



# 建築協定運営のノウハウ 48

～ 各地区の実践例をヒントとして ～

平成23年2月

横浜市建築協定連絡協議会



## はじめに ～本書の趣旨と使い方～

建築協定とは、「建築基準法」で定められている規制に加えて、地区毎にその街に適した規制を加え、互いに守り合っていくことを約束(土地所有者等が変わっても引き継がれる「契約」)するものです。市は認可公告を行い運営の円滑化を支援しますが、運営の主体は土地所有者等です。

そこで、各運営委員会が建築協定の運営を積み重ねる中で培ってきたノウハウを共有し、各地区の運営委員会並びに連絡協議会の運営をより円滑にしたいと考え、この冊子を作りました。

「建築協定運営のノウハウ 48」は、運営の教科書というより、地域の現場で役立ちそうな知恵、工夫を集めて分類し、コメントや説明を加え、新しく運営委員になられた方にも参考になるようにまとめました。必ずしも唯一の正解を提示するものではありませんが、各地区の特徴に合った解決のヒントが見出せると思います。

なお、ノウハウの情報源は、平成21～22年度の住まい・まちづくり担い手事業の一環として行った現地見学・ヒアリング、方面別交流会、テーマ別交流会などから得られたものです。

今後も、協定運営上のノウハウや知恵などを積み重ね、よりよい建築協定の運営が各地区で進められることを願っています。

平成 23 年 2 月

横浜市建築協定連絡協議会



西部方面交流会（平成 22 年 12 月）の様子



南部方面交流会（平成 22 年 9 月）の様子

○「建築協定運営のノウハウ 48」の構成

建築協定を運営するために参考となるヒントやノウハウを、以下の 5 項目に分類して整理しました。

- [1] 建築協定への関心を高めるために
- [2] 効果的に委員会を運営するために
- [3] トラブルに見まわれないために
- [4] 建築協定の見直しを行うために
- [5] 建築協定で解決できない課題に 대응するために

また、建築協定の運営の参考にさせていただくため、「建築協定運営のノウハウ 48」の編集に参加した協議会のメンバーの意見や考え方や提案等を巻末で紹介しました。

さらに、運営の実態に関連して実施したアンケート調査の結果や、参考となる資料のリストを掲載しました。

○建築協定地区の運営状況のヒアリング、交流会等の実施状況

本書で紹介させていただいた事例のヒアリングや交流会、意見交換会の実施状況は以下のとおりです。

	年	月日	区	ヒアリング対象地区、交流会等
1	平成 21 年	10 月 16 日	戸塚区	戸塚鳥が丘住宅地
2	平成 21 年	10 月 21 日	旭区	さちが丘 A 地区
3	平成 21 年	11 月 30 日	青葉区	青葉美しが丘中部地区(地区計画)
4	平成 21 年	12 月 3 日	青葉区	市ヶ尾町泉天ヶ谷公園地区
5	平成 21 年	12 月 15 日	都筑区	北山田六丁目東部
6	平成 22 年	1 月 16 日	金沢区	いずみタウン金沢文庫
7	平成 22 年	1 月 19 日	戸塚区	南舞岡一丁目・二丁目地区
8	平成 22 年	1 月 22 日	栄区	栄本郷台地区(地区計画)
9	平成 22 年	1 月 25 日	金沢区	関ヶ谷自治会区域内
10	平成 22 年	1 月 26 日		工業系地域の意見交換会
11	平成 22 年	2 月 12 日		西部方面交流会
12	平成 22 年	9 月 18 日		南部方面交流会
13	平成 22 年	11 月 2 日		工業系地域の意見交換会(第2回)
14	平成 22 年	12 月 12 日		西部方面交流会(第2回)
15	平成 23 年	1 月 17 日		自動更新地区の意見交換会

## 目 次

はじめに ～本書の趣旨と使い方～

### 【第1部】ノウハウ集

#### [1] 建築協定への関心を高めるために

##### ノウハウ 地区の様子を知る - 1

- 1 運営委員会を定期的開催し、地区の情報交換をし、地区の様子を把握する
- 2 建築協定区域内の新築や増改築の情報をできるだけ早く把握し、建物をチェックする
- 3 地権者の台帳を作成し更新する
- 4 事前協議要望地区の届け出をする

##### ノウハウ 建築協定によって地域の環境が守られていることを伝える - 3

- 5 「建築協定地区」の掲示板を設置する
- 6 不動産情報に建築協定区域内の物件であることを明記してもらう
- 7 建築協定区域内の住宅工事の現場に「届出・審査済の建物」であることを表示する
- 8 ニュースなどを発行する

##### ノウハウ 建築協定への加入を促進する - 6

- 9 建築協定区域隣接地に働きかける
- 10 新規入居者に建築協定への加入をお願いする

#### [2] 効果的に委員会を運営するために

##### ノウハウ 建築協定の担い手の確保の仕方を工夫する - 8

- 11 委員の輪番制を採用しながら、負担感を軽減し、安心して活動できるようにする
- 12 運営委員の資格や代理の方法を工夫する
- 13 委員会記録（議事録）を作成する
- 14 運営委員会の運営マニュアルを作成する
- 15 建築協定に関するQ&A集を作成する
- 16 『建築協定運営委員会の手引き』（平成19年12月）を活用する
- 17 年間活動計画などを作成する
- 18 運営委員会運営細則を作成する

##### ノウハウ 地域組織と連携する - 12

- 19 自治会・町内会と連携して活動する
- 20 自治会・町内会の総会や広報手段を活用した連携をすすめる
- 21 自治会・町内会の総会の施設や設備を活用する

### [3] トラブルに見まわれないために

#### ノウハウ トラブルを未然に防止する - 14

- 22 地区内の状況をしっかりと把握する
- 23 トラブルが発生するまえに情報の提供や建築協定の周知などを工夫する
- 24 積極的なアドバイスをする
- 25 隣接地などへの働きかけを行う

#### ノウハウ 身近にある相談窓口などを活用する - 15

- 26 行政と緊密に連携する
- 27 地域の建築協定関係者への働きかけに努める
- 28 法律相談窓口への相談を検討する

#### ノウハウ 運営に必要な知識をわかりやすくしてみんなで考える - 16

- 29 運営委員間で専門的な知識やノウハウを共有し、しっかり引き継ぐ
- 30 審査函面などのわかりやすい説明を求める
- 31 参考となる図書や資料を活用する
- 32 近くの建築協定区域や関係団体の支援やアドバイスを受ける
- 33 専門家にアドバイスを求める

#### ノウハウ 運営委員会と協定加入者は一体となってトラブルに対処する - 19

- 34 加入者の考え方を踏まえてトラブルに対応する
- 35 建築協定の原則を踏まえつつ柔軟に対応する
- 36 設計事務所などとの交渉・訴訟対策

### [4] 建築協定の見直しを行うために

#### ノウハウ 地区の特徴や建築協定の目的に応じた独自の基準を持つ - 20

- 37 地区独自の運用基準や解釈基準を作成して活用する

#### ノウハウ みんなの住みやすさに合わせて見直す - 22

- 38 二世帯住宅への対応
- 39 高齢者住宅などへの対応
- 40 集合住宅・共同住宅への対応
- 41 敷地分割への対応
- 42 建築物の最高の高さ
- 43 地盤面の高さ
- 44 緑化、緑化率などの確保
- 45 増築への対応や取り扱い

[5] 建築協定で解決できない課題に 대응するために

ノウハウ 建築協定以外のルールを活用 - 29

- 46 まちづくり指針などを活用する
- 47 建築協定から地区計画への移行を検討する
- 48 地区計画移行後のまちづくり活動

【第2部】 寄稿集 ～建築協定の今後の展望～

- [1] 超高齢化と建築協定 田川 知春 - 34
- [2] 建築協定から地区計画への移行 乙葉 格 - 36
- [3] 建築協定の変遷に見る住民の知恵と今後の運営 永木 猛弘 - 38
- [4] 建築協定自動更新の考察 鈴木 稔 - 39

【第3部】 資料集

- [1] 参考となる資料など入手先 - 40
- [2] 建築協定地区の運営に関するアンケート調査の結果 - 41





## 【第1部】ノウハウ集

### [1] 建築協定への関心を高めるために

#### ノウハウ 地区の様子を知る

建築協定を円滑に運営するには、日頃から地区の様子を知っておくことが大切です。

このため、運営委員会を定期的に開催して情報交換を密にしたり、地区内を見回するなど、新築や増改築の動きをいち早く把握する日頃からの取組みが効果的です。

同時に、建物の新築・増築・改築の情報を把握し、建築協定の内容に合致しているかどうか、できるだけ早く確認できるようにすることが望めます。

また、建築協定区域内の地権者の情報は、建築協定の加入者へのお知らせや加入者の意向の把握など、建築協定を運営するための基本的な情報です。地権者の変化の情報を随時更新しておくことも重要です。

#### 1 運営委員会を定期的で開催し、地区の情報交換をし、地区の様子を把握する

運営委員会を定期的に開催すると委員の負担が大きくなり、逆効果の様に見えますが、定期的な意見交換をすることにより、委員相互のコミュニケーションが円滑になり、建築協定についての知識や地区の様子に関する情報の共有が進むこととなります。

運営委員会の定期的な開催は、委員の参加意欲を高め結果的に負担を低減できる方法として検討に値する工夫です。

運営委員会の定期開催にあわせて、委員全員で地区内を見回るといった例もあります。

##### □アンケート調査：運営委員会の開催状況

平成20年に横浜市建築協定連絡協議会が実施した「建築協定運営委員会の活動実態に関するアンケート調査結果」(以下「運営に関するアンケート調査」)。調査結果の概要はこのマニュアルの第3部参照)によると、運営委員会を定期的に開催している地区は比較的少ない(23.9%)ことがわかります。

運営委員会は、必要な場合に開催されることが一般的(63.2%)になっています。

\* (アンケート調査 Q5)による。「不定期に開催」には、実質開催していない例(少なくとも23地区。不定期と答えた回答のうち約1/3)が多く含まれています。

##### ○ヒアリング事例：運営委員会の定期的開催、運営委員会前の地区の巡回

- ・大きな議題がなくても毎月第二日曜日午前で開催。
- ・運営委員会の前にはかならず全員での巡回を行う。これが委員の意思疎通にとっても良い。住民にとっても運営委員会の活動を目にする機会ともなる。

## 2 建築協定区域内の新築や増改築の情報をできるだけ早く把握し、建物をチェックする

建築協定で事前届出が規定されている地区が大部分ですが、事前審査が実施されていない地区があるため、知らないうちに建物の修繕や新築・改築が行われ、建築協定に適合しない建物が建つ場合があります。これらを防ぐには細則などで事前届出の仕組みを定めて実施することが有効です。

建物の見回りや地区内の居住者からの情報によって、新築や増改築の情報をできるだけ早く把握することが望めます。また不動産業者等をお願いして情報を得るような工夫も地区内の建築計画を知るうえで有効なようです。

### ○ヒアリング事例

- ・転入しようとした時には、不動産業者から建築協定についての情報提供があった。
- ・入居者募集等の看板が立つと、そこに書いてある不動産業者をお願いして、新規入居者から委員長に直接連絡をもらうようにしている。
- ・毎日の防犯パトロールの際に把握した建物情報を運営委員会に連絡してもらうようにしている。

建物のチェックリストを作成し、これを持って地区内の建築物をチェックしている例もあります。建物のチェック方法を確認している地区やチェックリストの作成・充実を検討している地区もあります。

## 3 地権者の台帳を作成し更新する

建築協定地区の地権者等の台帳は、運営上最も基礎的な情報です。

情報の管理については十分に注意する必要がありますが、地権者等の台帳(データベース)を最新の状態にしておくことが望めます。

### □アンケート調査

- ・所有者の変更等の情報が、建築協定委員会に届く仕組みがないため、変更後の所有者に対する建築協定の告知が不十分となり、所有者の意識の低下が懸念されるという意見もありました。

### ○ヒアリング事例

- ・住民の出入り、転入・転出を把握することが重要。地権者の確認、名簿の管理ができる。
- ・地権者のデータベースを持っている。運営費の徴収等に役立っている。毎月コツコツとデータの把握更新をすることが重要である。

## 4 事前協議要望地区の届け出をする

「事前協議要望地区」は、建築協定の運営委員会が建築協定地区及び隣接地等の区域内で、区域を定めて、建築行為の事前協議を行なうことを要望している区域です。区域の取り方について市または区と協議した後、地区の決定(変更)の届出書類を提出する必要があります。横浜市独自の制度です。

### □アンケート調査結果

- ・建築協定内の建築計画については約 70%の地区が「事前届けを出してもらおう」としています。(Q13)

これに対して、隣接地、事前協議要望地区に指定した地区の建築計画については、約 24%が「建築協定区域内と同じ対応」をしている一方、「何もしていない」地区が 45.3%あります。事前協議の「お願い」が建築協定地区以外では現実的には難しいことがわかります。

### >参考資料

- \*「事前協議要望地区」については、「建築協定運営委員会の手引き」(横浜市建築協定連絡協議会)の運営編の 31～32 ページに記述があります。
- \*また、建築計画の事前届出については、「建築協定運営委員会の手引き」(横浜市建築協定連絡協議会)の運営編の 15～24 ページに記述があります。

## ノウハウ 建築協定によって地域の環境が守られていることを伝える

地区の居住者や新たに購入を計画している人、新たな入居者、住宅の建替えや改築等を考えている人、住宅の建替えや改築を請け負う設計事務所などに、地区の環境が建築協定によって守られていることを伝えることが重要です。

このため、建築協定の区域を表示した掲示板等を設置したり、不動産情報に建築協定区域内の物件であることを表示してもらったりする例があります。

さらに、建築協定区域内で行なわれる建築工事の現場に、建築協定運営委員会に届出・審査済みである旨表示する例もあります。

また、建築協定の運営委員会の活動の様子や地区の様子等をニュースとして配布している例があります。

## 5 「建築協定地区」の掲示板を設置する

建築協定区域の範囲を示す「建築協定地区」の掲示板・看板を設置することにより、建築協定に対する意識を高め、維持することができます。

「地域まちづくり支援制度」を活用すれば、建築協定看板の設置経費の一部助成も受けられます。

#### ○事例：掲示板の例



#### > 参考資料

「地域まちづくり支援制度」については、「建築協定運営委員会の手引き」(平成 19 年 12 月)の 35、36 ページを見てください。

### 6 不動産情報に建築協定区域内の物件であることを明記してもらう

建築協定を周知し、トラブルの発生等を予防するため、不動産情報の広告やインターネットで提供される情報などに「建築協定区域内の物件」であることを明記するように不動産業者等に依頼している例があります。

### 7 建築協定区域内の住宅工事の現場に「届出・審査済の建物」であることを表示する

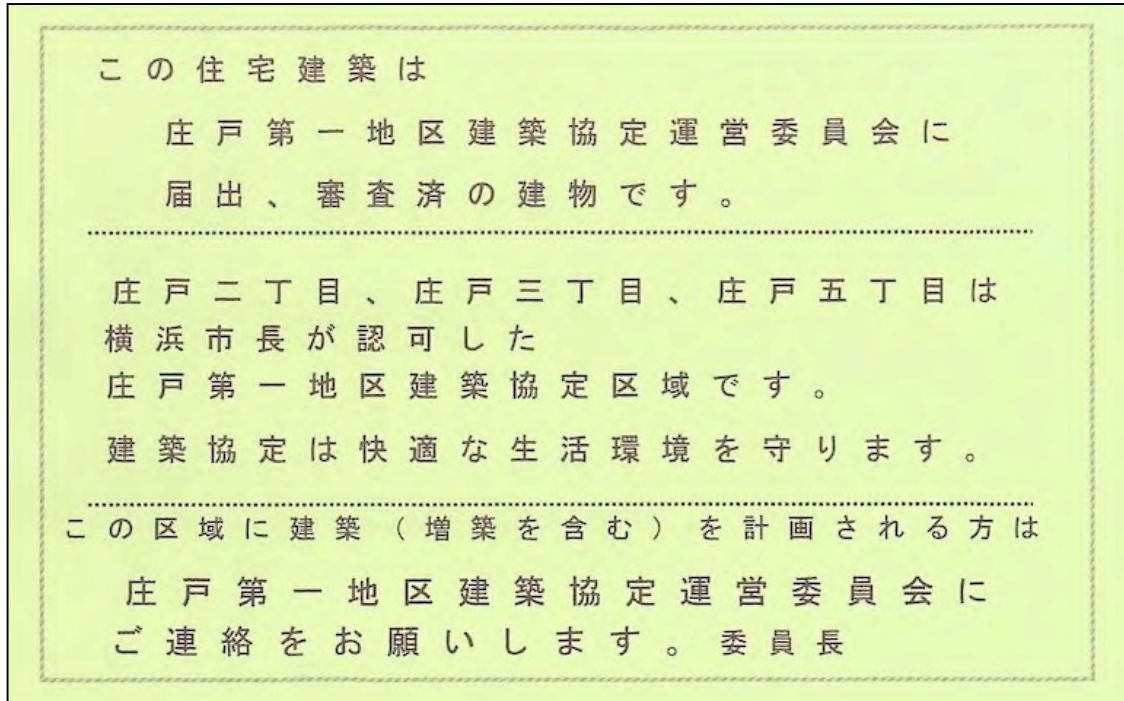
建築協定区域内で住宅の新築や建替え工事がはじまると、周辺から、建築協定に適合しているかどうか不安が持ち込まれることがあります。

このため、工事現場に、建築協定運営委員会が審査済みの建物であることを表示してもらうようにしている例があります。

建築協定区域内で運営委員会が活動していることを周知したり、区域内の環境が建築協定によって守られていることを知ってもらうことにつながります。

## ○事例

工事現場に、建築協定の「運営委員会の審査済」の建物であることを表示する例。



## 8 ニュースなどを発行する

建築協定を周知し、建築協定に対する意識を向上・維持する手段として、独自にニュース等を発行し配布する例があります。

ニュース等の発行は、運営委員会の活動を周知するとともに、建築協定に対する意識を維持・向上するために役立ちます。

また、ニュースの内容は、建築協定に直接関連するものだけでなく、地区のまちづくりに関連する話題などを含む場合もあります。

### ○事例：ニュース等を配布している事例

横浜市建築協定連絡協議会が実施したアンケート調査結果によれば、運営委員会が行なっている活動としてニュース等の印刷物を配布している例が紹介されています。

- ・建築協定の Q&A 作成配布
- ・建築協定細則の作成配布
- ・運営委員会便りの発行。建築協定ニュースを発行。建築協定だよりを建築協定区域(隣接地含む)内の住民に全員配布している。
- ・建築協定に加入されている方に、自治会の月会議でお渡しし、班長さんから加入者に配布。

\*アンケート調査の Q21(独自に行なっている活動)の回答で「印刷物の配布」に関連した回答があった例から

## ノウハウ 建築協定への加入を促進する

環境形成に貢献する建築物が一団となって地区の環境は形成されます。隣接する地区の環境が建築協定区域の住環境と調和したものとなり、できれば建築協定に加入することによって良好な住環境が維持・形成されることが望まれます。

建築協定に未加入の地権者への対応や建築協定区域に隣接する土地がある場合、その対応方法などに関連する課題が多くあることがアンケート調査結果からもわかります。

また、建築計画の事前協議については、建築協定区域内では多くの地区で実施されているものの、建築協定区域外の隣接地の建築計画については、「何もしていない」地区が多いのが実情です。

建築協定への加入を促すため、「建築協定区域隣接地」の仕組みを活用したり、新規入居者に早い段階で加入のお願いをしたりすることなどが有効です。

また、「事前協議要望地区」の仕組みを活用して、建築活動等の情報を素早く入手することも効果的です。

## 9 建築協定区域隣接地に働きかける

隣接地の建築協定への加入促進や、建築協定区域に隣接する土地での建築活動への対応が建築協定の運営面の課題として指摘されています。

「隣接地(建築協定区域隣接地)」は建築協定区域に隣接した区域や穴抜け状に建築協定区域外となっている区域です。建築協定区域内の人が将来建築協定区域となることを希望し、建築協定に「建築協定区域隣接地」として建築協定の申請・更新時に定める区域です。隣接地の土地所有者等が希望すれば簡単な手続きで建築協定に加入することができ、建築協定への加入を促す仕組みになっています。

また、建築協定区域に隣接する土地との調整の結果、外壁の後退等の対応を実現した例もあります。

### □アンケート調査結果

加入促進、未加入者への対応に関連して以下のような意見がありました。

- ・建築協定隣接地であることを承知して購入した(隣接地の)新所有者に、建築協定書への署名、押印をしてもらえない。継続して建築協定書への署名を依頼中。
- ・建築協定区域内で(隣接地の)住民が転出したあと、新たに転入してきた人に建築協定加入をお願いし、書類手続を行うことがわずらわしい。(説明を理解できない人もいる)
- ・5年前、建築協定未加入者が土地を売却、不動産業者が傾斜地に家を建てたのが発端で、未加入者をなくす意味で地区計画を検討している。

\*アンケート調査の Q24(建築協定の運営面での課題)の回答で「加入促進、未加入者への対応(穴抜け地等)」に関連した回答

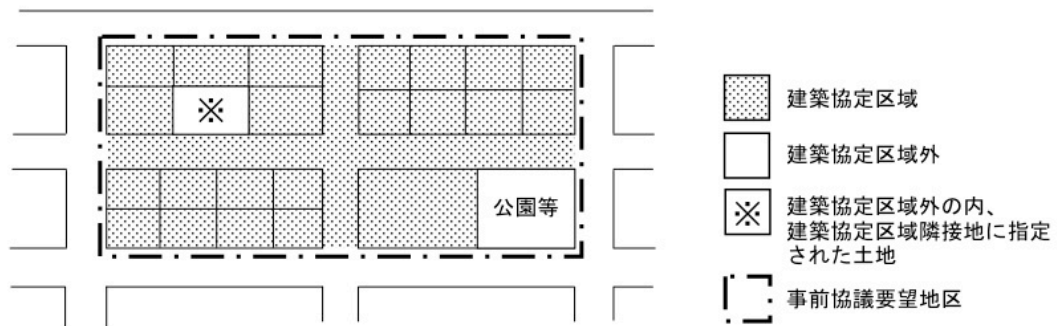
## ○ヒアリング事例

- ・建築協定区域の東側に隣接する新しい住宅開発地に対しては、外壁を1m後退するようお願いしている。西側に市営保育園が建ったときは、建築協定の内容に配慮してもらった。
- ・隣接地であった元の地主の宅地を不動産業者が購入しマンション化。交渉によって、バス通りに面したところは戸建て風に変えてもらい、緑地をとってもらった。また、車の入口を工夫してもらった。

## >参考資料

\*「建築協定区域隣接地」については、「建築協定運営委員会の手引き」の運営編の28～30ページに記述があります。

## ○事前協議要望地区と建築協定区域等の関係



\*「建築協定運営委員会の手引き」の運営編による。

\*建築協定区域隣接地は平成7年の建築基準法の改正により定められた制度です。

従ってその以前に認可された永年協定・自動更新協定の建築協定区域には該当しません。

## 10 新規入居者に建築協定への加入をお願いする

建築協定区域内の隣接地に新たに入居や新築がある場合に建築協定への加入をお願いすることが重要です。そのためには、新規の入居があるという情報をできるだけ早く入手することが必要です。この場合は売り主や不動産業者等からの情報提供が役立ちます。

情報提供やまち歩き等で新規の入居があることがわかった場合には、運営委員会から建築協定について直接説明することが望まれます。

建築協定への加入を勧誘し、建築協定更新のときに加入を実現した事例もあります。日頃からのコミュニケーションや勧誘・説明が効果的です。

## ○ヒアリング事例

- ・土地の売買・相続などでの所有者の変更などもよい機会と考えている。
- ・新規入居者へは売り主および不動産業者から建築協定の存在を説明し、運営委員会から協定加入のお願いをするが、今までに建築協定に入っただけなかった例は無い。
- ・新しく入居される方に対しては、穴抜け地(隣接地)の場合でも建築協定に協力する様お願いしている。

## [2] 効果的に委員会を運営するために

### ノウハウ 建築協定の担い手の確保の仕方を工夫する

運営委員のなり手がいないという課題を抱える地区は多くあります。

対応策として、委員の輪番制、自治会の役員との兼務などの対応策がとられています。

運営委員の選定を輪番制やその変形タイプにしている地区が結果的に多くなっていますが、輪番制を取り入れながらも地区独自の「運営委員会の運営マニュアル」や「協定に関するQ&A」等を作成し、委員間のコミュニケーションをとるなどの工夫をして、委員になることの負担感を軽減し、運営の担い手を確保するため工夫する例もあります。

運営委員会の複数幹部によるチームワークのとれた運営、知識と経験を持つ顧問的な人材の活用、守るべき建築協定の原則の確認と柔軟な実際の運用等、運営委員会を円滑に運用するための知恵が重要です。

#### 11 委員の輪番制を採用しながら、負担感を軽減し、安心して活動できるようにする

運営委員のなり手がいない場合に、公平に役割分担をするため輪番制を採用することは一つの解決方法です。

また、役員の任期を2年として半数ずつ改選されるようにし、運営委員会の継続性を維持する工夫をしている例もあります。

ただ、任期が1年でも積極的な勉強会を開催し委員が自信を持つとともに、委員会の活性化を実現することも可能です。

輪番制の場合は、建築協定に関連する知識が少ない人も含まれる場合が多いので、これらの人が安心して活動できるための支援対策(Q&Aの作成、運営のマニュアルや細則の作成等)を講じることが大切になります。

#### 12 運営委員の資格や代理の方法を工夫する

建築協定の運営委員は、「建築協定区域内の土地の所有者等(土地の所有者、借地権者)から、互選によって選ぶ」ことになっています。

運営委員会の運営細則などで、代理参加や権限委任の方法を定めるなど、土地所有者等に該当する本人だけでなく、委任を受けた家族が代理で運営に参加できるようにすれば、建築協定の担い手が増えることになります。



### 13 委員会記録（議事録）を作成する

運営委員会の記録を作成し、保存しておくことは、後の確認や、情報やノウハウを共有できるようになるので大変重要です。判断に迷ったときに、過去の事例が参考になることがあります。

運営委員会を定期的で開催し、毎回、当番制で記録を作成し、地区内で公開している例があります。

### 14 運営委員会の運営マニュアルを作成する

新任の役員の負担軽減や、事務処理の一貫性を確保するため、建築協定に関連した対応や事務処理の仕方を定めている例（運営マニュアルの作成）もあります。

また、建築協定書そのものに、注記をていねいに書きこみ、その地区独自の運用を明記している例もあります。

### 15 建築協定に関するQ&A集を作成する

建築協定に関する一般的なQ&Aは、既に様々なものが作成されていますが、運営委員会で地区独自のQ&Aを作成している例があります。

地区によって建築協定に独自の内容をもりこんでいる場合にはその解説書になります。また、新しく委員になる方の教材としても役立っているようです。

### 16 『建築協定運営委員会の手引き』（平成19年12月）を活用する

建築協定の運営に関連した参考・手引書として、横浜市建築協定連絡協議会と横浜市が共同で作成した「建築協定運営委員会の手引き」（平成19年12月）があります。

これは、都市整備局地域まちづくり課または各区役所区政推進課で入手できます（無料）。また、横浜市のサイトからダウンロードできます。（本書の第3部を見てください）

## 17 年間活動計画などを作成する

運営委員会の活動内容や年間スケジュールを文書化することにより、運営委員としての活動内容をあらかじめ明らかにでき、運営委員を依頼する場合の資料や活動報告の材料にもなります。

運営委員会の概要として「主要な業務の内容」、「運営委員会の年間スケジュール」、「事務処理要項」、「会計事務取り扱い要項」などを作成し、運営委員会活動の円滑な継続を実現している地区もあります。

運営委員会活動の一貫性と運営委員の活動内容の定式化をすすめることにより、結果的に、運営委員の負担感を軽減する効果を生んでいます。

## 18 運営委員会運営細則を作成する

建築協定の運営や事務事項については「運営細則」として定めることが望まれます。

運営細則には、運営委員会の招集の方法、総会の招集や開催回数、議事録の作成や保管、会費や経費、土地の所有者等の変更の届出、建築計画の事前届出などを定めることができます。

同様のものとしては、「建築協定事項確認事務取扱要領」(戸塚鳥が丘住宅地区、次ページ参照)などの例もあります。

### >参考資料

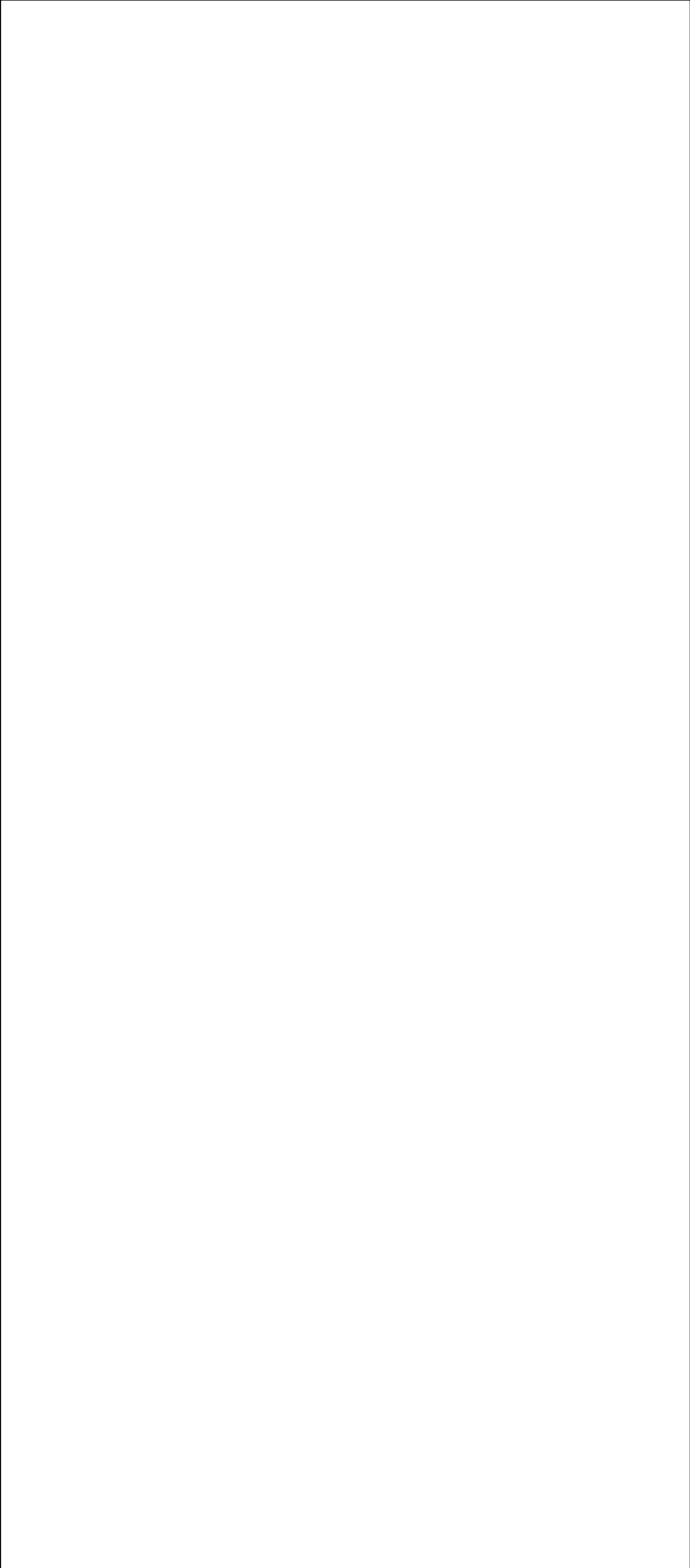
- ・建築協定運営細則のモデル等については、「建築協定運営委員会の手引き」の運営編の 6～8、11～12 ページに解説があります。

### □アンケート調査結果

- \* 「運営細則」を持っている地区の割合は約 63.4%(74 地区/112 地区)でした。



参考 建築協定事項確認事務  
取扱要領の例  
(戸塚烏が丘住宅地区)



## ノウハウ 地域組織と連携する

自治会の区域と建築協定区域の重なり具合を見ると、ほぼ区域が一致している地区が約37%、建築協定区域が複数の自治会の区域にまたがっている地区が約5%、自治会の区域の一部が建築協定区域となっている地区が約50%あります。

建築協定区域が自治会区域とほぼ同じ運営委員会は、地域の状況によって様々な形で連携、協力を図っているケースがあります。体制、資金、広報、活動面など様々な関わりを積み重ねてきており、それらの考え方や形態は多彩ですが、地域の状況に応じて連携できることはたくさんあります。

## 19 自治会・町内会と連携して活動する

自治会長が建築協定運営委員長になるケース、自治会副会長が運営委員長になるケース、自治会の役員や班長が運営委員になるケースなど様々な場合がありますが、自治会・町内会の中に建築協定運営委員会が明確に位置づけられている点が大きな特徴です。

なかには、建築協定区域に入っていない方が運営に協力をしているケースまであり、建築協定だけに限定せず、住環境の維持保全やまちづくりの推進の視点から活動するほうが自治会員みんなの理解を得やすいとの意見も聞かれます。

また、自治会と建築協定運営委員会がうまく連携していなかったのを、両者の区域を同一化することによりスムーズになった事例もあります。こうした対応は、最初両者の関係づくりに苦労が多いようですが、一体化後は違和感なくうまくいっているとのこと。

連携の度合いが強い場合には、会費徴収を自治会費徴収と合わせて実施しているケースや自治会から運営委員会に補助してもらっているケースなどもあります。

### □アンケート調査結果：会費の徴収と徴収方法

運営委員会の活動費を徴収しているのは全体の約50%です。定期的に会員から活動費を徴収している地区が約15%、更新時に一括して徴収している地区が約11%あります。また自治会からの補助が活動費となっている地区は約17%です。

### ○ヒアリング事例：自治会・町内会との組織の一体化等

- ・自治会から3名が建築協定運営委員会にでている。1年かわるが、自治会役員からはずれたあとは委員として残ってもらうよう説得して委員の確保に努めている。
- ・自治会とは別組織だが、会合は同じ日に同じメンバーでやっている。自治会の大部分の役員は1年交代だが、協定の方は何年かやっている方もいる。

## 20 自治会・町内会の総会や広報手段を活用した連携をすすめる

自治会・町内会と連携した活動を行なっている場合には、自治会総会に合わせて、その終了後に建築協定の総会や年次報告をする場合も見受けられます。

また、自治会の回覧を活用して建築協定に関連した情報を周知(連絡事項の回覧、チラシ等の配布)したり、自治会の広報紙に建築協定関連の記事を掲載してもらうなど、建築協定運営委員会の広報活動の一部を自治会に協力してもらうケースもあります。最近では自治会がホームページを持っている場合も多くなりましたが、その一部に建築協定のコーナーを設けてもらうなどの話し合いが持たれ始めたところもあります。

## 21 自治会・町内会の施設や設備を活用する

地域によっては、さらに、自治会活動の一環との位置づけから自治会館やコピー機の利用を無料でできるといった便宜を図ってもらっているケースも見受けられます。通常の活動はそれほど頻繁ではありませんが、10年毎の更新時には頻繁に会合を持つので非常に助かるとの声もあります。

また、更新時には、関係権利者への意向調査を実施する場合も多くなりますが、調査票の配布、回収まで自治会の班長(組長)さんに協力してもらうことも多く、日頃からの自治会との関わりや連携がいざという時に役立つと言えるでしょう。

### ○ヒアリング事例

- ・自治会の区域の大半が建築協定区域の場合で自治会館を無料で使え、回覧板も使える例があります。
- ・自治会とは関係もちながらも別組織。会場の使用やコピーは無料。まとめて1万円とか2万円を自治会に払っているという例もあります。

なお、「建築協定運営委員会」は土地所有者などの互選による委員で構成される必要があり、その運営の趣旨「建築物の敷地や形態面から住みよいまちづくりを維持増進する」にもとづいて、自治会や町内会と連携、協力することが重要です。

### [3] トラブルに見まわれないために

#### ノウハウ トラブルを未然に防止する

建築協定違反は極力凶面の段階で発見し、話し合いにより是正してもらいます。建築後の是正は当事者双方に大きな負担を強いるので極力避けたいものです。増改築時の違反も早く発見し、根気よく誠意を持って是正を申し入れます。トラブルの発生を未然に防ぐ工夫が重要です。訴訟は最後の手段にしたいものです。

同時に、可能な場合は、どのようにすれば建築協定に適合した建替えや修繕等が可能になるか適切にアドバイスするなど、積極的な対応も重要です。

#### 22 地区内の状況をしっかりと把握する

運営委員会の役員や委員、建築協定の加入者みんなが協力して、日頃から、建築協定区域内の増改築、権利者の変更などといった地区の情報を共有するようにしましょう。

#### 23 トラブルが発生するまえに情報の提供や建築協定の周知などを工夫する

新築や改築に伴う違反やトラブルが発生する前に、建築協定区域であることを周知したり、建築協定の内容を十分に説明しておくことが大切です。

必要な場合、まちづくりのガイドライン等を作成し、建築協定と併せてまちづくりの考え方や進め方、建築協定を補うまちづくりのルール等をあらかじめ説明し、理解しておいてもらうことも大切です。

#### 24 積極的なアドバイスをする

建替えの相談があった場合に、建築協定の制限に適合しているかどうかの判断だけではなく、可能な場合、どうすれば建築協定に適合した修正ができるのか等、積極的に適切なアドバイスができるようにしていくことも大切です。

#### 25 隣接地などへの働きかけを行う

隣接地や建築協定区域外の事前協議要望地区に対して、機会ある毎に建築協定だよりの配布、建築協定情報の提供などを行い、建築協定への加入や建築協定への配慮等の働きかけをします。

建物の事前届出の仕組みを活用して、建築協定区域内だけでなく、建築協定に加入していない隣接地等の建築計画をあらかじめ協議することも、トラブルの発生を抑制し、防止するうえで有効です。

## ノウハウ 身近にある相談窓口などを活用する

トラブルに対処するため、行政と緊密な連携を図ったり、日頃から、地域の建築協定関係者と円滑な関係やコミュニケーションを取り続けておくことが重要です。

また、信頼のおける相談窓口を事前に調べておき、いざという時に相談することでトラブルを回避したり、円満に解決することができるかもしれません。

## 26 行政と緊密に連携する

行政の多様な機能の活用を図るとともに、適切な対応へのアドバイスを求めます。

違反者に対しては、行政と協力して早期に対応する必要があります。建築協定違反の是正指導は行政との相談のもとで進めます。

行政は、内容によって窓口が変わりますが、まずは都市整備局または区役所に相談しましょう。建築基準法違反の場合の対応は建築局になります。

### ○ヒアリング事例

- ・最近行政が、この地区は建築協定があるので運営委員会へ相談するよう誘導してくれるようになったので、トラブルが回避出来ていると思う。

## 27 地域の建築協定関係者への働きかけに努める

建設業者・ハウスメーカー、設計事務所・不動産業者との円滑な関係が無用なトラブルを防ぐのに有効です。日頃から関係づくりを心がけるようにしましょう。

### ○ヒアリング事例

- ・不動産業者のチラシに「建築協定付き」を入れてもらう様に申し入れをしている。重要事項として説明しているかチェックした。
- ・設計事務所等の人も説明会に参加してもらうこともある。  
新たに転入された方には、最初に来られたときに運営委員会から建築協定の情報を渡しているが、設計してから運営委員会に来られた場合はトラブルになることがある。

## 28 法律相談窓口への相談を検討する

多額の費用が必要になる訴訟に発展する前に、横浜地方裁判所の調停(有料)や日本司法支援センターの「法テラス」(無料)、横浜弁護士会の紛争解決センター(有料)、などの活用も想定されます。

### >連絡先

\*日本司法支援センターの「法テラス」は、国によって設立された法的トラブル解決のための「総合案内所」です。

「法テラス神奈川」の事業所は横浜にもあります。(平日のみ受付 TEL.0503383-5360)

## ノウハウ 運営に必要な知識をわかりやすくしてみんなで考える

建築協定を運営していくためには建築の知識のある専門家が必要であるという思い込みが一部にありますが、専門家がいなければ建築協定を運営できないということではありません。

毎年、新しい運営委員を迎えて図面の読み方の勉強会を実施している例や、独自に工夫したチェックシートを作成している例などがあります。また事業者にわかり易い説明を求めている例などもあります。要は運営に必要な知識をわかりやすくして、みんなで主体的に取り組む努力が重要です。

運営委員会によっては、事前審査等に関連して専門家にアドバイスを求めている例も見られます。

## 29 運営委員間で建築協定の運営に必要な知識やノウハウを共有し、しっかり引き継ぐ

運営事務については運営委員会の細則、事前審査等の事務については建築協定事項確認事務取扱要領、建築協定の技術的な内容については独自に運用マニュアルやQ&A集等を作成し、運営委員会の記録を作成するなど、運営に必要な知識やノウハウを運営委員会で共有し、引き継いでいる例があります。

また、毎年新しい運営委員を迎えて、図面の読み方の勉強会を実施している例もあります。

運営委員会の運営や、審査図面の読み方等については、横浜市と横浜市建築協定連絡協議会が共同で作成した「建築協定運営委員会の手引き」(平成19年12月)を教材とするのがお勧めです。

### >参考資料

「建築協定運営委員会の手引き」(平成19年12月)については、本マニュアルの第3部を見てください。



## 30 審査図面などのわかりやすい説明を求める

審査図面を提出したハウスメーカーや設計事務所等に対して、わかりやすい提出書類への手直しを依頼する例や、わかりやすい説明を求めている例もあります。

### ○ヒアリング事例

- ・建替えの審査時には、「私たち素人にも分かるように、建築協定内容に合っているかを分かりやすく図示してください」と設計事務所等に頼み、図面を出してもらった。分かりやすく赤で書くなど協力してもらえた。隣家の人から建築協定に合っているのかと問合せがあった時も、設計事務所等(ハウスメーカー)が説明のフォローをしてくれた。

## 31 参考となる図書や資料を活用する

建築物の審査には「建築協定運営委員会の手引き」のチェックシート(16～23 ページ)を活用している運営委員会があります。「運営のアンケート調査」結果では、事前審査を実施している地区の約半数が利用しています。

また、独自に工夫したチェックシートを活用している運営委員会もあります。

この他、建築協定地区の運営に役立った図書として、本書の巻末で示したような資料が挙げられています。

## 32 近くの建築協定区域や関係団体の支援やアドバイスを受ける

近くにある建築協定地区や同じような区画数の地区、建築協定事項が類似している地区などとの交流をはかり、建築協定の策定にアドバイスもしてもらったという地区もあります。

建築協定運営の工夫等について気軽に意見交換できる環境が設けられることが望まれます。

### ○ヒアリング事例

- ・隣の建築協定地区の人がいろいろアドバイスをしてくれた。
- ・青葉区まちのルールづくり相談センターにお世話になった。行政と一緒にあって、データを収集し、いち早く対応することが大切。
- ・隣の建築協定地区と共同して、建築協定を告知する「掲示板」を設置した。

## 33 専門家にアドバイスを求める

アンケート調査結果をみると、輪番制で運営委員が選出されている場合等、委員会で建築計画の審査を行なうことが難しくなっている地区もあるようです。

必要な場合に専門家に審査を依頼したり、審査の助言を受けている例もあります。

しかし、委員・役員の引継ぎを入念に行い新任の運営委員による審査を可能にしている地区もあります。

また、設計事務所等に、建築協定内容に合っていることをわかりやすく説明してもらうなどの工夫をしている例もあります。

設計事務所等にわかり易い説明を求めたり、妥当な範囲で、審査費用の負担を求めるといった方法があるかもしれません。

なお、幾つかの地区では、審査書類を設計事務所等から委員長宛に送付する時、審査結果返送用の封筒と返信用切手を同封して貰うよう依頼しています。

#### □アンケート調査結果

「専門家の不足、人材教育の必要性」に関連して以下のような回答がありました。

- ・委員は建築の知識がなければ、建築会社に対処するのが困難である。
- ・区域内に専門家がない。
- ・新任の町会役員が兼任する場合、新築申請書類の審査をすぐに行うのは難しい。少なくとも「建築協定運営委員長」は別途人選を行い、建築士のアドバイザーと二人三脚で運営するのが現実的。また町会で運営委員、委員長を養成するなど、住民の多くが運営委員を担える様にする必要がある。

\* アンケート調査の Q24(建築協定の運営面での課題)の回答で「専門家の不足、人材教育の必要性」に関連した回答

#### ○ヒアリング事例

- ・外部委託ということではなく、あくまでもアドバイザーとして位置づけ、委員会判断に際して、知り合いの建築家に必ずアドバイスを受けている。
- ・審査は一級建築士に依頼してやってもらっている。違反はない。民間の建築確認を取ったもので建築協定に連絡なく建て始めたものがあったが、それは途中で確認して修正してもらった。

## ノウハウ 運営委員会と協定加入者は一体となってトラブルに対処する

トラブルが発生した場合には、協定加入者に事情を説明し、運営委員会と加入者が一体となって対処することが望めます。

運営委員会は、トラブル解決に向けて粘り強く取り組むほか、その内容に応じて柔軟に対応する必要があります。

### 34 加入者の考え方を踏まえてトラブルに対応する

トラブルがおこった時には、加入者全員の多様な考え方を踏まえ運営委員会が決定することが基本です。

### 35 建築協定の原則を踏まえつつ柔軟に対応する

建築協定の運用については経済・社会の変化を踏まえつつ加入者が納得できる内容であれば弾力的に対応します。

建築主が建築協定に関する情報を持ってない場合は設計事務所と直接話し合うことも重要です。

運営委員会は協定適用と該当加入者の受容限度とのバランスにも留意します。

また、協定の遵守義務は建築主(施主)にあることも理解して貰う必要があります。

### 36 設計事務所などとの交渉・訴訟対策

加入者一人ひとりが「住環境を守る固い意志を行動で示す」ことが大切です。設計事務所等との交渉は少人数ではなくより多くの関係者が参加するのが重要かつ有効な方法です。

設計事務所等との交渉は委員長1人に任せるのではなく、各役員・委員等も同席して情報を共有し、正しい結果に導きましょう。

建築協定違反の是正を求めて訴訟に訴えた地区の事例もあります。また会費の一部を訴訟費用として積み立てている地区もあります。

#### □アンケート調査結果

- ・建築協定違反に対する訴訟費用の積立をしているのは、概ね5%の地区です。

## [4] 建築協定の見直しを行うために

建築協定締結後、年月の経過とともに居住者の高齢化、世代交代、生活様式の変化も進み、建物の増改築の他、新しい付帯設備(例えば、太陽電池パネル、太陽熱温水器、燃料電池、風力発電用風車、ヒートポンプ式給湯器、屋上緑地や貯水槽、昇降機、アンテナ塔、等)の設置も増え、建築形態にも影響が出て来ます。

居住者の需要の変化や社会環境の変化に対応しながら、町の美しさや住みやすさを実現するための手段として建築協定を運営していくことが望まれます。

地域の景観や環境を守り、住みやすさを実現するための手段として建築協定を有効に活用するため、建築協定地区独自の基準を設けたり、建築協定の見直しや運用の改善をすすめたり、建築協定以外のルールを合わせて活用したりする例があります。

また、建築協定の更新方法を工夫する例や建築協定区域に隣接する土地を対象に建築協定への加入を働きかけ区域を拡大する工夫をしている地区もあります。

### ノウハウ 地区の特徴や建築協定の目的に応じた独自の基準を持つ

基準の解釈に幅がある場合や建築基準法の改正や都市計画の変更等により、建築協定に規定されている内容について新たに説明や解釈を示す必要が生まれる場合があります。

このような場合に、建築協定そのものの改定(更新)を待たずに、協定の規定は守りながら、地区独自に運用基準や解釈基準を定めて建築協定を運用する例があります。

## 37 地区独自の運用基準や解釈基準を作成して活用する

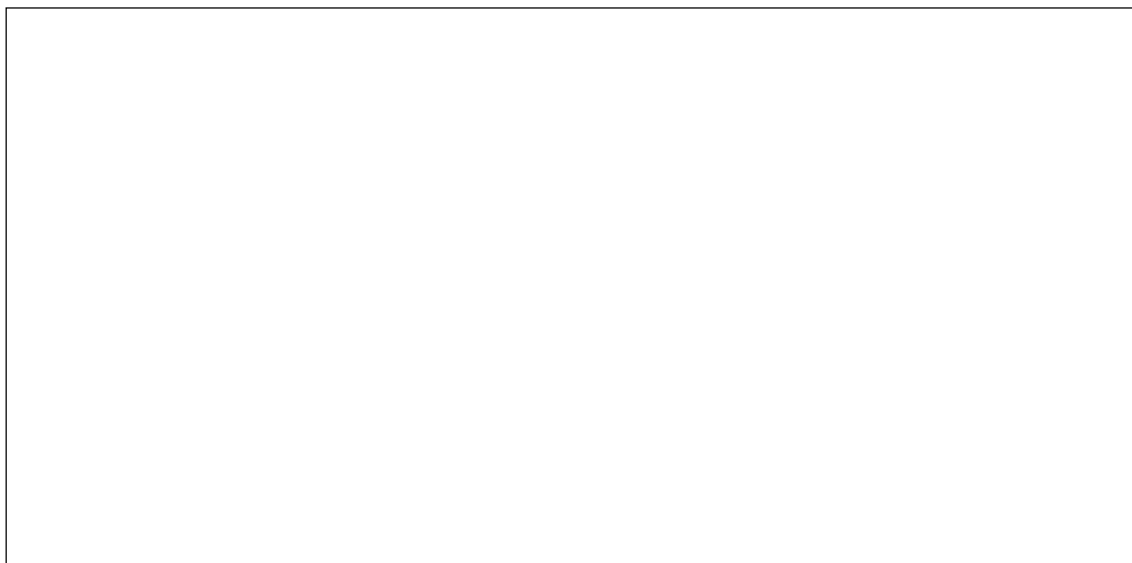
「建築協定の解釈基準」の作成については、「建築協定運営委員会の手引き」の運営編の9ページに解説があります。

### ○ヒアリング事例

- 以下の3つのルールで運用していくことにより問題は回避できている。
  - ①建築協定:基本のルールとして適用
  - ②運用基準:マニュアルとして対応(建築協定書に盛り込めなかった部分の補筆のような内容)
  - ③建築協定だより:ルールの周知、啓発
- 運用基準をもとに協力をおねがいしていく方法しかない。現時点では運用基準を受け入れてくれる人が多いのでトラブルが無く運営できているが、今後はどうなるかわからない。

●参考事例 運用基準、解釈基準の例

(さちが丘 A 地区建築協定書 部分)



(建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 用途は、一戸建専用住宅（注：2世帯同居住宅を含む）又は医院（獣医院を除く）併用住宅とする。ただし、公益施設等で、第6条に定める運営委員会が横浜市と協議の上第1条の目的に反しないものと認めたものについてはこの限りではない。
- (2) 建築物の軒の高さは7.5メートルを超えないものとする。
- (3) 敷地の分割はできないものとする。
- (4) 敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りではない。
- (5) 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での距離は、100センチメートル以上とする。ただし、次に掲げる基準に適合する出窓については、この限りではない。
  - イ 下端の床面からの高さが、30cm以上であること。
  - ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
  - ハ 見付面積の1/2以上が窓であること。
- (6) 敷地の境界は原則生垣とし、フェンス等工作物の設置については運営委員会の承認を得るものとする。
- (7) 擁壁等の構造の変更及び擁壁における架台等の築造はできないものとする。

## ノウハウ みんなの住みやすさに合わせて見直す

建築協定締結後時間が経過すると、住人の高齢化や住まい方の変化に伴い、住宅の形式や建築物の用途に対する需要が変化します。また、住宅の建替え・改修に伴う問題なども生まれています。

時代の変化、環境の変化、地域の需要や課題に応じて、建築協定の見直しや運用の改善をすすめる必要があります。

### □アンケート調査結果

建築協定の見直しに関連して以下のような意見がありました。

- ・将来に向けての建築協定の内容を見直したい(二世帯住宅の場合の複数玄関など)。
- ・建築協定地域の建物はおおむね2階建てで高さは 7.5m になっている。日照を考慮した開発業者等の思惑と見られるが、25 年以上たつて、建て直しをする場合に、建築協定で制限した 9m の建物が建つようになった。この 1.5m の高さの違いにとまどって、建築協定は何のためにあるのかという不満が聞かれる。

\*アンケート調査の Q24(建築協定の運営面での課題)の回答で「建築協定の内容、見直し」に関連した回答

## 38 二世帯住宅への対応

居住者の高齢化に対応するため親子で住む場合や、老後、収入を得ながら住み続けるため、二世帯住宅にして貸家にしたいなどの理由から、二世帯住宅にする(建替、改築・改修)需要が生まれる場合があります。

### ○ヒアリング事例

- ・年金が少額で、家賃収入を目的に長屋形式の二世帯住宅としたいという要望がありダメとはいえない。
- ・長屋形式の二世帯住宅にして1戸分を貸家にしたいという要望がある。設計事務所等に対してはできないと返事しているが、住民が収入を得ながら住み続けられるためには認めていくことも必要ではないかと考えている。
- ・玄関が2つある二世帯住宅は不可となっているが、これを今後どうするかは課題。二世帯住居で2つの玄関にしたかったが建築協定により諦めたらしいお宅がある。

### > 参考資料

\*「戸建て住宅」や「二世帯住宅」の取扱については、「運用基準」や「解釈基準」を地区で定めて運用することも出来ます。

建築協定の解釈基準の作成については、「建築協定運営委員会の手引き」の運営編の 9 ページに解説があります。

一般的には、玄関や台所などが2つあっても建物内部で行き来できる場合は、戸建て専用住宅として扱われます。内部で行き来できない場合は長屋として扱われます。

以下の事例は、「一戸建て専用住宅」を地区の方針に沿って定義し、二世帯居住へ対応すると同時に、共同住宅(アパート)や長屋等への転用や立地を抑止する工夫をしている地区の例です。建築協定条文の解釈を運営委員会の総会で定めています。

## ●参考事例

\*建築協定条文の解釈を定めて、二世帯居住の一戸建て住宅を認めることを定めた事例

### 第1号議案

〇〇〇地区建築協定書第8条(建築物に関する基準)の1号(建築物の制限)の解釈の改定及び実施日

#### 2. 改定の内容

<第8条1号の解釈>

一戸建て個人専用住宅とは、一般的に一個の独立した住宅をいいます。

多世帯同居住宅にあつては、2以下の世帯が同居するもの(二世帯同居住宅)に限られ、「玄関は共有するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯毎に独立しているもの」をいいます。

本条項の用途についての主旨は、本協定区域内は、一戸建ての専用住宅を基本とし、共同住宅(アパート等)、長屋、寄宿舎(寮等)の建築を認めないということです。

さらに併用住宅を医院に限ったのは、それが当地域の環境を何ら阻害するものではなく、かつ必要限度以上に建築される可能性が少ないことによるものであります。

\*建築協定の本文中に二世帯住宅を規定している事例

第6条 1)・・・建築物の用途は、下記のアからイまでに掲げる物とする。

ア、一戸建て住宅。多世帯住宅は玄関が二カ所以下の二世帯住宅に限る。

イ、医院併用住宅(動物病院併用住宅は除く。)

## >参考資料

2以上の世帯が居住する住宅の定義や取扱については、「建築協定運営委員会の手引き」の法令編の2~3ページ(「一戸建て住宅の取扱」については法令編の23ページ)に解説があります。

## 39 高齢者住宅などへの対応

居住者の高齢化がすすみ、空家等も発生するなか、高齢者住宅や高齢者のための生活支援施設、高齢者施設の立地需要が高まっています。

各地区の建築物の用途制限のなかで、これらの需要にどのようにして対処して行くか検討しておくことも必要です。身近で買い物をしたり談話できる喫茶室がほしい、趣味のお店を持ちたいといった声が高まり、店舗兼用住宅を認める例も出始めています。

「必要な施設等については柔軟に対応している」という例や「今後の問題として検討しておく必要がある」という意見もありました。

検討に当たっては、建築協定の解釈拡張で対応出来るか、協定の変更が必要かを見極める必要があります。

### ○ヒアリング事例

- ・お年寄りの利用施設の問題。前は年寄りには住んでいなかった。そういうこともこれからは考えていく必要もあるのではないかな。
- ・店舗兼用住宅のニーズは高く、騒音や駐車を心配する声にも配慮し、近隣住宅の承諾と事前協議書の提出を条件に認めることにした。

一方、高齢者のための施設や住宅の立地に対して、敷地の周辺から反対が出たという例もあります。

### ○ヒアリング事例

- ・グループホームを作りたいという話があったが、周辺の反対があった。

### >参考資料

- \* 高齢者住宅や高齢者のための生活支援施設、高齢者施設の法令上の取扱については、「建築協定運営委員会の手引き」の法令編の6ページ(福祉系建築物について グループホームの例)、24ページ(福祉系建築物について(横浜市建築基準法取扱基準の一部))に記述があります。
- \* 高齢者住宅等への対応は、「運用基準」や「解釈基準」を地区で定めて運用することが出来ます。(「運用基準」、「解釈基準」については、本書のノウハウ 37 参照)

## 40 集合住宅・共同住宅への対応

住宅を共同住宅にしたり、建替えて共同住宅にしたいという要望(特に、土地活用をしたい地主層からの声が強い)が寄せられる場合があります。

また、高齢化した住宅地で若い子育て層の立地誘導をはかろうとして、戸建感覚の二戸建て長屋(通称『二戸一』)を認めている例もあります。



### ○ヒアリング事例

- ・集合住宅もどのように考えていけばよいのか。
- ・障害児のお子さんのいる家で、自宅でグループホームをやりたいという意向あり、「寮」になるのではないかとということで市にも関わってもらいながら、協議して実現した。
- ・グループホームは現時点ではないが、今後出てくることは考えられる。
- ・地主さんによるアパート建設反対運動を契機に建築協定を導入した地区で、アパートを認めない代わりに、二戸建て長屋を認めた。

### > 参考資料

- \* 2以上の世帯が居住する住宅の定義や取扱については、「建築協定運営委員会の手引き」の法令編の2～3ページ(「一戸建て住宅の取扱」については法令編の23ページ)に解説があります。

## 4.1 敷地分割への対応

敷地分割の禁止や敷地の最小面積が定められている場合、その対応は、訴訟に発展するトラブルになったり、建築協定を廃止する原因になったりする場合があります。

敷地規模は住宅地の環境や景観を下支えする重要な条件ですが、それだけ緩和や弾力的な運用を求める意見も多い様です。

特に、最近では、相続に伴う所有権の分割や共有名義のケースが増えており、ミニ開発による住環境の悪化を防止するため、この規定の重要性が高まっています。現在の市の指導は、分割禁止ではなく、敷地の最小面積を定めることになっています。

「土地の分割方法を工夫することによって、街並みが崩れないようにする場合に対応する方法」などの意見もあります。

### ○ヒアリング事例

- ・分割の問題。最低限敷地規模が150㎡なので300㎡以上でないと分割できないが、もう少し緩和してもよいのではないのか。土地の割り方の工夫で街並みが崩れないやり方もあるのではないのか。最小敷地規模をどう考えたらよいのか。業者は建売で分割していなくなるからよいが買った方はここで生活していくことになる。生活の視点で考えて置いたほうがよい。
- ・建築協定は20年前に敷地分割の問題等で継続を取りやめた。
- ・低層住居専用地域では、容積率によって、敷地面積の最低限度(100㎡、125㎡、165㎡の3種類)が都市計画で決まっているが、敷地分割の緩和規定があり、それ以下の敷地の発生を防げない。それを防ぐためには敷地の最小面積を定めておく必要がある

### > 参考資料

- \* 敷地の最小面積や敷地分割の禁止については、「建築協定運営委員会の手引き」の法令

編の 7 ページ(敷地の最小面積)、25 ページ(敷地の最小面積の許可に関する建築基準法(部分)、横浜市建築基準法第 53 条の 2 第 1 項第 3 号の許可基準)に記述があります。

## 42 建築物の最高の高さ

建替えが行われたり、様々なデザインの家が立ったり、太陽電池パネル他、各種工作物の設置がすすむと、建築物の高さや、建物の軒高等の建築協定の制限に関連するトラブルが発生することがあります。

当事者に適切な説明をして納得してもらったり、建築協定内容を変更したり制限を廃止した地区もあります。

### ○ヒアリング事例

- ・建物の高さは当初の建築協定締結時より少しゆるくした。8m か9m かという建築協定の数字ではなく、住民がどう関わっているかということが重要だと思う。
- ・棟高と軒高を決めているために、定年退職後に屋上庭園で農園づくりをしたいが、陸屋根ができないので、そうした暮らしができないとの声が更新のたびに上がる。近隣への日照の悪影響が心配でなかなか合意がとれないが、何とかならないか。

一般的には、建物の高さの規定を廃止したりするのはなかなかむずかしいので、屋上庭園での農園作りは、別な解決法(近くの空き地を借用するなど)も検討する余地がありそうです。

### >参考資料

\*「建築物の高さ」や「軒の高さ」については、「建築協定運営委員会の手引き」の法令編の 17～19 ページに記述があります。

## 43 地盤面の高さ

建替えによって隣接する地権者から地盤面が変わったのではないかという疑念がだされることもあります。地盤面の高さは建物の高さを測る基準となるため、地盤面が高くなると隣接の地権者から見れば建物の高さが高くなったこととなります。

このため、敷地の地盤面(の高さの)変更を禁止している建築協定や「解釈基準」に地盤面の取扱を定めている例もあります。

初期の建築協定で地盤面変更の可否が記載されていない地区があり、盛り土により軒高さ、屋根高さが周囲の家屋より高くなり係争になった例があります。その後地盤面の変更不可が追加記載されました。基準面の決め方も工夫が必要です。

また、トラブル発生時の調整方法(現況図を示す)、新築、建替え時の設計図の作成方法の指導(ベンチマークの設定方法)などの工夫をしている地区もあります。

### ○ヒアリング事例

- ・見た目の感覚だけで、地盤面が変わっているのではないかという苦情が多い。以前の図面で比較して住民に説明している。

庭地は盛土されているケースが多いので建て替え時に地盤をならすと地面が上がる場合がある。隣接道路の元の地盤を示して調整している。新しい所有者となる建て主に対して、必ず「現況図」を準備した上で公道上のマンホールにベンチマーク(基準点)を設定して設計図書を作成する様指導している。

### > 参考資料

\*「地盤面の変更」については、建築協定運営委員会の手引き」の法令編の 8 ページに記述があります。

## 44 緑化、緑化率などの確保

住居系の建築協定で、出入り口前の空地の設置や緑化(率)を定めている例があります。

### ○ヒアリング事例

- ・「主要な出入口への空地設置」基準は、“ドアを開けたら突然道路”といった状態をなくすため。また、当時は 40/60(建ぺい率/容積率)で当然空地が発生する。それを緑地として有効利用するため、空地については宅地会で話し合っ取り決めた。これまで、庭木を切って建て増しといった事例はない。むしろ、家族人数が少なくなり部屋をもてあまして。結果として、緑の多い住宅地としては定着しているのではないか。

## 45 増築への対応や取り扱い

防火地域、準防火地域以外で、増築・改築等を行う場合、床面積が 10 m<sup>2</sup>以内であれば建築確認が不要になっています。戸建て住宅地の建築協定が締結されている地区は、防火地域、準防火地域以外の地区が多いため、建築協定区域内で小規模な増築が行われる場合があります。

また、建築物として扱われない簡易な物置が敷地境界に接して置かれるというようなことが起ります。

違法な増築は当然禁止されるべきですが、合法的な増築、建築協定違反にならない増築や、建物として取り扱われない物置等の設置については、地域の申し合わせ等や建築協定以外のルール、たとえば工作物に関するガイドライン等を設けることによって対応していく方法も考えられます。

### ○ヒアリング事例

- ・物置、1坪程度の事務所等の増築が多い。下屋等の増築を止める様にお願いしたことがある(1件)。違反を発見したら、9人全員で違反者のところへ話に行く。
- ・増築の問題もある。10 m<sup>2</sup>未満をどう捕らえるのか。建築確認申請を必要としない 10 m<sup>2</sup>未満の

増築についても地区計画の場合、横浜市への届け出が必要であり、新築・増改築の事前届出では横浜市への届出日を記載してもらっている。現時点では、10 m<sup>2</sup>未満の増築についても、届出書が提出されている。

●参考事例 北山田六丁目東部地区の建築協定（緑化、空地確保関連部分を強調）

（建築物の制限）

第8条 協定区域内の建築物の敷地、用途、構造形態および位置は次に定める基準によるものとする。

- （1）用途は一戸建専用住宅（二世帯住宅を含む）とする。
- （2）建築物の高さは10m以内とする。
- （3）地階を除く階数は2以下とする。
- （4）真北方向の敷地境界線までの外壁の後退距離は、1 m以上とする。ただし、物置その他これに類する用途に供する建築物の軒の高さが2.3メートル以下、かつ床面積が5 m<sup>2</sup>以下で別棟のものについては、この限りでない。
- （5）敷地の最小面積は、一区画当たり165m<sup>2</sup>以上とする。ただし、協定認可公告時にこれに満たない敷地については、その面積とすることができる。
- （6）協定認可公告時の地盤の高さおよび形状ならびに擁壁の位置、高さおよび形状は、変更できないものとする。ただし、自動車車庫を築造するために必要なものまたは、軽微な外構工事に伴うものについてはこの限りでない。
- （7）道路に面する敷地の主要な出入口には、敷地の面積に応じて次に定める空地を設けなければならない。
  - (7)-(1) 165m<sup>2</sup>以上の敷地については2 m<sup>2</sup>以上の空地。
  - (7)-(2) 165m<sup>2</sup>以下の敷地については1 m<sup>2</sup>以上の空地。ただし、132m<sup>2</sup>以下の敷地についてはこの限りでない。
- （8）敷地の境界線に設ける塀については、生垣、ネットフェンス等開放性のあるものとし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ネットフェンス等を築造する場合の基礎部分の高さは、次の規定によるものとする。
  - (8)-(1) 敷地の地盤面の高さが道路面より1 m以上の場合は、40cm以下とする。
  - (8)-(2) 敷地の地盤面の高さが道路面より1 m以下の場合は、60cm以下とする。
- （9）門および門塀を設置する場合は、次の基準によるものとする。
  - (9)-(1) 冠木門については、高さ2.3m以下とする。
  - (9)-(2) 門塀については、高さ1.5m以下とする。
- （10）建築主は、敷地面積の20%以上を緑化するよう努めるものとする。この場合、生垣も対象に含めるものとする。

## [5] 建築協定で解決できない課題に 대응するために

### ノウハウ 建築協定以外のルールを活用

法律や市条例を背景にまちのルールを定める仕組みとして、建築協定以外にも、地域まちづくりルール、景観協定、地区計画、景観計画などがあります。一方、法制度等による裏づけはありませんが、地区が任意にまちづくり指針やガイドラインを定めることもできます。

法制度等に基づくまちのルールは、それぞれ定められる項目に制約があります。また運用についても、建築協定は地区の委員会で、地域まちづくりルールは地域と横浜市が協働で、地区計画や景観計画は横浜市が運用するなど様々です。

そこで、まちづくりの課題が建築協定の運用で解決できない場合は、別のルールも併用したり、別のルール（法制度）へ移行するなど視野に入ってきます。

建築協定は建築物に関する協定であるため建築物以外のたとえば空き地利用などを規制することはできませんが、街並み景観維持への対応や近隣トラブルへの対応等、建築協定を超えた様々な期待が運営委員会に寄せられることがあります。

建築協定の役割を限定的にとらえる地区がある一方で、建築協定は近所同士の人間関係を培うきっかけでありトータルなまちづくりの中の一つと考えている地区もあります。そうした場合には建築協定以外のまちのルールを定めて適用項目を増やしたり、横浜市を運用主体とする法制度へと移行するなどのケースが見られます。

#### ○ヒアリング事例

- ・建築協定はトータルなまちづくりの中の一つと考えている。近くに国際プールなどもあり、違法駐車問題なども考えている。これからは、介護など近所どうしの付き合いが大切。建築協定がそのきっかけになると良い。建築協定で培われた人間関係を大切にしていきたい。

#### > 参考資料

\*複雑なまちのルールをわかりやすく解説したパンフレットとして以下があります。

- ・「みんなでつくろうまちのルール」(横浜市都市整備局、平成 20 年 3 月)

\*まちのルールの制度比較については以下に比較説明等が掲載されています。

- ・「建築協定更新マニュアル」(5 ページ)
- ・「住民合意形成ガイドライン」(136 ページ)

## 46 まちづくり指針などを活用する

空き地の利用、迷惑駐車、ゴミ出しのマナー、公園での騒音などについては制限規定や防止規定を建築協定としては定められませんが、地区が任意に定めたルールとして「まちづくり指針」や「街並みガイドライン」を策定している地区があります。建築協定書本文とセットで渡して内容遵守をお願いすることで、建築協定の細則的役割を持たせている地区もあります。

独自に「街並みガイドライン(ルール)適合チェック表」を作成し、建築主に提出してもらっている地区があります。

### ○ヒアリング事例

- ・平成 20 年 4 月より建築主には立面図(寸法なし)と配置図を「街並みガイドライン(ルール)適合チェック表」に添付してもらっている。住民も希望すれば閲覧できるようにしている(コピーは不可)。「街並みガイドライン(ルール)適合チェック表」は督促することもあるが 100%提出されている。そこで問題が発見されたときは、設計事務所等と協議して解決している。「街並みガイドライン」はあくまで紳士協定(お願い)である。仲介が不調に終わればそのままになってしまう恐れがある。

## 47 建築協定から地区計画への移行を検討する

建築協定地区において地区計画への移行を考える地区の理由としては次のようなことが発端となっています。どの地区も地区計画への合意形成は大変だったようです。

### ○ヒアリング事例

- ・建築協定違反に対する委員業務の増加・複雑化。
- ・住民の高齢化に伴い建築協定運営委員のなり手が減少し運営そのものが困難になってきた。
- ・建築確認業務の民営化によって行政支援が確約されない。
- ・建築協定への未加入者が目立ってきた。
- ・老人保健施設の計画が持ち上がった。
- ・建築協定の内容を変更したいが困難なので、いっそ地区計画ができないか。

また、地区計画に移行するための検討組織や住民意向の把握や広報などで様々な工夫をしながら合意の形成が図られています。

### ○ヒアリング事例

- ・計画を進めるための組織として、計画の内容を検討するチームと広報担当チームを作り、かつ、ブロックごとに担当者を決めて検討し、手が足りない所は他のブロックのメンバーが応援しました。委員は自治会から三分の一、建築協定運営委員会から三分の一、公募推薦が三分の一

でした。

- ・住民意向をくみ取るためにアンケートを5回実施した地区があります。計画内容を徐々に具体化させつつ意向を聞くように工夫しました。
- ・殊に広報が大切です。広報紙を計36号出すとともに号外3回、別冊1回出した地区があります。何かあると説明会を必ず開催し、その結果を必ず広報しました。

結局、地域の住民ががんばらないと地域にとって良い計画は実現しないと実感している地区が多いようです。

ただし、民々の協定である建築協定とは異なり、地区計画は都市計画であるため、地域の方の大多数の同意が得られていることが原則となり、説明会や意向調査を何度も行うなど、より十分な合意形成が必要となります。対象地区の境界の設定にも道路境界を原則とするなど、根拠が必要になります。また、建築協定地区と相違する地域については別途の説明会なども必要となります。

建築協定には、建築前に建築計画を運営委員会に届出を行うことが盛り込まれている場合が多いですが、地区計画で条例化された場合建築確認の対象となり、地域と協議をする制度はありません。

## 48 地区計画移行後のまちづくり活動

地域には、地区計画ができれば全て行政がやってくれるという期待がありますが、建築協定の項目全てを移行することはできません。例えば、地盤面の変更や屋上アンテナの制限などは地区計画では定められないのです。

そのため、地区計画に移行した地区の中には、地区計画から除外された項目について地域独自の「まちづくり指針」や「ガイドライン」を策定したり、横浜市地域まちづくり推進条例に基づく地域まちづくりルールを定めています。

つまり、地区計画に移行することで、いわゆる「穴抜け」はなくなるのですが、これまで同様の運用をしようとすると地元の煩雑さはなくなる訳ではありません。

結局、地区計画にせらずに建築協定は残し、それで規制できないものについては地域まちづくりルールをかける方向にした地区があります。

「地区計画だけをゴールにして議論していくと元も子もなくなってしまう場合もあるので慎重に」とアドバイスしてくれた地区があるのも、そうした状況を踏まえてのことでしょう。

地区計画移行後は運営組織の体制や運営の仕方も変化を余儀なくされます。

建築協定運営委員会と自治会内部に存在した建物・環境委員会が合体してアセスメント委員会を生み出した地区があります。

### ○ヒアリング事例

- ・地区計画だけで議論していくと元も子もなくなってしまう場合もあるので慎重に検討した方がよい。
- ・建築協定運営委員を中心として、地区計画検討委員会を立ち上げた。これは自治会と無関係の組織である。地区計画移行後は、自治会内部に設置していた建物・環境委員会と合体して

現在のアセス委員会となった。2003年に地区計画検討委員会が解散、2004年3月にアセス委員会が発足。毎月1回委員会を開催し、建築確認認可情報を入手し、アセス委員への報告、ガイドラインチェック表の審査、住民要望による個別調整等を行っている。

### コラム：工業・流通系地域でのダブル掛け事例

建築協定に加えて地域まちづくりルールをダブル掛けすることで、幅の広い環境コントロールを行っている工業・流通系の地域があります。

平成12年当時、地域には土地の使い方に関して次のような課題がありました。

- ・スノーボード場、墓地など、産業団地建設時には思いもよらなかった施設立地の打診があるなど、空洞化の進展に伴い、将来の土地利用変化が不安である。
- ・操業環境維持に支障を来す相隣問題（騒音、振動、煤煙、悪臭、等）が発生している。
- ・一つの産業団地の中に、建築協定を持つ地域と持たない地域が存在し、地域全体としてのまちづくりルールが不明確である。

そこで、地域全体を統括する組織では、土地使用上の変化が見込まれる場合には、地域および近隣ブロック組織にいち早く届け出ることを主眼にした「土地使用協定」を、任意協定として決めました。

この協定は、平成13年6月に運用を開始して以来、平成21年末までに計294件の運用がなされ、特に相隣問題の解決に大きな効果を発揮しました。

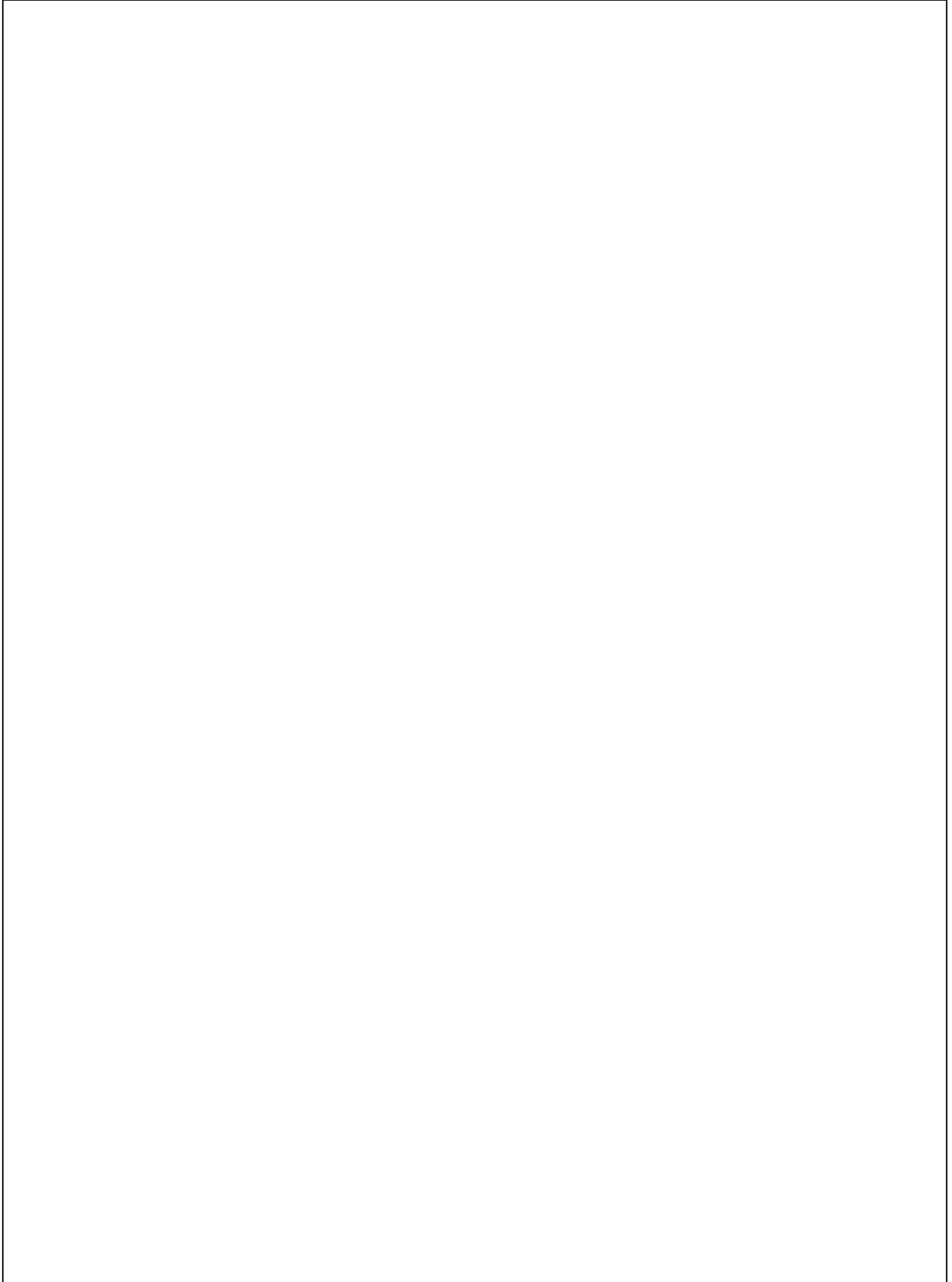
その間、横浜市は市条例によって地域まちづくりルールの認定制度を創設したこともあり、新たに、まちづくりの目標、土地利用の基本的な考え方、用途制限、意匠・設備に関する基準、等を加えるなどの充実を図り、平成22年3月に認定を受け、市による位置づけのあるルールとなりました。

同時に、地域内の食品を扱う企業も多い流通系企業が集積した一部地区では、さらに土地利用規制を強化するなどの「まちづくり協定」を定め、これも地域まちづくりルールの認定を受けました。この地区ではさらに地区計画の策定に向けた検討を始めています。

その結果、地域全体にかかるルールとして「土地使用協定」が存在し、構成する地区の一部にかかるさらにローカルなルールとして「建築協定」や「まちづくり協定」が上乗せされる形となりました。



●参考事例- 「さちが丘 A 地区まちづくり指針」



## 【第2部】寄稿集 ～建築協定の今後の展望～

本書の編集を進める中で、今後の建築協定の運営を議論するための材料がいくつか出されました。それらの中から以下の4点を紹介します。

### [1] 超高齢化と建築協定

鴨志田町第1地区 田川 知春

#### 1. 横浜市における今後の高齢者動向

(1)平成22年3月31日現在高齢化率(65歳以上/全人口)は19.5%、内前期高齢者(65歳～74歳)が11.1%(41万人)後期高齢者(75歳以上)が8.4%(31万人)、合計72万人となっています。5年後の2015年には高齢化が23.8%までアップし内前期高齢者は47万人、後期高齢者は42万人合計89万人と見込まれています。

特に後期高齢者の人数の伸びが大きくなっているのが特徴的です。

(2)平成22年4月1か月間の要介護認定者率は15.2%、内介護度が著しく高い介護度4～5の認定者が認定者総数のあわせて25.1%となっています。

統計的に言えば高齢者100人の内15人が要介護認定者となり、介護度4～5の認定者が約4人と見込まれます。

(3)認知症高齢者の増加が懸念されます。現在の見通しでは平成21年3月末日現在5.7万人が5年後の2015年には7.3万人(高齢者約12人に1人が認知症)となる見通しです。(この数字は要介護認定者数の内数)

(4)平成22年度末の介護保険サービス総利用者は9.56万人、内在宅が66%、居住系(グループホーム・介護付き有料老人ホーム等)11%、介護施設(特養ホーム・老健等)23%と見込まれています。このことは介護保険サービス利用者の3人に2人が自宅で在宅サービスを受けることを示しています。また今後介護保険サービス利用者が一層増加する一方で、居住系・介護施設の定員増があまり期待出来ないことから、住宅型老人ホーム・高齢者専用賃貸住宅の拡大が予測されるものの、自宅で在宅サービスを受ける利用者が一層増加すると見込まれます。

(5)世帯構成の動向を見ますと高齢者の単身世帯が2015年17万世帯へ、高齢者夫婦のみの世帯も21万世帯へと増加する見通しです。両者を合わせた人数は高齢者総数の66%となります。これは家族介護力を持たない、又は弱い世帯の大幅な増加を意味します。

(6)今後市域全体で高齢化が進展しますが特に今後急速に高齢化するのは郊外部と見られています。

#### 2. アンケートでの高齢化が一因と見られる事柄

(1)運営委員・三役になり手がいないとの指摘が強まっています。

(2)マンション・帰郷などのための住宅売却が出ています。

(3)収入確保のため自宅の賃貸化の要望が出ています。

(4)未売却転居・相続などによる空家の増加が懸念されます。

(5)建築協定への意識の有無にかかわらず具体的行動への参加が減少しています。

(6)福祉施設・生活支援施設等の設置検討の機運が出ています。

(7)建築協定への新旧加入者の意識のズレが見られ、場合によっては新加入者の隣接地化の懸念があります。

### 3. 今後想定される重要な事柄

- (1) 建築協定地域は宅地開発が早く郊外部が多いため高齢化率が横浜市平均より高いと推定されます。
- (2) 終の棲家を現在の自宅とするか特養などの介護施設、有料老人ホームなどにするかその選択を迫られます。
- (3) 生活費用、特に住まい確保のための費用を生み出すために自宅という資産の運用(売却・賃貸・リバースモーゲジなど)が顕在化する可能性が想定されます。
- (4) 建築協定の運営・制限項目などが厳しすぎると建築協定更新時の脱退者(隣接地化)を増やすことになり、建築協定の目指す「良好な住環境」の維持を阻害することになりかねません。建築協定の原則と高齢加入者のニーズとのバランスがより重要となってきます。
- (5) 自宅未売却ながらの転居、相続トラブルなどによる空家が増加し防犯・防火の障害となるばかりでなく建築協定の運営面での困難さが増すことが予想されます。
- (6) 一般的に契約当事者となれない可能性の高い「認知症高齢者・介護度4～5の要介護者」の増加により建築協定加入の可否を判断できない加入者が出ることが懸念されます。
- (7) 建築協定地区の活性化のためには若い世帯の所有者としての転入促進を図ることが重要です。そのための具体策の検討が必要になってきます。
- (8) 相続時の分割協議の不調、土地の共有名義化(分筆)など相続に起因する協定脱退(隣接地化)の可能性が想定されます。
- (9) 地区によっては適用基準の策定、細則の変更、建築協定の解釈、地区まちづくり指針等で変化する現実に対応していますが状況変化がさらに進めばこの手法で切り抜けられるか否か大きな課題となってきます。

### 4. 一部地区での高齢者対策の具体的な取り組み事例

- (1) 加入者と運営委員会の話し合いの結果グループホームの設置を認めました。別の地区ではデイケアを認めています。
- (2) 地区まちづくり指針で二世帯住宅入居者を親子・兄弟に限定せず場合によってはこの限りではないと定めています。
- (3) 地盤変更を車いす用のスロープ・昇降機を作るための切土・盛土に限り認めています。

### 5. 今後の方向

- (1) 今後の5年～10年先の姿をも含めた地区の状況特に高齢者の動向を機会あるごとに把握するとともに、それを踏まえた検討課題を抽出しその対策のための議論・協議を行うことが重要です。
- (2) このためには運営委員会内部、あるいは運営委員及び協定加入者有志も含めた検討委員会を設置して早めに取り組むことが必要です。
- (3) 諸課題特に高齢の協定加入者の状況把握と対応のためには自治会・町内会とはもちろんですが区役所(高齢者福祉担当部署)・地区社協・地域包括支援センター(ケアプラザ)などとの連携が想定されます。

以上

## 〔2〕 建築協定から地区計画への移行（地区計画に移行した事例の分析をもとに）

野村港南台分譲地(第2期第一工区)住宅地区 乙葉 格

### 1. 地区計画への移行が検討される理由

次のような課題の解決策の一つとして、まちのルールを「建築協定」から「地区計画」に移行させることが考えられます。

解決すべき課題(主として、時代の変化などに伴う住民のニーズの変化への対応)

#### (1) 高齢化関連

- a) 二世帯住宅のための条件緩和  
建物の建蔽率、容積率、増改築および敷地分割などの条件緩和
- b) 高齢者の収入源の安定化  
住居の賃貸の容認(住居の一部を対象とすることもある)
- c) 空家の増加対策  
集合住宅、共同住宅の容認
- d) 地域内における介護施設、高齢者住宅の容認

#### (2) 新たな観点からの町づくりの推進(生活環境の質的充実)

- a) 建物の用途制限の緩和(カッコ内は例示)  
文教関係(学校、図書館)  
福祉関係(介護施設、保育所、高齢者住宅)一部(1)d)と重複  
健康 (診療所、スポーツ施設)  
安全 (交番・駐在所等)  
宗教 (神社、寺院、教会)
- b) 町のよりよい環境づくりのためのルール(カッコ内は例示)  
建物の建て方(用途、敷地面積、建蔽率、容積率、高さ、緑化率など)  
施設 (歩道状空地、ポケットパーク)  
緑地 (保全)  
街並みや景観のルール(景観計画を活用)

#### (3) 穴抜け地が存在するために、まちづくりに不適格な物件が増加し住宅地の環境が損なわれることへの対応。

#### (4) 住民の高齢化に伴い審査や違反に対応できる建築協定委員の選任がスムーズにいかなくなることへの対応。

建築協定は地域で決めたルールを地域で守るというのに対して、地区計画は地区の多数の地権者の賛同にもとづき、横浜市がルールを定めて運用するものです。

したがって地区計画への移行にあたっては、地区の地権者が話し合いによってその多数が賛同し、地区計画に対応するまちのルール案を作成のうえ、横浜市に地区計画の導入を要望することになります。

なお、景観計画も地区計画と同じく、ルールの運営主体は横浜市です。

### 2. 横浜市への要望にあたって提案する、まちのルール案の策定手順

いろいろなやり方が考えられますが、以下に一つの案を取り上げてみます。

#### (1) 事前検討；

建築協定委員会、自治会の関係者などを中心に建築協定と地区計画の比較検討などをおこないます。

事前検討のみならず、それ以降の検討の過程においても、「まちのルールづくり相談センター」(横浜市都市整備局内)、「まちのルールづくり相談コーナー」(各区役所内)に相談しましょう。また、「まちづくりコーディネーター」や「まちづくり支援団体(NPO)」の派遣を要請することもできます。

#### (2) 仮称・まちづくり委員会の設置；

まちのルール of 検討および合意形成などを推進する組織(以下、仮称「まちづくり委員会」)を設置します。

委員会の構成は、自治会関係者、建築協定委員会委員、用途地域別代表者、公募、推薦など地域全体から多様なメンバーの参画を得たらよいでしょう。

(3) まちづくり委員会の役割;

- どのようなまちにするかという、まちの将来像の設定およびその実現のための、まちのルール案(地区計画に景観計画を加えることも可能)の検討
- 地区計画の区画割の検討
- 合意形成のための広報活動および意向調査
- まちのルール案の住民(不在地権者を含む)への説明および成案の作成
- 横浜市へ、まちのルール案を添えて地区計画の導入を要望

備考・まちのルールの内容;

地区計画;建物・敷地(建物の用途、敷地面積、建蔽率・容積率など)、工作物、緑に関するルール

景観計画;街並みや景観に関するルール

(4) 合意形成のための広報活動;

横浜市が地区計画を都市計画として決定し条例化するためには、地権者の多数の賛同を必要としますが、このために合意形成を目的とした広報活動を積極的に実施します。

広報の手段としては、まちづくり委員会会報、自治会会報、建築協定だより、といった広報紙ならびに説明会などがありますが、立ち上げ時における広報活動は特に重要です。また説明会を開催したらその結果をすみやかに周知することも重要です。

(5) 合意形成のための意向調査;

合意形成のための意向調査にはアンケートによるもの、あるいは対話によるものなどいろいろありますが、例えば住宅地と商業地、一般の住民と大地主とでは意向が異なってきますので、調査内容によっては対象を分けて調査をおこなうことが必要です。なお、節目ごとにおこなうアンケートについては、計画内容を徐々に具体化して意向を聞くようにしたらよいでしょう。

(6) コーディネーターの委嘱;

まちのルール案の検討、具体化においては地権者などとの調整、折衝が必要であり、また穴抜け地における既存不適格物件への対処、建築協定不参加者との折衝などの問題もあります。この場合まちづくり委員会の委員に加えて、地区の有識経験者にコーディネーターの役を担って頂ければよりスムーズに事を運ぶことができるでしょう。

(7) まちのルール案の取り纏めにあたっての留意点;

- 検討の過程では、行政に適宜相談しましょう。また事案によっては行政の参画をお願いしましょう。
- 基準値(最小敷地面積、建蔽率、外壁後退距離など)などは用途地域別に設定することが必要であり、用途地域別のプロジェクトチームを設けたらよいでしょう。
- 地区計画の区画割については横浜市に判定をお願いしましょう。
- まちづくり委員会には自治会からもメンバーが参加しますが、横浜市に提案する、まちのルール案の決定の段階では自治会と協議をおこないましょう。

(8) 横浜市への要望;

2 の(3)のプロセスを経てまちのルール of 成案を得たら、これを添えて横浜市へ地区計画(必要に応じ、景観計画)の導入を要望しましょう。

地区計画(景観計画)は横浜市によって作成され、都市計画審議会を経て、議会で可決されたのち運用されます。

備考; 地域で検討にかかる期間の目安: 2~5年

市の手続きにかかる期間の目安: 8ヶ月~1年

地区計画を含め建築協定以外のルールの活用については、本書の[5]も見てください。

以上

### [3] 建築協定の変遷に見る住民の知恵と今後の運営

庄戸第一地区 永木 猛弘

栄区の「庄戸第一地区」は横浜市南部の数少ない広域緑地に隣接した住宅地で、円海山ハイキングコースが住宅地の東側を通り鎌倉に通じており、四季を通して地元住民始め大勢の市民が利用しています。

この優れた住環境の中に居ると、建築協定に加入していることを意識せず、輪番で役員になったのが契機で勉強を始めたのが実情です。当地での初期の建築協定は不動産会社による所謂一人協定で1974年1月22日に認可されており、10年後の1984年にほぼ同内容の協定が再度認可・公告されています（入居時に会社と交わした契約書が残っています）。その10年後の1994年、協定は廃止されています。この間1986年に戸塚区が分区して栄区が誕生しました。協定廃止の翌年（1995）住民合意型の建築協定が認可・公告されました。この時から5年、自動更新になり、現在の協定内容は2000年12月15日に認可・公告されたもので2005年、2010年に更新され、次回更新は2015年です。一人協定から数えると36年、合意型からは16年が経過しており、私生活と合わせて歴史を感じます。

当地は第二種風致地区であることから協定の骨子（屋根高8m、軒高6.5m）は変わっていません。また建蔽率／容積率は当初の30/40から都市計画法の改定により現在の30/60に緩和されています。建築協定を結ぶ際に自由度の大きい建築物の用途、構造などの基本は一戸建ですが、当初の「個人専用」から「二世帯同居」に緩和され現在は「玄関が2カ所以下の二世帯同居住宅に限る」と緩和されています。また地盤面の変更について当初は規定がありませんでしたが、2000年以降は「宅地造成時からの変更は不可」と規定され、屋根高さや軒高さの基準が明確になりました。

これらの規定緩和には過去の運営委員長、役員、委員の方々の苦勞から学んだ知恵が生きていると考えられ、十数年前の事とはいえ敬意を感じます。人々の考えや生活環境が変わっていく中で、これら先人の知恵を生かす事が私たちに託された課題です。2009年度の委員長及び住まい・まちづくり担い手メンバーを経て、2010年度は連絡協議会幹事を先輩幹事と共に勤める中で、専門知識だけでなく長期的視野での問題解決や、まちづくりへの柔軟な感性が求められる等、建築協定運営の奥深さを実感している所です。

又各地区の訪問・ヒアリングや方面別交流会、テーマ別交流会から見えてくるのは、住民の皆さんが困難な問題に遭遇しつつも、住みよいまちづくりを目指して長年独自の工夫により、又要所では市の支援を得て、建築協定を運営されている姿でした。根底には自分達の住む町への誇りと愛着が感じられます。また町は部外者（訪問者等）に開かれていると共に、住民が常に町全体への目配りを忘れていないことも伺えます。

どの地区にも共通して云える高齢化には建築協定運営委員会だけでなく、自治会（町内会）等でも対応が必要ですが、健康な高齢者が多いことも事実で、相応の活動が期待出来ると思います。地域まちづくりや建築協定運営委員会（地権者等の互選）などに参加活動されることをお勧めします。同時に仕事の合間を利用して壮年、青年層の方々の参加も期待します。建築協定運営委員会は地域に関わりが深いので自治会、町内会との良好な関係が重要ですが、それぞれに会の趣旨、目的が異なることを理解した上での協力が大切だと思います。

以上

## [4] 建築協定自動更新の考察

西部金沢文庫住宅地区 鈴木 稔

建築協定の自動更新には、一人協定の条文に定められたものと、協定者で定めたものの二つがある。一人協定によるものは当該地の購入時の購入条件である。また一方協定者で定めたものは協定者の意思によって自ら定めたものと理解される。

建築協定の有効期間を考えると、永続的に保存したい、一定期間この景観等を残したい、又は、期限切れ更新時の脱会者を防止したい、更新時の手間や苦勞を解消したい、など設定理由はさまざまである。

一般に住居系建築協定においては、住環境の保全を目的としたもので、主に建築物に対する制限を定めたものとなっていて、社会情勢の変化や、建築基準法の変更等、ニーズ変化にたいする対応は、協定期限切れ時による見直し、又は臨時の協定変更手続きが必要である。

従って、住民の総意によって定められ、生活環境を擁護するには、住民の意思を常に把握する組織又は機関を有することが必要で、社会情勢の変化など実情に合わない点等、住民多数の声が上がらなければそれで良いとする考えには賛同できません。

一人協定地区においては購入条件ではあるが、造成地全体が開発業者から権利移譲が完了し、協定運営も住民側に引き継がれている場合は、開発業者を含め住民の意向調査を行い、運営組織が、住環境のニーズ変化に対応可能か等検討しておく必要があると思います。

建築協定は「街づくり」の一部です

「良好な住環境の街に」長く住みたい、との思いから「建築協定を締結」し環境維持に努めてこられていると思いますが、更新時の苦勞はしたくない、期限切れ時の脱会者を出したくない、決めたことは守らせる、など、生活環境の変化に応じてニーズ変化が生じても、協定を守らせるとする考え方は、皆で協力し合い譲り合いの精神で良い環境の街づくりを進めて行く上で、良い街づくりが可能でしょうか。

守らせるではなく、自ら守る精神が養われる明るい街づくりが、高齢化時代を迎えますます求められています。災害時に犠牲者を出さずに全員の救助は、常に協力し合い譲り合いの精神からできるものです。

困っている人の上で成り立っている協定運営では、決して長続きはしないとします。

以上

## 【第3部】資料集

### [1] 参考となる資料と入手先など

#### ○建築協定の運営に関連した資料

1) 「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き書です。日々の運営等について解説した運営編と関係する建築基準法の取扱等をまとめた法令編があります。(平成19年改訂版発行) 横浜市建築協定連絡協議会のサイト(横浜市)からダウンロード可能

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

2) 「建築協定更新マニュアル」

建築協定の更新活動のマニュアルです。活動や手続きの流れに沿って解説をしています。お知らせやアンケート等の文例もたくさん入っています。(平成20年改訂版発行)

横浜市建築協定連絡協議会のサイト(横浜市)からダウンロード可能

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

3) 「いちからつくる建築協定」

初めて建築協定を作ること考えている地区の皆様を対象に、協定で決められる制限内容や手続きの流れを中心に紹介しています。建築協定に関する基本的な事項をまとめていますので、現在運営中の地区や更新活動を行っている地区の皆様も是非ご活用下さい。

横浜市都市整備局のサイトからダウンロード可能

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

#### ○建築協定の一覧や位置、区域図、協定内容(一部)、認可図等

横浜市役所のウェブサイトで公開されています。

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

#### ○まちのルールをわかりやすく解説したパンフレット

1) パンフレット「みんなでつくろうまちのルール」(横浜市都市整備局、平成20年3月)

#### ○住民の合意形成に参考となる資料

1) 「住民合意形成ガイドライン」

まちのルールづくり相談センター発行(都市整備局地域まちづくり課内)(平成17年10月発行)

・価格:700円(本体667円+消費税) A4判・200ページ

・販売場所: [市庁舎1階市民情報センター](#)及び有隣堂伊勢佐木町本店(各店舗で取り寄せもできます)

#### ○やや専門的な論文、解説など

1) 「建築協定とその運用」(制度と紛争事例) 長谷川貴陽史、ヘステアとクリオ No6(2007年)

建築協定の運用について横浜市内の現地調査データを基に検討考察を行い、研究者としての所見を述べている。

2) 「建築基準法令集(2011年版)」 オーム社編、オーム社出版局

「建築基準法」を中心に「都市計画法(抜粋)」他関係法規について比較的読みやすく各種建築関係者向けに編集されている。



[2] 建築協定地区の運営に関するアンケート調査の結果  
集計結果 (2010.10 現在)

【アンケート実施概要】

名称：建築協定運営委員会の活動実態に関するアンケート  
対象：横浜市内の建築協定運営委員会  
配布方法：運営委員長宛へ郵送（回答は郵送又はメールにて）  
回答期間：第一期 平成21年1月16日～平成21年3月31日  
第二期 平成21年5月11日～平成21年5月29日  
※第二期後にも回答あり

【配布回収数】

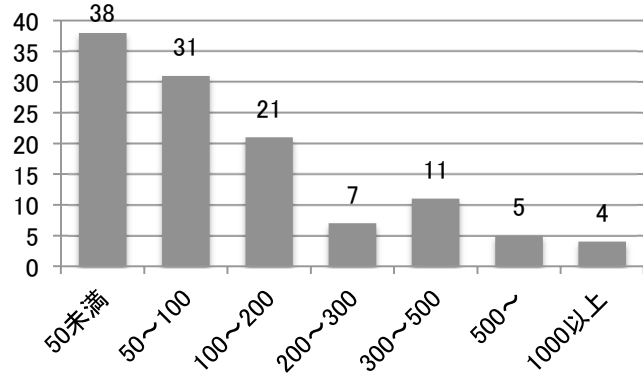
配布数： 168  
回収数： 117  
(回収率 69.6%)

【回収地区の概要】

(1) 協定区画数別地区数

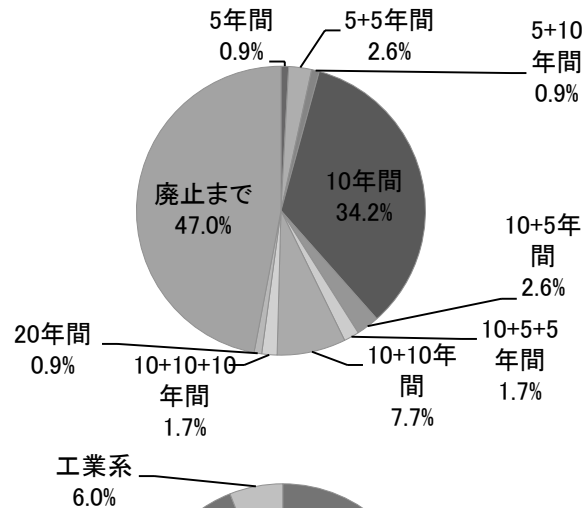
区画数	地区数	割合
50未満	38	32.5%
50～100	31	26.5%
100～200	21	17.9%
200～300	7	6.0%
300～500	11	9.4%
500～1000	5	4.3%
1000以上	4	3.4%
合計	117	100.0%

(区画総数 19,022 平均区画数 162.6)



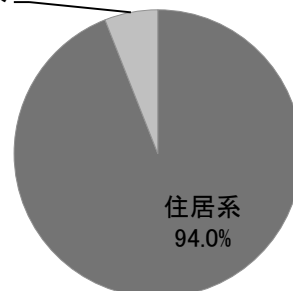
(2) 有効期間別地区数

有効期間	地区数	割合
5年間	1	0.9%
5+5年間	3	2.6%
5+10年間	1	0.9%
10年間	40	34.2%
10+5年間	3	2.6%
10+5+5年間	2	1.7%
10+10年間	9	7.7%
10+10+10年間	2	1.7%
20年間	1	0.9%
廃止まで	55	47.0%
合計	117	100.0%



(3) 区域の用途地域別地区数

建物用途	地区数	割合
住居系	110	94.0%
工業系	7	6.0%
合計	117	100.0%



## 建築協定運営委員会の活動実態に関するアンケート

### ●全数集計結果

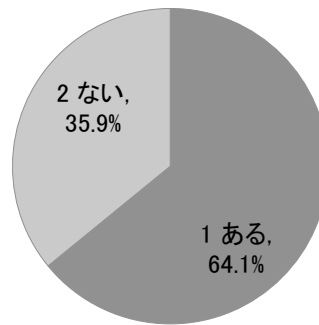
(2010.9.30現在)

集計対象件数: 117 件 全回答数( 119 件中)

#### 1 現在の運営委員会についてお聞きます

##### Q1. 運営。細則はありますか

1 ある	2 ない	合計
75	42	117
64.1%	35.9%	100.0%



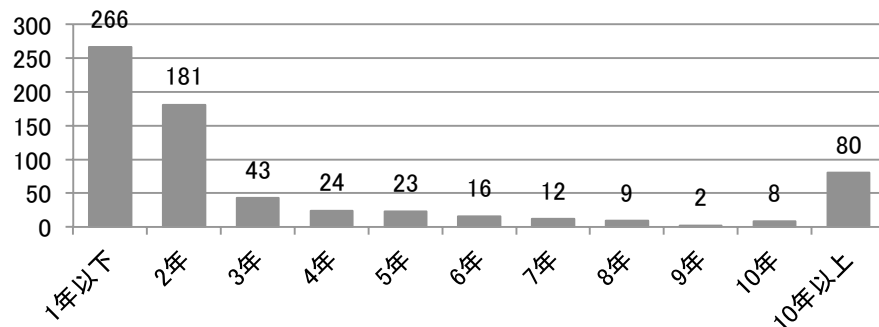
##### Q2. 運営委員(委員長・副委員長・会計を含む)の人数は何人ですか。

合計  人 (平均 5.7 人/地区)

運営委員不明の地区 1 地区 (修正平均 5.8 人/地区) 116

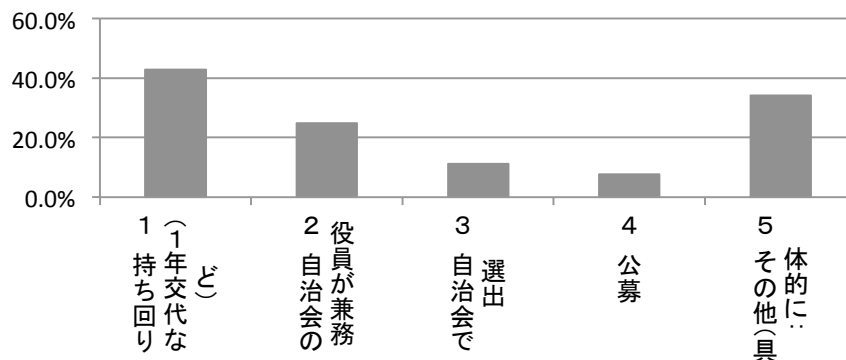
##### Q3. 運営委員の在任年数を教えてください。

1年以下	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	10年以上	合計
266	181	43	24	23	16	12	9	2	8	80	664
40.1%	27.3%	6.5%	3.6%	3.5%	2.4%	1.8%	1.4%	0.3%	1.2%	12.0%	100.0%



##### Q4. 運営委員はどの様に選出していますか。(複数回答可)

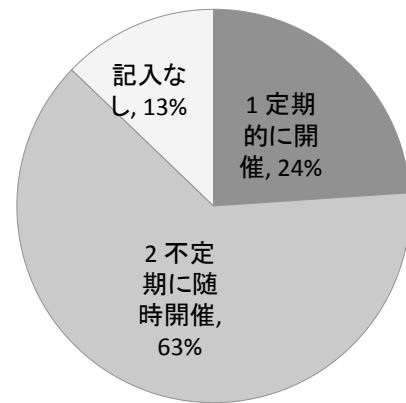
1 持ち回り(1年交代など)	2 自治会の役員が兼務	3 自治会で選出	4 公募	5 その他(具体的に:)
50	29	13	9	40
42.7%	24.8%	11.1%	7.7%	34.2%



Q5. 運営委員会はどの程度開催していますか。

1 定期的に開催	2 不定期に随時開催	記入なし	合計
28	74	15	117
23.9%	63.2%	12.8%	100.0%

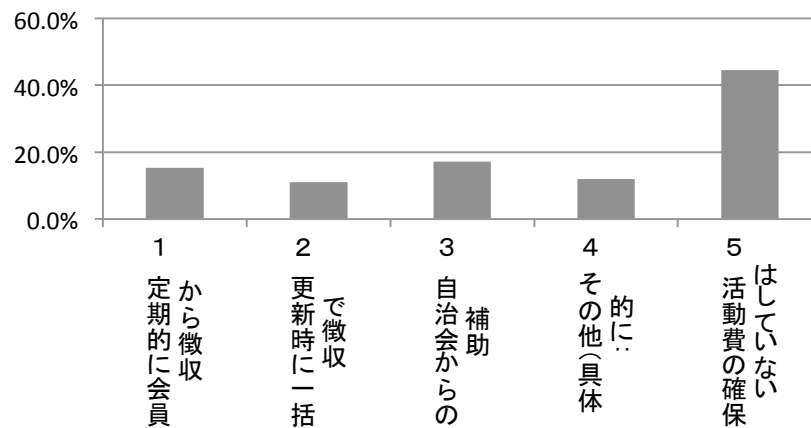
定期または不定期に記入あり	定期と不定期とも記入あり
102	8



Q6. 活動費の確保はどの様になっていますか。(複数回答可)

1 定期的に会員から徴収	2 更新時に一括で徴収	3 自治会からの補助	4 その他(具体的に)	5 活動費の確保はしていない
18	13	20	14	52
15.4%	11.1%	17.1%	12.0%	44.4%

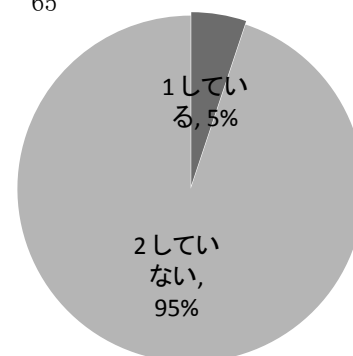
1から4のいずれか選択	具体的な記入あり
65	17
55.6%	



Q7. 活動費は何に使っていますか。19年度の実績を差し支えない範囲でお書きください。

(Q6で1~4と回答した方のみ)

項目	合計	円	回答対象
ニュース等の発行			65
運営委員会の事務費			
その他費用			



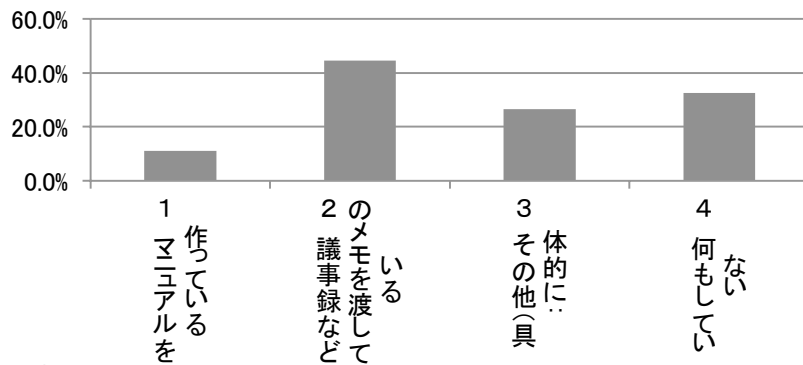
Q8. 建築協定違反に対する訴訟費用の積立をしていますか。

1 している	2 していない	合計	記入なし
6	111	117	
5.1%	94.9%	100.0%	

積み立てている額 合計 円

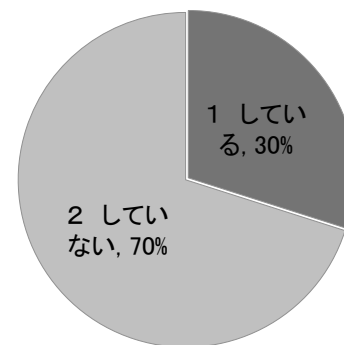
Q9. 運営委員長や運営委員の交代時の引き継ぎはどの様に行っていますか。(複数回答可)

1 マニュアルを作っている	2 議事録などのメモを渡している	3 その他(具体的に:	4 何もしていない	1から3のいずれかを選択している地区
13	52	31	38	79
11.1%	44.4%	26.5%	32.5%	67.5%



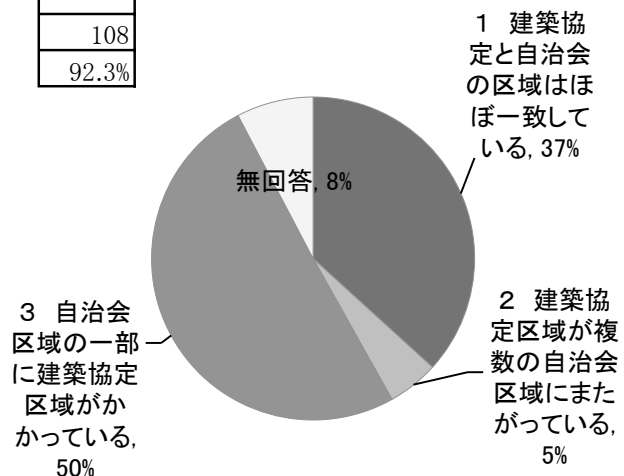
Q10. 総会は定期的開催していますか。

1 している	2 していない	合計	記入なし
35	82	117	
29.9%	70.1%	100.0%	



Q11. 建築協定の区域と自治会の区域はどのような関係にありますか。

1 建築協定と自治会の区域はほぼ一致している	2 建築協定区域が複数の自治会区域にまたがっている	3 自治会区域の一部に建築協定区域がかかっている	無回答	合計	回答計
43	6	59	9	117	108
36.8%	5.1%	50.4%	7.7%	100.0%	92.3%



Q12. 自治会と連携している活動があれば教えてください。

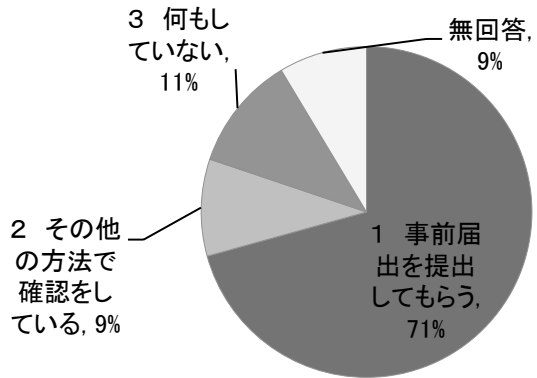
\*記入があった件数 31 件

2 建築計画の内容確認についてお聞きます

Q13. 建築協定区域内で建築計画があった時にどのような対応をしていますか。

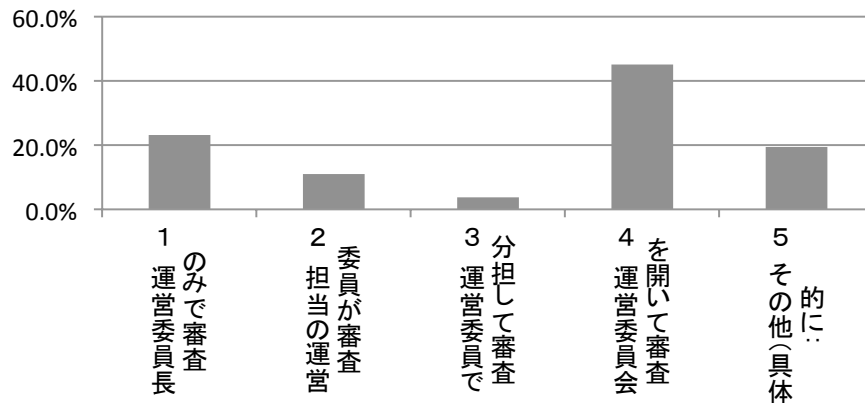
1 事前届出を提出してもらおう	2 その他の方法で確認をしている	3 何もしていない	無回答	合計
82	11	13	10	116
70.7%	9.5%	11.2%	8.6%	100.0%

回答地区にしめる割合				106
77.4%	10.4%	12.3%	100.0%	



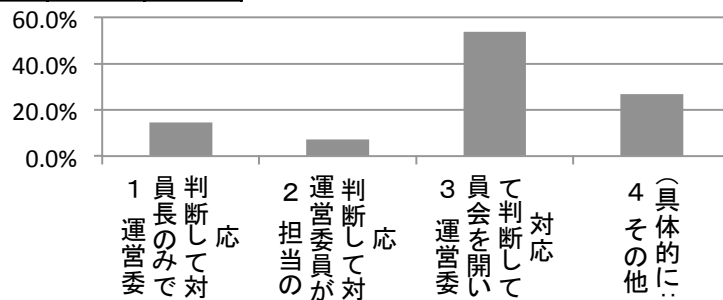
Q14. 運営委員会の事前届の審査はどの様になっていますか。(Q13で「1」と答えた方のみ)

1 運営委員長のみで審査	2 担当の運営委員が審査	3 運営委員で分担して審査	4 運営委員会を開いて審査	5 その他(具体的に:	無回答	回答対象者
19	9	3	37	16	30	82
23.2%	11.0%	3.7%	45.1%	19.5%	36.6%	100.0%



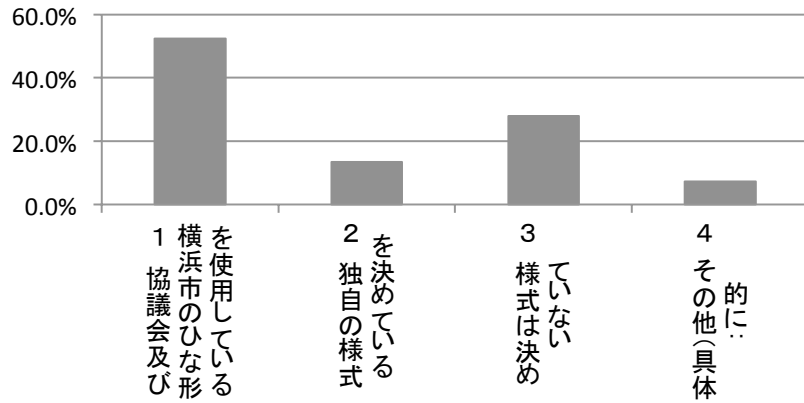
Q15. 事前届の審査をして問題があった場合にはどの様に対応していますか。(Q13で「1」と答えた方のみ)

1 運営委員長のみで判断して対応	2 担当の運営委員が判断して対応	3 運営委員会を開いて判断して対応	4 その他(具体的に:	無回答	回答対象者
12	6	44	22	31	82
14.6%	7.3%	53.7%	26.8%	37.8%	100.0%



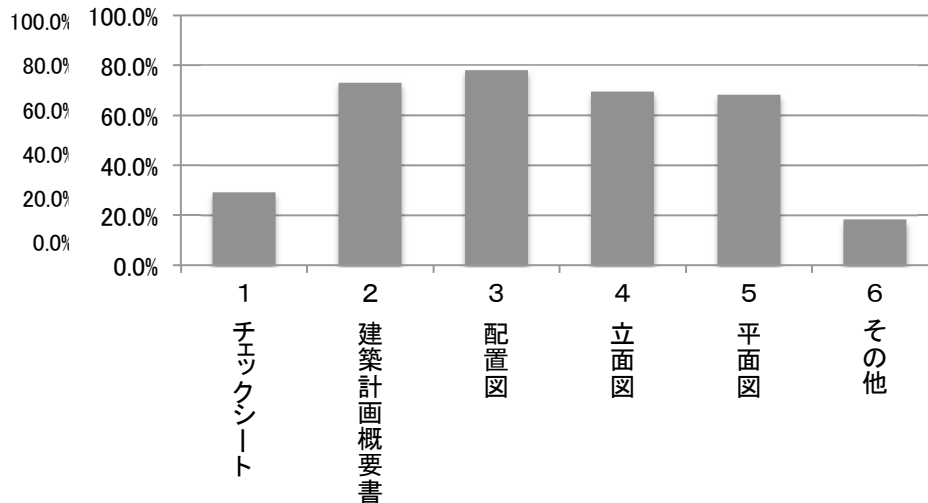
Q16. 事前届の様式はどの様なものですか。(Q13で「1」と答えた方のみ)

1 協議会及び横浜市のひな形を使用している	2 独自の様式を決めている	3 様式は決めていない	4 その他(具体的に:	無回答	回答対象者
43	11	23	6	32	82
52.4%	13.4%	28.0%	7.3%	39.0%	100.0%



Q17. 事前届でどの様な書類を提出させていますか。(複数回答可)(Q13で「1」と答えた方のみ)

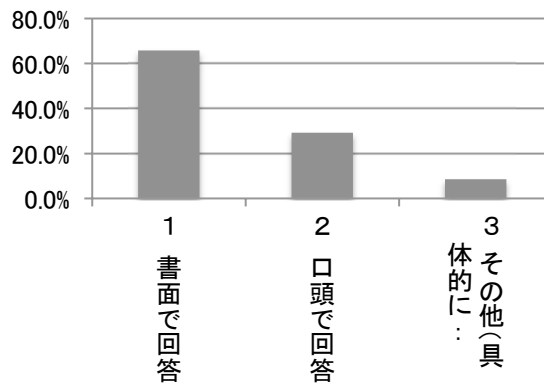
1 チェックシート	2 建築計画概要書	3 配置図	4 立面図	5 平面図	6 その他	回答対象者
24	60	64	57	56	15	82
29.3%	73.2%	78.0%	69.5%	68.3%	18.3%	100.0%



Q18. 結果の回答はどの様に行っていますか。

1 書面で回答	2 口頭で回答	3 その他(具体的に)	無回答	回答対象者
54	24	7	30	82
65.9%	29.3%	8.5%	36.6%	100.0%

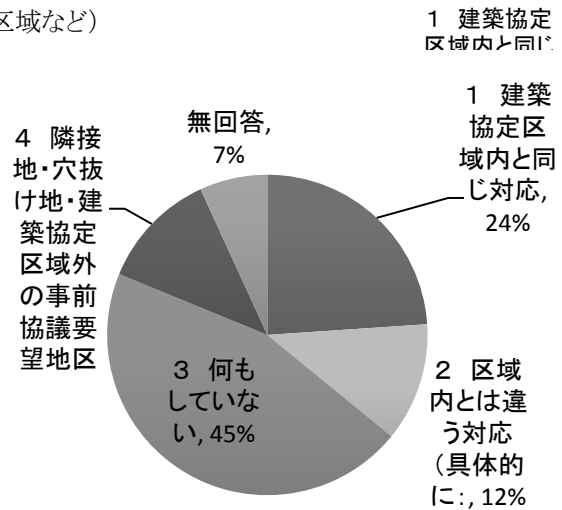
(Q13で「1」と答えた方のみ)



Q19. 建築協定区域外で建築計画があった時にどのような対応をしていますか。

(隣接地や穴抜け地、事前協議要望地区に指定した区域など)

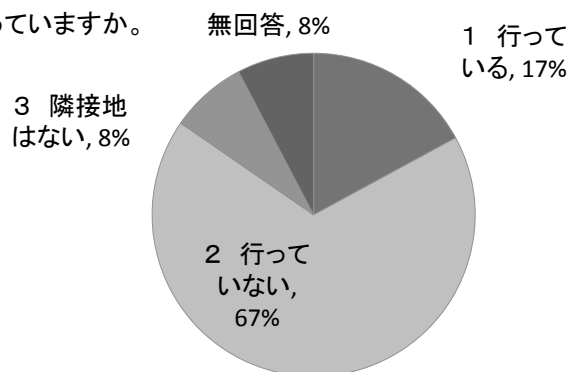
1 建築協定区域内と同じ対応	2 区域内とは違う対応(具体的に)	3 何もしていない	4 隣接地・穴抜け地・建築協定区域外の事前協議要望地区はない	無回答	合計
28	14	53	14	8	117
23.9%	12.0%	45.3%	12.0%	6.8%	100.0%



3 建築協定運営委員会の活動についてお聞きます。

Q20. 建築協定区域隣接地への加入の働きかけを行っていますか。

1 行っている	2 行っていない	3 隣接地はない	無回答	合計
20	79	9	9	117
17.1%	67.5%	7.7%	7.7%	100.0%



Q21. 独自に行っている建築協定に関する活動(広報活動、違反防止活動等)があればお書きください。

記入あり  件

Q22. 建築協定違反への取り組み事例があればお書きください。

記入あり  件

Q23. 建築協定に関して運営委員長が訴訟した事例や訴訟対策の取り組みなどがあればお書きください。

記入あり  件

Q24. その他建築協定の運営で課題等があればお書きください。

記入あり  件

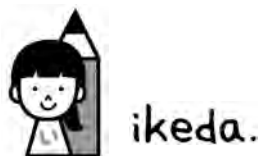


建築協定運営のノウハウ 48

平成 23 年 2 月発行

発行 横浜市建築協定連絡協議会

編集 NPO 法人横浜プランナーズネットワーク



本誌で使用したイラストは、緑区に在住のイラストレーター池田マキコさんにご協力頂きました。

---

この冊子は、住まい・まちづくり担い手支援機構の助成を得て作成しました。