

- 秋の勉強会 開催報告
- まめ知識(平均地盤面)
- 更新・見直し作業開始までの流れ
- 新幹事より
- その他

秋の勉強会が開催されました！！！！



たくさんのご参加
ありがとうございました🐰

令和4年12月10日(土)、横浜市庁舎市民協働推進センタースペースA・Bにて第39期「秋の勉強会」を開催いたしました。

参加者は総勢32名で、協定の締結を検討している方の参加もありました。師走の忙しい時節にもかかわらずありがとうございました。

勉強会の第1部では、日常の協定運営の中での困りごとや悩み事を、グループ分けしテーマを絞り共有という形をとりながら意見交換を行いました。第2部では毎回好評いただいている、図面審査時の「図面の見方～基礎編～」として演習などをいたしました。いずれも今後の運営の中で生かしていただければと思います。

〈会長 米田 征芳〉

秋の勉強会

第1部 建築協定の運営の困りごと・お悩み相談グループワーク



グループワークの効率化を目的に、参加申し込み時に日頃の建築協定運営に関しての困りごとや、お悩みごとを記入して頂きました。その上で、「建築協定全般」、「委員会組織」、および「建築協定内容の見直し」などそれぞれの関心に合わせて参加者を6つのグループに分け、グループワークを実施しました。

総てのグループにおいて参加者全員が意見を述べたことが記録からうかがわれます。それぞれが所属する協定の様子を積極的に語ったことにより、参考になる情報をグループ内で共有でき、更に全体発表会において勉強会参加者全員でそれらを共有することができました。〈幹事 五十嵐 広明〉

★ 第一部の意見交換の様子については第2面でも紹介しています ぜひご覧ください ★

第2部 図面の見方～基礎編～

各地区から32名の参加者があり、コロナ禍では初めてテーブルワークで開催されました。

前半の講義は、幹事から初心者向けテキストに沿って説明を行いました。時間の制約もあり、ゆっくりと説明ができなかったことは反省点でした。演習問題は各テーブルに幹事が付く形で質問や意見を受けながら取り組みました。

参加者からは、今後もテーブルワークを開催してほしいとの意見が多くありました。内容についても、参考になった、取り組んでみないと理解が深まらない、実際計算して確認する必要があるなどの意見がありました。

一方でテーブル内のソーシャルディスタンス確保や各テーブル間の距離が近いことにより他グループの声が雑音となり、グループの話が聞きづらいなどの意見もありました。今後も皆さんの意見を取り入れ、より良いものになりたいと考えております。〈幹事 保利 眞介〉



秋の勉強会報告 (第1部)

建築協定の運営の困りごと・お悩み相談



秋の勉強会の意見交換会で出た話題や意見をご紹介します。
参加されなかった地区でも同じお悩みを持つ地区もあるかと思えます。
ご紹介できるのは一部ですが、少しでも参考になれば幸いです。

運営委員

- ・今年度初めて運営委員長になったがやることを理解しきれてない
- ・自治会役員から選出し、2年で半数が改選している
- ・自分の委員会ではいろんな方が運営委員を経験できるように1年交代で運営委員となり、経験のある方がアドバイザーとなっている
- ・図面等の個人情報を取扱うため、無尽蔵には運営委員を増やせない

建築協定での用途の制限

- ・診療所が協定区域内に作れないという問題が発生している
- ・協定内でも、カフェなど施設を認めることも考える必要がある
- ・歯科医院建築の相談があるが、協定で認めておらず調整が難航している
- ・協定区域内でアパートが建てられないかという相談が度々ある
- ・隣接地で、一軒家風の外観で街並みに合う長屋を以前認めた

協定の期間・更新

- ・協定期間は 10年を一区切りに考え見直しや延長する地区が多い。自分の地区は10年で更新しているがちょうどよいと思う
- ・建築協定更新の際のアンケートでは、正しく理解して意見を書いてもらうのが大切。建築協定について誤解があり反対されたこともあったが、きちんと説明してわかってもらえた

幹事より

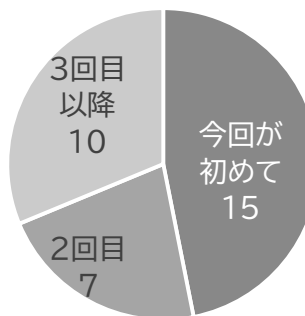
進行を担当したC班は、運営委員経験年数が短い方が中心でしたが、中には前任者との引継ぎをしっかりとされていて(資料もバッチリ)とても頼もしい方もいました。

他のグループでは、運営委員会には女性にも参加してもらおうという意見がありました。当委員会も女性が総務担当になってくれてPCでHPを充実させてくれています。また、協定はルールばかりで、若い人が少なくなるのではと懸念する意見も出たようですが、森戸原のように協定がより良い住環境づくりをしていれば、若い人でも入居してきてくれると感じています。(幹事 浅場 隆一)

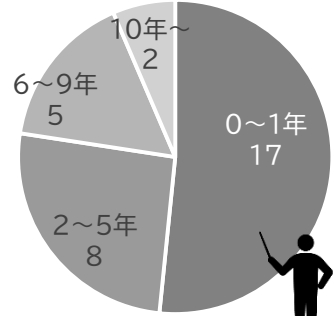
秋の勉強会アンケート結果の紹介

秋の勉強会には32名の出席があり、全員よりアンケートに回答いただきました。その結果やご意見を抜粋してご紹介します

勉強会 出席回数



運営委員会経験年数



第1部:意見交換会 印象に残ったこと・感想

- 同じ悩みを持つところが多くあり、心強かった
- 建築協定も様々な規定のバリエーションがある事を知り、参考になった
- 他地域の様々な問題点を知ることができて、自分の地域でも参考になることがあると思いました
- 熱意をもってデベロッパーと話し合うことで解決できた事例を聞き、励まされました
- 町内会も運営委員会も会員のボランティアで成り立っているの、高齢化が進む中でどう存続していくかを考えていかねばならないと思う

第2部:図面の見方

講義

- 配置図、平面図、立面図の関係がよく分かった用途(特に長屋と共同住宅の違い)は初めて知った
 - 要点がよく理解でき今後の活動のためになった
- #### テーブルワーク
- 設計図に記載されている面積表は鵜呑みにせず、実際に計算してみて確認する必要があると思う
 - やって見ないと理解が深まらないと思いました

第27回

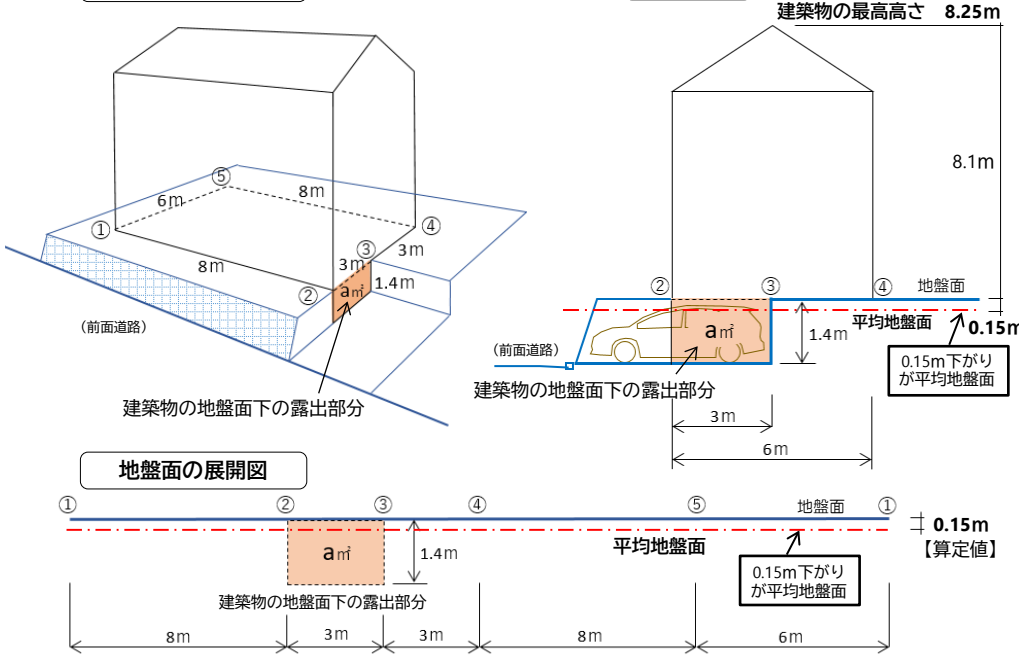


平均地盤面・建築物の最高高さの求め方

今回は、お問い合わせの多い「平均地盤面」の算定方法とそれともなう「建築物の最高高さ」の求め方をご紹介します。いろいろなケースがある中の計算例ですので、一つの参考としてください。

透視図(イメージ図)

側面図



平均地盤面・最高高さの計算方法(例)

- 1 盤面下の露出部分の面積(a)を算出
 $3\text{m} \times 1.4\text{m} = 4.2\text{ m}^2$
- 2 地盤面展開図を参考に建物の周長を算出
 $8 + 3 + 3 + 8 + 6 = 28\text{m}$
- 3 平均地盤面は「地盤面下の露出部分」の面積を建物周長で割った値の分下がります。よって、この場合の平均地盤面は $4.2 \div 28 = 0.15\text{m}$ となり、地盤面より0.15m下ったラインが「平均地盤面」となります。
- 4 この場合の建築物の最高高さは $8.1\text{m} + 0.15\text{m} = 8.25\text{m}$ です。

注) 表記の「地盤面」については、車庫などを造成するために切土し、掘削土を敷地に盛るような計画の場合がありますが、地盤面の変更を禁止している建築協定の地区もありますので注意してください。

更新・見直し作業開始までの流れの紹介

建築協定の更新が近づいてきたけれども、どうすればよいのだろうとお困りの運営委員の方、今後運営委員になられる方に向けて、建築協定の更新が近づいてきたときのフローをご紹介します。

① 区役所から案内を受け取る・アンケートを回答する

協定の有効期間満了まで残り2年程度になると、区役所から運営委員会宛てに案内文をお送りします。

協定をどの様にしていきたいかの意向について運営委員会向けのアンケートもお送りするのでご回答をお願いします。

② 区役所からの連絡を待つ

アンケートの回答をすると、その後の進め方や打ち合わせ日程などの確認をするための連絡が区役所からあります。

期間満了の2年前頃に案内をお送りします!(↓【参考】令和7年度に期間満了)

建築協定名	区名	満了日(失効予定日)
荏田西五丁目地区	青葉区	令和7年5月24日
郷和台	戸塚区	令和7年7月2日
磯子台住宅	磯子区	令和7年8月24日
マークスプリングス・カーサ	瀬谷区	令和7年9月14日
松ヶ丘住宅地	栄区	令和7年9月14日
フレッシュタウン杉田	磯子区	令和7年9月14日
松風台地区	青葉区	令和7年10月4日
鍛冶ヶ谷住宅地区	栄区	令和7年11月24日
常盤台166番地	保土ヶ谷区	令和7年12月24日
すすき野地区	青葉区	令和8年3月2日

③ 打合せ(職員同席)

区役所職員と地域まちづくり課職員が打合せに同席します。

建築協定についての基本的なことや、更新作業のための助成金などの支援について、必要に応じて市職員よりご説明いたします。また、今後の協定の更新に向けた進め方について、職員も一緒に考えます。



地域まちづくり課

☎:045-671-2667

* 上記には自動更新される協定も含まれます。

新幹事よりご挨拶



ダイヤ別所台住宅地建築協定運営委員会(南区)の**中澤 廣喜さん**が建築協定連絡協議会幹事に就任することになりました。

私の所属するダイヤ別所台住宅地建築協定は、業者が宅地開発事業をした際、市からの指導により締結された協定です。しかし、「建築協定があるも運営委員会なし」の状態が昭和 52 年より今まで続き、町会の地域部長が持ち回りで委員長を務めています。運営委員会立ち上げには資金ゼロで困惑。地域まちづくり課より連絡協議会への誘いを受けた際、当方の実情を相談したところ、解決の光が見えたので、地域まちづくり課のスタッフ及び協議会幹事の皆さんから知恵を拝借するには、幹事会に参加し、勉強するしかないと思惟しました。あまりお役に立てないと思惟しますが、ご指導よろしくお願ひいたします。

❖第 39 期建築協定連絡協議会幹事❖

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
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	東戸塚グリーントウン	保土ケ谷
	保利 眞介	能見台一丁目	金沢
	中澤 廣喜	ダイヤ別所台住宅地	南

第 40 期建築協定連絡協議会 「総会」「初心者研修」 開催のお知らせ

- ・日時：令和 5 年 7 月上旬（予定）
- ・場所：横浜市庁舎（予定）

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 ～

秋の勉強会では、3年ぶりのグループワークにて、第1部では、建築協定の運営における困り事や悩み事の意見交換を、第2部では、図面の見方の解説と演習を行いました。グループ討議では、活発な意見交換の場となり、アツという間に時間が過ぎ去った様に思われます。他地区の方のお話しを聞けるチャンスでもある勉強会は情報や刺激を受ける場でもあります。

幹事会では、これからも運営に役立つ情報を発信して参ります。(幹事 赤田 千枝子)

運営委員長が交代したら 報告書の提出をお願いします！

年度替わりで建築協定運営委員長が交代する地区も多いかと思惟ます。建築協定運営委員長・たより配布担当者が変更となった際には、横浜市(都市整備局地域まちづくり課)に「運営委員長等変更報告書兼同意書」の提出をお願いしています。建築計画のある際のご案内や、総会・勉強会等のご案内の送付などに関わりますので、新しい委員長の方より早めにご提出いただくようお願いいたします。(事務局)

報告書様式は右の二次元コード URL 内よりダウンロードできます。



～お役立ち情報～

◆「横浜市行政地図情報提供システム(i-マップー)」

用途地域など都市計画による制限内容、建築基準法に関する制限内容、地域まちづくりの計画等を確認できます。

◆「建築協定運営委員会の手引き」

建築協定の円滑な運営のための手引書です。各種届出等の参考様式もダウンロードできます。

◆「建築協定連絡協議会建築協定地区データベース」

協定の情報、協定だよりのバックナンバー等を確認できます。