

# 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
- エリアマネジメントの紹介
- こうしん隊
- 豆知識
- 秋の勉強会アンケート結果

# 第72号

2020年3月  
(令和2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！

令和元年12月8日(日)、開港記念会館にて当会恒例の「秋の勉強会」を開催いたしました。協定25地区、43名の参加をいただき、師走の時期にありがとうございました。勉強会の第一部では、人口減、空き家増におけるまちづくりとこれからの町のあり方事例(エリアマネジメント)の紹介、そしてわが町の魅力について、グループに分かれ、意見交換を実施し、その内容の発表も行いました。第二部では、好評の図面審査時の図面の見方(基礎編)を演習いたしました。これから訪れる経験のない時代にどう対処するのかも含め、考えていきたいと思えます。

〈幹事 米田 征芳〉



### 秋の勉強会

#### 第一部：講義「横浜市における近年の地域まちづくりの動向」と 意見交換会「人口減少期における建築協定地区の魅力の再発見と活性化策」

〈幹事 五十嵐 広明〉

前半では、「横浜市における近年の地域まちづくりの動向」と題した講義を市担当職員にして頂きました。市の人口は2019年をピークに減少期に入り、住民の高齢化等に伴い既存住宅は老朽化、空家化し、今後適正な維持管理等が必要になるとのことです。その維持管理等を支えるには「ルール内容の見直し」と「エリアマネジメント(地域の経営)の導入」が必要とのことで、エリアマネジメントについて詳しい説明を受けました。後半では、少人数グループに分かれ、参加者全員が所属する地区の「魅力」と「足りないところ」を述べた後、「建築協定地区の魅力の再発見」とその「活性化策」について意見交換を行い、各班の代表がまとめを発表しました。

#### 第二部：講義「図面の見方～基礎編～」とテーブルワーク「図面審査の練習」

〈幹事 赤田 千枝子〉

第二部は、講義のあと毎年恒例となった図面審査の練習を行いました。モデルの協定書と図面を使い、用途、高さ、容積率、建蔽率、外壁の後退等をチェックし、適合か否かを練習、チェックシートを作成しました。

参加者の方々からは、「程よい内容でした。」と多数の意見を頂戴しました。また、例外的な事例を入れ、もう少し難しい例題があっても良いのではと貴重なご意見もいただき、協議会において検討していく課題となっております。

また、今後の勉強会においても図面審査の練習は、ぜひ続けてほしいとのご要望にお応えし、継続して参ります。



## 秋の勉強会第一部の概要 「横浜市における近年の地域まちづくりの動向」の概要

横浜市は、昨年 2019 年（令和元年）に人口のピークに達し、今後は横浜市全体として人口減少期に突入します。地域別では、東京都心部との時間距離が近い北部方面や東海道線沿線、横浜都心部は増加傾向にありますが、それ以外の南部、西部方面は減少傾向にあります。

人口減少に伴って、近年、空き家に関する相談も増加しており、相談内容の特徴として「建築物」に対するものだけでなく、「樹木の繁茂」に関する相談も多く寄せられています。

人口減少期においては、人口増加期と比べて特徴、課題や有効な施策が異なってきます。（下表参照）。

今後は、良好な住環境の維持のためにルール内容の適切な見直しが必要であるとともに、コミュニティ形成や地域の魅力発信などの取組も重要になってきます。これらの取組を総称して「エリアマネジメント」という概念が近年注目されています。

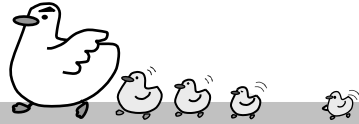
	人口増加期	人口減少期
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅購入圧力 高</li> <li>・住民は若年層が中心</li> <li>・同一世代で比較的区内コミュニケーションが容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅購入圧力 低</li> <li>・住民は総じて高齢化傾向</li> <li>・住み替えを通して、多様な世代、ライフスタイルの住民が混在</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ルールの導入により新規宅地開発の質を適正に誘導する必要性あり</li> <li>・宅地開発と併せて道路、公園等の公共施設の整備が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化、空家化する既存住宅又は公共施設の適正な維持管理を実施する必要性あり</li> <li>・意識的にコミュニティ形成を行わないと世代ごとに孤立化していく</li> <li>・より個性や特徴を明確にし、選ばれる地域となる必要がある</li> </ul>
有効な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規建築に対するルールの導入 →<u>建築協定や地区計画の策定</u></li> <li>・宅地開発と併せて道路、公園等の公共施設の整備を義務化 →<u>開発調整条例などで義務化</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住環境の維持のためにルール内容の適正な更新 →<u>ルール内容の適切な見直し</u></li> <li>・維持管理に関するルールや取組み</li> <li>・身近なコミュニティ形成が重要</li> <li>・地域の魅力発信による住民誘致 →<u>エリアマネジメントの導入</u></li> </ul>

エリアマネジメントとは、現在、国が全国的に推奨している取組で「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民等による主体的な取組」と定義されています。戸建て住宅地では、建築協定等のルールで土地利用のコントロールを行うとともに、街並みの維持・管理や地域防犯活動、生活支援サービスなどの取組を組み合わせることで、良好な居住環境の実現が期待できます。

〈事務局 植竹 秀樹〉



# こうしん隊



**金沢区 富岡西ひかりが丘町内会  
第2区B地区建築協定  
運営委員長 稲本 さん**

## 金沢区にある富岡西ひかりが丘町内会第2区B地区の建築協定が更新されましたので、ご紹介します！

私たちの街は、京急富岡駅から西側に徒歩 15 分ほどの丘陵地にあります。京浜急行電鉄(株)が昭和 40 年代に開発した分譲地の一面の閑静な住宅地です。昭和 61 年に住民有志が発起人となって協定作りに邁進、昭和 62 年 12 月に最初の認可をいただきました。全体で 37 区画の狭い地域の協定です。

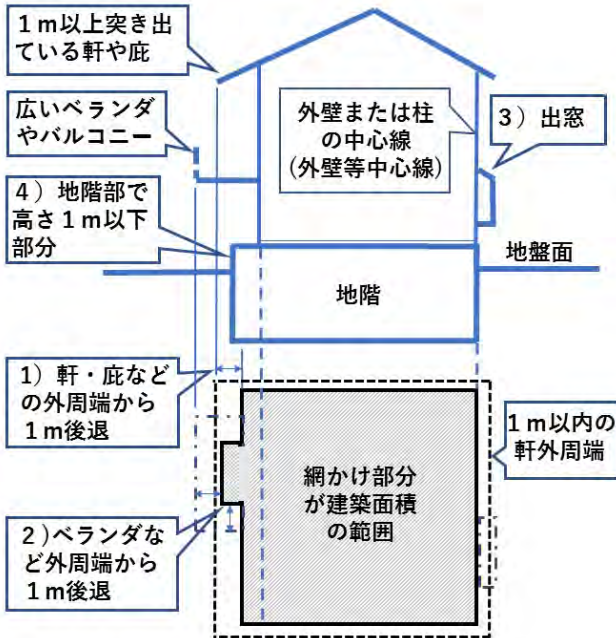
平成 30 年に三回目の協定更新時期を迎え、前年からアンケートの実施や集会開催など金沢区区政推進課のご支援をいただきながら準備を進め、平成 30 年 3 月 15 日に横浜市から認可・公告いただきました。

今回の更新で最大の悩みは世代交代による加入者の減少で、相続手続き中や売却中の区画があり、更新時には加入率が 70%に低下してしまいました。しかし、更新後も隣接地の新たな土地所有者に働きかけを続け、令和 2 年 3 月末までには、84%に回復する見込みです。



## 第 24 回 まめ知識コーナー

### 建築面積とは？



建築面積は、建蔽率を算定するために算出が必要であり、原則として建築物の水平投影面積により示されます。

投影面積を算定するための輪郭線は、外壁等中心線によって表わされますが例外として下記の項目は建築面積に算入されません

- 1) 軒・庇が外壁中心線から水平距離 1 m 以上突き出ている場合、先端外周線から水平距離 1 m 後退した線までの部分
- 2) ベランダやバルコニーで下記のすべての条件を満たすものは外周端から水平距離 1 m 後退線までの部分
  - ・ 柱や支持するそで壁がないもの
  - ・ 外気に開放されている部分の高さが 1.1m 以上かつ当該部分の天井の高さの 1/2 以上
- 3) 出窓部で下記のすべての条件を満たす場合
  - ・ 床面より出窓の下端が 30 cm 以上上方にあり
  - ・ 外壁面から 50 cm 以上突き出していない
  - ・ 窓が見つけ面積の 50% 以上
- 4) 地階部で地盤面より高さ 1 m 以下にある部分

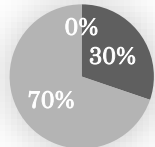
カーポート等で高い開放性のある部分についてはその構造などにより部分的に建築面積に参入されない場合があるので、建築事務所に確認するなど、注意が必要です。  
〈幹事 石倉 政幸〉

### 過去の「まめ知識」へのアクセス方法

- ① 建築協定地区データベース  
<https://ycity-alc.jimdo.com/>
- ② 「3. 建築協定だより」>「まめ知識コーナー」をクリック！
- ③ 過去のまめ知識をダウンロード・閲覧できます

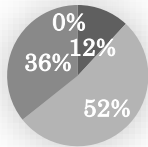
## 秋の勉強会アンケート集計結果 (抜粋)

1. 「横浜市における近年の地域まちづくりの動向」はいかがでしたか？



- とても参考になった
- 参考になった
- 参考にならなかった

2. 地区での「エリアマネジメント」の取組みの導入にご興味はありますか？

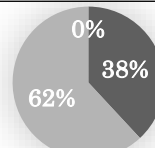


- ぜひ検討を進めたい
- もっと具体的な事例等を勉強したい
- 興味はあるが、今は時期ではない
- 興味はない

【その他意見 (第一部)】

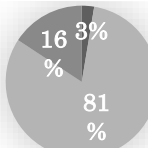
- ・エリアマネジメントの具体例を。
- ・建築協定の課題とエリアマネジメントの価値についてもう少し時間を割いてほしい。

3. 第二部「図面の見方」の講義はいかがでしたか？



- とても参考になった
- 参考になった
- 参考にならなかった

4. テーブルワーク「図面の審査」についてお聞かせください。



- 難しかった
- ちょうどいい
- 簡単だった

【その他意見 (第二部)】

- ・もう少し時間をとってほしい。
- ・言葉の意味が分からないところは難しかったが、図面を見れば意外と簡単にできるところもあって面白かった。

### 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	保土ケ谷
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚
	西野 泰正	フレッシュタウン杉田	磯子

### 令和2年度「総会」及び「初心者研修」開催のお知らせ

日時：令和2年7月5日(日)

場所：横浜市開港記念会館

住所：神奈川県横浜市中区本町1丁目6番地

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。

### ～ 編集後記 ～

少子高齢化に伴う地域社会の変化に対応した地域まちづくりについて、これまで勉強会等で取り上げられてきましたが、今回も「人口減少期における協定地区の活性化策」をテーマに協定と自治会等の活動と連携した地域まちづくり(エリアマネジメント)について、有意義な意見交換が行われました。

また、図面審査は、基準適合を審査する基本的な作業であり、委員の交替等で経験の少ない方には貴重な機会となっているようです。

(幹事 高橋 貞成)

### ～ お役立ち URL ～

◆ 「横浜市行政地図情報提供システム (i-マップ)」

<http://www.city.yokohama.lg.jp/>

◆ 「建築協定運営委員会の手引き」

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyotei/renrakukyogi/uneitebiki.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/>