

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くらいありますか？

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。

Q3 建築協定事前協議要望地区とは何ですか？

A3 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。

Q4 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？

A4 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。

Q5 「建築協定区域隣接地」とはどのような制度ですか？

A5 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、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。

Q6 「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。

A6 「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。

Q7 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？

A7 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。

Q 10 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 10 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 11 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 11 「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 12 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 12 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 13 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 13 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。

Q14 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？

A14 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。

Q15 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？

A15 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。

Q16 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？

A16 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。

Q17 建築協定の有効期間中に脱退することはできますか？

A17 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。

Q18 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？

A18 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。

Q19 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。

A19 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。

Q20 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？

A20 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。