」 開催のおしらせ

日時：平成 30 年 12 月 9 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。

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
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚
	新関 久男	能見台1丁目地区	金沢

～ 編集後記 ～

平成 30 年度の幹事は、数十年幹事を務めていただき、沢山の教えを頂いた 2 名の方が勇退され、8 名体制で運営して参ります。

初心者研修、秋の勉強会、春の勉強会、協定だよりの発行、ホームページの拡充と皆様の運営に役立つ情報を提供して参りたいと考えております。

幹事を募集しております。私達と是非一緒に活動してみませんか？

(幹事 赤田 千枝子)

i-マッパー等の不具合について(横浜市建築局より)

平成 30 年 5 月 10 日から 7 月 1 日までマッパー及び i-マッパー(まちづくり地図情報)における建築協定区域の表示に不具合が生じておりました。ご迷惑をおかけして申し訳ございませんでした。

不具合が生じていた地区は下記リンク先でご確認いただけます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/>