

**第36回**  
**横浜市建築協定連絡協議会**  
**総会・研修会**

**日 時** 令和年7月14日（日）

**場 所** 横浜市開港記念会館 講堂

## 目 次

### 【 総 会 】

1 事務報告	・・・ 1
2 幹事会報告	・・・ 3
3 建築協定連絡協議会規約の改正について	・・・ 5
4 幹事の選任	・・・ 8

### 【 研 修 会 】

5 パネルディスカッション	・・・ 9
---------------	-------

### 《参考資料》

● 横浜市建築協定有効地区数等の推移	・・・ 11
● 建築協定 Q & A	・・・ 12
● 関係窓口案内	・・・ 18

#### 横浜市建築協定連絡協議会について

- ・ 1984年（昭和59年）設立。
- ・ 横浜市長が認可した建築協定の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的とする。
- ・ 連絡協議会の運営に必要な活動を行うために、10名程度の幹事会を設けている。
- ・ 連絡協議会の事務を円滑に推進するために、横浜市都市整備局地域まちづくり課に事務局を設けている。
- ・ 1985年（昭和60年）に、「建築協定の普及と発展に尽した一連の活動」により、都市計画学会の石川賞を受賞した。
- ・ 2019年（令和元年）に、都市計画法・建築基準法100周年記念式典において、「国及び地方公共団体と協力し、建築行政の推進に顕著な功績のあった団体」として、国土交通大臣表彰を受賞した。

総 会

---



# 1 事務報告

## (1) 平成 30 年度（平成 30 年 4 月～平成 31 年 3 月末）建築協定認可実績

ア 認可件数 5 件

イ 認可件数の区別内訳

更新認可 5 件（金沢区 1 件、保土ヶ谷区 1 件、青葉区 3 件）

認可を受けた地区の概要

区名	建築協定名	用途地域	面積 (㎡)	区 画 数	認可公告日	新規 更新 変更
金沢	能見台三丁目第 2	1 低	714.21	3	平成 30 年 9 月 14 日 認可公告	更新
保土ヶ谷	常盤台みどりが丘	1 低	23,604.92	101	平成 30 年 5 月 2 日 認可公告	更新
青葉	鴨志田町第一地区	1 低・2 中高	53,587.58	255	平成 30 年 12 月 5 日 認可公告	廃止・再認可
青葉	桂台二丁目中地区	1 低	25,442.49	127	平成 30 年 12 月 14 日 認可公告	更新
青葉	みたけ台 19 番地地区	1 低	4,514.44	21	平成 31 年 3 月 25 日 認可公告	更新

(凡例) 1 低：第一種低層住居専用地域

2 低：第二種低層住居専用地域

1 中高：第一種中高層住居専用地域

1 住：第一種住居地域

準住：準住居地域

近商：近隣商業地域

## (2) その他の実績（令和元年6月1日現在）及び今後の動向

- ア 有効地区数 173 地区  
 イ 運営委員会又は窓口のある地区 171 地区

区別建築協定有効地区数（かっこ内は前年度比）

区名	地区数	区名	地区数
鶴見	3	金沢	19※1
神奈川	3	港北	12※1
西	1	緑	7※1
中	3	青葉	52
南	5	都筑	9(-1)
港南	10	戸塚	13
保土ヶ谷	7	栄	9
旭	10	泉	3
磯子	6(-1)※1	瀬谷	3
合計		175※2	

※1 複数区にまたがっている地区が2地区あります。（金沢区と磯子区、緑区と港北区）

※2 複数区にまたがっている地区は、重複して数えています。（2地区）

上記地区数については更新活動中の地区を含む。

### ウ 横浜市による建築協定活動への支援

#### (ア) まちづくりコーディネーターの派遣

平成30年度（平成30年4月～平成31年3月末）における建築協定に関する派遣は、2地区です。

#### (イ) 活動助成金の交付

活動助成金に関しては6地区に交付しました。

### エ 今年度の建築協定地区の動向

令和元年度に有効期間満了を迎える地区が10地区あり、これらの地区では、更新の検討が進んでいます。

## 2 幹事会報告

---

### (1) 平成 30 年度の活動報告

幹事会を9回開催し、「総会」及び「初心者研修」、「秋・春の勉強会」を企画・開催しました。また、「建築協定だより 69 号、70 号」を編集・発行しました。さらに、建築協定運営委員会へのアンケート調査、建築協定地区データベースの更新見直しを行いました。

活動を進めるにあたっては、①勉強会、②建築協定だより、③データベースの3つの小委員会を設置し、各小委員会でより詳しく内容の検討を行いました。(小委員会開催回数：合計 5 回)

#### (1-1) 初心者研修の実施

平成 30 年 7 月 1 日（日）に中区の技能文化会館で開催した総会に先立ち、初心者研修を実施し、新しく委員になられた方を中心に 70 名が参加しました。多くの方から参考になったという意見をいただいております。

#### (1-2) 秋の勉強会開催（小委員会開催回数：2回）

平成 30 年 12 月 9 日（日）、西区の帆船日本丸・横浜みなと博物館で開催し、各協定地区から 44 名が参加しました。内容については、第一部では平成 30 年 9 月に行ったアンケートの集計結果報告と、建築協定の制限内容を変更した地区、建築協定から地域まちづくりルールや地区計画へ移行した地区の事例紹介がされました。これに基づき第二部では、「制限内容は今のままで良いのか?」「協定内容を見直してみたいか?」というテーマで意見交換会を行いました。

#### (1-3) 春の勉強会開催

平成 31 年 3 月 10 日（日）に磯子区「メール・ド磯子まちづくりルール地区」で見学会を行い、13 地区から 37 名が参加しました。今回は、建築協定から地域まちづくりルールへの移行した地区ということで、地域まちづくりの策定経緯や内容、さらには自治会との連携についてもお話を聞きました。住宅地での高齢化、空家、庭の問題が生じる中で、1つの解決法として参考になったなどの意見をいただいております。

※開催されたイベントの人数・地区数は建築協定連絡協議会幹事を含む数字

#### (1-4) 建築協定だよりの発行（小委員会開催回数：2回）

平成 30 年 9 月に第 69 号（総会・初心者研修報告等）、平成 31 年 3 月に第 70 号（秋の勉強会報告、総会・初心者研修予告等）をそれぞれ発行しました。今年度は、本協議会でやっている活動を中心に紹介させていただくとともに、9月に市内の建築協定運営委員会を対象に実施したアンケート結果を踏まえ、他のまちづくりのルール（地区計画、地域まちづくりルール）と建築協定との違いについて取り上げました。

(1-5) データベース更新（小委員会開催回数：1回）

収録データ等を更新し、2019年3月版を作成しました。建築協定の運営に役立つツールとなるよう検討を進め、建築協定連絡協議会のホームページを作成しました。（ホームページアドレス：<https://ycity-alc.jimdo.com/>）

(1-6) 建築協定運営委員会を対象としたアンケートの実施

建築協定制度の円滑な運用を目指し、各協定地区における運用の実態と運営委員会が抱える課題について適宜把握するため、昨年9月下旬から10月中旬にかけて、運営委員会を対象にアンケートを行いました。このアンケートに対し、64地区の運営委員会の方から御回答いただきました。御協力いただき、ありがとうございました。

(2) **都市計画法・建築基準法100周年記念式典における国土交通大臣表彰の受賞**

都市計画法及び市街地建築物法の制定100年を記念し、令和元年6月19日に東京国際フォーラムにて記念式典が開かれました。本協議会は、「国及び地方公共団体と協力し、建築行政の推進に顕著な功績のあった団体」のうちの1つとして、国土交通大臣表彰を受賞しました。

(3) **令和元年度の活動方針（案）**

平成30年度に引き続き、「勉強会」、「建築協定だより」及び「データベース」の各小委員会を設置し、各活動のより詳しい検討を行っていきます。

(3-1) 初心者研修の実施

建築協定の性質や制限項目、運営委員会の役割や運営方法、初歩的な内容から分かりやすく説明することで、初めて委員になった方でも日常の運営ができるようになることを目指します。

(3-2) 勉強会の開催

総会等でのアンケートを参考に、新人委員だけでなく経験を積んだ委員にも役立つプログラムを検討し、時代のニーズに則した勉強会や建築協定地区等の見学会を適宜開催します。

(3-3) 建築協定だよりの発行

年2回（9月、3月）発行します。限られた紙面ながら、会員の皆様のまちづくり活動に役立つ様に、又読みやすく親しみやすい紙面作りを目指します。

(3-4) データベースの拡充

更新が必要なデータについて更新作業を進めるとともに、引続きホームページの改善を図っていきます。

この他にも、皆様から様々なアイデアをいただきながら、活動を進めていきます。



### 3 建築協定連絡協議会運営規約改正について

#### (1) 改正目的

建築協定連絡協議会が取り組んでいる事業について、規約の中に明文化するとともに、横浜市との関係などの実情を反映します。

#### (2) 横浜市建築協定連絡協議会運営規約改正案

##### 横浜市建築協定連絡協議会運営規約（案）

（目的）

第1条 横浜市建築協定連絡協議会（以下「会」という。）は、横浜市長が認可した建築協定（以下「建築協定」という。）の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的とする。

（事業）

第2条 会の目的を達成するために、次の事業を実施するものとする。

- (1) 研修会及び勉強会の実施
- (2) 広報紙「建築協定だより」の発行
- (3) 建築協定地区データベースの運営
- (4) その他情報交換及び普及啓発に伴う事業

2 事業の実施にあたっては、横浜市と相互に協力して取り組むものとする。

（会員）

第3条 会員は、建築協定の区域内の土地の所有者等とする。

（幹事会）

第4条 会の活動に向けた準備検討、研究活動、普及啓発活動を行うため、幹事会を設置する。

- 2 幹事会は建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から総会において決定した幹事 10 名程度をもって組織する。
- 3 任期は、2年とするが、再任は妨げない。
- 4 幹事が欠けたときは、第5条に規定する会長が幹事会の議を経て、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から補欠の幹事を決定し、その任期は、前任幹事の残任期間とする。また、補欠の幹事を決定したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。
- 5 幹事会は、必要に応じ会長が招集する。

（役員）

第5条 会に、会長1名及び副会長2名、並びに必要に応じて会計1名及び会計監査1名の役員を置く。

- 2 役員任期は2年とし、再任は妨げない。
- 3 会長は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて総会において選任する。
- 4 会長は、会務を総理し、総会の議長を務め、会を代表する。
- 5 副会長及び会計は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、副会長及び会計を選任したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。
- 6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときはその職務を代理する。
- 7 会計は、会の会計を担当する。
- 8 会計監査は、幹事会が会の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、会計監査を選任したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。
- 9 会計監査は、会の会計を監査する。
- 10 副会長、会計又は会計監査が欠けたときは、第5項又は第8項の規定を準用し、その任期は前任役員の残任期間とする。

(事務局)

第6条 会には、その事務を円滑に推進するために、事務局を置く。事務局は、横浜市都市整備局地域まちづくり課に設ける。

(総会)

第7条 総会は、会長が年1回招集し、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者により構成する。

2 総会は、次の事項を審議決定する。

- (1) 幹事及び会長の選任に関する事
- (2) 規約に関する事
- (3) 建築協定制度及び建築協定の運営に係わる会の活動方針に関する事
- (4) 会計に関する事

附 則 この規約は、昭和61年5月31日から施行する。

附 則 この規約は、平成6年6月25日から施行する。

附 則 この規約は、平成15年6月14日から施行する。

附 則 この規約は、平成17年4月1日から施行する。

附 則 この規約は、平成19年4月1日から施行する。

附 則 この規約は、平成23年6月18日から施行する。

附 則 この規約は、令和元年7月14日から施行する。

### (3) 横浜市建築協定連絡協議会運営規約 新旧対照表

#### 横浜市建築協定連絡協議会運営規約 新旧対照表

旧	新
	<p><u>(事業)</u></p> <p><u>第2条 会の目的を達成するために、次の事業を実施するものとする。</u></p> <p><u>(1) 研修会及び勉強会の実施</u></p> <p><u>(2) 広報紙「建築協定だより」の発行</u></p> <p><u>(3) 建築協定地区データベースの運営</u></p> <p><u>(4) その他情報交換及び普及啓発に伴う事業</u></p> <p><u>2 事業の実施にあたっては、横浜市と相互に協力して取り組むものとする。</u></p>
<p>(幹事会)</p> <p>第3条 会の活動に向けた準備検討、研究活動、普及啓発活動を行うため、幹事会を設置する。</p> <p>2 幹事会は建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から総会において決定した幹事10名程度をもって組織する。</p> <p>3 任期は、2年とするが、再任は妨げない。</p> <p>4 幹事が欠けたときは、第4条に規定する会長が幹事会の議を経て、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から補欠の幹事を決定し、その任期は、前任幹事の残任期間とする。また、補欠の幹事を決定したときは、第6</p>	<p>(幹事会)</p> <p>第4条 会の活動に向けた準備検討、研究活動、普及啓発活動を行うため、幹事会を設置する。</p> <p>2 幹事会は建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から総会において決定した幹事10名程度をもって組織する。</p> <p>3 任期は、2年とするが、再任は妨げない。</p> <p>4 幹事が欠けたときは、<u>第5条</u>に規定する会長が幹事会の議を経て、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から補欠の幹事を決定し、その任期は、前任幹事の残任期間とする。また、補欠の幹事を決定したときは、<u>第7</u></p>

<p>条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>5 幹事会は、必要に応じ会長が召集する。</p>	<p>条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>5 幹事会は、必要に応じ会長が<u>招集</u>する。</p>
<p>(役員)</p> <p>第4条 会に、会長1名、副会長2名、会計1名及び会計監査1名の役員を置く。</p> <p>2 役員任期は2年とし、再任は妨げない。</p> <p>3 会長は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて総会において選任する。</p> <p>4 会長は、会務を総理し、総会の議長を務め、会を代表する。</p> <p>5 副会長及び会計は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、副会長及び会計を選任したときは、第6条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故がある時又は会長が欠けた時はその職務を代理する。</p> <p>7 会計は、会の会計を担当する。</p> <p>8 会計監査は、幹事会が会の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、会計監査を選任したときは、第6条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>9 会計監査は、会の会計を監査する。</p> <p>10 副会長、会計又は会計監査が欠けたときは、第5項又は第8項の規定を準用し、その任期は前の残任期間とする。</p>	<p>(役員)</p> <p>第<u>5</u>条 会に、会長1名<u>及び</u>副会長2名、<u>並びに必要に応じて</u>会計1名<u>及び</u>会計監査1名の役員を置く。</p> <p>2 役員任期は2年とし、再任は妨げない。</p> <p>3 会長は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて総会において選任する。</p> <p>4 会長は、会務を総理し、総会の議長を務め、会を代表する。</p> <p>5 副会長及び会計は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、副会長及び会計を選任したときは、第<u>7</u>条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故がある<u>とき</u>又は会長が欠けた<u>とき</u>はその職務を代理する。</p> <p>7 会計は、会の会計を担当する。</p> <p>8 会計監査は、幹事会が会の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、会計監査を選任したときは、第<u>7</u>条に規定する総会で報告するものとする。</p> <p>9 会計監査は、会の会計を監査する。</p> <p>10 副会長、会計又は会計監査が欠けたときは、第5項又は第8項の規定を準用し、その任期は<u>前任役員</u>の残任期間とする。</p>
<p>(総会)</p> <p>第6条 総会は、会長が年1回招集し、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者により構成する。</p> <p>2 総会は、次の事項を審議決定する。</p> <p>(1) 幹事及び会長の選任に関すること</p> <p>(2) 規約に関すること</p> <p>(3) 建築協定制度及び建築協定の運営に係わる会の活動方針に関すること</p> <p>(4) 会計に関すること</p>	<p>(総会)</p> <p>第<u>7</u>条 総会は、会長が年1回招集し、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者により構成する。</p> <p>2 総会は、次の事項を審議決定する。</p> <p>(1) 幹事及び会長の選任に関すること</p> <p>(2) 規約に関すること</p> <p>(3) 建築協定制度及び建築協定の運営に係わる会の活動方針に関すること</p> <p>(4) 会計に関すること</p>
<p>(会報)</p> <p>第7条 会は、会報「建築協定だより」の発行を行う。</p>	<p>(削除)</p>

## 4 幹事の選任

---

### (1) 退任幹事

新聞 久男	能見台1丁目地区	金沢区
-------	----------	-----

### (2) 就任幹事

西野 康正	フレッシュタウン杉田	磯子区
-------	------------	-----

### (3) 令和元年度横浜市建築協定連絡協議会幹事

#### 令和元年度横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

会長	米田 征芳	皇谷台	戸塚区
副会長	赤田 千枝子	横浜興和台	旭区
	山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄区
幹事	浅場 隆一	森戸原住宅地区	港北区
	五十嵐 広明	みすずが丘地区	青葉区
	石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷区
	高橋 貞成	南舞岡一丁目・二丁目住宅地区	戸塚区
	西野 康正	フレッシュタウン杉田	磯子区

# 研 修 会

---



## 5 パネルディスカッション

テーマ：『建築協定地区等における様々な地域活動による魅力づくり』

横浜市では、現在 173 地区で精力的に建築協定が運用されています。しかし、昨年度協議会が実施したアンケートでは、多くの地区で担い手不足や住民の当事者意識の低下が課題となっているという声が寄せられました。

そこで今回は、建築協定等のルールの運用だけでなく、様々な活動に取り組むことで、新たな地域のつながりを生み出している方々に御登壇いただき、それぞれの地区で独自に取り組まれている活動等を御紹介していただきます。後半では、株式会社GENプランニング代表の奥村氏をファシリテーターとして迎え、それぞれの取り組みが建築協定や地域コミュニティに与えた影響などについて、各地区の方々とディスカッションしていただきます。

この研修会を通して、少しでも皆様の地区で活かせるようなアイデアやヒントを見つけていただけると幸いです。

### ○登壇者プロフィール

#### 登壇者 武蔵中山台住宅地建築協定

梶野 宏（とがの ひろし）

武蔵中山台自治会 会長

高橋 勝彦（たかはし かつひこ）

武蔵中山台自治会 副会長

#### 横浜興和台建築協定

新海 久男（しんかい ひさお）

横浜興和台建築協定 運営委員長

安部 哲夫（あべ てつお）

見守りネットワーク代表／民生委員・児童委員

#### 青葉美しが丘中部地区地区計画

伊藤 賢子（いとう けんこ）

青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会委員長

藤井 本子（ふじい もとこ）

青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会副委員長

永野 典能（ながの のりよし）

100 段階プロジェクトメンバー／美しが丘小学校おやじの会代表

○ファシリテータープロフィール

ファシリテーター 奥村 玄（おくむら げん）

株式会社 GEN プランニング代表取締役

<経歴>

昭和 32 年新潟市生まれ

昭和 55 年 3 月東北大学工学部建築学科卒業

昭和 59 年 9 月（株）農村・都市計画研究所設立に参加

平成 17 年 8 月～現在（株）GEN プランニング設立 代表取締役

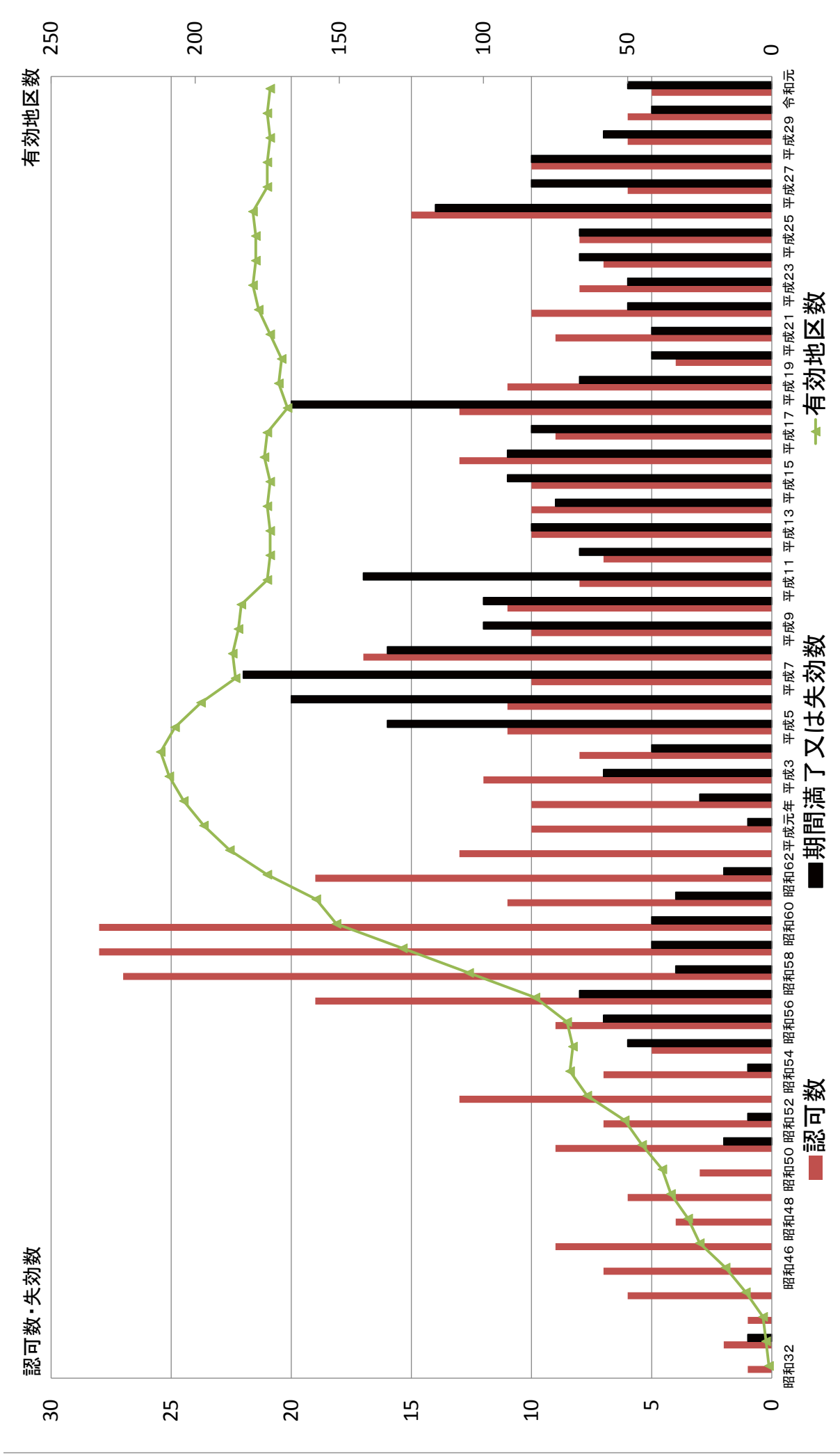
平成 18 年 4 月～19 年 3 月（財）世田谷トラストまちづくりまちづくりセンター事業担当

平成 8 年 4 月～平成 24 年 3 月 早稲田大学芸術学校非常勤講師

平成 18 年 4 月～平成 29 年 3 月 神奈川大学非常勤講師

横浜市地域まちづくり推進委員／横浜市農業委員／横浜市長屋門公園運営委員会委員／NPO 法人  
日本冒険遊び場づくり協会監事／NPO 法人横浜プランナーズネットワーク前理事





## 《参考資料 建築協定Q & A》

### Q 1 横浜市内の建築確認のうち民間機関によるものはどのぐらいありますか？

A 1 平成10年6月12日の建築基準法の改正により、これまで行政の建築主事のみが行ってきた建築確認、検査の業務について、国土交通大臣又は県知事の指定を受けた民間機関（指定確認検査機関）も行うことができるようになりました。現在、横浜市を業務区域とする機関は38機関設立されており、現在では横浜市における建築確認の9割以上が民間機関によりなされています。

現在、建築協定事前協議要望地区の指定により、指定確認検査機関が取り扱う物件も含め、建築確認申請の提出があった場合に事前協議をお願いしています。

⇒詳しくはQ 3、Q 4を参照

### Q 2 建築確認の内容については、いつの時点でどのような手段で知ることができるのでしょうか？

A 2 建築確認済証が交付された建築物であれば、建築局建築指導部情報相談課において、その建築物の建築計画概要書を閲覧することができます。この建築計画概要書を閲覧することで、どの機関が建築確認を行ったかを知ることができます。

※「建築計画概要書」は、建築確認申請書に添付して提出することが義務付けられている図書で、建物の用途・規模・構造等が記載され、付近見取り図と配置図が明示されたものです。平面図がないため、間取り等は分かりません。

また、建築物の工事現場には、建築確認済証交付者（建築確認を行った者）や建築確認年月日などの表示が義務付けられています。

なお、建築確認申請が提出された時に建築協定運営委員会へその旨をお知らせするなど、建築確認済証が交付される前に建築確認申請の内容について情報提供をすることは、個人情報保護の関係上、行うことができません。

### Q 3 建築協定事前協議要望地区とは何ですか？

A 3 指定確認検査機関による建築確認が増えたこと等に対応して、創設された横浜市独自の仕組みです。建築協定区域に加え、建築協定区域隣接地等で建築計画等の際に地元の建築協定運営委員会が建築確認申請等の前に、計画の内容について事前協議を要望している地区を指します。

建築協定事前協議要望地区内で、横浜市まちのルールづくり相談センターに建築に関する相談が寄せられた場合や建築確認申請等の提出があった場合には、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おります。

Q 4 事前協議要望地区内の土地で、指定確認検査機関に建築確認申請が提出された場合も、横浜市から建築主等に事前協議をお願いしてもらえるのですか？

A 4 横浜市では、建築協定等の建築基準関係規定以外の各種事前届出の手続き漏れを防ぎ、まちづくりの円滑な実施につなげるため、横浜市建築基準法施行細則に「建築協定等手続状況届出書」の横浜市長への提出を規定しております。指定確認検査機関に提出された場合には指定確認検査機関を経由して横浜市長へ提出されます。この情報に基づき、横浜市から建築主等に事前協議をお願いしております。

Q 5 「建築協定区域隣接地」とはどのような制度ですか？

A 5 平成7年度の建築基準法の改正で「建築協定区域隣接地」を定めることができるようになりました。建築協定に未合意の土地であっても、その土地を建築協定の認可時に「建築協定区域隣接地」に指定しておくこと、後からその土地の所有者等が市長に対し「建築協定に加わる」旨の意思表示をすることで随時建築協定に加わることができるようになりました。従来までは、後から建築協定に加わる土地がある場合は、建築協定区域の変更該当するため、全員合意が条件となる変更認可の手続きが必要でした。

「建築協定区域隣接地」を現在定めていない地区でも、今後更新などの機会には是非導入の検討をされると良いと思います。

Q 6 「建築協定区域隣接地」の位置づけと活用について教えてください。

A 6 ここで、「建築協定区域隣接地」の法的位置づけを簡単に説明します。

まず、ある土地に対する「建築協定区域隣接地」の指定は協定合意者だけの意思で行うことができます。協定合意者が、協定を締結する立場で「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」と判断した土地について任意に指定するものです。そのため、「建築協定区域隣接地」となる土地の所有者等の合意を必要としていませんが、指定時に情報提供をすることが望ましいと考えられます。

また、「建築協定区域隣接地」を指定することにより、「その土地は建築協定と一体的にまちづくりを進めることが望ましい」という趣旨を未合意者にPRすることができ、これまでの穴抜け地や周辺地とは少し違った性格をもたせることができます。そのPRのためには、日頃から土地の所有者等に対し、口頭・手紙等で協力をお願いするとともに、協定だよりを配布したり、地区の広報誌にPR記事を定期的に掲載するなど、協定に対する地区全体の取り組み姿勢を伝えることも重要でしょう。そのような活動の結果として、「建築協定区域隣接地」の方々が建築協定へ加入している例もあります。

**Q 7 建築協定区域隣接地等の協定に合意していない地権者の方への加入の勧誘等は、他地区ではどのように進められているのでしょうか？**

A 7 建築協定区域隣接地の地権者の方は、まだ建築協定について十分に理解できていないことも未加入の原因の一つと考えられます。勧誘活動を行う際には、建築協定の意義や地域としての必要性、制度等について丁寧に説明することが重要です。

勧誘については、日常の地域活動の中で地道に働きかけることで、少しずつ加入者を増やしている地区もあります。

また、土地の売買等により地権者が変更された際に、新しい地権者に文書をお渡しして建築協定に関する説明等を行い、加入者の勧誘を行うことも有効です。

**Q 8 建築協定の未合意の土地で、建築協定のルールに適合しない計画が進められている場合、建築協定運営委員会としてどの程度まで関与できますか？**

A 8 建築協定は土地の所有者等の合意のもとに成立しているものですから、合意されていない宅地には残念ながら協定の効力は及びません。

そのため未合意の土地では、協定のルールに沿わない建物が計画される可能性があります。その際、建築協定による拘束力はありませんが、地域で協定を締結している趣旨を説明し、できるだけ協定内容に準じた建物にしてもらえるように運営委員会または自治会からお願いすることはできます。すべての基準に合わせるが無理な場合でも、地域の街並みを維持するために、1つでも多くの基準に合うようお願いすることが重要です。

**Q 9 建築協定では盛土を制限できるのですか？**

また、日照に対するルールづくり、屋根の形状の制限や外壁の色彩の制限はできますか？

A 9 建築協定において、盛土による建築物の敷地の地盤面の変更を制限することができます。同様に、建築物の高さや屋根の形状、外壁の色彩や意匠についても制限することができます。

**Q 1 0 建築協定では青空資材置き場、青空駐車場など建物以外の土地利用について制限できるのですか？**

**A 1 0** 建築協定は、建築基準法に位置づけられた制度です。その中で、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ルールについて決めることができると規定されています。

青空資材置き場や青空駐車場は建築物の敷地ではないので、建築協定で制限することができません。建築協定とは別に景観法に基づく景観協定や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」等、建物以外の土地利用のルールを決める方法があります。

**Q 1 1 運営委員会への事前届出をルール化したいのですがアドバイスはありますか？**

**A 1 1** 建築協定運営委員会の手引きの中で、建築計画の事前届出の方法等についてご紹介しています。チェックシートを用いた届出や建築物の図面も含めた届出等、様々な方法が考えられます。

**Q 1 2 建築協定の委員会や、会員のための勉強会を開く場合の講師の派遣の要請についてよい方法を教えてください。**

**A 1 2** 市の職員が皆様の地域に出向いて、まちづくり制度などについて説明を行う「出前塾」や、建築協定の更新時は、まちづくりコーディネーター（専門家）を勉強会に派遣するなどの横浜市の支援制度があります。詳しくは横浜市にお問い合せください。

**Q 1 3 建築協定運営委員会細則の改定を行う場合、細則において特に規定されている場合を除いては、協定同意者総会の承認の要否についての判断は、運営委員会の決議に基づいて良いのでしょうか？**

**A 1 3** 運営委員会の決議権について、特に、統一的な見解はありませんので、個々の運営委員会での取り決めによります。協定同意者総会において、運営委員会の決議事項等を細則にあらかじめ規定することが好ましい方法です。

**Q 1 4 更新のたびに建築協定脱退者が増えてしまいます。何か良い方法はないでしょうか？**

A 1 4 建築協定を制定してある程度時間がたつと、建築協定によって守られている環境が当たり前になってしまい、建築協定の効果について忘れがちになってしまうこともあるようです。しかし、建築協定は住民の建築行為を一部制限するかわりに良好な環境を実現するものですので、運営委員会におかれましては、協定の効果について日頃よりのPRに努め、また、連絡協議会等を活用して他地区の運営委員の方と情報交換をしていただければと思います。

また更新の際に同意していただけない場合には、その理由に耳を傾ける姿勢が重要です。10年前とは社会情勢も変化してきており、更新にあたっては、現在の制限内容が適正かどうか検討する必要も出てくるとは思いますが、同意をいただけない方の意見は、重要なヒントとなる場合もあります。

**Q 1 5 後任の委員長がなかなか決まらず困っていますが、良い方法はないでしょうか？**

A 1 5 委員長の決め方は、協定区域の規模や特徴によって様々な方法がとられていますが、任期を定めて輪番制とする地区や、経験者である副委員長等を次期委員長とする地区が見受けられます。

**Q 1 6 建築協定の運営にかかる費用はどのように集めればよいでしょうか？**

A 1 6 建築協定を運営していく上で、交通費、通信費、印刷費などの経費が必要となることがあります。この経費は協定合意者全員で負担するべきものです。このため、運営細則で会費徴収について定めている地区もあります。また、協定区域と自治会の区域がほぼ一致している場合などは、自治会などから財政的援助を受けている地区もあります。どのような方法で費用を賄う場合でも、民主的に取り決めることが必要です。

また、「運営委員会の手引き」に、運営経費について詳しく説明していますので、ご参照下さい。

**Q 1 7 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？**

A 1 7 有効期間内に建築協定から外れることは、区域の変更になるので、建築協定区域の全員の合意が必要になります。このため、本人の意思のみでは脱退はできません。

**Q 1 8 建築協定の変更について、全員合意から3分の2に変更することは可能ですか？**

A 1 8 建築基準法上で、建築協定を変更する場合には、全員の合意が必要である旨が定められているため、3分の2に変更することはできません。

Q 1 9 協定締結後20-30年くらいになると、世代交代などにより、建替や売却が増えてきます。この場合建築計画が協定の内容と合わないことがあります。

A 1 9 協定の内容は皆さんで話し合いを重ね見直すことができますので、更新などの際にその時点での地域ニーズに合ったものに見直すことが考えられます。

また、周辺住民の皆さんが納得できる内容であれば、建物の建替等の際に協定の内容に必ずしも合わない計画でも認めるケースもあります。

Q 2 0 建築協定とは直接関係ありませんが、建築基準法で敷地面積の最低限度が定められたにもかかわらず、最低限度未滿に分割して建築しているところがあります。なぜですか？

A 2 0 平成8年5月10日より、敷地の細分化を防止し、良好な居住環境を保全するため、第一種及び第二種低層住居専用地域において、容積率に対応して建築物の敷地面積の最低限度が定められました（下表）。これにより、平成8年5月10日以降は、敷地面積が最低限度未滿となるような分割が原則としてできなくなりました。

ただし、平成8年5月10日時点で既に建物が建っている最低限度未滿の敷地や、更地であっても、平成8年5月10日時点で既に最低限度未滿の土地に所有権などをもっている場合は、「既存不適格敷地」と扱われ、最低限度未滿の敷地面積のまま建築が可能です。

また、「既存不適格敷地」でなくても、基準通り分割した結果生じた残りの1敷地については、最低限度の8割以上の敷地面積があれば、道路幅員や外壁後退など一定の条件を満たすことで、建築審査会の同意を得た上で、許可により認められる場合があります。

しかし、建築協定で敷地面積や分割に関する規定を盛り込んだ場合には、その規定によることとなります。

用途地域	容積率	敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域	60%	165㎡
	80%	125㎡（※）
第二種低層住居専用地域	100%	100㎡

※ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内では165㎡

## 《参考資料 関係窓口案内》

### ＜建築協定地区区別担当一覧＞

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	地域まちづくり課 支援・誘導担当	671-2667	鶴見 区 区政推進課企画調整係	510-1676
神奈川区			神奈川 区 区政推進課企画調整係	411-7028
西区			西 区 区政推進課企画調整係	320-8329
中区			中 区 区政推進課企画調整係	224-8129
南区			南 区 区政推進課企画調整係	341-1232
港南区			港南 区 区政推進課企画調整係	847-8319
保土ヶ谷区			保土ヶ谷 区 区政推進課企画調整係	334-6227
旭区			旭 区 区政推進課企画調整係	954-6026
磯子区			磯子 区 区政推進課企画調整係	750-2332
金沢区			金沢 区 区政推進課企画調整係	788-7729
港北区			港北 区 区政推進課企画調整係	540-2229
緑区			緑 区 区政推進課企画調整係	930-2217
青葉区			青葉 区 区政推進課	978-2217
都筑区	地域まちづくり課 支援・誘導担当	671-2667	都筑 区 区政推進課企画調整係	948-2227
戸塚区			戸塚 区 区政推進課企画調整係	866-8327
栄区			栄 区 区政推進課企画調整係	894-8161
泉区			泉 区 区政推進課企画調整係	800-2332
瀬谷区			瀬谷 区 区政推進課企画調整係	367-5632

※ 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、元町等、

桜木町駅周辺、新横浜都心

671-2673

都市整備局都心再生課

横浜駅周辺等

671-2693

都市整備局都心再生課



<建築協定の認可業務の担当窓口>

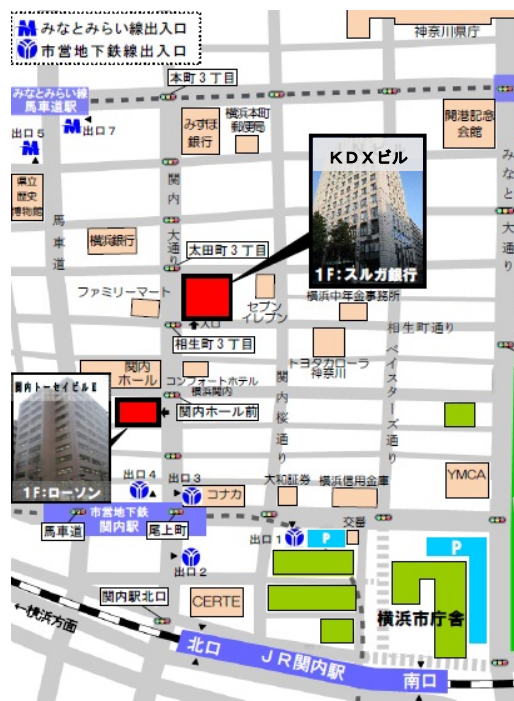
部名	課	担当名 (係名)	電話
建築局 建築指導部 (中区相生町3-56-1KDXビル内)	建築企画課	建築企画	671-2933

<建築確認申請等の相談窓口>

部名	課	担当名 (係名)	電話
建築局 建築指導部 (中区相生町3-56-1KDXビル内)	情報相談課	管理情報	671-4503
		相談	671-2953
	市街地建築課	建築許認可	671-4510
		市街地	671-4525
	建築指導課	指導	671-4531
		意匠	671-4552
		構造	671-4536
		設備	671-4538
	建築企画課	建築安全	671-4539
		建築企画	671-2933
建築局 宅地審査部 (中区相生町3-56-1KDXビル内)	宅地審査課	建築環境	671-4526
		宅地企画	671-2946
		北部方面	671-4515
		西部方面	671-4516
	南部方面	671-4517	
東部方面	671-4518		
	調整区域課		671-4521, 22

※建築物の確認申請の審査を担当しているのは建築指導課 指導担当です。)

◎ 建築局 案内図 ◎



※来庁者用の駐車場は市庁舎にのみございます。  
市庁舎の利用者は60分無料、  
KDXビル・関内トーセイビルⅡの利用者は  
90分無料で駐車できます。