

いちからつくる建築協定

～新規締結へのガイドブック～

横 浜 市

この冊子は、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。

また、横浜市建築協定連絡協議会発行の「建築協定更新マニュアル」や「建築協定運営委員会の手引き」も合わせて参考にして下さい。

もくじ

1 みんなでつくるまちのルール ~建築協定~	P 3
2 一般の建築制限は・・・	P 4
3 建築協定で決めることは？ ・ 建築協定で決めること ①建築物の制限 ・ 建築協定で決めること ②建築協定区域 ・ 建築協定で決めること ③建築協定の有効期間	P 7 P 8 P 11 P 12
4 建築協定成立までの手続きの流れ（認可申請まで）	P 13
5 認可申請の書類	P 14
6 建築協定成立までの手続きの流れ（申請から公告まで）	P 15
7 建築協定が成立したら・・・	P 16
8 横浜市の建築協定の歴史	P 17
9 建築協定Q & A	P 18
参考資料 ・ 建築協定書モデル例(解説付き) ・ 建築基準法抜粋 ・ 横浜市建築協定条例 ・ 建築協定をすることができる区域（告示）	P 21 P 25 P 27 P 27
10 建築協定に関わる支援について	P 28

1 みんなでつくるまちのルール ～建築協定～

一般的な建築制限は、都市計画法や建築基準法で定められています。これらは建築物の最低限の基準を定めたものですが、地域の状況によっては、これらだけでは快適な環境や魅力あるまちづくりが実現できない場合があります。

建築協定は、建築基準法第 69 条の規定に基づいて定められた制度です。各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束（協定）」を互いに決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくものです。横浜市長の認可公告を受けることにより、建築協定区域内で土地の所有者等が変わっても協定の効力が引き継がれます。なお、建築協定で一般的な建築制限を緩和することはできません。

この「約束」は、個人の権利を制限しますが、そのかわりに地域の環境保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。



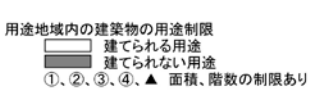
2 一般の建築制限は・・・

建築物を制限する法律の主なものとして都市計画法や建築基準法があります。これらの法律では主に次のようなことが決められています。自分の地域の制限を確認してみましょう。

用途の制限（建築基準法第48条）

さまざまな用途の建築物が無秩序に建ち並ぶと、生活環境が悪化する恐れがあります。これを防ぐため、都市計画法で地域ごとに建築できる建築物の用途を定めた「用途地域」を指定し、建築基準法で具体的な建築物の用途を地域ごとに定めています。

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿											
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの											非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	①	②	③						④		① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築費等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③						④		② ①に加えて、物産販売店舗、飲食店、通信代理店、銀行の支店、官公庁建築物取組等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③						④		③ 2階以下。
店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの									④		④ 物産販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの									④		
店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの											
事務所等の床面積が、150㎡以下のもの			▲								▲ 2階以下
事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲								
事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲								
事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの											
事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの											
ホテル、旅館				▲							▲ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチョク練習場等				▲							▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等					▲						▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲					▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場					▲						▲ 客席200㎡未満
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券等発売所の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの											劇場、映画館、演芸場、又は観覧場は客席部分の床面積に限る。
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等											▲ 個室付浴場を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校											
大学、高等専門学校、専修学校等											
図書館等											
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等											
神社、寺院、教会等											
病院											
公衆浴場、診療所、保育所等											
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等											
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲									▲ 600㎡以下
自動車教習所											▲ 3,000㎡以下
単独車庫（付風車庫を除く）			▲	▲	▲	▲					▲ 300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③						① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫											
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲						▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲								原動機の制限あり、▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	②	②			原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②			① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											
自動車修理工場					①	①	②	③	③		作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量											① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等											都市計画区域内においては都市計画決定が必要

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
(詳細は建築基準法を参照のこと。)

容積率・建ぺい率（建築基準法第52条・第53条）

用途地域ごとに容積率、建ぺい率の限度が定められており、建築物が過密にならないよう、適正な規模の建築物に誘導します。

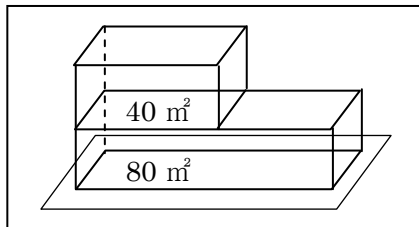
容積率・・・各階合計床面積（延べ面積※）の敷地面積に対する割合

建ぺい率・・・真上から見た建物水平投影面積（建築面積）の敷地面積に対する割合

※容積率を算定する延べ面積に、共同住宅の共用部分や車庫・地階の住宅の一部を算入しない場合があります。

※角地にある敷地の場合などは、法定の建ぺい率の限度が割り増しされることがあります。

一例・敷地面積 200 m²の場合



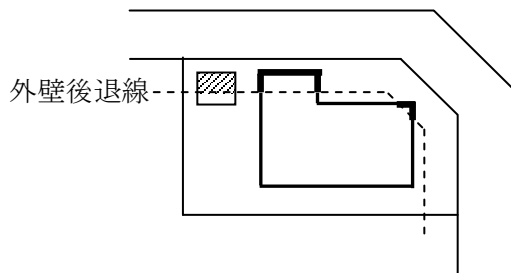
$$\begin{aligned} \text{容積率} &= (40 + 80) / 200 = 0.6 \\ &\rightarrow 60\% \\ \text{建ぺい率} &= 80 / 200 = 0.4 \rightarrow 40\% \end{aligned}$$

外壁の後退（建築基準法第54条）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の一部では、建築物の壁面を道路境界線から1 m以上離すように規定しています。また、第一種低層住居専用地域の一部の地域では、隣地境界線からも1 m以上離すように規定しています。

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のものは、外壁後退線から突出してもよいという緩和規定があります。

また物置、自動車車庫等で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積が5 m²以内の部分も同様に緩和の対象となります。



- ・ ー の長さの合計 ≤ 3 m
- ・ 物置等の 〰 〰 の面積が 5 m² 以内かつ軒高 2.3 m 以下

敷地面積の最低限度（建築基準法第53条の2）

低層住宅地としての良好な住環境を保護するため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の容積率100%以下の地域では、敷地面積の最低限度を都市計画において定めています。

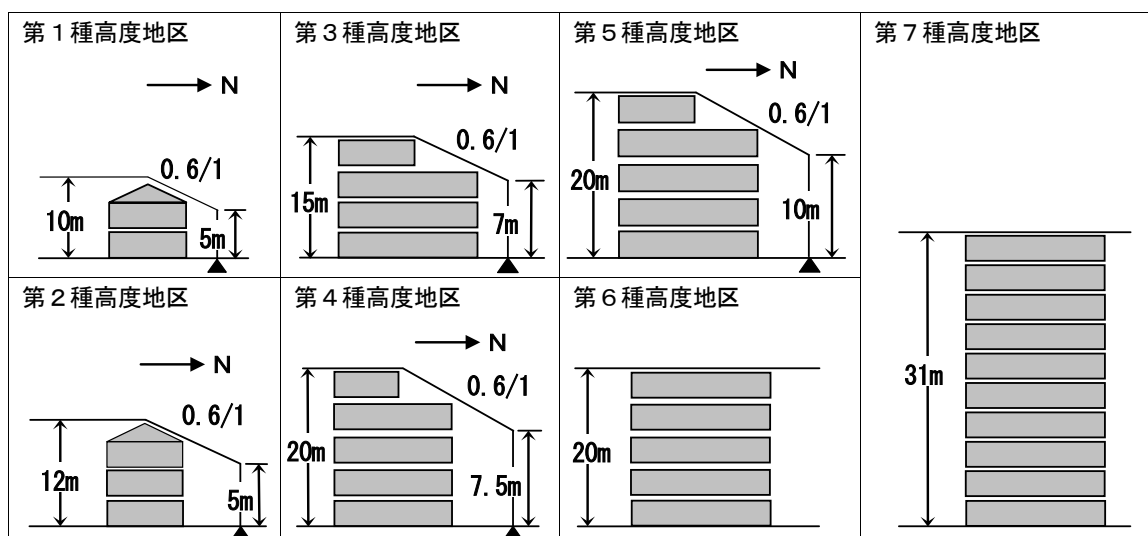
用途地域	容積率	敷地の最小面積
第一種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² （一部の地域では 165 m ² ）
第二種低層住居専用地域	100%	100 m ²

以下の場合、敷地面積の最低限度の規定が適用されません。

- ① 敷地面積の最低限度が定められた時点（平成8年5月10日）で既に建築物が建っている敷地で、最小面積未満の場合など
- ② 建築審査会の同意を得て、市長が許可した敷地
許可の基準（平成15年11月現在）
分割によって生じる複数の敷地のうち、1つの敷地のみが最小面積未満である場合、その敷地の面積が最小面積の80%以上あり、道路後退2m以上、隣地後退1m以上または0.5m以上、階数2以下などの基準に適合すること

高さの制限（建築基準法第55条、第56条、第58条）

用途地域ごとに道路斜線制限や隣地斜線制限が定められているほか、下図のとおり、高度地区によって建築物の各部分の高さの制限が定められています。例えば第一種低層住居専用地域、又は第二種低層住居専用地域では、原則として10m（容積率150%の地域では12m）以下の建築物しか建てられません。



3 建築協定で決めることは？

建築物の制限（8ページ）

建築協定では、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について制限を定めることができます。制限の内容は、その区域の実情に応じて、適切なものとするのが大切です。また、用途の制限などで計画の内容によって判断したい場合は、運営委員会が承認する仕組みを取り入れることもできます。

なお、建築協定によって建築基準法の制限を緩和することはできません。

次に住宅地における代表的な建築制限を、その目的や効果とともにあげてみましたので、参考にしてください。

- 1 一戸建て住宅地の環境を守るために、建築物の用途を制限し、戸数の多いアパートや店舗など近隣に影響の大きい用途の建築物などを禁止する。
- 2 ゆとりのある住宅地にするために、建ぺい率や容積率を制限し、また敷地面積の最低限度を定める。
- 3 日照や通風などを確保し、また隣地からのプライバシーを守るために、建築物の高さや外壁の後退距離などを定める。

建築協定区域（11ページ）

ある程度まとまった単位の区域を決めます。区域は、道路・公園などの地形的条件や、町内会・自治会などの境界で定めることが考えられます。

また、建築協定区域に隣接し、一体的なまちづくりを進める必要がある土地を「建築協定区域隣接地」として定めることができます。「建築協定区域隣接地」に指定すると、建築協定締結後であっても、その土地所有者等の希望により簡単な手続きで建築協定に加入することができます。（「建築協定区域隣接地」は建築協定区域外であるため、建築協定の制限が及びません。）

有効期間（12ページ）

新しく造成された住宅地においては建築物が建ち並び、まちとしての骨格・景観がほぼ形成されるまでの期間を、また、既存住宅地においては一定件数の建て替えや増改築の発生が見込まれる期間を一つの目安として考えます。

10年間を有効期間とし、期限切れの時点で制限内容を見直して更新するというのが横浜市内で多い決め方です。

いずれにしても、皆さんが話し合いで決めるものですが、あまり長すぎると、時代の変化に対応しきれないことがあります。逆に短すぎても協定の効果が期待できません。これらを考慮して決めることとなります。

3 建築協定で決めること ①建築物の制限

住宅地、商業地、工業地の代表的な制限の例を示します。これらを参考に、それぞれの地域で定めたい内容を検討し、必要に応じて修正してください。

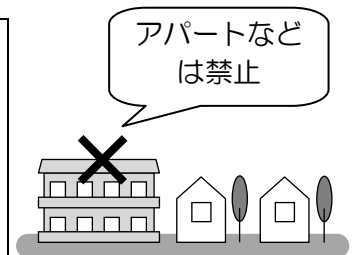
○住宅地の場合○

建築物の用途の制限

用途を限定し、生活環境を維持します

- 例) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。
- ア 一戸建て専用住宅（多世帯同居住宅を含む。）
 - イ 診療所併用住宅（動物病院併用を除く。）
 - ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
 - エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

- ・運営委員会の承認規定を入れる場合には、承認の考え方等を整理し、基準を作る事により、加入者に周知し理解をしてもらうことが必要です。

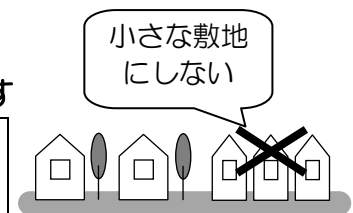


敷地面積の制限

ある程度の敷地の広さを保ち、ゆとりある環境を維持します

- 例) 敷地面積は 180 m²以上とする。
敷地の分割はできないものとする。

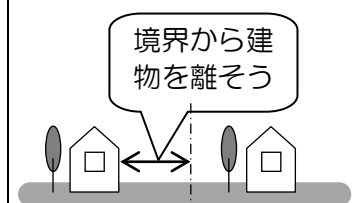
- ・面積の最低限度を定める方法と、面積にかかわらず締結後の分割を禁止する方法があります。
- ・建築協定で敷地面積の制限を定めることにより、建築基準法の最低限敷地規模を下回る許可を防ぐことができます。



外壁後退の制限

道路や隣地との間に距離をとってゆとりある環境を維持し、プライバシーを確保します

- 例) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1.5m 以上とし、隣地境界線までの距離は 1 m 以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。
- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であること。
 - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であること。

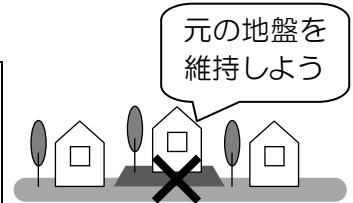


地盤面の変更の制限

周囲との不調和な盛土などを禁じます

- 例) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、駐車場及び階段、車いす用のスロープなどを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。

- 敷地の地盤の変更を禁止する場合、元の地盤を確認する方法等を整理する必要があります。

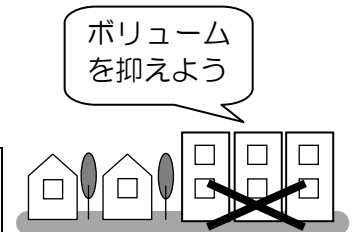


建物の建ぺい率・容積率の制限

敷地内の空間を確保します 過密化を防ぎます

- 例) 建築物の建ぺい率は、40%以下とする。
建築物の容積率は、80%以下とする。

- 建ぺい率を都市計画と同じ数字で定めた場合、角地等の割り増しは適用されなくなります。
- 建ぺい率や容積率のみで外形やボリュームの規制を完全にすることはできません。



建物の高さ・階数の制限

日照や採光を確保します 街並みをそろえます

- 例) 建築物の高さは、地盤面から9m、軒の高さは地盤面から7mをそれぞれ超えないものとする。
地階を除く建物の階数は、2以下とする。



塀等の種類の制限

統一した景観をつくります 防犯・防災にも有効です

- 例) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。



建物のデザイン・色の制限

奇抜な色を制限し、調和のとれた街並みにします

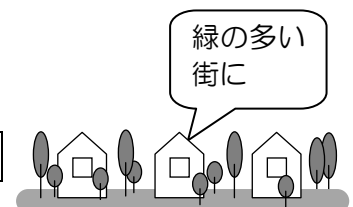
- 例) 建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和するものとする。
建築物の外壁の色彩は原色を避けるものとする。



敷地内の緑化

緑化をし、潤いある街並みにします

- 例) 敷地内に敷地面積の10%以上の緑地を確保する。



○商業地の場合○

建築物の用途

用途を限定し、商店街のにぎわいを維持します

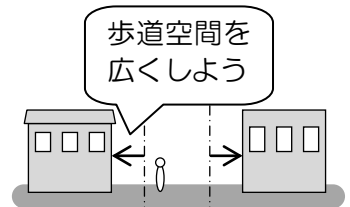
- 例) 1階の道路に面する部分の用途は、店舗、事務所、飲食店、その他商業・業務の利便を増進する施設とする。



外壁の後退距離

道路との間に空間をつくり、歩行者空間を確保します

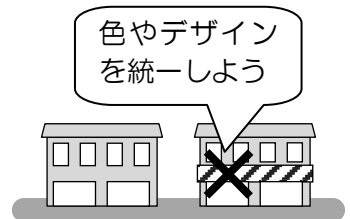
- 例) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、歩道状に整備する。



建築物の意匠

色やデザインを統一させ、魅力ある街並みをつくります

- 例) 建築物の屋根、外壁その他外から望見される部分及び屋外広告物は、美観を保つため色彩又は装飾について配慮するものとする。

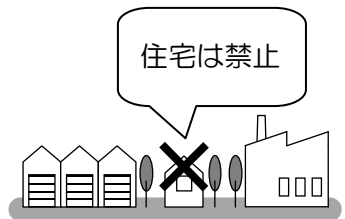


○工業地の場合○

建築物の用途

用途を限定し、工業団地としての良好な生産環境を維持します

- 例) 建築物の用途は、次に掲げるもの以外とする。
- ア 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
 - イ 物品販売業を営む店舗又は飲食店
 - ウ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの



建築物の構造

構造を燃えにくいものとし、防火や延焼防止を図ります

- 例) 建築物の主要構造部は、鉄骨、鉄筋コンクリート等の不燃材料としなければならない。ただし、延べ面積が10㎡以内の物置その他の附属建築物については、この限りでない。



建築設備

建築設備の設置を定め、良好な環境を維持します

- 例) 建築物には、騒音、振動、汚水、廃液、ばい煙、粉じん、ガス、臭気等による公害を防止するための必要な設備を設置しなければならない。

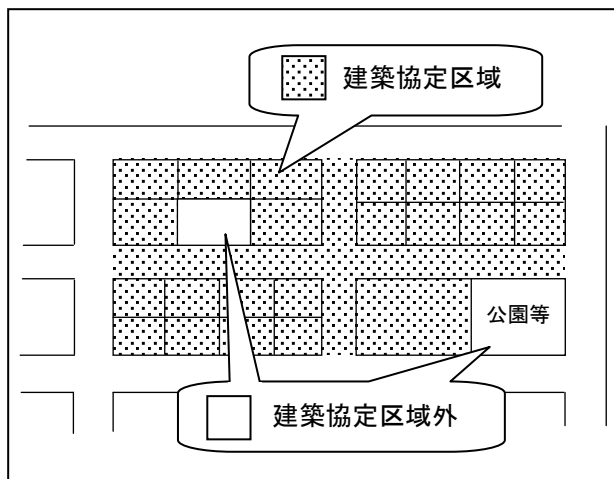


3 建築協定で決めること ②建築協定区域

建築協定区域は、一体的に良好な環境を形成できる規模の区画数が望ましいですが、大きさに規定はありません。横浜市内には、数区画といった小さな地区から、1,000区画を超える大きな地区までさまざまな建築協定があります。

右の図では建築協定に合意の得られた土地を灰色で示しています。建築協定では「土地の所有者等の全員の合意」が必要とされているため、合意を得られた土地だけが建築協定区域となります。一方、合意が得られなかった土地は、建築協定の区域外となります。建築協定区域外の区画は、建築協定で定めた建築物のルールが及びません。

できるだけ多くの人々が合意できるものとするため、建築協定の建築物のルールを決めるにあたっては、「このまちでは最低限何を守りたいか」を明確にし、制限内容を絞り込んでいく必要があります。



建築協定区域隣接地とは？

認可公告後に建築協定の区域外の土地の所有者が建築協定への加入を希望したある区画を建築協定区域に加えようとする場合、「建築協定区域の変更」に当たるため、区域全員の合意が必要になり、途中加入は現実的には困難です。

そこで、簡便に追加加入が行える制度として、平成7年の建築基準法改正で「建築協定区域隣接地」という制度ができました。これは、区域外の土地について、あらかじめ建築協定書で「建築協定区域隣接地」を指定しておくことにより、認可公告後にその土地の所有者等が横浜市長に対し書面で意思表示をすることにより、建築協定に加入することができるというものです。建築協定区域隣接地の指定に関する建築協定書の記載方法は『建築協定書モデル例』の第5条（21ページ）と建築協定区域図（24ページ）を参考にしてください。

指定した時点では建築協定区域外なので建築協定の制限は及びませんが、将来、土地の売買で所有者等が変わったときや、定期的な啓発活動により、建築協定への賛同を得られた場合は、合意書（建築協定書）と建築協定加入届を横浜市に提出することにより、その土地の区域は建築協定区域の一部となります。

3 建築協定で決めること ③建築協定の有効期間

建築協定の有効期間は、協定を結ぶ皆さんで自由に決めることができます。

有効期間が満了した場合、再度建築協定を締結するのが一般的です。この再締結を便宜上‘更新’と呼んでいます。手続きは新たに建築協定を締結する時と同じく署名・捺印を行います。有効期間を短くすると協定内容の見直しがしやすい反面、更新作業を頻繁に行う必要があります。しかし、期間を長く設定してしまうと、次回更新まで社会情勢の変化に対応した制限内容の見直しが難しく、硬直化する恐れがあります。

社会情勢や地区の実情の変化への対応や将来のまちづくりについて、どのように話し合う機会を持つかも考えながら期間の設定をしましょう。

ここでは、代表的な2つの例をご紹介します。

有効期間を10年とする

例) この協定の有効期間は、横浜市長の認可公告のあった日から10年間とする。

横浜市内の建築協定で最も多い方法が、有効期間を10年間に限るものです。建築協定地区によっては5年、20年という例もあります。

継続希望調査により有効期限を延長し最長20年とする

例) この協定の有効期間は、横浜市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了までに運営委員会が行う継続希望調査において土地の所有者等の過半数の継続賛成の意思表示がある場合は、更に10年間1回に限り延長されるものとする。

有効期間を10年と設定した上で、運営委員会が有効期間満了時まで、建築協定参加者に対して更新に対する賛同を確認した場合は期間を延長する、という方法を採用している地区もあります。このような方法をとることで、長い期限を設けられると同時に、期限の途中で協定について地区のみなさんが意見交換できるきっかけをつくることができます。

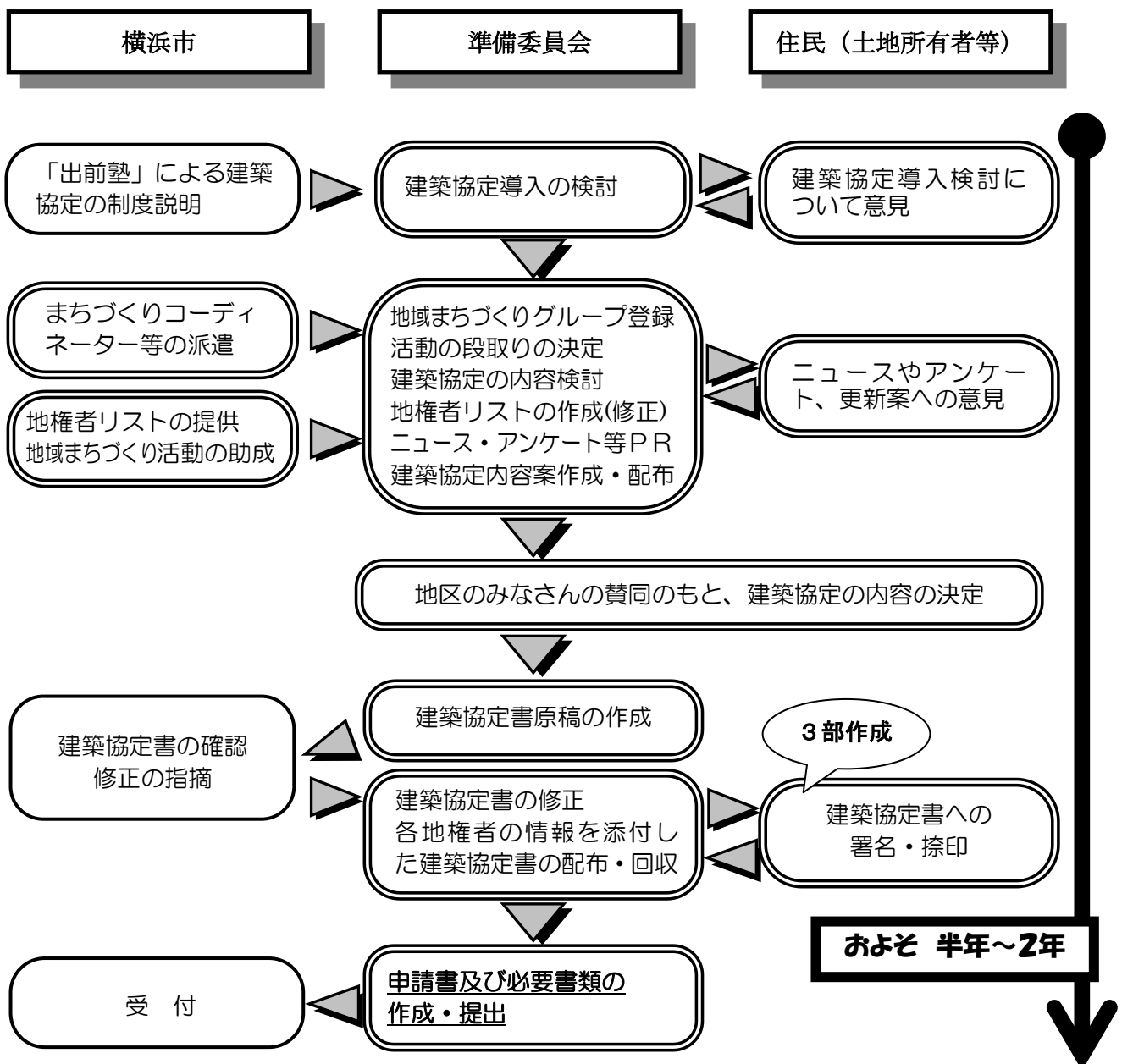
上記のように継続希望調査により有効期間の延長をする場合、調査時の土地の所有者等に対して継続の意志があるかどうかを賛成書等により確認します。その後、運営委員会で賛成が全土地の所有者等の数の過半数以上である事を確認し、その結果を横浜市に報告する必要があります。

4 建築協定成立までの手続きの流れ（認可申請まで）

建築協定が成立するまでの手続きのうち、土地の所有者等が建築協定に合意（署名・捺印）をし、横浜市に認可申請をするまでの例を示します。建築協定の締結には多くの人手が必要になることがありますので、複数人の有志からなる準備委員会を結成して活動を行うと良いでしょう。

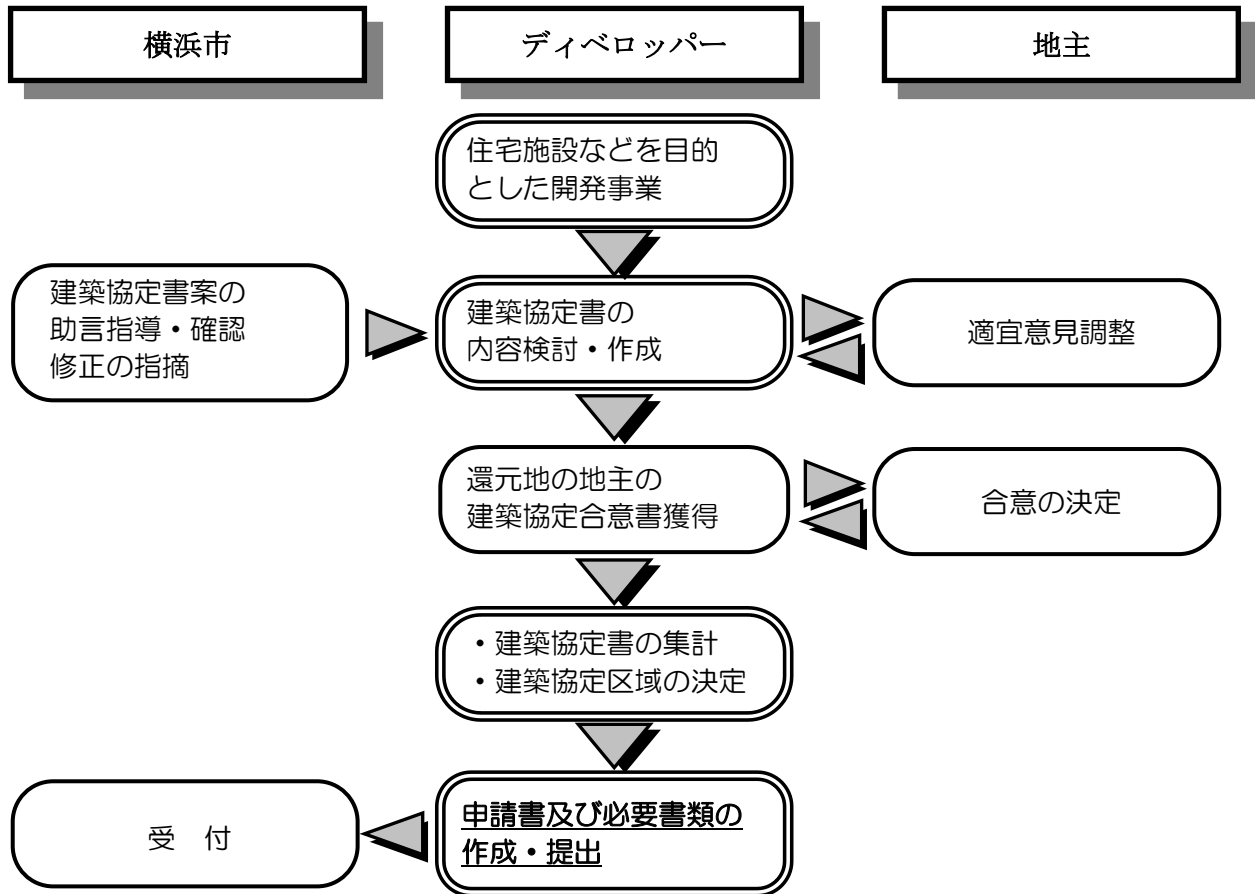
※建築協定書の内容は署名捺印をする前に必ず横浜市による確認を受けてください。

住民の発意などによる場合



詳しい合意形成の進め方は「建築協定更新マニュアル」や「住民合意形成ガイドライン」を参考にしてください。

新規開発地区の場合（一人協定を含む）



5 認可申請の書類

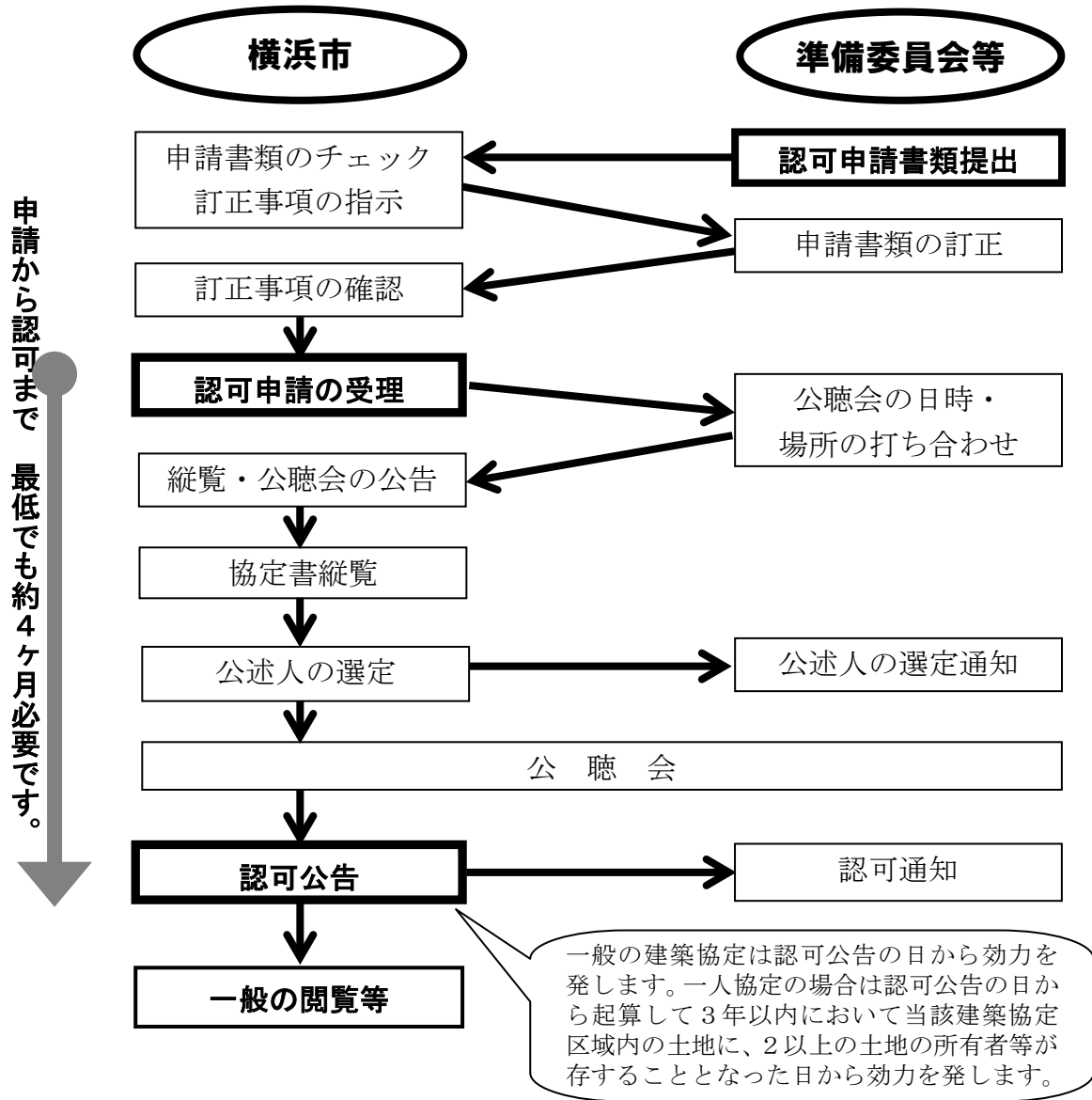
以下の①～⑥の綴りを2セットと⑦を用意して、横浜市に提出（申請）します。

- ① 建築協定認可申請書
法定の様式に必要事項を記入してください。なお、申請者は準備会の会長又は開発事業者（土地所有者の個人名又は法人名）となります。
- ② 理由書
様式は自由です。建築協定締結の理由や主旨等を記入します。
- ③ 地権者リスト（宅地番号、地名地番、面積、土地の所有者等名、同現住所）
合意者のみの地権者リストを作成します。
- ④ 建築協定書
- ⑤ 建築協定区域図（建築協定区域隣接地も表示）
- ⑥ 案内図（最寄り交通機関からの案内図）
- ⑦ 事前協議要望地区（p16 参照）決定報告書

残りの合意書1部は、認可公告後、地区のみなさんにお返しするまで、準備委員会で保管してください。

6 建築協定成立までの手続きの流れ(申請から公告まで)

認可申請後は、横浜市が建築基準法に基づいた手続きを行います。



【解説】

縦覧（書類を誰でも閲覧できるようにすること）

建築協定の申請があったこととその内容を、広く市民のみなさんにお知らせします。横浜市報に掲載し、建築協定書を20日間以上縦覧します。

公聴会（市が重要な事項を決定する前に市民の意見を聞く制度のこと）

建築協定認可に支障がないか、合意書だけでなく、直接みなさんの意見を伺います。横浜市報に掲載日時、場所を掲載し、公述人（公聴会で意見を述べる人）を選定した上で開催します。

認可公告（認可されたことを広く一般公衆に告知すること）

横浜市報に掲載します。

7 建築協定が成立したら…

◆運営委員会の設置

運営委員会は、建築協定の運営はもとより、その解釈や建築協定違反についての対応、横浜市との連絡調整窓口として欠かせないものです。

認可公告後速やかに、建築協定書に基づく運営委員会の設置をします。

◆事前協議要望地区について

建築協定区域及び建築協定区域隣接地等における建築行為について、運営委員会と建築主等との事前協議を徹底するために、各運営委員会の意向に基づいて事前協議を要望する地区を明確にするものです。横浜市の web ページ等でその旨を広報すると共に、横浜市や指定確認検査機関へ事前協議要望地区内における建築確認申請等の提出があったときには、横浜市から建築主等に建築協定運営委員会と事前協議を行うことをお願いしています。

◆認可後に建築協定を変更、廃止する場合

建築協定の区域、建築物に関する基準、有効期間などの内容を変更する場合は、建築協定合意者の全員の合意を得て、再度認可が必要です。

また、建築協定を廃止する場合は、過半数の合意を得て、同じく認可を受ける必要があります。

◆横浜市建築協定連絡協議会

各建築協定区域の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、建築協定の普及啓発を行うことを目的として、昭和 59 年に横浜市建築協定連絡協議会が設置されました。市が事務局を務める市民の団体であり、運営委員長等の中から選出された幹事（10 名程度）により運営されています。

主な活動としては、年 1 回の総会開催と機関紙「建築協定だより」の発行のほか、建築協定地区の見学会や勉強会などがあります。また、円滑な運営委員会活動や建築協定更新活動のための手引き書として「建築協定運営委員会の手引き」「建築協定更新マニュアル」を発行しています。

◆看板の設置

横浜市では、建築協定合意者の意識啓発や不動産業者へのアピールなどのため、建築協定区域を明示した看板の設置をお勧めしています。看板の設置にかかる費用の一部についての補助も行っていますのでご活用ください。



看板の例

8 横浜市の建築協定の歴史

横浜市の建築協定の歴史は、昭和 32 年に「福富町通建築協定」(中区)が全国で 2 番目の建築協定として認可されて始まりました。

その後、昭和 42 年に新規開発地の建築協定として全国で初めての「上飯田モデル住宅地区建築協定」(現泉区)が認可され、さらに、昭和 47 年には全国で初めての地元発意の事例といわれる「美しが丘個人住宅会建築協定」(現青葉区)が認可されました。

その後、昭和 51 年の建築基準法改正によりいわゆる「一人協定」が可能になったことや、40 年代に始まった郊外部での住宅地開発のラッシュが 50 年代も継続したことなどに伴い認可件数は増え続けました。特に昭和 58 年から 60 年までの 3 年間は、毎年 30 件近くの区域が認可されました。このころから、新規開発地のものだけでなく、既成住宅地での地元発意のものも増えています。これは、昭和 50 年代の後半から 60 年代にかけて頻発した、いわゆるワンルームマンションの建設に関する紛争を背景とした住民の住環境に対する意識の高まりによるものと思われます。これらの結果、都市としては全国でも最も多い地区数を数えるに至り、平成 2 年～5 年には有効地区数が 200 を超えるほどでした。

建築協定の地区が急増する中、昭和 59 年には、建築協定地区の情報交換のためのネットワークづくりを目的とした「建築協定連絡協議会」が設立されました。現在も、機関紙「建築協定だより」の発行、春秋の勉強会の開催などの活動を行っています。

平成の時代になって、建築協定を取り巻く環境は変わってきています。平成 11 年の建築基準法改正施行による建築確認の民間開放により、民間機関が建築確認を行うことができるようになりました。横浜市においても、徐々に民間機関による確認が増加し、建築確認時の行政による指導が困難になったため、地元の運営委員会との協議が徹底されないケースが生じてきました。こうした中で、横浜市は連絡協議会の要請を受け、平成 19 年から、民間機関も含めて建築確認を受け付けた段階で横浜市が設計者等に運営委員会との協議を確認する、事前協議要望地区の制度を開始したところです。

横浜市の建築協定は、そのほとんどが一戸建て住宅地の協定であり、建築制限の内容も低層住宅地の良好な環境の保全を目的としたものとなっています。また、数は少ないですが、工業地としての操業環境の維持を目的とした、工業団地等におけるものもあります。

近年は、住民による地域自治や地域運営(エリアマネジメント)といった地域主体の取組みが重視されるようになってきています。こうした中、住民自治のまちづくりの手法として、建築協定制度の重要性は、さらに増していくと思われます。

9 建築協定Q&A

Q 1.

建築協定には、誰でも参加できるのですか？

A 1.

建築協定に参加できるのは、建築協定の区域内の土地の所有者及び借地権者（法律では「土地の所有者等」といっています。）です。ただし、借地権の目的となっている土地については、借地をしている人が参加をすれば、土地の所有者は参加しないこともできます。

借家人は原則として参加できませんが、建築協定の内容が建築物の借主の制限に係る場合には参加することができます。（建築基準法第 77 条）

Q 2.

土地を共有している場合、建築協定を結ぶためには共有者全員の合意が必要ですか？

A 2.

円滑な運営のため、土地の所有者等の全員の合意を得ることが望ましいですが、共有している土地の所有者等の持分の割合の合計が過半数に達していれば建築協定を結ぶことができます。

Q 3.

建築協定にあとから加入しようとする場合、どんな手続きが必要ですか？

A 3.

建築協定区域外の土地の所有者又は借地権者が新たに建築協定に加入するためには、建築協定合意者の全員の合意により再度認可申請をしなければなりません。あらかじめ建築協定区域隣接地（11 ページ参照）として定められている場合は、その土地の所有者等が、市長に対し、書面で意思表示をすることにより建築協定に参加することができます。

建築協定区域内の土地をあとから購入し、また借地をする場合は自動的に加入したことになります。

Q 4.

建築基準法で定めている基準を、建築協定で緩和することができますか？

A 4.

建築基準法に定める基準は、建築物に関する最低限の基準であり誰もが守らなければならないものですから、たとえお互いに合意の上であっても建築協定でこれを緩和することはできません。

Q 5.

建築協定で青空駐車場や資材置き場を禁止することや、空地の管理などについて規制することはできますか？

A 5.

建築協定は建築物及びその敷地に関する基準について定める制度であり、建築物が建たない青空駐車場や資材置き場などを禁止し、また空地の管理などを規制することはできません。

<p>Q 6. 敷地の分割を禁止した場合、相続などをするための分筆はできますか？</p>	<p>A 6. 相続などによる所有権移転のための分筆は可能ですが、分筆し所有権移転をしたそれぞれの土地に建築物を建てることはできません。したがって、分筆前の土地を一つの敷地として建築物を建てることとなります。</p>
<p>Q 7. 建築協定に合っているかどうかの確認は誰が行うのですか？</p>	<p>A 7. 建築協定に合っているかの確認は運営委員会で行います。確認を行うために、建築協定書の「建築計画の事前届」の条文中で審査ができる書類を提出するよう定めると良いでしょう。</p>
<p>Q 8. 建築協定区域内で出された建築確認申請の情報を教えてもらうことはできますか？</p>	<p>A 8. 建築確認申請の情報は個人情報保護の関係上、建築確認済証交付前にお伝えすることはできません。 交付後には、建築計画概要書を閲覧することができ、建築確認の情報を知ることができます。</p>
<p>Q 9. 建築協定違反への対応は、誰が行うのですか？</p>	<p>A 9. 建築協定違反には運営委員会で対応します。具体的には建築協定書に違反に対する措置として、運営委員会の決定に基づき運営委員長が工事停止や是正を求めることとなります。</p>
<p>Q10. 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？</p>	<p>A10. 有効期間内は、本人の意思のみで脱退はできません。 建築協定区域から外れることは、区域の変更になるので、建築協定区域の土地の所有者等の全員の合意が必要になります。</p>
<p>Q11. 親子などの2世帯が独立して生活できるような住宅は、一戸建て住宅として取り扱うことができますか？</p>	<p>A11. 台所や風呂場、トイレなどをそれぞれ2つ以上設けた、2世帯が独立して生活できる住宅であっても、玄関が1ヶ所のものは、一戸建て住宅として取扱います。 また、玄関が2ヶ所あっても、建築物の内部で行来できるものは、一戸建て住宅として取扱います。これを2世帯同居住宅と呼んでいます。更に、3世帯以上の場合で玄関がその世帯数分だけあっても、内部で行来できるものは、同様に一戸建て住宅として取り扱います。 なお、建築協定上、2世帯同居住宅を一戸建て住宅と区別して取扱っている地区もありますが、この場合は、その協定の取扱によることとなります。</p>

Q12.

建築協定区域隣接地や穴抜け地に対する行政指導についてはどのようになっていますか？

A12.

建築協定区域隣接地やいわゆる穴抜け地は、建築協定区域外のため、建築協定の効力は及びません。

しかし、事前協議要望地区（16 ページ参照）に指定した場合には、横浜市の web ページ等でその旨を広報すると共に、横浜市や指定確認検査機関へ事前協議要望地区内における建築確認申請等の提出があったときには、横浜市から建築主等に建築協定運営委員会と事前協議を行うことをお願いしています。

Q13.

一人協定とはなんですか？

A13.

従来は、建築協定は二人以上の土地の所有者等が結ぶこととなっていました。昭和 51 年の建築基準法の改正により、土地の所有者等が一人である場合でも建築協定を定めることができるとしたものです。

この制度により、主に新規開発でディベロッパーなどが開発区域の全てを所有している場合に、あらかじめ建築協定を定めた後に分譲を行うことができるようになりました。

〇〇建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく横浜市建築協定条例（昭和31年6月横浜市条例第17号）第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠及び位置に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

・建築協定で定められる事項は、用途、形態、構造、敷地、意匠、位置、建築設備の7種類があります。このうち、協定で制限をする項目だけを下線部の様に列記します。（第6条本文も同様。）

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、〇〇建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は横浜市〇区〇町〇丁目〇番〇のほか区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

・区域を特定するために代表する地名地番を書きます。「〇丁目全域がほぼ協定区域」と言った場合には「横浜市〇区〇町〇丁目のうち区域図に示す区域」と書くことも可能です。
・建築協定隣接地を指定しない場合には、また以降は不要です。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

- ア 一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）
- イ 一戸建て医院（動物医院を除く。）併用住宅
- ウ 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- エ その他運営委員会が住環境を損なうおそれがないとして承認したもの

(2) 敷地面積は〇㎡以上とする。

(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は〇m以上とし、隣地境界線までの距離は〇m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- イ 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
- ウ 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫

・ウは建築基準法に無い緩和規定ですが、敷地の角に自動車車庫を作りやすくするため設定する場合があります。

(4) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、駐車場及び階段、車いす用のスロープなどを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。

- (5) 建築物の建ぺい率は、〇%以下とする。
- (6) 建築物の容積率は、〇%以下とする。
- (7) 建築物の高さは、地盤面から〇m、軒の高さは地盤面から〇mをそれぞれ超えないものとする。
- (8) 地階を除く建物の階数は、〇以下とする。
- (9) 垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。
- (10) 建築物の屋根及び外壁の色彩は周囲の景観と調和するものとする。
- (11) 敷地内に敷地面積の〇%以上の緑地を確保する。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 継続性のある運営ができるよう、委員の任期は複数年に設定しましょう。・ 全員が一斉に替わらないよう、半数ずつ改選するなどの工夫が必要です。 |
|---|

- 4 委員は、再選されることができる。

(役員)

第8条 委員会に、委員長1名、副委員長〇名及び会計〇名を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 副委員長を1名とする場合には、「あらかじめ委員長が指名する」の部分は不要となります。 |
|--|

- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を横浜市長に報告するものとする。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 古い協定書には「違反者に請求するものとする。」のみ記載されている場合が多いので注意します。 |
|---|

(土地の所有者等変更の届出)

第 12 条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届け出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第 13 条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき又は用途変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

・ 定めた建築物の基準に応じて届け出が必要な行為を設定します。
他に考えられる例：敷地の地盤の変更⇒地盤の変更、意匠（デザイン）⇒外部の修繕又は模様替

(協定の変更)

第 14 条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者に対する措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第 15 条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 16 条 この協定は、横浜市長の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第 17 条 この協定の有効期間は、横浜市長の認可公告のあった日から 10 年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第 10 条及び第 11 条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

・ 一人協定の場合には下線が「横浜市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日」となります。

附則

・ 附則は協定の内容によって表現を変えなくてはならない場合があります。詳しくは担当課へご相談ください。

(効力の発生)

1 この協定は、横浜市長の認可公告のあった日から効力を発する。

・ 一人協定の場合には下線が「横浜市長の認可公告のあった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日」となります。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日（認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地については、この協定に加わった日。以下同じ。）に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が、第 6 条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該規定は、適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地に対しては、この協定の規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第 6 条第 1 号の規定を適用する。

4 この協定の認可公告のあった日に、現に建築物の敷地として使用されている土地で第 6 条第 2 号の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同号の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、第 2 項の規定にかかわらず、同号の規定は、適用しない。

・ 第 4 項は、「敷地面積は 0㎡以上とする」と敷地面積の最低限度を決めている場合に必要です。「分割の禁止」の場合には不要です。また一人協定等で、敷地面積の既存不適合が発生しないことが確実な場合も不要となります。
・ その他適用除外については、「建築物に関する基準」の内容や地域の状況に合わせて内容の修正を行ってください。

〇〇建築協定の締結に同意します。

①記入日 平成____年____月____日

土地の表示

②地名地番(所有している全ての地番を列記)

横浜市〇〇区〇〇 〇丁目 _____ 番 _____

_____ 番 _____

_____ 番 _____

③登記面積(地番ごとに小数点以下二桁まで記入)

面積					.			m ²
面積					.			m ²
面積					.			m ²

- 地名地番及び面積は筆ごとに分けて書く必要があります。複数の筆を所有している土地の所有者等のために、必要な数の欄を用意します。
- 一人協定の場合で筆数が多い場合には、地名地番と面積を表にした「土地明細表」を付けた上で、次のように表記することも可能です。
 (横浜市〇区〇町〇丁目〇番〇他
 面積 〇, 〇〇〇. 〇〇m²(別添建築協定区域土地明細表のとおり。))

土地の所有者等

④氏名を直筆で署名
(所有者が複数の場合は合意する所有者**全員**の署名をします)

住所 _____

氏名 _____

住所 _____

氏名 _____

住所 _____

氏名 _____

⑤捺印
(全員異なる印鑑で)

_____ 印

_____ 印

_____ 印

- 1/2つづつの共有者がいる場合等、土地を共有している時には1つの筆に対して複数名の署名が必要になるので、必要に応じて複数の欄を設けます。

〇〇建築協定区域図(仮)

凡例

: 建築協定区域 (建築協定区域隣接地を除く)

※ : 建築協定区域隣接地

- この図は仮のものです。最終的に協定に同意していただけない区画は、建築協定区域隣接地(認可後に協定に加入することができるが、加入するまでは協定の適用を受けない敷地)とさせていただきます。
- 市の認可後に、正式な区域図を皆様にお配りします。

• 区域図には、方角や駅・公園・学校などの目印になるものを記入します。

• 建築協定区域隣接地に※マーク等をつける形で区域図を作成することにより、建築協定区域隣接地加入時には、簡便に、修正液で消してからコピーを取って隣接地加入後の新区域図を作成する事ができます。

• 認可後、下線部を消して区域図を確定します。

建築基準法抜粋

第四章 建築協定

(建築協定の目的)

第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び借地権を有する者(土地区画整理法第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。次条第3項、第74条の2第1項及び第2項並びに第75条の2第1項、第2項及び第5項において同じ。)の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。)が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定(以下「建築協定」という。)を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。

(建築協定の認可の申請)

第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域(以下「建築協定区域」という。)、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならない。

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの(以下「建築協定区域隣接地」という。)を定めることができる。

3 第1項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

4 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

(申請に係る建築協定の公告)

第71条 市町村の長は、前条第1項又は第4項の規定による建築協定書の提出があった場合においては、遅滞なく、その旨を公告し、20日以上相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。

(公開による意見の聴取)

第72条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の意見の聴取をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前項の規定による意見の聴取の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。

(建築協定の認可)

第73条 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。

二 第69条の目的に合致するものであること。

三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写し一通を当該建築協定区域及び建築協定区域隣接地の所在地の市町村の長に送付しなければならない。

3 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

(建築協定の変更)

第74条 建築協定区域内における土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、前条第1項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前4条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

第74条の2 建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となっていた土地(同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地)は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2 建築協定区域内の土地で土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第86条第1項の換地計画又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第72条第1項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第91条第3項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第82条において準用する場合を含む。)の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかつたときは、当該土地は、土地区画整理法第103条第4項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第83条において準用する場合を含む。)の公告があった日が終了した時において当該建築協定区域から除かれるものとする。

3 前2項の場合においては、当該借地権を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。

4 特定行政庁は、前項の規定による届出があった場合その他第1項又は第2項の規定により建築協定区域内の土地が当該建築協定区域から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(建築協定の効力)

第75条 第73条第2項又はこれを準用する第74条第2項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認可等の公告」という。)のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となつた者(当該建築協定について第70条第3項又はこれを準用する第74条第2項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手續等)

第75条の2 建築協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者)で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わることができる。

2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可等の公告のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、建築協定に加わることができる。ただし、当該土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)の区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

3 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等で前項の意思を表示したものに係る土地の区域は、その意思の表示があった時以後、建築協定区域の一部となるものとする。

4 第73条第2項及び第3項の規定は、第1項又は第2項の規定による意思の表示があった場合に準用する。

5 建築協定は、第1項又は第2項の規定により当該建築協定に加わつた者がその時において所有し、又は借地権を有していた当該建築協定区域内の土地(土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地)について、前項において準用する第73条第2項の規定による公告のあった日以後において土地の所有者等となつた者(当該建築協定について第2項の規定による合意をしなかつた者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の廃止)

第76条 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

第76条の2 土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第3項(第74条第2項において準用する場合を含む。)、第75条の2第1項及び第2項並びに前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

(建築協定の設定の特則)

第76条の3 第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。

3 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、建築協定区域隣接地を定めることができる。

4 第70条第4項及び第71条から第73条までの規定は、第2項の認可の手續に準用する。

5 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して三年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなつた時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。

6 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となつた建築協定の変更又は廃止について準用する。

(建築物の借主の地位)

第77条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

横浜市建築協定条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第4章に規定する建築協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(建築協定)

第2条 次条に定める区域について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。))の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者)は、当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。

(建築協定をすることができる区域)

第3条 法第69条の規定により建築協定をすることができる区域は、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める区域内で市長が告示して定める区域とする。

建築協定をすることができる区域

平成16年6月25日告示第294号

建築協定をすることができる区域

横浜市建築協定条例(昭和31年6月横浜市条例第17号)第3条の規定により建築協定をすることができる区域は、横浜市全域とする。

10 建築協定に関わる支援について

横浜市では、建築協定について理解していただくためにいろいろな支援をしています。

◆建築協定について学びます

建築協定を結ぶには、建築協定の制度を理解する必要があります。横浜市では、各種資料を用意して建築協定についてご相談に応じています。

① 出前塾

横浜市職員を地域に呼んで、まちづくり制度等に関する説明を受けることができます。

② 資料の提供

建築協定について説明した資料などの提供を受けることができます。

- ・みんなでつくろうまちのルール
- ・建築協定更新マニュアル
- ・建築協定運営委員会の手引き
- ・建築協定だより . . . 等

③ ビデオ・DVDの貸出

協定制度等をやさしく解説したビデオやDVDを借りることができます。

◆建築協定を結ぶための活動を進めます

建築協定を結ぶ活動では、アンケートなどで印刷費がかかったり、建築物の制限の検討においては専門的な事項も多くあります。これらに対し、横浜市に申込みをすると、以下のような支援を受けることができます。

① まちづくりコーディネーター等の派遣

まちづくりに関する専門家を勉強会などの場に呼んでアドバイス等を受けることができます。

② 地権者リストの作成

地区内の土地所有者の情報を横浜市が作成して提供します。

③ 地域まちづくり活動の助成

更新作業に必要な経費の一部を助成します。

【助成対象】

- ・まちづくりニュース・アンケート等の印刷費
- ・勉強会等の実施に必要な会場使用料
- ・事務連絡の通信費、郵送費 等

横浜市役所 建築協定関係課 問い合わせ・連絡先一覧

市外局番 045 (横浜)

区名	都市整備局（市役所本庁舎6階） まちのルールづくり相談センター		各区役所 まちのルールづくり相談コーナー	
	担当部署	電話番号	担当部署	電話番号
鶴見区	都心再生課	671-2693	鶴見 区政推進課企画調整係	510-1676
神奈川区	地域まちづくり課 エリア担当	671-2667	神奈川 区政推進課企画調整係	411-7028
西区			西 区政推進課企画調整係	320-8329
保土ケ谷区			保土ケ谷 区政推進課企画調整係	334-6374
中区			中 区政推進課企画調整係	224-8128
磯子区			磯子 区政推進課企画調整係	750-2331
金沢区			金沢 区政推進課企画調整係	788-7729
南区			南 区政推進課企画調整係	743-8128
旭区			旭 区政推進課企画調整係	954-6026
港北区			港北 区政推進課企画調整係	540-2229
緑区			緑 区政推進課企画調整係	930-2217
都筑区			都筑 区政推進課企画調整係	948-2227
青葉区			青葉区政推進課	978-2217
戸塚区	地域まちづくり課 エリア担当	671-2667	戸塚 区政推進課企画調整係	866-8326
港南区			港南 区政推進課企画調整係	847-8327
栄区			栄 区政推進課企画調整係	894-8331
泉区			泉 区政推進課企画調整係	800-2332
瀬谷区			瀬谷 区政推進課企画調整係	367-5631

※ ただし、次の地区については、センターの担当課が次のとおりとなります。

関内・関外地区 671-2673 都市整備局都心再生課

横浜駅周辺地区
新横浜駅周辺地区
京浜臨海地区 } 671-2693 都市整備局都心再生課

いちからつくる建築協定

平成 22 年 6 月 発行

平成 26 年 5 月 改訂

編集・発行 横浜市都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課

横浜市中区港町 1-1 電話 671-2939

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

この冊子は、「建築協定の手引き」の改訂版です。