

横浜今宿パナタウン建築協定書

(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、位置及び意匠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。

(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。以下「政令」という。）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、横浜今宿パナタウン建築協定と称する。

(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旭区今宿町2672番6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。

(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、位置及び意匠は、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、住宅部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）に規定する届出住宅とするものを除く次に掲げるものとする。
 - 一 一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）（※注釈〔1〕）
 - 二 一戸建て医院（獣医院を除く。）併用住宅
 - 三 政令第130条の3に掲げる兼用住宅のうち、騒音・振動・臭気などにより住環境を損なう恐れがないものとして運営委員会が認めたもの（※注釈〔2〕）
 - 四 住環境を損なう恐れがないものとして運営委員会が認めたもの
- (2) 建築物の高さは、9m、軒の高さは7.5mをそれぞれ超えないものとする。
- (3) 地階を除く建築物の階数は、2以下とする。
- (4) 敷地面積は180㎡以上とする。
- (5) 敷地の地盤の変更はできないものとする。ただし、自動車駐車場（以下「車庫」という。）、外構階段等又は車椅子用のスロープ等若しくはリフト等を築造するための切土又は盛土についてはこの限りでない。

- (6) 建築物等は敷地境界線に面する擁壁天端の外側にはね出して築造できないものとする。ただし、次のいずれかに該当するものにあつては、この限りでない。(※注釈〔3〕)
- 一 建築物の軒またはひさし
 - 二 宅地地表面より突出しない状態で設置される地下車庫等で、車庫上部の外壁等の後退距離に満たない部分の敷地境界線側に植栽を行うもの
 - 三 住環境を損なう恐れがないものとして運営委員会が認めたもの
- (7) 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（以下「外壁の後退距離」という。）のうち、道路境界線までの距離の最低限度は2 m以上、隣地境界線までの距離の最低限度は1 m以上とする。ただし、外壁の後退距離の最低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場合にあつては、この限りでない。(※注釈〔4〕)
- 一 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、かつ、当該部分の外壁の後退距離が、6条(7)に定める数値の2分の1以上であること。
 - 二 物置その他これに類する用途（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 m²以内であること。
 - 三 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積が20 m²以下とし、かつ、柱と屋根のみで建築されていること。
 - 四 宅地地表面より突出しない状態で設置される地下車庫等で、車庫上部の外壁等の後退距離に満たない部分の敷地境界線側に植栽を行うもの。
- (8) 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。

(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、横浜今宿パナタウン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、協定区域内の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2年とする。ただし、委員が欠け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。
- 4 委員は、再選されることができる。

(委員)

第8条 委員会に、委員長、副委員長1名及び会計1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統括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その事務を処理する。
- 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及び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、その強制履行又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(平成8年法律第109号)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。

(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建築物の用途を変更をするときは、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。

(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。

附則

(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。

(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（以下「既存建築物」という。）若しくはその敷地が、第6条の規定に適合しない又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、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後に、当該既存建築物を増築し、改築し又は移転する場合は、当該増築し、改築し又は移転する部分については、当該規定を適用する。

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4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、同号の規定は、適用しない。

横浜今宿パナタウン建築協定の締結に合意します。

年 月 日

土地の表示

横浜市旭区今宿町 番 面積 m²

横浜市旭区今宿町 番 面積 m²

横浜市旭区今宿町 番 面積 m²

土地の所有者、借地権者

住所

氏名 印

住所

氏名 印

住所

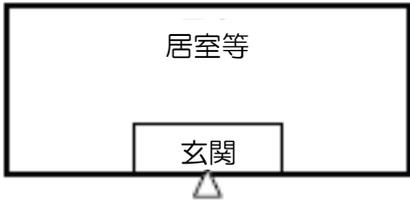
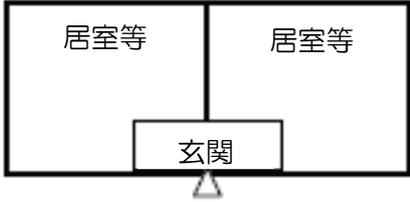
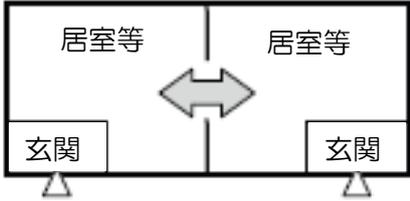
氏名 印

<注釈>建築協定第6条の条文の解釈について

この協定第6条における用語の定義及び解釈の基準は、次のとおりとする。

- [1] 第6条(1)一に定める「一戸建て専用住宅(二世帯同居住宅を含む。)」とは、図1のとおりである。この用途の制限の主旨は、本協定区域内に共同住宅(アパート)、長屋及び寄宿舍(寮)の建築物を認めないということである。

【図1】

		判断基準	
一戸建ての住宅	①従来型	住宅の全ての室(居室等)をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	②玄関共用型	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ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	③内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ)	

- [2] 第6条(1)三に定める「政令第130条の3に掲げる兼用住宅」とは、次の①から③のすべてを満たす規模であり、かつ、住宅と兼用できる主な用途は下表のとおりとなる。

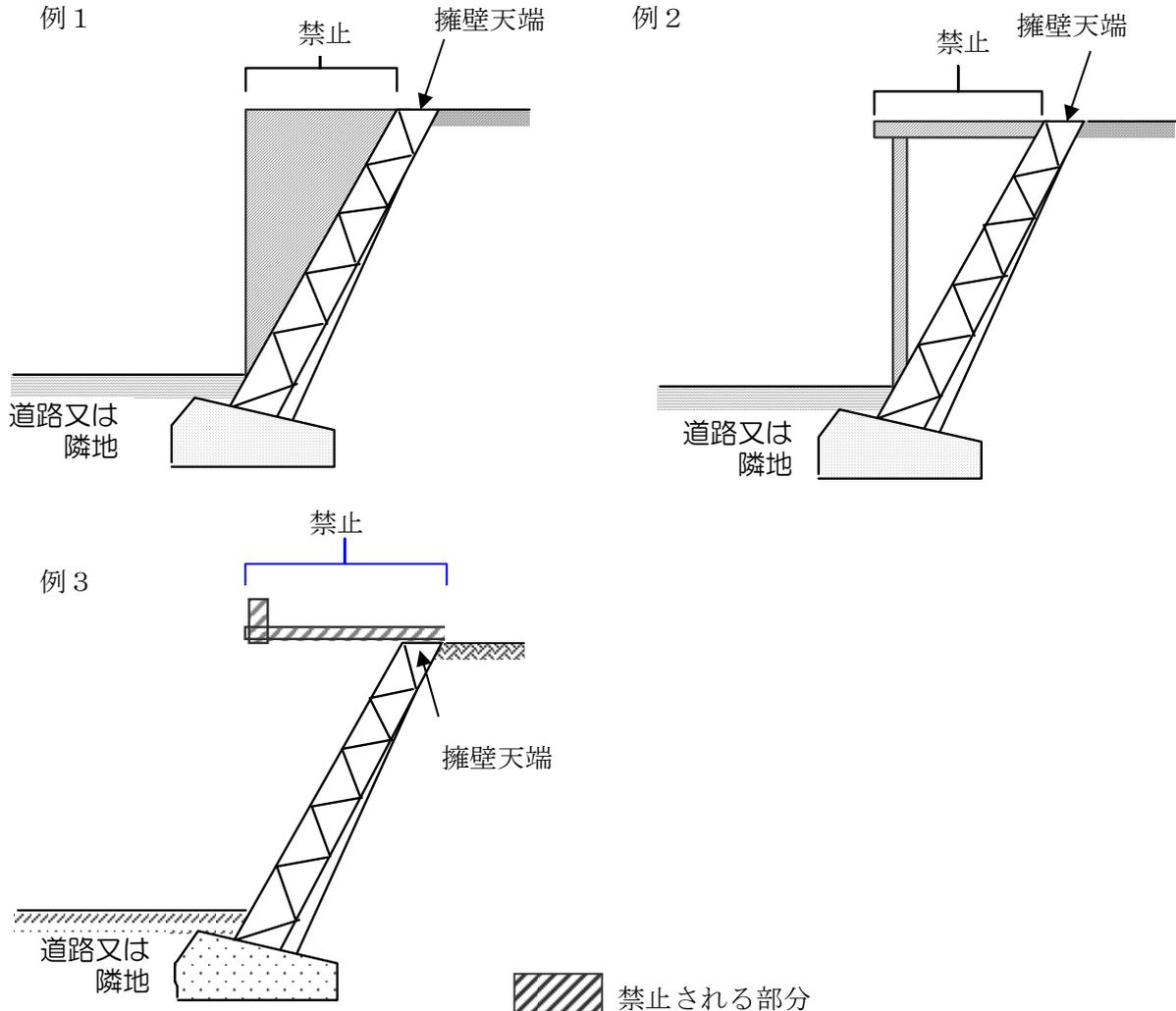
- ①非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積(各階の床面積の合計)の1/2を超えないこと。
- ②非住宅部分の床面積の合計が、50㎡以下であること。
- ③住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの

表 兼用できる用途

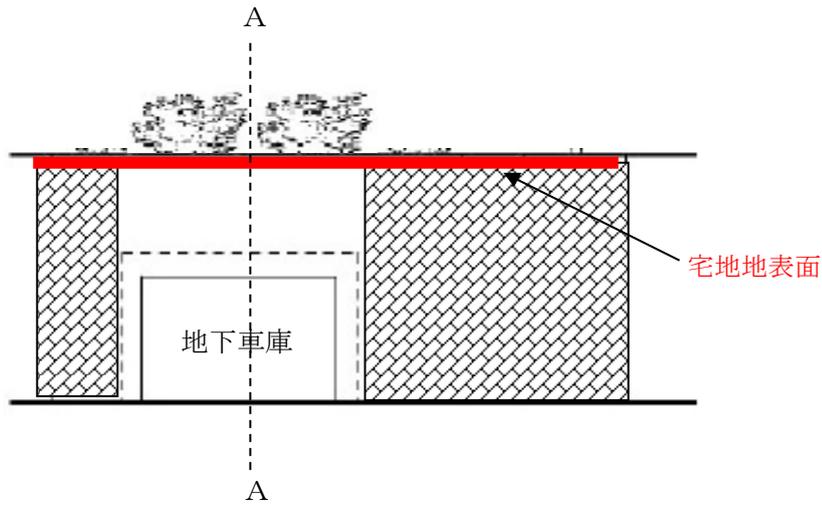
1. 事務所
2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店
3. 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋・貸衣装屋・貸本屋などのサービス業を営む店舗
4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗 (原動機の出力の合計が 0.75 kW 以下)
5. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋など (原動機の出力の合計が 0.75 kW 以下)
6. 学習塾・華道教室・囲碁教室など
7. 美術品や工芸品を製作するためのアトリエ・工房 (原動機の出力の合計が 0.75 kW 以下)

[3] 第6条(6)の定めにより禁止される建築物等は図2-1のとおりである。ただし第6条(6)二に掲げる地下車庫等の部分は図2-2のとおりである。

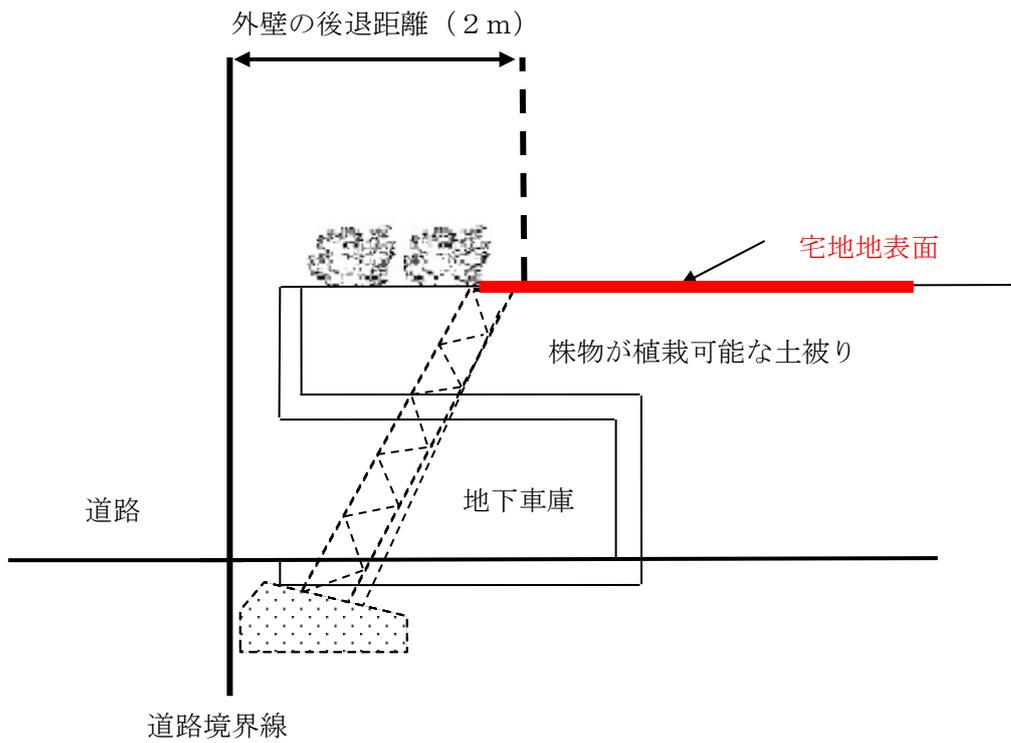
【図2-1】



【図2-2】 対象外となる地下車庫



立面図 車庫上部の敷地境界側に植栽



断面図 (A-A) 車庫上部の敷地境界側に植栽

[4] 第6条(7)一から四に定める外壁後退の緩和できる部分については、次に示すとおりである。

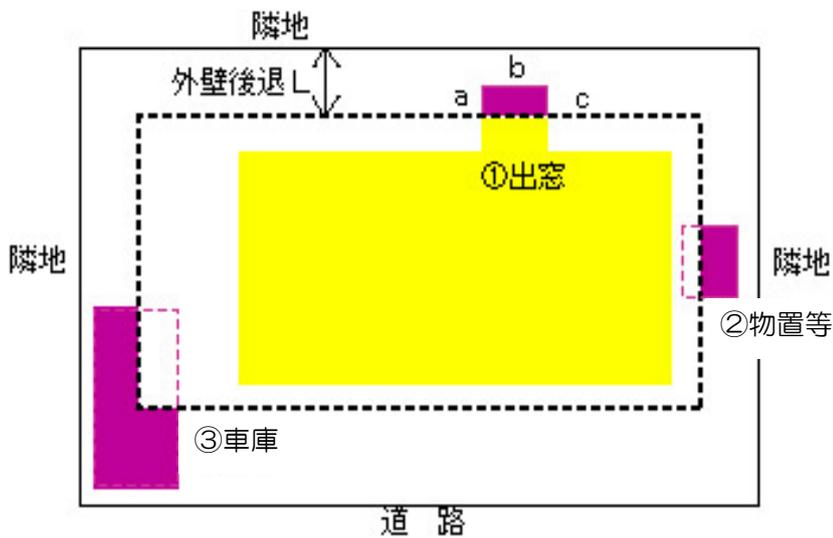
第6条(7)一に定める外壁後退の緩和が可能な部分(図3-①、図4)

第6条(7)二に定める外壁後退の緩和が可能な部分(図3-②)

第6条(7)三に定める外壁後退の緩和が可能な部分(図3-③)

第6条(7)四に定める外壁後退の対象外となる地下車庫等(図2-2)

【図3】



<算定法>

① $a + b + c \leq 3 \text{ m}$

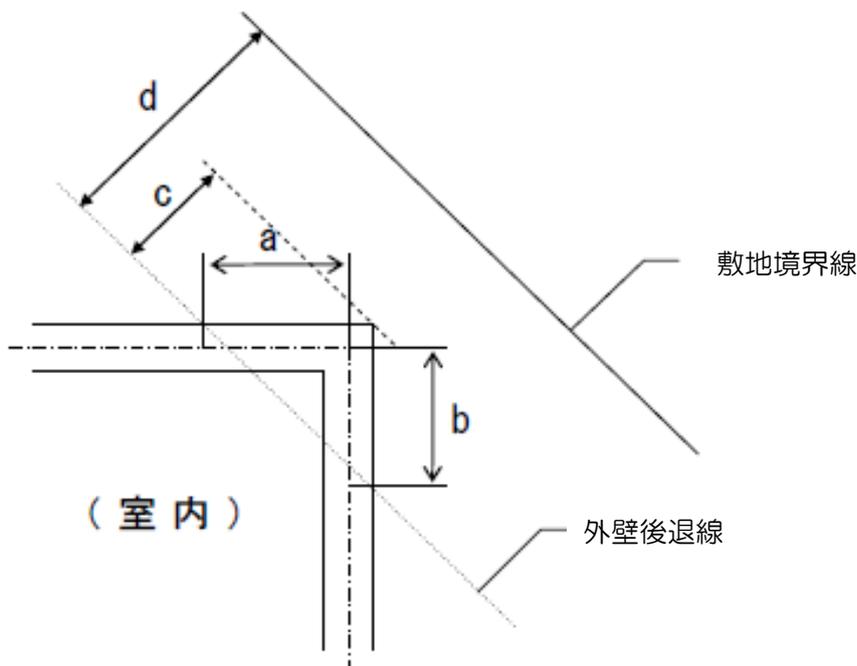
ただし、 $a \leq L/2$

かつ、 $c \leq L/2$

② 軒高2.3m以下の物置等
 $\leq 5 \text{ m}^2$

③ 軒高2.3m以下
 柱・屋根のみのカーポート等
 $\leq 20 \text{ m}^2$

【図4】 斜めに外壁後退線がかかる場合の中心の長さの算定法



$a + b \leq 3 \text{ m}$

かつ

$c \leq 1/2 d$