

建築協定だより

題字 林 文子

今号のトピックス

- 秋の勉強会を開催しました
- こうしん隊(青葉区)
- 豆知識～外壁後退～
- 新幹事 就任の挨拶

第74号

2021年3月
(令和3年)

編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市/事務局 横浜市中区本町 6-50-1(市庁舎 29階) 横浜都市整備局地域まちづくり課内
電話 045(671)2939 FAX045(663)8641

連絡協議会 秋の勉強会を開催しました!

令和2年12月6日(日)、装いも新たな新市庁舎にて「秋の勉強会」を開催いたしました。ただ、コロナ禍の第三波にあつての勉強会でした。2020年になって「春の勉強会」・「初心者研修」は中止、「総会」は紙面での実施でしたが、図面の見方や読み方、運営委員会の在り方、またその仕事内容が知りたいとの要望が以前より強いことから、でき得る限りの対策をする中で実施することにしました。おかげ様で40名のご参加を頂きました。時間の関係もあり、十分に説明できない部分もあったかもしれませんが、アンケートでいただいたご意見も参考に、今後へ生かしていきたいと思ひます。

(幹事 米田 征芳)



第一部：初心者研修 (講師：建築協定連絡協議会会長 米田征芳)

(幹事 浅場 隆一)



第一部では、例年7月の総会と合わせて開催している初心者研修を45分で行いました。建築協定の日常運営は、新築、増改築時の協定を遵守してもらうことの確認があります。協定を維持するにあたっては運営委員会の役割がとても重要です。ある委員会では協定の違反建築が8軒も建ってしまい、市に問い合わせたところ申請時に委員会が活動をしていなかったため、協定の協議がなされていないとの事でした。また、市から更新時の支援やコーディネーターの派遣等を受けるには運営委員会が存在して、活動していることが条件となっています。

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 五十嵐 広明)

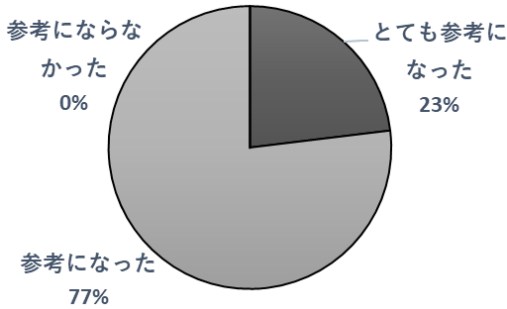
今回の秋の勉強会第二部は例年と構成を異にし、前半で「図面の見方～基礎編～」と題した講義を石倉幹事が行い、後半で参加者が図面審査の練習を行いました。コロナ禍での図面審査の練習となつて例年のようなグループ作業は行えず、参加者はソーシャルディスタンスをとって個々に作業に臨みました。参加者の質問に対しては、幹事と地域まちづくり課職員が個々の参加者の席まで行って対応しました。例年のような膝を付き合わせのグループワークの実施を切望する機会となりました。



会場からの声～秋の勉強会アンケート結果をお伝えします～

秋の勉強会参加者の方へのアンケートで頂いたご意見を一部ご紹介いたします。いただいたご意見は今後の勉強会の企画・運営等の参考とさせていただきます。（幹事 赤田 千枝子）

初心者研修

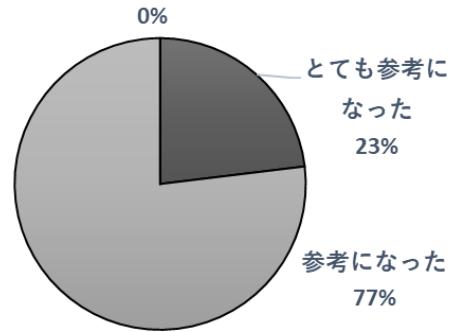


質疑応答が勉強になりました／もう少し時間をかけて説明してほしい／日頃から住民への声かけ、説明が必要であると感じた

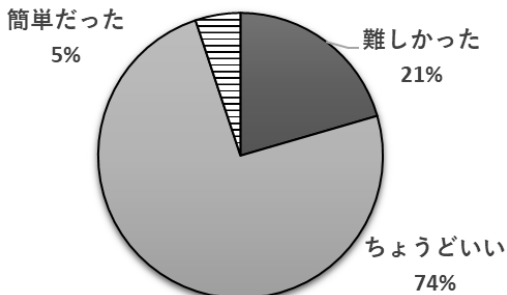
図面の見方

とても参考になったがもう少し詳しい方がよい／時間が足りなかった

参考にならなかった

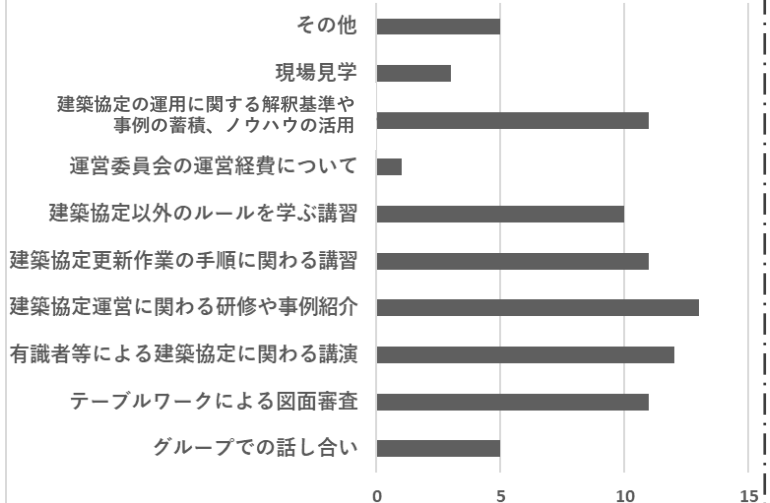


図面の審査

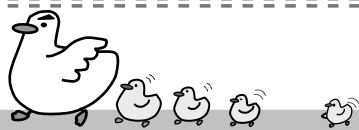


もう少し時間が欲しかったが、とても勉強になった／外壁後退の考え方が難しかった／不適合の例題があると尚良かった

今後勉強会で取り上げて欲しいテーマ(複数可)



こうしん隊



青葉区 松風台地区建築協定
運営委員長 岡林 さん
前運営委員長 安羅 さん

令和2年度に青葉区にある松風台地区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、東急田園都市線青葉台駅から西北西1キロほどの丘陵地にあります。東急電鉄㈱が開発した住宅地98区画です。

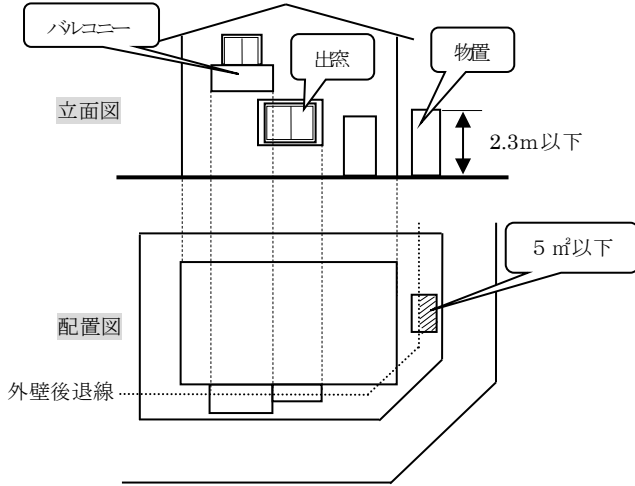
最初の建築協定は開発者主導で申請し平成6年認可。第1回更新は、住民主体で申請し平成17年認可（加入率93%）。第2回更新は、令和2年10月認可を目指し、青葉区のご指導を仰ぎ1年前に検討開始しました。令和元年11月アンケート調査、12月総会で方向性を決め、翌年2月新協定住民合意（加入率77%）を得て5月申請、8月公聴会、10月認可を受けました。

新協定のポイントは、環境変化や高齢化を考慮し、有効期間を5年、5年間の延長は1回限りと明記したことです。今後の地区の課題としては、加入率の向上と防犯対策等と融合した街づくりが求められます。



第25回 まめ知識コーナー

外壁後退とは



※戸袋又は出窓、屋外階段、バルコニーも「外壁又はこれに代わる柱の面」にみなします。

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

外壁後退は「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線または道路境界線までの距離」と表される制限で、敷地の周囲から一定の範囲内に建築物や建築物の部分がかかることを規制するものです。

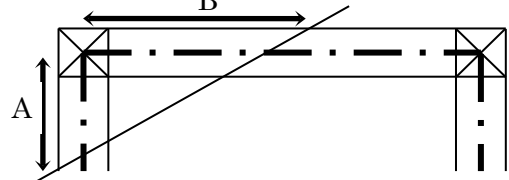
一定の規制を設けて住戸間の間隔を離し、建築物が密集して建つことを防ぐことで採光や通風等、良好な住環境を確保することを目的としています。

建築協定で定められるほか、横浜市では、第一種および第二種低層住居専用地域の一部で外壁後退距離を1.0mと定めている区域があります。

◆緩和規定

建築基準法施行令第135条の22では、外壁後退線から突出する部分について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ(※)の合計が3m以下の場合、または物置、自動車車庫等で軒の高さが2.3m以下かつ床面積が5㎡以下の場合については除外される緩和規定があります。(参考：手引き 法-12頁) 建築協定でも外壁後退の緩和規定を設ける場合には、これを考慮する必要があります。(幹事 石倉 政幸)

※中心線の長さ：A+B 外壁後退線



～～建築協定の更新支援について～～

横浜市内には、現在171地区の建築協定があります。特に昭和50年代の人口増加期に宅地開発された住宅地で多くの建築協定が締結されています。それから時代は流れ、令和の時代となりましたが、現在では高齢化が進み、横浜市でも人口減少が始まってきている地域もあります。

建築協定には、地区にもよりますが、概ね10～20年の有効期間が定められています。有効期間の満了が近付くと協定の更新に向けて作業をしていくことになりますが、社会情勢や地域の状況、課題等は、協定締結時と比べてずいぶん変化してきている部分もあるのではないのでしょうか？更新の際に協定の見直しを進めている地域が多くなってきています。

更新や協定見直しの活動に対しては、横浜市の

支援制度があります。さらには、横浜市には建物のルールを定める建築協定のほかにも生活環境のルールを定める制度などもあります。建築協定の更新の機会を自分達のまちを改めて考える機会としてみてはいかがでしょうか。(事務局)

■最近の建築協定内容の見直し事例

- ・民泊の禁止
- ・兼用住宅の用途拡大、エリア拡大(利便性向上)
- ・長屋などの用途の緩和(空き家・空き地対策)
- ・有効期間の短縮(内容変更への柔軟性の確保)

■更新にあたっての市の支援制度

- ・出前塾 / ・まちづくりコーディネーターの派遣
- ・地権者リストの作成
- ・地域まちづくり活動に対する助成

・ 新任幹事よりご挨拶 ・

この度、能見台一丁目建築協定の保利眞介さんが建築協定連絡協議会幹事に就任しました！

〈新任幹事からのコメント〉

本年より建築協定連絡協議会の一員として参加いたします。地区の建築協定運営委員会の経験は4年になり、建築協定が認可されてから37年を経過しました。これといった問題もなく現在に至り、ただ住民の年齢が高齢化して、やはり空家、高齢者の一人暮らしの問題や若い移住者が少ないことが表面化してきている状態です。これからの建築協定のあり方など諸先輩からのご意見をお聞かせ頂く中で、微力ではありますが連絡協議会幹事の一員として頑張ります。よろしくお願ひします。



幹事への参加は随時受け付けています。活動に興味のある方は、ぜひ事務局までご連絡ください。

令和3年度「総会」及び「初心者研修」開催のおしらせ

日時：令和3年7月4日（日）（予定）

場所：横浜市市民協働センター

スペース A・B（横浜市庁舎1階）

住所：神奈川県横浜市中区本町6-50-1

新型コロナウイルス感染症の影響等に伴い開催方法・日程の変更の可能性があります。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。

春の勉強会は中止となりました

例年3月に実施している春の勉強会は新型コロナウイルス感染拡大の状況を踏まえ、中止とさせていただきます。

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
	保利 眞介	能見台一丁目	金沢

～ 編集後記 ～

コロナ禍で様々な行事の見送りやオンライン実施がなされる中、各協定地区から代表者の参加を得て秋の勉強会を実施することができました。

参加された各位にお礼申し上げます。幹事会は現在7名で運営していますが、規約の定員10名程度から見てまだまだ手不足の状況です。ご一緒に活動してみませんか。皆様の積極的なご参加をお待ちしています。どうぞお声掛けください。

〈幹事 山田 迪也〉

～ 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/>

☆ぜひご利用ください☆