

STEP1 :

建築協定更新の準備

建築協定の有効期間満了の約1～2年前に横浜市から建築協定更新の予告通知が運営委員会宛に届きます。

「はじめに」で記したような方針づくりや準備委員の選任、建築協定の内容の検討、勉強会や広報活動などに6ヶ月ぐらいは必要でしょう。

建築協定の更新を進める場合、検討を重ねてできあがった建築協定書に対し、訪問活動や遠方にお住まいの土地の所有者等への協定書の郵送回収を考慮すると、住民の合意を得て署名や記名押印いただく期間が2～3ヶ月かかる場合もあります。

更に横浜市に認可申請し、縦覧、公聴会を経て、認可公告されるまでの期間は、地区の大きさにもよりますが、4～6ヶ月程度かかるため、全体で1～2年ほどの期間が必要でしょう。

1 更新のための体制づくり

建築協定の更新には、地域のみなさんの意見を聞くためのアンケートや進捗状況のニュースを配るなど、多くの人手が必要になることがあります。地区の大きさによっては現在ある運営委員会では人数が足りない事もあります。地区の大きさや運営委員会の人数によって

- ① 運営委員会が行う場合
- ② 運営委員会に更新のための新たな委員を追加して行う場合
(必要に応じて運営委員会の下部組織等として準備委員会を設置)

等が考えられます。(就任のお願い文は参考例1を参照)

個別訪問で更新の説明や署名・記名押印を頂く場合には、比較的地域活動に積極的な方を選ぶのもよいでしょう。また、建築に詳しい方や文書作成が得意な方が委員にいればより心強いでしょう。

更新検討のメンバーを募るには様々な方法が考えられます。地区全域の状況を把握するために、また最後の段階でメンバーが各戸に署名や記名押印をお願いする事を考えると、街区から一人ずつ選ぶくらいの人数がよいのではないのでしょうか。

参考例1

〇年〇月〇日

各位

〇〇建築協定運営委員会委員長 〇〇〇〇

建築協定更新準備委員就任のお願い

〇〇の候 いかがお過ごしでしょうか。

さて、私達の住む住宅地の静かな環境を守るため締結しました〇〇建築協定が、〇年の歳月を経て〇年〇月に更新の時期を迎える事になりました。

これまで協定のお陰で、大きなトラブルもなく過ごしてまいりました。

この協定の更新を行い、子供や孫たちの世代まで良い住宅環境を引き継いでまいりたいと願っております。

つきましては、先日お話ししましたが、大変僭越ですが貴方にこの協定の更新作業を進める準備委員になって頂きたくお願い申し上げます。

準備委員会の初会合を下記の通り開催いたしますので、万障お繰り合わせの上ご出席下さいますようお願い申し上げます。

と き 〇年〇月〇日() 午後 時より 時まで
と ころ 〇〇町〇丁目〇〇 〇〇 〇〇宅 電話〇〇〇-〇〇〇〇

準備委員をお願いするときはこの様な感じで…

委員をお願いする方には必ず事前に調整しておきましょう！

2 更新活動の段取りの決定

更新検討のメンバーが決まったら、更新活動に向けた段取りや更新内容の検討を行います。まずはみなさんが住んでいるまちの現状（現在の法律では何が建てられるのか、そして建築協定によってどのような上乘せルールが何のために定められているのか）について検討会等を開催して理解し、将来像を考えることが大切です。

（参考例2）

まず、更新検討のメンバーで「このルールのおかげでこういう効果があった」など、建築協定を締結・運営してきたことを振り返り再認識しましょう。

横浜市
から

建築協定のルールによる効果以外にも、運営上の問題点、地域における他の課題等も一緒に再確認をするとよいでしょう。課題等に対応するために、建築協定の内容の見直しや、他のルール手法の導入などを検討しましょう。（他のルール手法：P7 コラム）

参考例2

○年○月○日

○○建築協定 第1回更新検討会

○○町○丁目○○ ○○○○宅

1. 委員の自己紹介
2. ○○建築協定の○年の経過
3. 建築協定更新のスケジュール
4. 現在の建築協定の制限内容と法令上の最低基準の確認

	建築協定の制限内容	法令による最低基準
建物用途	○○	一戸建て・マンション等可
建蔽率 ／容積率	○○／○○	40% / 80%
外壁後退	道路・隣地境界から○m	道路境界から1m
最低敷地面積	○○○㎡	125㎡ (許可による特例有り)
高さ	○m	10m

5. 制限内容などの意見交換
6. 委員の役割分担
7. 次回（第2回更新検討会）の開催日時

準備委員会にはこのような資料を用意して議論するといいですね。

コラム 建築協定とそれ以外のルールとの比較

建築物に関する制限を定めるルールは、建築協定以外にも、地区計画や景観協定、地域まちづくりルールなどがあります。これらのルールは、定められる項目や効力の範囲、ルールの運営など、が異なります。これまで建築協定を運用している中で、「建築協定の制度だけではうまくいかないことがあった」、「新しいニーズとして建築協定では定められないようなルールを定めたい」などの問題がある場合には、この更新の機会を捉えて他のルールの活用や建築協定との併用も一緒に検討してみたいかがでしょうか。

○各ルールの比較

制度名	建築協定	地区計画	地域まちづくりルール	景観協定
特徴	建築基準法に基づくルール 建築物に関する事項を定められる。	都市計画法に基づくルール 地区計画で定めた内容を条例化することにより、法的な強制力を持たせることができる。	地域まちづくり推進条例に基づくルール 建築物以外にも工作物や土地利用、福祉・防犯などのソフト事項も定められる。	景観法に基づくルール 工作物、屋外広告物、緑地など景観に関する事項を定められる。景観形成のためのソフト事項にも対応。 同時に景観計画の策定も必要。
穴抜けの有無	非合意地は穴抜け又は隣接地となり、協定の効力は及ばない	なし	なし	非合意地は穴抜け又は隣接地となり、協定の効力は及ばない
運営主体	運営委員会	市	地域まちづくり組織と市	運営委員会
強制力	民事契約と同等の効力	市が勧告(法的拘束力はない) 条例化した項目は建築基準法と同等の法的拘束力	市が勧告(法的拘束力はない)	民事契約と同等の効力
有効期間	任意に定める	なし	6年おきに延長	任意に定める(最長30年)

※例えば、地区計画は条例化すれば強制力が強い反面、一度ルールを決めてしまうとその後の軽微な変更や柔軟な運用ができないことや制限できる内容に限りがあるなど、それぞれの制度には一長一短があります。地域のニーズに応じてどの制度を利用(併用)すると効果的かをよく検討しましょう。

横浜市の支援制度

建築協定の更新活動では、アンケートなどで印刷費がかかったり、建築物の制限については専門的な事項の検討が必要になる場面があったりします。これらに対し、横浜市に申請すると、以下のような支援を受けることができます。

① 出前塾

横浜市職員を地域に呼んで、まちづくりの動向や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 まちづくりコーディネーター及びまちづくり支援団体の派遣

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。

③ 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で収集し、リストを作成・提供します。

④ 地域まちづくり活動費の助成

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
- ・事務連絡の郵送費（地区外のみ）等

上記の②～④の支援を受けるためには、事前に申請手続きが必要になります。また、申請から実際に利用できるまで1か月程度かかります。詳しくは横浜市へご相談ください。（相談先：巻末「横浜市建築協定連絡先一覧」）

3 建築協定の内容検討

ア 建築物の制限について

建築協定更新の際には、内容の再検討が必要となる場合があります。前回の建築協定が締結されたときとは社会情勢も変化しており、現在の状況に対応した制限内容とすることが求められます。自分たちのまちのこれからについて考えるよい機会となるのではないのでしょうか。

① まず、今まで守ってきた建築協定の制限内容を理解します。

一般的な建築協定における制限内容をその主旨とあわせて紹介します。

●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。

イ 一戸建ての住宅（二世帯同居住宅を含む。）

ロ 一戸建医院（獣医院を除く。）併用住宅

ハ 二戸までの長屋または兼用住宅（運営委員会が住環境を損なう恐れがないとして承認したものに限る） など

●建ぺい率、容積率の制限：建築物の大きさを制限しゆとりある環境を維持します。

例：容積率は〇〇%以下、など

●階数、高さの制限：建築物の高さを制限し、ゆとりある環境を維持します。

例：階数は地下を除き〇階以下、高さ〇m以下、軒高〇m以下、など

●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：敷地の分割は禁止、分割する場合は〇〇〇㎡以上、など

●外壁後退の制限：道路や隣地との間に空間を確保し、ゆとりある環境を維持し、近隣トラブルも防ぎます。

例：敷地境界線から〇cm 後退、など

●地盤面の変更の制限：周囲とのバランスを欠いた盛土などを禁じ、近隣トラブルを防ぎます。

例：地盤面の変更の禁止、など

●その他 色彩、デザイン、緑化など・・・・・・・・

※建築協定として認可ができるのは建築物に関する事項に限られるので注意しましょう。

横浜市
から

制限内容の詳しい意味や建築基準法上の取扱等については、「建築協定運営委員会の手引き」の「法令編」を参考にして下さい。

② 次に、今までどの様な効果があったかを考え、今後の対応を考えます。

上の制限の中のいくつかは、現在の建築協定に盛り込まれていると思います。更新にあたっては、これらの制限によって今までどういう効果があったかをみなさんで考え、それぞれの制限について今後は

- ・厳しくする
- ・今までと同じ
- ・緩くする
- ・撤廃する

のどれにするかを決めます。

③ 更に、新たな地域のニーズに応じたルールを考えましょう。

また、前回の協定締結時とでは社会情勢や地区内の住民の年齢構成も変わってきており、それに応じた新しい制限内容が必要になる場合もあります。

これまで実際に制限内容が変更された例を次に紹介します。

- 二世帯住宅の要請 →地域住民の高齢化問題への対応、地域の活性化を図る
例：建築可能用途への特記「一戸建ての住宅（二世帯住宅を含む。）」
- バリアフリーへの対応 →バリアフリー住宅への改造に対応
例：地盤面変更の禁止の例外規定を設ける（「～。ただし車いす用のスロープを造るための切土盛土はこの限りでない。」など）
- 活性化、住み続けるため→生活のための様々な機能を認め、地域の活性化を図る
例：日用雑貨店、喫茶店、自家製パン店などの兼用住宅や福祉施設を認める。（注：法律（用途地域など）で認められている範囲内に限ります）
- 用途地域など、条件が異なる地区への配慮→更新時に局所的な加入率減少を緩和
例：地区毎の実情をふまえた制限とする。（「用途は、一低専地域では一戸建ての住宅、準住居地域では一戸建ての住宅・長屋・共同住宅・事務所又は〇㎡までの店舗とする。」など）

建築協定は、後々の運営を考えると、建築協定区域隣接地やいわゆる‘穴抜け’を減らしていくことが非常に重要です。どんなに素晴らしい制限内容でも、守っている建物の割合が少なければ、まち全体としての良好な環境は保てません。できるだけ多くの方が納得できる制限内容になるよう、地区内の権利者の意見を聞きながら検討を重ねましょう。

イ 有効期間について

建築協定には、有効期間を決めなければなりません。有効期間を短くすると協定内容の変更がしやすく、協定に関わる人を増やしたり協定について地区の方の認識をもってもらいやすくなったりする反面、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。

社会情勢に適応し地区独自の変化に対応や将来のまちづくりについて話し合う機会となる更新作業をどの期間ごとに持つかを考え、期間の設定をしましょう。

なお、「有効期間は10年とする」としている地域が多いようです。地区によっては5年、20年という例もあります。

有効期間を10年とする条文例

(有効期間)
第●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●条及び第●条の適用については、なお従前の例による。

また、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協定の継続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得ることができます。

有効期間を継続希望調査により最長20年とする条文例

(有効期間)
第●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、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。
2 この協定の有効期間内に～…

横浜市
から

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。土地の所有者等のリストや賛成数の確認の仕方、横浜市への報告手続き等については、付録(P39)をご覧ください。詳しくは、横浜市へご相談ください。(相談先：巻末「横浜市建築協定連絡先一覧」)

ウ 建築協定の運用（事前届出・建築計画の確認）

平成11年5月から民間の指定確認検査機関が建築確認や建築物の検査をすることができるようになり、建築協定制度をとりまく状況が変わってきました。これからも、良好な住環境を育てていくために建築協定の果たす役割は重要となりますが、その維持については、運営委員会による協定の運用が重要になっています。

多くの地区では協定地区内での建築計画の内容が協定の制限内容に適合しているか、建築が始まる前に運営委員会で確認しています。これにより「このまちは、建築協定がしっかり運営されているのだな」という印象を建築主や設計者に持つてもらうことができます。

このような運用を行うには、その旨を建築協定書若しくは建築協定運営細則に規定する必要があります。

建築と用途変更を届出の対象とした条文例

（建築計画の事前届出）

第●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、当該計画を委員長へ届け出なければならない。

どのような行為を行うときに事前届出をしてもらうかは建築物の制限の内容によっても異なります。また、どの程度まで地域で確認するべきかどうかも含めて検討すると良いでしょう。

（条文例以外に届出対象になり得る行為）

- ・意匠の変更（外壁の色等を定めている場合）
- ・地盤面の変更（地盤面の変更の制限を定めている場合） ……など

横浜市
から

届出を受けた運営委員会は、計画が協定内容に合っているか確認します。「建築の素人に図面のチェックなんてできない」と思われるかもしれませんが、コツをつかめば案外できるものです。確認方法は「建築協定運営委員会の手引き」に載っているので参考にしてください。

また、チェック方法の勉強会を横浜市のまちづくりコーディネーター派遣（P8参照）を利用して実施することもできます。また、建築協定連絡協議会の勉強会でも図面の見方を扱っている場合もあります。

エ 制限内容や条文表現の確認

今までの建築協定運用の中で、条文の表現のために建築協定が本来意図していた制限ができず運用がうまくいかなくて困った事もあったと思います。また、前回策定したときから法律等も改正している場合もありますので、これを機会に現在ある条文がどのような場合にどう解釈できるかなどを確認し、必要に応じて修正すると良いでしょう。

また、建築協定の制限内容について、運営委員会で「解釈基準」を作成し協定を運用している場合、更新をきっかけに建築協定書にその内容を反映し、制限の内容を協定書で明確にしておくこと、協議の際にもトラブルが起きにくくなるでしょう。

※建築協定書案の内容は、勉強会などの節目ごとに横浜市の担当者に相談し、法律上問題がないかチェックしてもらいましょう。

4 地権者リストの作成・修正

建築協定の更新は、地区内の土地や建物の現状を把握し、地区のみなさんの意見を聴きながら検討を進めていくことが重要です。

そのために必要な作業の一つとして、建築協定の対象になる土地や土地の所有者等の情報の調査が挙げられます。そのため、そのような情報を集約した地権者リストを作成することが必要です。

地権者リストには原則として、「協定の対象となる土地の地名地番、土地の面積、土地の所有者等の名前、住所、土地を共有している場合は各土地の所有者等の持分割合」の情報を載せます。これらの情報は、その地区を所管する法務局の出張所に申請すれば誰もが知ることができる内容です。

なお、地権者リストに記載されている個人のプライバシーについては十分配慮しましょう。例えば、更新作業で地権者リストのコピーを各委員に渡した場合は、作業後回収して廃棄するなどの配慮が必要です。

横浜市
から

地権者リストを作成するためには、法務局の出張所に申請し登記簿の謄本を取得することが必要ですが、申請には費用がかかります。横浜市には、市が地権者リストを作成し、そのリストを運営委員会等に提供することができる支援制度があります。この制度の適用については、手続きが必要ですので、ご相談下さい。(P8参照)

なお、登記簿に記載されている情報は登記時点のものであるため、転居や住居表示変更等の後に登記の変更が行われていない場合、現況と異なる登記がされている可能性があります。

地権者リストの例

敷地 No.	地名地番		地積 (㎡)	持分割合			所有者		借地権者	
	○区○町						氏名	住所	氏名	住所
	本番	枝番								
1	11	番 1	125.01㎡	1	分の 1	横浜 太郎	○区○町11-1			
2	11	番 2	130.02㎡	2	分の 1	鶴見 ふみ	◇◇区◇町88-5			
				2	分の 1	鶴見 花子	○区○町11-2			
3	11	番 3	225.87㎡	1	分の 1	金沢 進	△県△市△△3-3	借地権	泉 一郎	○区○町11-3
4	11	番 4	222.47㎡	25	分の 15	保土ヶ谷 清	○区○町11-4			
				25	分の 6	保土ヶ谷 綾子	○区○町11-4			
				25	分の 4	保土ヶ谷 利行	○区○町11-11			
5	11	番 5	18.45㎡	1	分の 1	港北 幸雄	○区○町11-6			
			100.31㎡	1	分の 1					
			4.66㎡	1	分の 1					
6	11	番 8	125.65㎡	1	分の 1	青葉 和夫	□県□□村□123			
7	11	番 9	125.80㎡	7	分の 4	戸塚 武史	○区○町11-9			
				7	分の 3	戸塚 洋子	○区○町11-9			
				10	分の 1	戸塚 武史	○区○町11-9			

5 地区のみなさんへの周知について

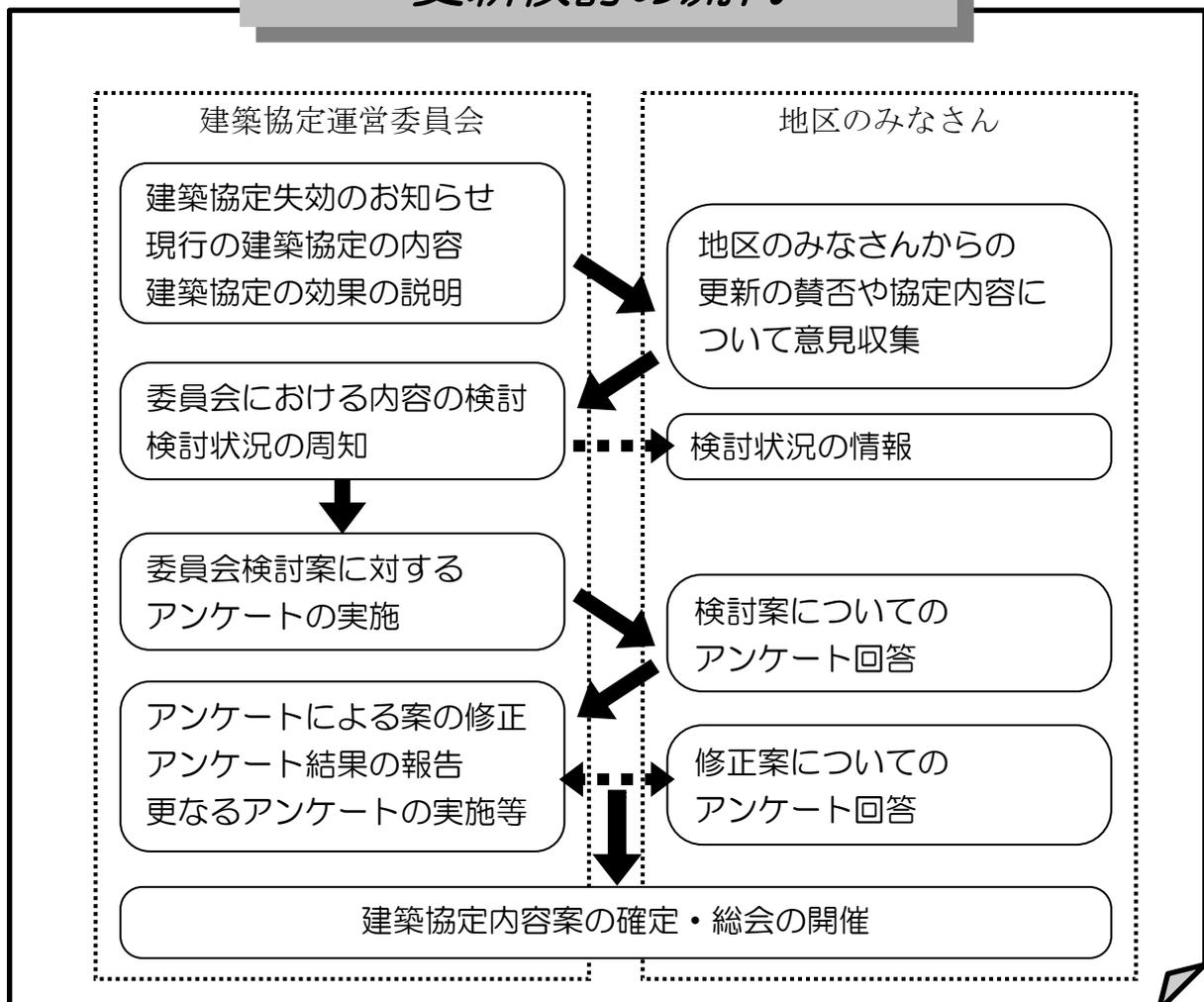
建築協定の内容の見直しを更新検討メンバーで検討するために、アンケートによる地区のみなさんの意見収集や、更新作業の状況を地区のみなさんで共有する事は非常に大切です。建築協定制度の概要や準備委員会での話し合いの内容は、ニュースの発行や地区内の回覧などで地区のみなさんにPRするとよいでしょう。アンケートを行った場合は必ず結果を報告しましょう。みなさんと情報を共有し、理解を得ながら作業を進めることが大事です。

このときに、現行の建築協定に合意してもらえなかった隣接地や穴抜け地の方へも積極的に情報提供し、新しい建築協定への理解を得られるようにしましょう。

なお、アンケートを行う時に注意をしなければならないことは、この時点で行っている更新作業は、あくまでも「地区のみなさんの多くの賛同を得られるルールとは何かを検討している」ものであり、今ある建築協定の更新の賛否を問うものではありません。この点に気をつけて、アンケートやニュースの内容を検討しましょう。

(更新等の賛否については次の段階の総会等で決定をします。P19～参照)

更新検討の流れ



参考例3-1

〇〇建築協定加入者の皆様へ

〇〇建築協定運営委員会

〇〇 〇〇

当〇〇建築協定は〇年に諸先輩の英知で発足して以来〇年が経過し、次年度には更新の時期となります。現在更新を前提にして準備作業を進めていますが、同協定加入者の皆様方には建築協定とはどういうものか、再度ご理解をいただいた上で更新の手続きをしたいと思っておりますのでご協力の程よろしくお願いいたします。

1. 建築協定とは

都市計画法・建築基準法では建築物の制限を定めています。これらは、建築物の最低限の基準を定めたもので、この基準を守っていても日照やプライバシー、街並み等の問題は起こる可能性があります。

建築協定とは、土地の所有者などの全員の合意によって建築基準法の「最低限の基準」にさらに一定の制限を加え互いに守りあっていく事を約束（署名・捺印による契約）し、その「約束」を横浜市長が認める（認可）ものです。これによって地域の環境保全と魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。

2. 現在の建築協定の制限内容と法令上の最低基準の比較

〇〇地区ではこれまで建築協定を締結し、建築基準法で定めてある制限（左列）に加えて規制をすることで、より統一的な街並みを維持してきました。

・・・・・・・・・・・・・・・・（以下略）・・・・・・・・・・・・・・・・

-----切り取り-----

3. 現在の建築協定の内容や地域の街並み等に関してご意見があれば次に記入して下さい。

ご意見等があれば、随時、運営委員会へご相談ください。

地区内のみなさんへのPRは、建築協定に関心をもってもらうような文章にしましょう。住民1人1人が、「自分達のまちの未来の問題」という認識を持つことが重要です！隣接地や穴抜け地の方にも関心を持ってもらえるように、随時、情報提供をおこなっていきましょう。必要に応じて個別訪問をおこなうなども有効な手法です。

参考例3-2

〇〇建築協定加入者の皆様へ

〇〇建築協定運営委員会

〇〇 〇〇

日頃より〇〇建築協定の運営にご協力いただきありがとうございます。〇〇建築協定は〇年に発足して以来〇年が経過し、次年度には期間満了を迎えます。

期間満了を迎えるにあたり、次のいずれかの対応をとることを運営委員会で検討しているところです。

1. 建築協定を再締結する
2. 期間満了をもって建築協定を終了する
3. 地区計画、地域まちづくりルール等の他の制度に移行する

運営委員会としては、引き続き〇〇地区の住環境維持に努めていくため、建築協定の更新を行うことを検討していますが、土地所有者等の皆様のご意見を伺いながら準備や今後の作業を進めていきたいと考えております。

つきましては、添付の説明や、これまで建築協定が当地区にてはたしてきた役割、建築協定の意義を踏まえ、アンケートにご回答いただきご意見を聞かせくださいますようお願いいたします。

1. 建築協定とは

都市計画法・建築基準法では建築物の制限を定めています。これらは、建築物の最低限の基準を定めたもので、この基準を守っていても日照やプライバシー、街並み等の問題は起こる可能性があります。

建築協定とは、土地の所有者などの全員の合意によって建築基準法の「最低限の基準」にさらに一定の制限を加え互いに守りあっていく事を約束（署名による契約）し、その「約束」を横浜市長が認める（認可）ものです。これによって地域の環境保全と魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。

2. 現在の建築協定の制限内容と法令上の最低基準の比較

・・・・・・・・・・・・・・・・（以下略）・・・・・・・・・・・・・・・・

-----切り取り-----

◆建築協定期間満了後の対応について

1. 建築協定を再締結する
2. 期間満了をもって建築協定を終了する
3. 地区計画、地域まちづくりルール等の他の制度に移行する

◆現在の建築協定の内容や街並み等に関してご意見があれば次に記入して下さい。

ご意見等があれば、随時、運営委員会へご相談ください。

参考例4

〇〇地区の皆様へ

〇〇建築協定運営委員会 〇〇 〇〇

去る〇月に建築協定の期限満了に関するお知らせ及び建築協定に対する意見収集をさせていただきました。皆様からいただいたご意見をご報告すると共に、ご意見を元に運営委員会にて検討しております「建築協定の内容案」をお示しいたします。案に対するご意見をお寄せください。

1 意見収集結果

..... (略)

2 建築協定案

(1) 建築物の用途

① 一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）

..... (制限内容の解説等)

・
・
・

-----切り取り-----

ご意見記入欄

ご住所 _____

お名前 _____

ありがとうございました。

アンケートによる意見集約をし、建築協定の内容が具体的にになったら案に対するアンケートを実施しましょう。

横浜市
から

更新に向けたニュース・アンケート等によるPRや、説明会、協定内容の勉強会を行う場合等には、オンラインでのアンケートフォームやオンライン会議等を活用することで作業の軽減を図ることも考えられます。