

隣接地所有者へ協定加入の勧誘活動を積極的に実施



南舞岡一丁目・二丁目住宅地区 横浜市戸塚区

日常からの地道な活動を通じ、建築協定区域隣接地への加入を積極的に働きかけ、隣接地の解消に取り組んでいる。また、隣接地での新築・増改築時に事前協議の協力をお願いし、協定内容に合致するよう理解を求めている。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地	
地区名	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区
所在地	横浜市戸塚区南舞岡1・2丁目
最寄駅	横浜市営地下鉄下永谷駅 駅南約0.6～1.4kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率80%、建ぺい率40%)

■ 建築協定等の概要	
当初認可年月日	昭和46年9月14日
更新年月日	平成10年4月24日
有効期間	永年(5年+自動延長)
締結型	合意型(当初一人型)
協定地区面積/区画数	11.3ha / 534区画
世帯数	約590世帯

地区特性

東京、横浜都心部のベッドタウンとして、昭和40年代後半に着手された土地分譲開発地である。

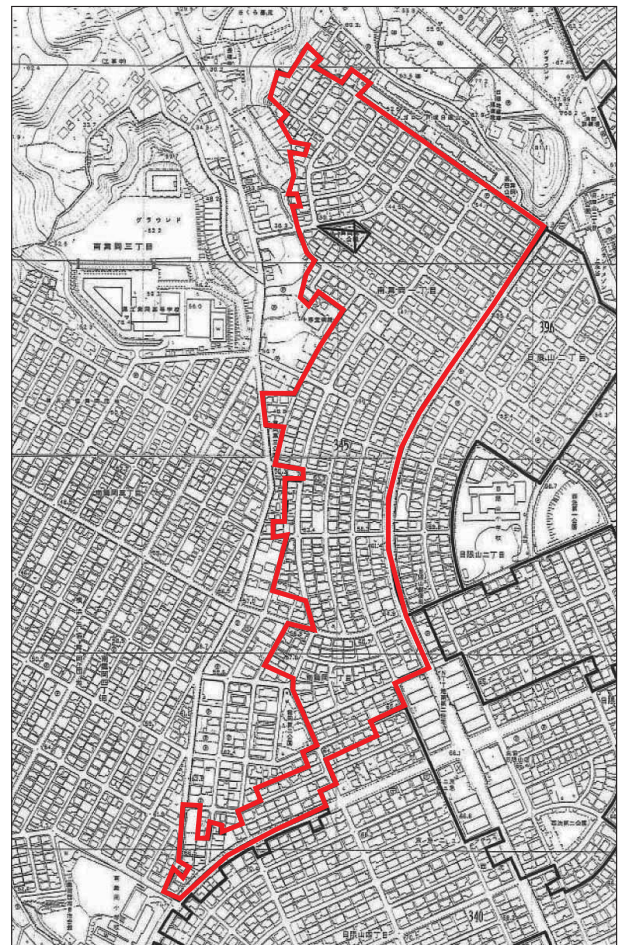
地区面積は、約11.3ha、開発当初は、区画数は534、1区画あたりの平均敷地面積は211㎡となっている。

建築協定の特色

当地区の建築協定は、民間開発業者による一人協定であった。住宅地の開発は段階的に行われ、当初、開発単位ごとに協定が締結されていたが、2回の更新を経て現在は統合されている。

現在の協定内容は、次頁表に示すとおりであるが、第1回更新に際して、「敷地分割の禁止」が盛り込まれた。

図表1 建築協定の区域図(隣接地を含む)



協定地区内の家並み

図表 2 建築協定の主な内容（現在）

用途	一戸建専用住宅（一部兼用住宅可）
階数	3以下
高さ	10m以下、軒の高さ7m以下
外壁後退	隣地境界線から1m以上
敷地分割	敷地分割禁止 ※但し、分割後に165㎡以上になる場合はこの限りではない
地盤面	変更禁止



なだらかな傾斜地にある住宅地で、緑も多く良好な住環境が維持されてきた

また、第2回更新時に「地盤面の変更禁止」が盛り込まれている。

2 取り組みの内容

取り組みのきっかけ

平成10年の住民合意による建築協定の締結は、当時の区画総数588のうち、546戸が参画した。運営委員会*ではこの更新に際しては、平成8年7月に準備委員会を発足させ、住民合意による建築協定を実現し、過半数の廃止の合意がない限り5年ごとに自動延長することとした。

また、当地区は、開発当初から時間が経過し人口の高齢化が進んでいるため、建替え及び売買件数が増加し流動化の傾向にある。これに伴い、建築協定運営委員会の委員の確保が年々難しくなっている。

*自治会の区域内に集合住宅地を含んでおり、自治会と建築協定区域が異なるため、建築協定運営委員会は自治会とは別の組織で運営されている。

取り組みの内容

こうしたなか、協定加入世帯を増加させるとともに、協定の存続による良好な住宅市街地の維持を目的として、次のような活動を展開している。



更地化された分譲予定地

●隣接地所有者への働きかけ

まず、運営委員会の活動計画に隣接地所有者への働きかけを位置づけ、年2回発行する「運営委員会だより」を用いて協定に関する地域の動きを隣接地所有者に周知させるようにしている。さらに、協定発足2年目の平成12年、未加入者に文書で加入勧誘をするキャンペーンを実施。このとき、6名の加入者があった。更にその後も、土地の売買や相続等により所有者が変更した機会を捉え、新所有者に加入の勧誘を行い、隣接地の解消を図っている。

また、自治会と連携した活動によって、住民の協定に関する意識を高めている。例えば、加入地への転入者に、近所の住民が「ここは、建築協定地域で届出が必要です」とアドバイスするなど、日常の地域活動のなかで地道な働きかけを行っている。また、隣接地所有者が家を新築・増改築する際に、隣接地所有者に対して運営委員会への事前協議をお願いしている。これを受け、隣接地所有者は協定基準に沿った設計を行い、運営委員会に図面を提示し報告する方法で協定の趣旨に協力している。

快適な生活環境を守る建築協定
この地区は、横浜市長が認可した「南舞岡1丁目・2丁目住宅地区建築協定」区域です

この地区に建築（増改築を含む）を計画される方は、下記にご連絡をお願いします。

（一部建築協定区域隣接地を含む）

南舞岡1丁目・2丁目建築協定運営委員会
横浜市建築局建築企画課 TEL.671-2932
南部建築事務所建築審査課 TEL.847-8555

地区内に掲げられた建築協定看板

●建築物の新築・増改築の届出の確認

設計者や事業者に対しては、建築確認申請の前に、新築・増改築の届出をお願いしている。

しかし、確認申請が指定確認検査機関に開放され、運営委員会への届出がない計画に対し、確認を下ろした事例が1件発生した。これに対し、横浜市は設計者や指定確認検査機関への周知を徹底したことから、その後、こうした問題は発生していない。

さらに、運営委員会は、独自にチェックリストを作成し、届出の事前段階で、協定基準に合致しているか確認している。

●自動更新時の意向調査の実施

現在、運営委員会では5年ごとの自動更新に併せて住民意向アンケートを実施しており、平成19年度アンケートにおいては、住民から約50件の意見・質問が寄せられた。「運営委員会だより」では、アンケート調査特集号を作成し、Q & Aという形で回答を示し住民の理解を高める試みも行っている。



顧問の高橋さん。
H13～H18年まで協定委員長を務められた

への移行や横浜市の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」への移行など、新たな取り組みを視野に入れながら検討していくことも課題である。

図表3 建築協定による建築物の（新築・増築・改築）届確認メモ（チェックリスト）

平成18年4月1日

建築協定運営委員会事務処理要領

建築物の（新築・増築・改築）届確認メモ

平成 年 月 日

整理番号： - - -

建築主	氏名	住所	電話（ ）
建築場所	南舞岡 丁目 番 号	地番	南舞岡 丁目 番地
敷地面積	m ²	建ぺい率 %	容積率 %
高さ	屋根の高さ m	軒の高さ m	階数 階
階	地下室 有 無	隣地後退 (側) m	隣地後退 (側) m
用途	(一戸建住居専用住宅) イ、玄関1世帯住宅 ロ、玄関1二世帯住宅 ハ、玄関2世帯住宅 (内廊往来)	(店舗併用住宅) イ、面積 m ² % 一戸建 ロ、面積 m ² % 二戸建長屋 ハ、面積 m ² % 二戸建長屋を	
その他	外階段 有 無	防音対策 有 無	その他
出窓	有 無	隣地後退延べ延長 m	道路後退延べ延長 m
車庫	有無 隣地後退 m	道路後退 m	面積 m ² 軒高 m
物置	有無 隣地後退 m	道路後退 m	面積 m ² 軒高 m
確認条件・その他			
判定	イ、適合 ロ、条件付き適合 ハ、不適合		
委員会確認	平成 年 月 日	確認メモ作成者	

図表4 運営委員会だより

建築協定運営委員会だより (第21号)
(アンケート調査特集号)

平成19年12月2日発行
発行部数 11冊・2丁目を基準
建築協定運営委員会

建築協定期間が5年間更新されることになりました

建築協定の期間満了に伴う「協定継続の是非についてのアンケート調査」につきまして、去る10月、自治会の班長さんのご協力を頂いて実施したところですが、協定者の皆さんのご理解とご協力により、86%の方から回答を得ることができました。ご協力頂きました皆様は、改めて厚くお礼申し上げます。

アンケート調査の結果は、協定者総数544名中、「継続を希望する」が431名・「継続を希望しない」が24名でした。(下記の「集計表」をご参照下さい。)

この結果、協定第16条の規定「協定者の過半数による協定廃止の合意がない場合には、この協定は、自動的に5年間更新されるものとする。」により、平成20年4月24日から平成25年4月23日までの5年間更新されることになりました。

〔調査結果集計表〕

調査対象者数		回答者数		無回答		回答の				
(A)	(B)	(C)-(A-B)	(D)	(D)/(C)	(E)	(E)/(C)	(F)	(F)/(D)	(G)	(G)/(D)
協定者	回答者	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合	割合
544	12	532	460	86	72	14	431	94	24	5

内訳		協定者総数に対する割合									
(H)	(H)/(D)	(a)	(a)/(A)	(b)	(b)/(A)	(c)	(c)/(A)	(d)	(d)/(A)	(e)	(e)/(A)
同意	割合	同意者数	割合	同意しない	割合	不明	割合	不明	割合	不明	割合
5	1	431	79	24	4	5	1	72	14	12	2

3 今後の課題

委員のなり手が少なく協定の運営が困難に

会では居住者の高齢化に伴い、委員のなり手が少なく、委員の確保が課題である。「運営委員会だより」の発行や隣接地加入勧誘等の活動を通じ、建築協定の継続の必要性について理解を深め、運営委員会への参画を啓発していくことが課題である。

総合的な地域まちづくりルールの策定に向けて

アンケート調査では、外壁の色彩や用途の緩和等についての意見も寄せられている。今後、まちなみの変化や住民の意見を踏まえながら、協定内容の見直しの検討も必要と考えている。例えば、地区計画