

第40回
横浜市建築協定連絡協議会
総会

令和5年6月24日（土）

13時30分～15時30分

横浜市役所1階

市民協働推進センタースペースA・B

目 次

1	報告事項	
	第39期 建築協定連絡協議会活動報告	・・・ 1
2	議決事項	
	【第1号議案】第40期 建築協定連絡協議会の活動方針	・・・ 2
3	事務報告	
	報告（1）新任幹事の就任・幹事の退任	・・・ 3
	報告（2）横浜市の建築協定取扱い状況	・・・ 4
	報告（3）建築協定更新マニュアルの改訂について	・・・ 5
4	その他 市政情報 用途地域等の見直しについて（別添資料参照）	
	《参考資料》	
	● 横浜市建築協定有効地区数等の推移	・・・ 6
	● 建築協定運営に役立つ手引き・マニュアル等	・・・ 7
	● 建築協定Q & A	・・・ 7
	● 関係窓口案内	・・・ 13
	● 横浜市建築協定連絡協議会運営規約	・・・ 14

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。

1 報告事項

第 39 期建築協定連絡協議会 活動報告

幹事会を 9 回開催し、「総会」や「初心者研修」、「秋の勉強会」「春の勉強会」を企画・開催しました。また、「建築協定だより 77 号、78 号」の編集・発行や、建築協定地区データベースの更新を行いました。

(1) 総会の開催

第 39 期総会を令和 4 年 7 月 2 日（土）に横浜市庁舎 1 階市民協働推進センタースペース A・B にて開催し、当日は 52 名の方に参加いただきました。基調講演として、東京都市大学環境学部環境創生学科 室田昌子教授に「地域価値向上に向けた郊外住宅地のコミュニティ・マネジメントの推進」と題してご講演いただき、郊外住宅地の地域価値やその維持・向上に向けた取り組みを行う事例等をご紹介いただきました。

(2) 初心者研修の開催

初心者研修を総会と同日の令和 4 年 7 月 2 日（土）に横浜市庁舎 1 階市民協働推進センタースペース A・B にて開催しました。当日は 54 名の方に参加いただき、「建築協定の概要と運営についての基本を知る」というテーマで初心者研修を開催しました。

(3) 勉強会の開催

秋の勉強会は、令和 4 年 12 月 10 日（土）に横浜市庁舎 1 階市民協働推進センタースペース A・B で開催し、各協定地区から 32 名の方にご参加いただきました。

第一部では日常の協定運営の中での困りごとや悩みごとをテーマごとのグループで共有・意見交換を行いました。第二部では図面の見方について幹事より講義を行った後、グループでのテーブルワークで図面審査の練習を行いました。

春の勉強会は、令和 5 年 3 月 5 日（日）に青葉区のみすが丘地区（青葉区みすが丘）を 16 名の参加者の皆さんと見学しました。第一種・第二種低層住居専用地域という複数の用途地域にまたがる建築協定区域ということで、それぞれの街並みをご覧くださいました。

(4) 建築協定だよりの発行

令和 4 年 10 月に第 77 号、令和 5 年 3 月に第 78 号をそれぞれ発行しました。第 77 号では、総会・基調講演や初心者研修の様子、まめ知識や用途地域見直しに関する情報提供を、第 78 号では、秋の勉強会・意見交換での意見の紹介やまめ知識、更新地区や更新作業開始までの流れについて掲載しました。

(5) 建築協定地区データベースの更新・見直し

建築協定連絡協議会では、ホームページ（URL：<https://ycity-alc.jimdo.com/>）を作成し、建築協定運営に役立つノウハウ、他地区での運用例や審査様式、勉強会や総会の資料のバックナンバー、建築協定地区データベース等を公開しています。

2 議決事項

【第1号議案】第40期 建築協定連絡協議会の活動方針

建築協定連絡協議会運営規約第7条に基づき、第40期（次回総会までの期間）の建築協定連絡協議会の活動方針を以下のとおり決定します。

幹事会では、各活動のより詳しい検討を行っていきます。

(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など、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安心して日常の建築協定の運営ができるようになることを目指します。

(2) 勉強会の開催

総会等でのアンケートを参考に、新任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、時代のニーズに即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) 建築協定だよりの発行

例年どおり、年2回（9月、3月）発行し、建築協定地区のまちづくり活動に役立つ情報を提供します。

(4) 建築協定地区データベースの更新

建築協定の延長・更新状況等について、最新の情報にデータベースを更新し、引き続き、ホームページに公表します。

また、データベースのあり方について、引き続き幹事会にて検討します。

その他

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。

その他

建築協定連絡協議会運営規約第7条2(2)規約に関することについて、今回総会では審議決定事項はありません。また、同(4)会計に関することについても、第39期は建築協定連絡協議会としての収支がなく、また第40期についてもその予定がないため、報告・審議決定事項はありません。

3 事務報告

事務報告（1）新任幹事の就任・幹事の退任・副会長の選任について

運営規約第4条第4項に基づき、幹事会の承認を経て、新たに1名の幹事就任がありました。

氏名	建築協定地区名	区	新任／再任
中澤 廣喜	ダイヤ別所台	南	新任

また、下記の幹事について、任期中（第39期）に退任となりました。

氏名	建築協定名	区	役職
山田 迪也	飯島「ひかりが丘」地区	栄	副会長
石倉 政幸	東戸塚グリーンタウン	保土ヶ谷	幹事

【参考】第40期建築協定連絡協議会幹事

氏名	建築協定名	区	役職
米田 征芳	皇谷台	戸塚	会長
赤田 千枝子	横浜興和台	旭	副会長
浅場 隆一	森戸原住宅地区	港北	幹事
五十嵐 広明	みすずが丘地区	青葉	幹事
中澤 廣喜	ダイヤ別所台	南	幹事
保利 眞介	能見台一丁目	金沢	幹事

事務報告（２） 横浜市の建築協定取扱い状況

1 令和４年度（令和４年４月～令和５年３月末）建築協定認可実績

ア 認可件数 ９件

認可件数の区別内訳

更新認可 ９件（青葉区４件、港北区２件、金沢区１件、旭区１件、戸塚区１件）

イ 延長 ３件（港南区１件、青葉区１件、磯子区１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(m ²)	区画数	認可公告日	新規更新
青葉区	若草台B地区建築協定	1低	20,716.64	99	令和４年４月５日	更新
港北区	ネクサス高田	1低	1,733.97	13	令和４年６月15日	更新
青葉区	市ヶ尾町D地区建築協定	1低	17,361.02	78	令和４年11月4日	更新
青葉区	市ヶ尾禅当寺地区建築協定	1低	22,390.18	122	令和４年８月5日	更新
金沢区	富岡第7期(第3次)住宅地区	1低	8,703.95	43	令和４年10月5日	更新
港北区	西原住宅地区	1低	47,150.32	246	令和５年1月13日	更新
旭区	リストガーデンダイヤモンドパーク	2中高	13,706.68	126	令和５年2月24日	更新
青葉区	もえぎ野北地区建築協定	1低	16,191.41	90	令和５年3月24日	更新
戸塚区	賀寿団地建築協定	1低・1住	45,676.15	295	令和５年3月24日	更新

有効期間の延長を行った地区の概要

区名	建築協定名	用途地域	面積(m ²)	区画数	延長後の有効期間満了日(延長年数)
港南区	アトラス上大岡ガーデン	1低	5,045.00	33	令和14年10月30日
青葉区	市ヶ尾町泉天ヶ谷公園地区	1低	19,776.23	89	令和15年3月13日
磯子区	三井杉田台	1低	50,833.59	308	令和15年9月24日

- (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 | 2中高：第二種中高層住居専用地域 |
| 1住：第一種住居地域 | 2住：第二種住居地域 |
| 準住：準住居地域 | 近商：近隣商業地域 |

(用語の説明)

【新規】：建築協定の存在しない地域における、新たな協定の締結

【更新】：既存の建築協定の有効期間満了に伴う、同地区の新たな協定の締結

【延長】：継続希望調査等を行うことによる、建築協定の有効期間の延長。建築協定書の「有効期間」に関する条文に継続希望調査等を行うことで有効期間を延長できる旨が明記されている場合に可能。

2 その他の実績（令和5年6月1日現在）及び今後の動向

- ア 有効地区数 169 地区
 イ 運営委員会又は窓口のある地区数 162 地区

区別建築協定有効地区数（カッコ内は前年度比）

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	48
南	5	都筑	9
港南	10	戸塚	13
保土ヶ谷	7	栄	9
旭	10	泉	2
磯子	7※1	瀬谷	3
合計		171※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

令和4年度（令和4年4月～令和5年3月末）の建築協定活動への支援としては、建築協定の看板更新や建築協定の更新を目的とした活動を行った9地区に対し、横浜市から活動助成金が交付されました。

エ 今年度の建築協定地区の動向

令和5年度に有効期間満了を迎える地区が9地区、令和6年度に有効期間満了を迎える地区が15地区あり、これらの地区では、更新・延長の検討が進んでいます。

★参考：令和5年度に有効期間満了を迎える地区（更新、延長済みの地区を含む）

区名	建築協定名	区画	満了日(失効予定日)	6/1時点
金沢区	堀口	135	令和5年4月14日	更新済
青葉区	あかね台一丁目B地区	101	令和5年4月24日	失効
保土ヶ谷区	常盤台みどりが丘	101	令和5年5月1日	更新済
緑区	三保杉澤住宅	73	令和5年6月13日	
青葉区	もえぎ野北地区	90	令和5年7月4日	更新済
青葉区	もえぎ野北第2地区	15	令和5年8月4日	
戸塚区	皇谷台	78	令和5年8月22日	
磯子区	三井杉田台	308	令和5年9月24日	延長
青葉区	ジェネヒルあざみ野A地区	203	令和5年9月24日	
都筑区	港北ニュータウンせきれい台	47	令和5年11月24日	
青葉区	ジェネヒルあざみ野B地区	146	令和5年12月14日	
港南区	日限山自治会住宅地区	614	令和6年1月22日	
青葉区	旧もえぎ野自治会地区	104	令和6年3月13日	

事務報告（3） 建築協定更新マニュアルの改訂について

建築協定更新マニュアルを改訂しました（前回改訂は平成25年）。

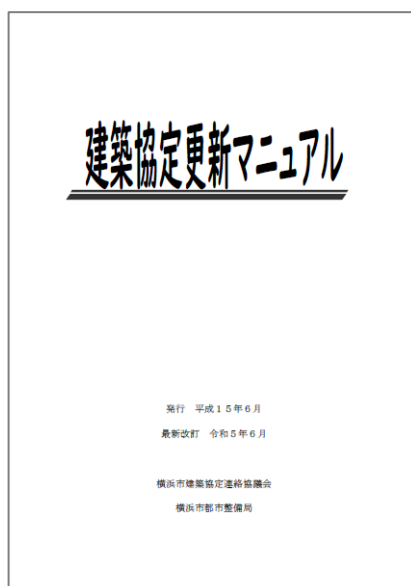
これから建築協定の更新に取り組む地区の運営委員会の方には、今後の更新作業の参考としてください。

主な変更点

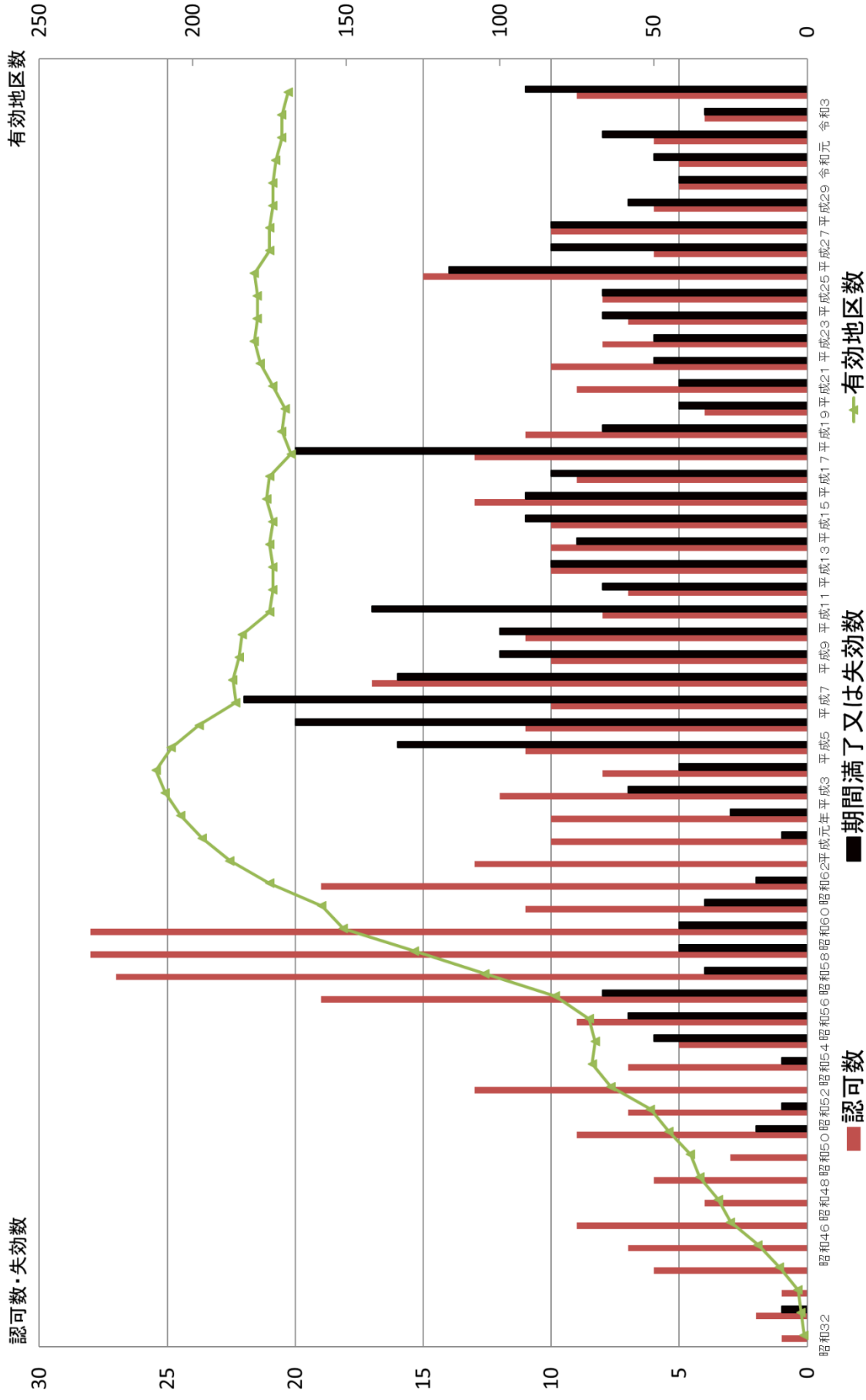
- ・ 建築協定の署名について、「署名や記名押印」と表記することとしました。（自署であれば押印がない場合でも有効な協定書として扱います）
- ・ 「はじめに」として、建築協定の有効期間満了をきっかけにまちづくりの方向性の検討や改めての合意形成をすることについて記載しました。
- ・ 有効期間延長の場合の意向調査・延長報告の手続きについて「付録」、申請書類の書き方について「書類記入例」の章をそれぞれ追加しました。
- ・ Step1（建築協定更新の準備）解釈基準を協定書に反映することを推奨
- ・ Step3（建築協定書への署名・記名押印）建築協定区域隣接地について、設定する際には事前に周知し了承をもらうよう明記しました。
- ・ 建築協定運営委員会は地域まちづくりグループ登録不要で地域まちづくり支援制度を活用できるようになっているため、該当の記述を削除しました。
- ・ 文例中、「平成」の元号の入っていた場所について、元号表記を削除しました。
- ・ その他、表現等の修正を行いました

★建築協定更新マニュアルは、横浜市ホームページに掲載しておりますので、必要に応じてダウンロードしてご覧ください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/enact/agree/kyouteiunei.html>



《参考資料》建築協定地区数の推移（令和4年3月31日時点）



《参考資料 建築協定運営に役立つ手引き・マニュアル等》

手引き・マニュアル名	掲載サイト・URL
建築協定運営委員会の手引き (令和2年9月改訂)	横浜市ホームページ https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyotei/renrakukyogi/renkyou.html
建築協定更新マニュアル (令和5年6月改訂)	
建築協定運営のノウハウ48	建築協定連絡協議会ホームページ 「横浜市建築協定連絡協議会建築協定地区データベース」内 https://ycity-alc.jimdofree.com/
建築協定等のまちのルール パンフレット等	横浜市ホームページ https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/suishin/minnade/hakkoubutu/pamph.html

《参考資料 建築協定Q & A》

Q1 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？

A1 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39機関設立されており、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。

なお、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Q3、Q4を参照

Q2 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？

A2 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（市庁舎2階よこはま建築情報センター）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、どの指定確認検査機関が建築確認を行ったのかも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。

建築物の工事現場でも、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等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、建築主が「建築協定等手続状況届出書」を横浜市長に提出するよう横浜市建築基準法施行細則に規定しております。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建築協定運営委員会との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。従来は、建築協定に未合意の土地が建築協定に加わる場合、建築協定区域の変更該当するため、建築協定加入者全員の合意をとり、市に変更認可の手続きを行うことが必要でしたが、建築協定に未合意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だけで随時建築協定に加わることができるようになります。

「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 「建築協定区域隣接地」の指定は、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ことができ、協定合意者の意思で行うことができます。

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」という意思を建築協定に加入していない土地の所有者等に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。

「建築協定区域隣接地」の指定にあたり、建築協定に加入していない土地の所有者等の合意を必要としていませんが、後々のトラブルを避けるため、指定の際には、土地の所有者等に情報提供をすることが望ましいと考えられます。

また、協定だよりの配布や地区の広報誌等への建築協定のPR記事の掲載、口頭や手紙等での直接的な加入依頼等により、日頃から土地の所有者等に対し、協定に対する地区全体の取組姿勢を伝えることも重要です。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土地の所有者等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土地の所有者等の方は、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土地の所有者等が変更された際に新しい土地の所有者等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、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。

Q10 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？

A10 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定めることができます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、建築協定の更新時等に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。詳しくはまちのルールづくり相談センターにお問い合わせください。

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から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 建築協定を変更する場合に全員の合意が必要である旨は建築基準法で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困っています。

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。しかし、協定の有効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。そのため、有効期間は5年、10年などとすることをお勧めしています。

また、建築物に関する基準として「ただし、建築協定の目的を損なう恐れがない建築物で、運営委員会が認めたものについてはこの限りではない。」などの文言を加えて、柔軟に対応できるようにしている地区もあります。

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、最低限度未満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（下表）、これにより、敷地面積が最低限度未満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満の敷地や、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満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、最低限度未満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。

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＞

横浜市役所本庁舎：〒231-0005

横浜市中区本町6丁目50-10

区名	都市整備局 (市役所本庁舎29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	みなとみらい・東神奈川臨海部推進課	671-3857	鶴見区区政推進課まちづくり調整担当	510-1677		
神奈川区	地域まちづくり課 支援・誘導担当	671-2667	神奈川区区政推進課まちづくり調整担当	411-7028		
西区			西 区区政推進課まちづくり調整担当	320-8329		
中区			中 区区政推進課まちづくり調整担当	224-8128		
南区			南 区区政推進課まちづくり調整担当	341-1233		
港南区			港南区区政推進課まちづくり調整担当	847-8319		
保土ケ谷区			保土ケ谷区区政推進課まちづくり調整担当	334-6227		
旭区			旭 区区政推進課まちづくり調整担当	954-6026		
磯子区			磯子区区政推進課まちづくり調整担当	750-2332		
金沢区			金沢区区政推進課まちづくり調整担当	788-7729		
港北区			港北区区政推進課まちづくり調整担当	540-2229		
緑区			緑 区区政推進課まちづくり調整担当	930-2217		
青葉区			青葉区区政推進課	978-2217	青葉区区政推進課まちづくり調整担当	978-2217
都筑区			地域まちづくり課 支援・誘導担当	671-2667	都筑区区政推進課まちづくり調整担当	948-2227
戸塚区	戸塚区区政推進課まちづくり調整担当	866-8326				
栄区	栄 区区政推進課まちづくり調整担当	894-8095				
泉区	泉 区区政推進課まちづくり調整担当	800-2332				
瀬谷区	瀬谷区区政推進課まちづくり調整担当	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、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 671-3857 都市整備局みなとみらい・東神奈川臨海部推進課

＜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 (市役所本庁舎25階)	建築企画課	建築企画	671-2933

横浜市建築協定連絡協議会運営規約

(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 役員の任期は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。