

## 《秋の勉強会を開催しました!》



平成30年12月9日(日)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、秋の勉強会が開催されました。各協定地区より44名の参加をいただき、先日お寄せ頂いたアンケートの集計結果報告と、建築協定の制限内容を変更した地区、建築協定から地域まちづくりルールや地区計画へ移行した地区の事例紹介がされました。これに基づき第二部では、「制限内容は今のままで良いのか?」「協定内容を見直してみたいか?」というテーマで意見交換会を行いました。結論を出すというものではありませんでしたが、貴重な意見が沢山飛び交う会となりました。

(幹事 赤田 千枝子)

### 第一部

#### 「建築協定、地区計画、地域まちづくりルールの制度説明」

前半では、「協定に関するアンケート」の結果報告と「建築協定、地区計画、地域まちづくり推進条例等の制度」の紹介が地域まちづくり課職員によりなされました(2面参照)。

後半では、制度活用の具体例として、①協定の制限内容を変更した西柴団地自治会地区の事例、②協定から地域まちづくりルールに移行したメール・ド磯子まちづくりルールの事例、③協定から地区計画に移行した港南つつじヶ丘地区計画の事例が紹介されました。①は住民の高齢者および新しく住む若い世代に生じる多様なニーズに対応するために協定を見直した事例、②は隣接地に共同住宅が建設されたため、区域全体が対象区域となるルールを導入した事例、③も高齢化および建て替えと一人担当者による運営の問題を解決するために地区計画を導入した事例でした。住民の高齢化によるニーズの変化および隣接地への対応等はどの建築協定でも抱えている問題で、このコーナーは私たちの協定の将来を考える上でとても参考になりました。

(幹事 五十嵐 広明)

### 第二部

#### 「建築協定の見直し等に向けた意見交換会」



第二部では、第一部の講義・事例紹介を踏まえ、6～8人のグループに分かれて「協定の見直し等に向けた意見交換会」を行いました。ここでは、各参加者は自分の協定について「制限内容は今のままでよい」・「協定内容を見直したい」のいずれかの立場に立ち、意見交換を行いました。

「今のままでよい」とする意見も多くありましたが、少子高齢化に伴う住環境の変化に対応して、現協定の用途や分割等の見直しが求められているとの意見が多く出ていました。しかし、見直しには、多数合意の確保、体制づくり等の課題があり、地区それぞれの悩みを抱えている様子が伺えました。

(幹事 高橋 貞成)

## 第23回

## まめ知識コーナー

## まちづくり諸制度の比較

## (建築協定、地域まちづくりルール、地区計画)

昨年9月のアンケートでは、担い手不足や住民の当事者意識の低下など建築協定の持続的な運用に関わる課題が多くあげられたとともに、協定について変更・廃止の必要性を感じているという声が4割程度ありました。これを踏まえ、秋の勉強会では、建築協定の変更の事例、さらには持続的に住環境を守り続けるために活用できる建築協定以外の「まちづくりのルール」について皆さんに紹介させていただきました。

今回のまめ知識では、他の「まちづくりのルール」について、建築協定との違いを中心に紹介します。

	建築協定	地域まちづくりルール	地区計画		
策定・締結主体	地権者	地域まちづくり組織	横浜市		
必要な合意	地権者全員の合意	地域住民等の多数の支持	地権者の多数の賛同		
地区の大きさの目安	1街区以上	1街区以上	1ha以上		
効力の及ぶ範囲	合意した地権者の敷地のみ	地区全体	地区全体		
ルールの運営主体	地域でつくる協定運営委員会	地域まちづくり組織と横浜市	横浜市		
ルールに従わなかった場合必要に応じて行う	地域で要請・訴訟(協定書の定めによる)	市長が要請・勧告	※ 市長が勧告建築確認事項になった場合は建築不可		
有効期間	定める	6年おきに認定の延長	なし		
定められるルールの種類	建物・敷地	建築の用途	○	○	
		敷地の面積	○	○	
		敷地分割の禁止	○	○	×
		建ぺい率・容積率	○	○	○
		建物の高さ	○	○	○
		建物の階数	○	○	×
		外壁の後退距離	○	○	○
		塀・垣・柵の種類など	○	○	○
		建物のデザイン・色*1	○	○	○
	緑化率	○	○	○	
	工作物*2	×	○	○	
	その他	緑地のルール	×	○	○
		土地利用のルール(廃棄物の堆積など)	×	○	×
生活環境のルール(防犯・清掃活動・営業時間など)		×	○	×	
道路・公園などの位置づけ		×	○	○	
根拠法令	建築基準法	地域まちづくり推進条例	都市計画法 建築基準法 都市緑地法 景観法		
地域で検討にかかる期間の目安	0.5～2年	0.5～2年	2～5年		
市の手続きにかかる期間の目安	4か月	4か月	8ヶ月～1年		

## 建築協定とどう違うの？



## ①必要な合意が違う！

建築協定では、地権者全員の合意が必要とされていますが、地域まちづくりルールは地域住民等(地域において、居住する者、事業を営む者又は土地、建物等を所有する者)の多数の支持を得ていることが必要とされています。また、地区計画では地権者の多数の賛同が必要とされています。

## ②運用主体が違う！

建築協定は、地域の建築協定運営委員会によって運用されています。これに対し、地域まちづくりルールは、地元まちづくり組織と市が協力して運用します。地区計画は、市のみが運用します。

## ③定められる項目が違う！

建築協定では、建物・敷地に関するルールを決めることができます。地域まちづくりルールでは、建物・敷地のルールに加え、工作物や緑地、生活環境のルールなども決めることが出来ます。地区計画は、定めた制限が確認申請の建築確認事項になると、制限を満たさない建築物については、建築不可となります。(表上※を参照)

(監修/幹事 石倉 政幸)

建築協定連絡協議会ホームページにて、秋の勉強会の資料をアップロードしています。ご覧ください。

\*1 屋根や壁の色調

\*2 門や塀、自立式アンテナなど

### 【秋の勉強会～会場からの声】

「建築協定、地域まちづくりルール、地区計画の制度説明」の講義はいかがでしたか？

とても参考になった	29% (12件)
参考になった	68% (28件)
参考にならなかった	3% (1件)

意見交換会の内容はいかがでしたか？

とても参考になった	29% (10件)
参考になった	71% (25件)
参考にならなかった	0% (0件)

秋の勉強会では 3 つのまちづくりのルール：「建築協定」「地域まちづくりルール」「地区計画」の解説とそれぞれの事例紹介（西柴団地・メールド磯子・港南つつじヶ丘）を受けたのち、グループに分かれて建築協定の見直し等の意見交換を行いました。この勉強会を通して、建築協定とその他の制度の違いを理解できた、現状では特に問題ないが将来を見据えて対応する必要がある・・・などの感想が寄せられました。自らの建築協定の将来を考えるきっかけを与える時宜にかなった企画だったと思われま

（幹事 山田 迪也）

### 平成 30 年度建築協定運営委員会アンケート結果

建築協定制度の円滑な運用を目指し、各協定地区における運用の実態と運営委員会が抱える課題について適宜把握するため、昨年 9 月下旬から 10 月中旬にかけて、運営委員会を対象にアンケートを行いました。全 64 件の回答をいただきました。御協力ありがとうございました。



Q1 現在お住まいの建築協定地区について、魅力的なところ・課題となっていることを自由に記述してください。

魅力については、良好な住環境や街並み、緑が保たれていることを挙げる地区が多く、課題については、空き家の増加や高齢化、隣接地とのトラブルを挙げる地域が多くありました。

Q2 現在、建築協定を運営する上で問題となっていることは何ですか？（複数回答）

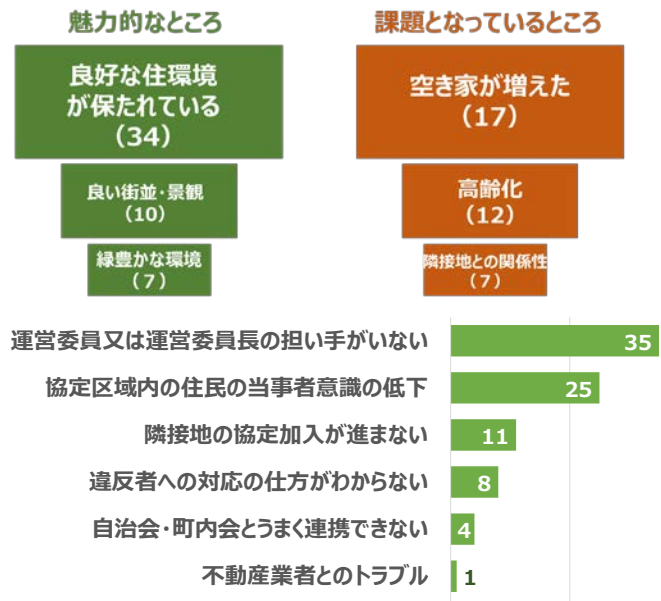
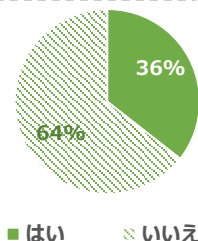
運営委員や運営委員長の次の担い手がない、協定区域内の住民の当事者意識の低下と回答された地区が多く、担い手の確保・周知が課題になっていることがわかります。

Q3 建築協定を運営する中で工夫されていることはありますか？（複数回答）

輪番制で運営を担っている、自治会・町内会と連携して運営している、定期的に協定区域内を巡回していると回答された地区が多くありました。

Q5 建築協定内容の変更や廃止の必要性を感じていますか？

「はい」は 36%、「いいえ」は 64% という結果になりました。「いいえ」の理由としては、「生活環境が良好に保たれている為」などの記述がみられました。



Q4 建築協定連絡協議会又は市にしてほしい支援などはありますか？

パンフレット作成や説明会開催等の広報・周知の支援のほか、他の地区でのトラブル解決事例紹介、市による積極的な関与などの要望が寄せられました。

Q6 Q5 で「1. はい」と答えた方へ。どういった内容を変更したいと考えていますか？

約半数の地区から用途の緩和、民泊の禁止などを理由に用途制限を変更したいと回答がありました。また、それ以外には、「ほかのルールへの移行・廃止など」や、「高さの緩和」をしたい等という回答がありました。

## ご利用ください！ 建築協定連絡協議会ホームページ「建築協定地区データベース」

建築協定連絡協議会ホームページは、横浜市内の建築協定地区の概要や連絡協議会で蓄積した情報を集約し、各地区の運営委員が、組織運営の状況や技術的ノウハウ等を検索できるようになっております。今回の平成 30 年度運営委員会アンケート以外、まめ知識や他の地区の建築協定の運用で使っているマニュアル・様式手順集、過去の勉強会の資料等、役に立つ資料が多く掲載されています。どうぞご利用ください。



### 横浜市建築協定連絡協議会 建築協定地区データベース

ホームページ URL :  
<https://ycity-alc.jimdo.com/>



- ホーム   2.建築協定細則・運用手順様式集   概要   1.建築協定地区の基礎データ
- 3.建築協定だより   4.地区運営に関するアンケート結果   5.連絡協議会   資料・記録
- 6.参考リンク

### 平成 31 年度総会・初心者研修 開催のお知らせ

日時：平成 31 年 7 月 14 日（日）  
場所：横浜市開港記念会館  
住所：横浜市中区本町 1-6

※詳細については、後日お知らせいたします。

### <平成 30 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
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚
	新関 久男	能見台一丁目	金沢

### ～ 編集後記 ～

「少子高齢化が進み、社会環境はまさに経験のない時代へ、その中であって協定の在り方はどうあるべきか。」そんなことを意識しながら「秋の勉強会」を開催しました。今回の勉強会の内容が、地域でのまちのルールについて考えるヒントになればと思っています。先行き不透明ではありますが、皆様の意見や市の動向などを参考に、社会情勢の変化に応じてさらなる情報発信をしていきたいと考えています。

(幹事 米田 征芳)

### ～ お役立ち URL ～

◆「横浜市行政地図情報提供システム (i-マッピー)」  
<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/>

☆ぜひご利用ください☆

※このたよりは、各建築協定運営委員会で配布しています。