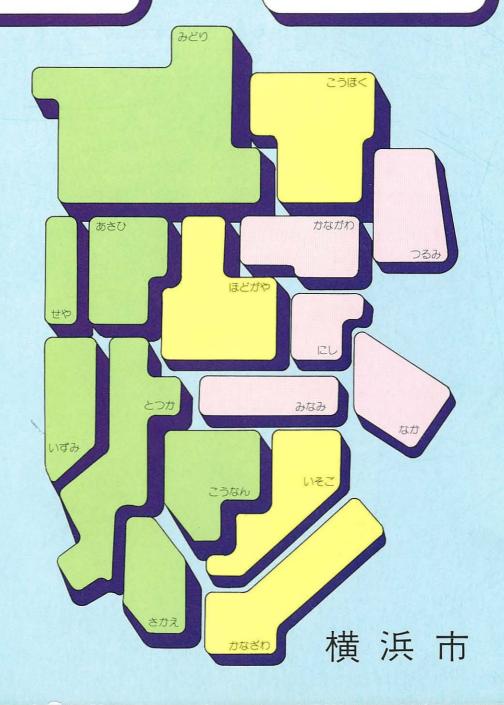
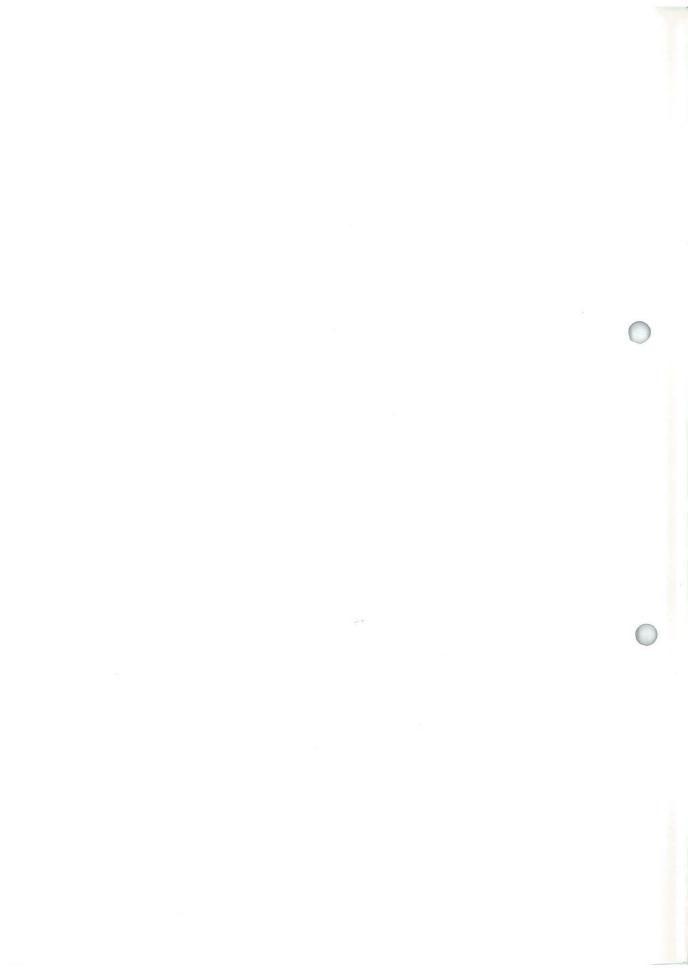
みんなで 住みよい まちづくり

2.5.22

建築協定





はじめに

このまちを安全で快適なまちにしたい。緑豊かな健康的なまちにしたい。個性あるまちにしたい。……このような生活環境についての要望は、年々高まっています。

現在、横浜市では21世紀のまちづくりにむけ、「安全で快適な街」、「ふれあいのある住みよい街」を掲げ、その施策を推進しています。よりよい生活環境を創造していくためには、まず「地域の市民の連帯と自主的活動」、「地域社会形成の活動」が不可欠です。

地域でこのような市民活動を基盤にしながら、自治体と市民とが協力して地域のまちづくり、魅力づくりを進めていくひとつの方法がこの建築協定です。

建築協定制度は、一言でいえば、地区の特性に応じた良好な環境を維持増進するために住民が自主的に一定の建築ルールを定めてそれを運営していく制度です。

横浜市における建築協定締結件数は全国の自治体の中で最も 多く、市民のみなさんの生活環境に対する関心の高さと、環境 保全の努力の表れと思われます。

この冊子は、このように生活環境を守り、育てていこうとする方々のために、建築協定制度を紹介し、すぐれたまちづくりを実現していただくためにつくられたガイドブックです。

この制度についてよくご検討いただき、役立てていただければ幸いです。

平成元年3月 横浜市長 細郷道一





目 次

建築協定を知っていますか	4
●現在、次のような問題が起こっています-	-4
●一般の建築制限は――――	-6
●建築協定とは―――――	-8
建築協定を結ぶには	9
●協定制度を学びます	9
協定の内容を考えます────	-10
●合意から協定成立まで――――	-12
●協定成立後	-13
●建築協定のパターン―――	-14
横浜の建築協定	18
参考資料	
●建築協定認可申請までの手続きの流れ-●認可申請から認可公告までの流れ-	
●建築協定Q&A	
●建築協定認可(変更・廃止)申請書——	
●建築協定書モデル例――――	
 運営委員会細則モデル例──── 建築基準法抜粋──	
* 在木坐十四次作	04

建築協定を知っていますか

現在、次のような問題が 起こっています

●住宅地では…

一戸建住宅地の中にワンルームマンションが ────純粋な住宅地、一戸建住宅地の環境を守りた

建ち近隣コミュニティ形成に支障をきたす。い。

が損なわれる。





●商業地では…

歩行者空間がせまい。───────歩行者空間を確保して、安心して買物のできる商店街にしたい。

●工業地では…

工場跡地にマンションが建てられ、マンショ─────住宅を排除して安心して工場経営をしたい。 ン住民から工場へ苦情が寄せられ、工場経営が しにくい。





一般の建築制限は

建築物を制限する法律として建築基準法があ ります。この法では次のようなことが決められ ています。

●用途の制限

いろいろの用途や形の建物が無秩序に立ち並ぶと、生活環境の悪化と共に、道路、下水、公園、学校等の公共的施設の不足を招きます。

これを防ぐため、都市計画法で地域田に建築 できる建物の用途、建ペい率、容積率等を定め た「用途地域」を指定しています。

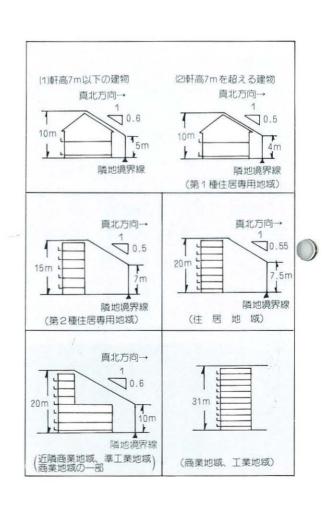
例えば第1種住居専用地域では店舗、工場等 は建てられません。

●高さの制限

各用途地域によって建物の高さが決められています。例えば第1種住居専用地域では10m以下の建物しか建てられません。

●外壁の後退

例えば第1種住居専用地域の一部では、建物の壁面を敷地境界線から1m又は道路境界線から1mはなすように規定しています。



●建築物の用途の制限

例示	第一種 住居專 用地域	第二種住居専用地域	住 居地 域	近隣商 業地域	商 地 域	準工業 地 域	工業地	工業専 用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿								
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分ガー定規模以下 のもの								
上記以外の兼用住宅		*						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校								
図書館、博物館								
神社、寺院、教会								
養老院、託児所、公衆浴場、診療所								
巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便局								
大学、高等専門学校、専修学校								
各種学校		*						
病院	E-770 D. A. H. T. J. A. C. C.							
物品販売業を営む店舗(百貨店を含む)、飲食店		*						
上記以外の店舗、事務所		*						
ホテル、モーテル、旅館								
ボウリング場、スケート場、水泳場								
マージャン屋、パチンコ屋、射的場								
劇場、映画館、演芸場、観覧場								
待合、料理店、バー、キャバレー、ダンスホール、								
営業用倉庫、床面積の合計が50㎡をこえる車庫(一定規 模以下の附属車庫などを除く)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎								L
3階以上を店舗、事務所等第一種住居専用地域内で建築 することができない建物の用途に供するもの及びこれら の用途に供する建築物で1,500㎡をこえるもの								
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で一 定規模以下のもの		*						
作業場の床面積の合計が50m以下の工場で危険性や環境 を悪化させるおそれが極めて少ないもの								
作業場の床面積の合計が 150m'以下の工場で危険性や環 境を悪化させるおそれが極めて少ないもの								
作業場の床面積の合計が 150mをこえる工場、または危 険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの		-						
危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれ がある工場								
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が 非常に少ない施設		*						
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が 少ない施設								
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が やや多い施設	1:							
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が 多い施設	1				e 1			
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場			(都)	市計画におい	て位置を決定	 全したものな	(ど)	

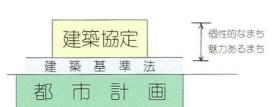
□建てられる用途 □建てられない用途(ただし、許可を受けて建てられる場合もあります) (注) * 1,500㎡をこえるもの又は3階以上に設けるものは建てられません。

建築協定とは

都市計画法、建築基準法では前述のような建築物の制限(集団規定)を定めていますが、これらはまちづくりを進める上での建築物の最低限の基準を定めたものですから、この基準を守っていても、前述の日照・プライバシー等の問題は起こる可能性があります。

建築協定制度は、住民が全員の合意によって、 建築基準法等の最低限の基準に上のせで一定の 制限を定め、互いに守り合っていくことを約束 する制度です。

この約束は、個人の権利を制限しますが、そ のかわりに、地域の環境保全、魅力ある個性的 なまちづくりの実現に役立ちます。





建築協定を結ぶには

協定制度を学びます

●協定制度について学びます

協定を結ぼうとする場合、協定制度について 理解しなければなりません。そのためには勉強 会、説明会を開くことをお勧めします。

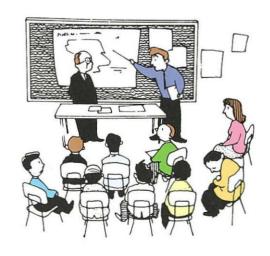
市の担当課(企画指導課)で相談に応じていますのでお尋ね下さい。

●コンサルタント派遣制度

この制度は地域のみなさんの協定づくりの話し合いの場に、市に登録されている民間のまちづくりの専門家を本市の費用で派遣して、協定づくりの助言、相談にのるというものです。

●ビデオ・スライドをご利用下さい

建築協定制度を、もっと分かりやすく説明してもらいたいという声に応えて、ビデオ・スライドを作製しました。貸出しをしておりますのでご利用下さい。



協定の内容を考えます

●協定区域を決めます

ある程度まとまった単位の区域を決めます。 決め方としては、道路・公園等の都市施設での境界で、地形的条件で、町内会、自治会等の境界でなどが考えられます。

区域の大きさの目安としては、1ha以上又は 30戸以上としています。

●建築物の制限を考えます

建築協定では区域内の、建築物の敷地、位置、 構造、用途、形態、意匠、建築設備などについての 制限を定めることができます。その区域の実情 に応じて、適切な制限を考えることが大切です。 建築協定によって建築基準法の制限を緩める ことはできません。

●有効期間はどのくらいに?

新しく造成された住宅地においては建物が立 ち並びまちとしての骨格・景観がほぼ形成され るまでの期間、既存住宅地においては一定件数 の建て替や増改築の発生が見込み得る期間、と いうことを一つの目安として考えます。

10年間を有効期間とし、期限切れの時点で制限内容を見直して更新するというのが通常のパターンです。

いずれにしても、皆さんが話し合いで決める ものですが、あまり長すぎると、時代の変化に 対応しきれないという欠点があります。逆に短 すぎても協定の効果が期待できません。その点 を配慮して決めていただきます。

全員が合意しているものならば、協定期間は 無期限でもいいのではと考えがちですが、期間 を決める趣旨は、期限切れとなる時点で再度建築 協定の内容及び継続について地域の住民の方々 で話し合って検討していただくためですので、 無期限となるものは好ましくありません。

建築物の制限内容の例

項		制限内容	項		制限内容
敷	地	①敷地分割の禁止 ○敷地の最小面積の設定	形	態	○階 数 : 2(地階を除<) ④最高の高さ: 9 m
位		②道路境界線または隣地境界線から建築物の外壁までの距離: 1 m (物置等の小規模の附属建築物に) ついては、制限を緩和する。			⑤軒の高さ : 7.5m○建べい率 : 建築面積×100=40%○容積率 : 延べ床面積×100=60%
構	造	○建築物の構造を、耐火建築物、簡易 耐火建築物とする。 ③ブロックべいの禁止	意	匠	⑤北側斜線制限:5m+0.6ℓ○へいの高さ⑦建築物の屋根、外壁の色彩、形の統一
用	途	○共同住宅の禁止 ○店舗の禁止 ○工業地域における住宅の禁止			(0: 当該部分から前面道路の中心線)又は隣地境界線までの真北方向の水平距離



合意から協定成立まで

0

●協定書を作成し合意を得る

協定の内容が決まりますと、協定書を作成し 合意を得る作業を行います。

(協定書の作成にあたり、市では要望に応じて 印刷・コピー等を行っていますのでご利用下さ い。)

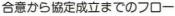
●成立条件は

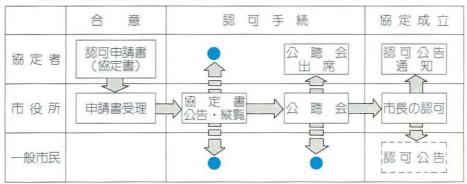
成立条件は原則として土地所有者等の全員の 合意が必要です。ただし、借地権の場合は借地 権者の同意があれば必ずしも土地所有者の合意 を必要としません。

●合意が得られたら…

合意が得られたならば、代表者が市長に協定 の認可申請をします。(P30認可申請書参照。)

- ・市長の認可を得て建築協定は成立し、認可公 告の日から効力を発します。
- ・認可申請から認可までの流れはP26の流れ図のとおりです。





協定成立後

●運営委員会の設置について

協定認可公告後速やかに、協定書に基づく運 営委員会の設置をしていただきます。

運営委員会は、協定の解釈及び協定違反についての対応、並びに市との連絡調整窓口として欠かせないものです。

●建築協定連絡協議会

各地区の運営委員会が相互に連絡を取り合い、 情報交換、建築協定の普及啓発を行うことを目 的として、昭和59年6月に設置されました。

年1回の総会開催と機関紙「建築協定だより」 の発行を行っています。幹事を10名程度置き、 協議会運営に必要な活動を行っています。

これまでの主な活動として、各区ごとの懇談会、他地区の見学会及び地区内の緑化検討等を行っています。

●効力の継承

協定区域内の土地が転売され、権利者の移動があっても建築協定の制限は、そのまま継承されます。

●建築確認で協定をチェック

協定認可後は、建築確認のときに協定内容に 合致しているかどうかをチェックし、合致しな いものは指導されます。

●認可後に変更、廃止をする場合

協定の内容を変更する場合は、協定合意者の 全員の合意を必要とします。また、協定を廃止 する場合は、過半数の合意が必要となります。

●看板の設置

市では、認可された地区が外部の人にもわかるように、地区を明示した看板の設置をお勧めしています。設置場所については、地区で決定していただきますが、製作と設置は市側で行っていますのでご利用下さい。

建築協定のパターン

建築協定は締結のキッカケによって次の4つ に分類されます。

●新規開発地区(1人協定地区)

この地区は、民間ディベロッパーにより開発された地区で、ディベロッパーが建築協定の認可を受け、建築協定付で宅地販売を行うものです。したがって、住民は協定地区であることを前提に宅地を購入し、入居することになります。

●区画整理地区

この地区の建築協定は区画整理事業の計画人口を担保するとともに建物の形態等の制限を設けることにより、道路、公園等の基盤整備と一体的、総合的なまちづくりを進めることを目的とします。

協定は区画整理組合等により事業完了前に締 結されます。

●既存住宅地の住民発意地区

これは既存の住宅地で住民が自主的に協定を結んだ地区です。

この地区の多くは、マンション建設反対の運動など地域の環境を守る活動から始まり、建築協定締結の運びとなったものです。締結までの合意形成には時間も労力もかかりますが、住民の協定に対する意識は高いものとなります。

●協定期限切れ更新地区

これは前記3つの地区で協定の有効期間が満了し、再度住民の合意に基づき、新に協定を更新するものです。協定の区域、内容、期限については、住民の意見、時代の変化等を考慮して再検討し、決めます。

なお、それぞれの申請方法はP24、25を参照 して下さい。 住宅地区、商業地区、工業地区という類型ご とに代表的な制限の例をあげてみました。

●住宅地区

制限項目例をあげてみました。地区に適した項目を選択して下さい。

(用涂)

- -2世帯同居住宅を認める例-
- ○用途は一戸建専用住宅又は医院併用住宅とする。ただし、親子、兄弟等の親族の同居する2 世帯同居住宅で、運営委員会が横浜市と協議の うえ認めた建築物はこの限りでない。
- −1戸建住宅と共同住宅の混在を認めた例一○用途は次のいずれかとする。
- (1) 1戸建専用住宅。
- (2) 医院併用住宅。
- (3) 共同住宅で住戸数が8以下、かつ、1住戸の専用床面積が30平方メートル以上のもの。

(敷地)

- 一分割は一切禁止する例一
- ○敷地の分割はできないものとする。
- 一分割は禁止せずに、最小面積で制限した例一
- ○敷地の最小面積は150平方メートルとする。 (地盤面変更)

- 一敷地と道路の高低差がないときの例一
- 敷地の地盤面(認可公告時のものをいう。) の変更はできないものとする。

(外壁の後退)

- 一緩和規定を入れる例一
- ○建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣 地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」と いう。)は、1メートル以上とする。ただし、外 壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築 物又は建築物の部分がアまたはイに該当する場 合はこの限りでない。
- ア、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の 高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計 が5平方メートル以内であること。
- 一後退距離については地区の実情に沿って決めることができます。—
- ○例…0.5メートル、0.75メートル、1メートル
- 一後退基準境界線にもいろいろあります。一
- 道路境界線、敷地境界線、隣地境界線(道路境 界線及び敷地境界線をいう。)

(有効期間)

一自動延長の例一

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、期間満了前に協定者の過半数の申し出がなければこの有効期間はさらに5年間延長されるものとする。一期間満了時の継続反対者を3分の1にした例一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、期間満了時に協定者の3分の1以上の継続反対の意志表示がない場合は、更に5年間延長されるものとする。

(これらの場合、延長された期間が満了した時) (点で再び自動延長されることにはなりません。)



●商業地区

商店街としての利便を高度に維持増進することを目的とします。

(建築物に関する基準)

第0条 前条に定める協定区域内の建築物の敷 地、位置、構造、用途、形態及び意匠について は次に定める基準によるものとする。

- (1) 1階の道路側面部分に面する用途は、店舗、 事務所、飲食店、その他商業・業務の利便を増 進する施設とする。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地盤面からの高さが3メートルまでの部分に限る。)から道路境界線までの距離は2メートル以上とする。
- (3) 建築物の構造は耐火建築物とする。
- (4) 外壁及び屋根の形、色、材料等については 地区全体の調和を図るよう努めるものとする。

●工業地区

工業団地としての良好な生産環境を維持し保全することを目的とします。

(用途)

第0条 区域図に表示するA地区においては、次の各号に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。

- (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- (3) まあじゃん屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの
- (4) ボーリング場、スケート場又は水泳場
- (5) ガソリンスタンド(自家用のものを除く。)
- 2 区域図に表示するB地区においては、住宅、共同 住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物は、建築 してはならない。

(構造)

第0条 建築物の主要構造部は、鉄骨、鉄筋コンクリート等の不燃材料としなければならない。ただし、建築物の延べ面積が50平方メートル以内の物置その他の附属建築物については、この限りでない。

(建築設備)

第0条 建築物には、騒音、振動、汚水、廃液、ばい煙、粉じん、ガス、臭気等による公害を防止するため必要な設備を設置しなければならない。

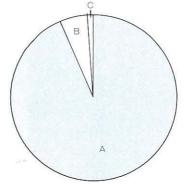
横浜の建築協定

0

横浜市では、開発行為や区画整理事業による 新規開発に際してはディベロッパー、事業主に 対し、その事業の目的(例えば低層一戸建住宅 地分譲)に沿った協定を締結するよう積極的に 指導しています。また、既成市街地で用途混在 防止(ほとんどが一戸建住宅地での共同住宅排 除)を要望する地区に対しても同様にそのよう な指導を行っています。その結果、昭和32年に はじめて協定を認可して以来、63年3月31日現 在の協定地区は184地区、総面積は1330haにも 達し、市町村レベルでは全国でも最も多い地区 数を数えるに至りました。

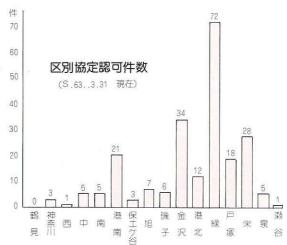
横浜市の協定のほとんどは一戸建住宅地の協定であり、建築制限の内容も低層住宅地の良好な環境の保全を目的としたものとなっています。こうした一戸建住宅地に対しては、その環境構成の三要素である①用途、②敷地規模、③高さ(または階数)に関して協定するようアドバイスしています。

用途地域別建築協定地区数





(S63. 3. 31現在)



横浜市では昭和53年度から3ヵ年にわたり協 定地区の実態調査を実施しました。

少し古いデーターですがその結果の一部を紹介しますと、協定に対する評価については、約75%の住民が「協定があるほうがよい」と評価しています。協定の存在が不便か否かについては、「建築制限があるので不便である」という回答が約21%、約79%の住民は「不便なことはない」と答えています。期限がきたら「廃止すべき」という意見はわずか5%に過ぎません。

こうした協定への背定的評価は、期限切れと なった地区住民の動きでも裏付けられます。

昭和63年3月31日現在、期限切れを迎えた地区は45カ所ありますが、継続を中止したところはわずか2カ所にすぎず、33カ所については更新済、残る10カ所は継続のための作業を行っています。

どんな点で協定の有効性を感じているかについては、①日照、通風の確保や騒音防止、プライバシー保護といった住戸性能の快適性に対する効果、②用途の純化、街全体の緑の量の増加といった住宅地に対する効果、③居住環境に対する意識の向上、などが挙げられています。

協定地区住民の意識調査

(協定に対する評価)

無いほうがよい0.5% わからない4.8%

あるほうがよい74.9%

どちらとも いえない19.8%

(協定の不便さ)

建築制限があるので不便である20.8%

不便なことは無い79.2%

(協定の継続)

内容を大幅に修正して継続1.4%

内容を微修正して継続 | 期限がきたら廃止すべき4.3%

現在のままで延長 19 3% 8 7%

わからない36.3%

一般的な建築協定の建築制限内容

項	目	制限内容
用	途	一戸建専用住宅、医院併用住宅のみ可
階	数	地階を除き階数は2以下
画	さ	9m以下
軒	高	6.5m以下
敷	地	敷地の分割禁止
壁面	後退	道路または隣地から1~2m以上
Z (の他	建ぺい率、容積率、ブロック塀禁止等

横浜市の建築協定地区

神奈川区

107	グリーンタウン新横浜	菅田町	196	神大寺一丁目住宅地	神大寺1丁目
134	大口東駅前通	神の木町			

西区

04	日商岩井・東芝・三ツ沢住	4v*a++;		
81	宅地区	オし撃主ナナップ		

中 区

96	新本牧地区	本牧宫原	185	ハイタウン豆口台	豆口台	
129	中区横浜山手邸宅地	竹之丸				

南区

57	タイヤ別所台住宅地	別所5丁目	75	弘明寺ひかりが丘	六ツ川1丁目
63	清水ケ丘団地	南太田3丁目	110	藤和フレッシュタウン	0156770
67	横浜永田町住宅分譲地	永田東1·2丁目	110	上大岡	別所フ丁目

港南区

33	野村港南台分譲地第2期第1工区	日野南5・6丁目	116	日野町沢ケ谷	港南台1丁目
33		口取用2.01日	119	港南富士見台	下永谷町
47	野村港南台分譲地第4工区	日野南7丁目	142	バークヒル上大岡住宅地	上大岡東2・3丁目
50	野村港南台分譲地第2工区	日野南7丁目	143	アライ団地	日野7丁目
61	洋光台杉の木台団地	笹下6丁目	158	横浜港南台	日野南3丁目
70	野村港南台分譲地第2期第1工区	日野南5丁目	169	日本信販日野住宅地	日野9丁目
70			176	クレール洋光台	日野町
79	日野グリーンタウン	日野町	191	日の峰地区	港南台8丁目
94	野村港南台分譲地(再造成地)	日野南6丁目	206	日限山3・4丁目	日限山3・4丁目
99	港南第2期分譲地 (第1、2、3、6次)	日限山1・2丁目			

保土ケ谷区

86	横浜西谷住宅地	上菅田	118	東戸塚グリーンタウン	境木本町
111	上星川分譲地	川島町	229	エステ・アベニュー保土ケ谷	上菅田町

旭区

76	市沢団地住宅地	市沢町	226	26 二俣川東急ニュータウン東 部町内会東地区	今宿町
105	二俣川第3団地	今宿町			
108	グレースタウン三ツ境	金が谷	234	藤和フレッシュタウン希望	今宿町
159	横浜興和台	川島町		ケ丘第1街区	
194	三ツ境駅北口商店街地区	笹野台, 瀬谷区三ツ境			

磯子区

80	洋光台ひかりが丘	洋光台3丁目	160	磯子台住宅	上中里
88	メールド磯子団地住宅地区	杉田	230	洋光台6丁目南第1	洋光台6丁目
136	洋光台ハイタウン	栗木2丁目			

金沢区

	 ^				
42	野村金沢文庫分譲地 (第2工区)	釜利谷町	137	富岡第7期分譲地 (第4次)	富岡西4丁目、 磯子区杉田9丁目
~	野村金沢文庫分譲地	※ 担心面	141	金沢文庫バークタウン	釜利谷町
58	(第3工区)	釜利谷町	153	いずみタウン金沢文庫	釜利谷町
00	野村金沢文庫分譲地	※ 和公皿	170	能見台2丁目	能見台2丁目
66	(第4、5、6工区)住宅地	釜利谷町	171	能見台3丁目	能見台3丁目
0.4	富岡第7期分譲地	\$₩₩ 4 T D	177	西武金沢文庫第2次	西柴1~5丁目
84	(第3次)	富岡西4丁目	178	柴町住宅地区	柴町
89	金沢工業団地	福浦1・2丁目	200	グレースタウン六浦台	六浦町、大道2丁目
04	富岡第8期分譲地	⇒⊠無 □ ≠ □	210	能見台5丁目	能見台5丁目
91	(第1次)	富岡西5市目	211	能見台6丁目	能見台6丁目
98	堀口北地区	堀□	223	富岡西ひかりヶ丘町内会	富岡西4丁目
444	富岡第8期分譲地		223	第2区B地区	
114	(第2次)	富岡西5・6丁目	228	ウッドパーク金沢文庫	釜利谷町
125	能見台1丁目	能見台1丁目			

港北区

	44	日吉台桜ケ丘分譲地	高田町	135	日吉台住宅	高田町
	53	興人日吉住宅地	日吉本町、高田町	157	新羽東急住宅	新羽町
Ų	54	森戸原住宅地区	日吉本町、高田町	184	仲手原第2住宅地区	篠原台町
	77	新吉田第四住宅地区	新吉田町	203	藤和フレッシュタウン日吉	日吉本町
	93	港北ニュータウン第 1,地区	牛久保町、大棚町	221	綱島西一丁目地区	綱島西1丁目
	00	牛久保10工区	十八体町、八川町町	222	港北ニュータウン東山田	東山田町
	128	港北ニュータウン新吉田工	te ±mm	222	準工業地域	
	128	場合庫地区 新吉田町		232	岸根篠原東急団地	岸根町、篠原町

緑区

48	横浜東本郷住宅地区	東本郷町	74	鴨志田町第1地区	鴨志田町、若葉台
62	小黒地区	荏田北1~3丁目	78	市ケ尾第二地区	市が尾町
64	武蔵中山台住宅地	三保町	82	みたけ台A地区	みたけ台
65	あざみ野地区(第1)	あざみ野3丁目	85	鴨居あけぼの住宅	鴨居2丁目
69	東急みたけ台団地	みたけ台	87	桜台住宅地区	桜台
71	あざみ野地区(第2)	あざみ野3丁目	90	池尻地区	荏田町
72	あざみ野地区(第3)	あざみ野2丁目	92	柿の木台地区	柿の木台

97	市ケ尾禅当寺地区	市が尾町, 大場町	155	美しが丘住宅A地区	美しが丘4丁目
101	新石川二丁目A地区	新石川2丁目	156	美しが丘住宅C地区	美しが丘4丁目
104	すみよし台A地区	すみよし台	162	新石川三丁目A地区	新石川3丁目
106	もえぎ野北地区	もえぎ野	163	みたけ台B地区	みたけ台
109	新石川二丁目B地区	新石川2丁目	164	みたけ台C地区	みたけ台
112	若草台A 地区	若草台	165	すみよし台B地区	すみよし台
115	もえぎ野自治会地区	もえぎ野	166	鴨居A地区	鴨居2丁目
447	港北ニュータウン荏田準工	+-	168	たまプラーザ中央商店街	美しが丘2丁目
117	業地域	大丸	172	市ケ尾町A地区	市が尾町
120	伊豆急あざみ野4丁目地区	あざみ野4丁目	173	若草台B地区	若草台
121	美しが丘一丁目地区	美しが丘1丁目	174	もえぎの第二地区	もえぎ野
122	さつきが丘東急分譲地	さつきが丘	182	新石川三丁目B地区	新石川3丁目
123	川和工業地区	川和町	183	新石川四丁目B地区	新石川4丁目
130	たちばな台地区	たちばな台	186	すみよし台C地区	すみよし台
131	新石川二丁目C地区	新石川2丁目	187	中市ケ尾住宅地区	市が尾町
132	美しが丘中部自治会	美しが丘2・3丁目	188	市ケ尾町B地区	市が尾町
138	美しが丘B地区	美しが丘4丁目	189	緑区桂台住宅地区	桂台
139	荏田地区	荏子田1~3丁目	192	緑区松風台住宅地区	松風台
140	港北ニュータウン荏田南 2-2街区	荏田南2丁目	193	すすき野地区	すすき野3丁目, 元石川町
144	泉田向地区	荏田西3~5丁目,市が尾町	195	緑区藤が丘二丁目地区	藤が丘2丁目
145	富士塚地区	荏田西1~3丁目	197	緑区興和東本郷台	東本郷町
146	美しが丘4丁目36番地区	美しが丘4丁目	198	白山ハイテクバーク	白山町
148	新石川四丁目A地区	新石川4丁目	-199	美しが丘グリーンタウン	美しが丘1丁目
150	榎が丘A地区	榎が丘	201	東急若草台分譲地	若草台
151	たちばな台第二地区	たちばな台1丁目	233	市ケ尾町C地区	市ケ尾町
152	すすき野一丁目	すすき野1丁目	235	桂台A地区	桂台二丁目
154	あざみ野4丁目地区	あざみ野4丁目	237	川向町工業地域	川向町

戸塚区

29	野村本郷台分譲地 (第2工区)住宅地区	飯島町	147	横浜市第二工業団地協同組 合連合会	上矢部町
68	戸塚鳥が丘住宅地	鳥が丘	167	郷和台	戸塚町
95	戸塚工業団地	上矢部町	175	戸塚原宿第二団地	深谷町、原宿
100	港南第2期分譲地	南舞岡1丁目	181	郷和台第一期	戸塚町
	第3、4、5次住宅地	113541-3 · 3 D	190	南戸塚団地	下倉田町
103	舞岡町	舞岡町	204	ホーメストタウン戸塚	柏尾町
124	港南第3期分譲地(第1次)	戸塚区南舞岡1丁目	208	下倉田住宅地	下倉田
124	住宅地	港南区日限山2丁目	217	エステ・アベニュー緑園都市	名瀬町

219	戸塚神明台	矢部町	231	東急汲沢台A地区住宅地	汲沢町	
-----	-------	-----	-----	-------------	-----	--

栄 区

6	朝比奈台住宅地区第2次	上鄉町	179	松ケ丘住宅地	笠間町
39	第二次湘南桂台第1地区	上郷町	180	鍛治ケ谷町住宅地区	鍛治ケ谷町
43	野村本郷台分譲地	小菅ケ谷町	205	小山台住宅地	小菅ヶ谷町
	(第5工区)住宅地	30200	207	本鄉台中央住宅地	小菅ケ谷町
55	野村本郷台分譲地	小菅ケ谷町	209	南戸塚住宅地第1区	庄戸二丁目・五丁目
000	(第6工区)	7,6764	212	桂台自治会(第1地区)	中野町
56	第2次湘南桂台第2地区	上郷町	213	桂台自治会 (第2地区)	公田町
60	飯島ひかりが丘地区	飯島町	214	桂台自治会(第3地区)	公田町
83	大船緑ヶ丘ネオポリス神戸	L-400 TTT	215	桂台自治会 (第4地区)	公田町
83	地区	上郷町	216	桂台自治会(第5地区)	公田町
440	野村本郷台分譲地	小帝上公田	224	桂台自治会 (第9地区)	公田町
113	(2期造成地区)	小菅ケ谷町	225	庄戸1丁目・4丁目	庄戸1丁目·4丁目
1 49	野村本郷台分譲地(3期造成地区)住宅地	小菅ケ谷町			

泉区

73	上飯田モデル住宅地区	上飯田町	218	西田地区	岡津町
133	戸塚いずみ台	和泉町	220	領家地区	岡津町

瀬谷区

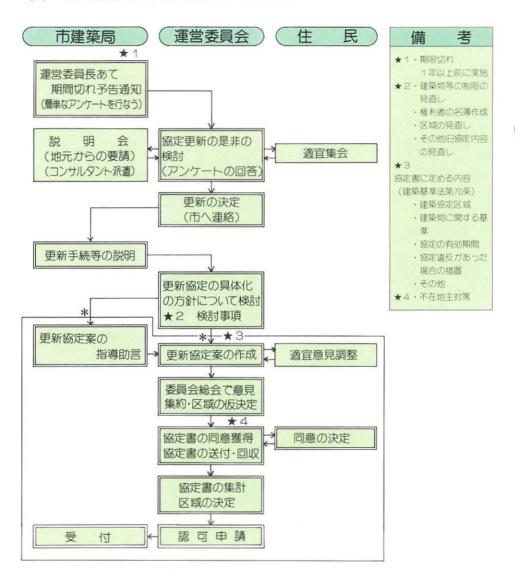
59	瀬谷向陽台住宅地	相沢6丁目	194	三ツ境駅北口商店街地区	三ツ境、旭区笹野台
----	----------	-------	-----	-------------	-----------

※数字は協定地区番号(平成元年3月1日現在、193地区)

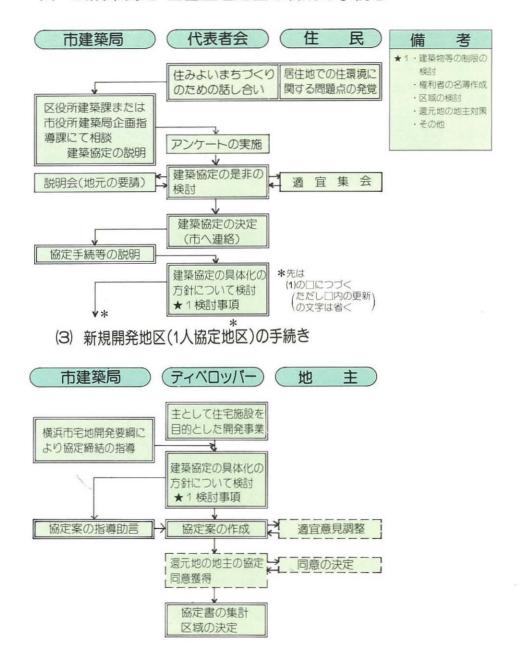
参考資料

建築協定認可申請までの手続きの流れ

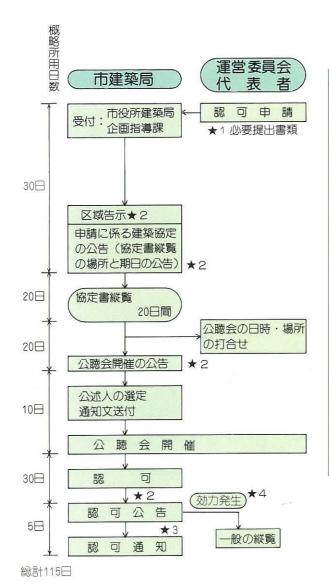
(1) 協定期限切れ更新地区の手続き



(2) 既成市街地・区画整理地区の新規の手続き



認可申請から認可公告までの流れ



- ★1必要提出書類
- ①建築協定認可申請書
- ②建築協定書

協定書は協定文書と区域図から成る。 1区画について合意の印のあるものを 3部作成し、1部は権利者が保管する。 2部は協定者全員分をまとめ提出する。

- ③協定区域案内図
- ④建築協定をしようとする理由書
- ⑥区画割図

(区域図等で表示できれば必要なし。)

- ⑥土地の所有者等の住所、氏名及び権利 の種類を表示する一覧表。 以上を2部づつ作成し提出する。また、 別に②③の写しを8部提出する。
- ★ 2告示、公告は毎月5、15、25日のい ずれかに横浜市報に掲載
- ★3申請者(運営委員長、代表者または ディベロッパー担当者)へ文書にて 通知
- ★4効力発生について
 - 一般の建築協定は公告のあった日から。また、一人協定は、認可の日から起算して一年以内において当該建築協定区域内の土地に、二以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を発する。

建築協定Q®A

Q1 建築協定には、誰でも参加できるのですか?

Q2土地を共有している場合、建築協定を結ぶ ためには共有者全員の合意が必要ですか?

Q3建築協定にあとから加入しようとする場合 どんな手続きが必要ですか?



Q4建築協定で、建築基準法が定めている基準 を緩和することができますか? A建築協定に参加できるのは、協定の区域内の 土地の所有者及び借地権者(法律では「土地の所 有者等」といっています)です。

ただ、借地権の目的となっている土地については、借地をしている人が参加すれば、土地の所有者は参加しないこともできます。

借家人は建物を建てる権限がないので、原則 として参加者とはしていませんが、協定の内容 が建築物の借主の権限に係る場合には参加者と なります。

A共有している土地の持分の過半数を所有している者の賛成があれば協定を結ぶことができます。

A建築協定区域外の土地の所有者又は借地権者 が新たに協定に加入するためには、協定者全員 の合意により再度認可申請をしなければなりま せん。

建築協定区域内の借地権の目的となっている 土地の所有者があとから加入しようとする場合 には、市長に対し、書面で意志表示をすれば参 加することができます。

協定区域内の土地をあとから購入したり、借地したりする人は自動的に加入したこととなりますが、念のため運営委員会などに連絡しておくほうがよいでしょう。

A法に定める基準は、建築物に関する最低の基準であり誰もが守らねばならないものですから、 たとえおたがいに合意の上であっても協定でこれを緩和することはできません。

- Q5 建築協定で青空駐車場を禁止したり、空地 の管理などについて規制することはできま すか?
- Q6 建築協定を結んでおくと、家や土地を売る とき、不利になりませんか?

Q7 敷地の分割を禁止した場合、相続などをするための分筆はできますか?



Q8建築協定に違反した建物の是正は、誰が行 うのですか?

Q9 親子などの2世帯が独立して生活できるような住宅は、一戸建住宅として取扱うことができますか?

A建築協定は建物に関する基準について定める 制度であり、建物が建たない青空駐車場などを 禁止したり空地の管理などを規制することはで きません。

A建築協定付きの住宅地は、一般に良好な住環境を備えた住宅地と評価され、良好な住環境をもとめる人達から喜ばれますので、家や土地に対する評価は、かえつて高くなることが多いといえます。

A相続などによる所有権移転のための分筆は可能ですが、分筆し所有権移転したそれぞれの土地に建物を建てることはできません。したがって分筆前の土地を一つの敷地として建物を建てることになります。

A運営委員会の決定に基づき委員長が工事の停止や是正のために必要な措置を行うこととなります。 もちろん横浜市でも運営委員会に協力して違反是正の指導を行います。

A台所や風呂場・トイレなどをそれぞれ2以上 設けた、2世帯が独立して生活できる住宅であっても、玄関が1ヶ所で、建物の内部で行来できるものは、一戸建住宅として取り扱っています。通常これを2世帯同居住宅と呼んでいます。 Q10協定の有効期間中に脱退することができますか?

Q11協定を締結する場合、区域内の全員の合意 が必要でしようか。



Q12穴抜け区画に対する行政指導についてはど のようになっていますか。 なお、建築協定上、2世帯同居住宅を一戸建 の住宅と区別して取り扱っている区域もありま すが、この場合は、その協定の取り扱いによる ことになります。

A有効期間内は、協定内容が有効に働きますので、一度協定に参加した以上、脱退はできません。

A原則的には100%の合意が必要ですが、地区全体の90%以上の合意があれば、未合意の土地を除いた、残り全員の合意を100%の合意とみて認可しています。

この場合、未合意の土地は協定区域外(穴抜 区画)となります。

A穴抜け区画は、協定区域外のため原則として 協定の効力は及びません。しかし、協定区域内の 環境保全の面から、協定の趣旨に沿うよう運営 委員会と協議のうえ協力要請を行っています。

建築協定認可(変更・廃止)申請書

第6号様式の3

建築協定認可(変更・廃止)申請書

建築基準法第70条第1項・第76条の3第2項(第74条第1項, 第76条第1項)の規定による認可を受けたいので、関係図書を添えて申請します。

年 月 日

横浜市長殿

申請者 住 所 氏名又は名称 電 話

(EII)

₹⇒	1 区域の地名地番													
建築協定の概要	2 建築物に関する基準	建	築物の <u>敷</u>	地,	位置,態,意	構造,	用に関	する基	準					
上の概要	3有効期間							年						
安	4 協定違反のあつ た場たの措置													
5	建築協定の名称													
		宅	地	そ	の他	総	計							
6	協定区域の面積,規模		m²		M²		M²							区画
7	協定区域の地域地区	住居,	種住専, 近隣商! 指定な	業,			鍾住専, 工業,	防火風致		防火 の他()
		十批(の所有者	3	建物の戸	折有を	目的とで	する	法損	第77条に 定する建 物の借主		合		計
8	土地の所有者等の人数	1200	2001111111	地	上権	者	賃 借	権者	築	物の借主				91
			人			人		人)				人
9	8のうち合意者の人数		人			人		人)				人
	権利者に対する合意者の割合													
* 11	その他必要な事項													
ж	受 付 欄	※ 経	縦 鬒	(m)	年年	月年	日公告 月 E	第 から 日ま	号 で	* 記 T]	公	告	欄
		過	公聴会	414	年年	月月	日公告日(開	第	号	年 公告 第		月	물	

- (注意) 1 申請者が法人その他の団体にあっては、その名称、事務所又は事業所の所在地及び代表者の氏名を 記入してください。
 - 2 2及び7欄は、該当するものを〇で囲んでください。
 - 3 ※のある欄は、記入しないでください。

建築協定書モデル例

○ ○ ○ ○ 建築協定書

(月 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6月横浜市条例第17号)第2条の規定に基づき、第4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、位置及び建築設備に関する基準を定め、住宅地としての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)に定めると ころによる。

(協定の締結)

第3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4条 この協定の目的となる土地の区域は○○1丁目1番から10番(8番内の学校用地を除く)とする。 (建築物に関する基準)
- 第5条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。
 - (1) 用途は、一戸建専用住宅(注:2世帯同居住宅を含む)又は医院(獣医院を除く)併用住宅とする。
 - (2) 建築物の高さは、地盤面から9メートル、軒の高さは7.5メートルをそれぞれ超えないものとする。
 - (3) 地階を除く階数は、2以下とする。
 - (4) 敷地の分割はできないものとする。
 - (5) 敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。
 - (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、 1メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分がア 又はイに該当する場合はこの限りでない。
 - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
 - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方 メートル以内であること。

(運営委員会)

- 第6条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇〇〇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人をもって組織する。
- 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、再任されることができる。

(役 員)

- 第7条 委員会に、委員長、副委員長2人及び会計1人を置く。
- 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総理する。
- 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、あらかじめ、委員長が指定する副委員長がその事務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、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。ただし、再任されたときは、この限りでない。

(委 任)

第8条 前2条に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が定める。 (違反者に対する措置)

- 第9条 委員長は、この協定に違反した者(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10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 前項の訴訟手続に要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第11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、その旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第12条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようと 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13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。

(効力の継承)

第14条 この協定は、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15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9条及び第10条の適用については、なお従前の例による。

B(r) 目11

(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。(※注1)

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日前に現に存する建築物又は現に建築、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。)については、この協定の規定は適用しない。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、この協定の規定を適用する。

○○○○建築協定の締結に同意します。

年 月 日

所有土地の表示

横浜市〇〇区〇〇町〇〇番 (※注2)

宅地

m'

土地の所有者、借地権者

住 所

氏 名

ED

住 所

氏名

ED

※注1▶一人協定の場合◀

この協定は、横浜市長の認可公告のあった日から起算して1年以内において協定区域内の土地に二以上の土地 の所有者等が存することとなった日から効力を発する。

※注2 地名地番を記入して下さい。

運営委員会細則モデル例

○○○○建築協定運営委員会細則

(目 的)

第1条 この細則は、○○○○建築協定(以下「協定」という。)第8条に基づき、○○○○建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)の運営に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

(招集)

第2条 委員会の招集は、必要に応じ委員長が行う。

(運営委員会の業務)

- 第3条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。
 - (1) 協定第9条から第13条に係る事項。
 - (2) その他協定の運営に関すること。

(議 決)

- 第4条 委員会の議事は役員を含め委員の3分の2以上が出席した委員会において、出席委員の過半数をもって決する。
- 2 可否同数の場合は、委員長がこれを決する。

(議事録の作成及び保管)

- 第5条 委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載する。
- 3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(経 費)

第6条 委員会にかかる諸経費は、協定第3条の土地の所有者等(以下「土地の所有者等」という。)全員の負担とする。

(土地の所有者等の変更の届出)

第7条 協定第11条の規定による土地の所有者等の変更の届出は第1号様式により行うものとする。

(委任)

第8条 この細則に定めるもののほか、委員会の事務執行、会計、その他必要な事項は、委員会の承認を得て委員長が定める。

附 則

(施行期日)

この細則は運営委員会設立の日(年月日)より実施する。

土地所有者等の変更届

第 1 号 様 式

年 月 日

○○○○建築協定

運営委員会委員長

殿

住所

氏名

ED

次のとおり、 年 月 日に土地所有者等の 変更をしましたので、届けをいたします。

53

	氏 名	EDTEL
則	住 所	
14	氏名	EDTEL
後	住 所	

(物件の表示)

地名地番:

変更した権利種別:

第4章 建築協定

(建築協定の目的)

- 第69条 市町村は、その区域の一部について、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、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(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。)を有する者(以下「土地の所有者等」と総称する。)が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定(以下「建築協定」という。)を締結することができる旨を、条例で、定めることができる。(建築協定の認可の申請)
- 第70条 前条の規定による建築協定を締結しようとする土地の所有者等は、協定の目的となっている土地の区域 (以下「建築協定区域」という。)、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を定 めた建築協定書を作成し、その代表者によって、これを特定行政庁に提出し、その認可を受けなければならな い。
- 2 前項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。ただし、当該建築協定区 域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以 外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。
- 3 第1項の規定によって建築協定書を提出する場合において、当該建築協定区域が建築主事を置く市町村の区域外にあるときは、その所在地の市町村の長を経由しなければならない。

(申請に係る建築協定の公告)

- 第71条 市町村の長は、前条第1項又は第3項の規定による建築協定書の提出があった場合においては、遅滞な く、その旨を公告し、20日以上の相当の期間を定めて、これを関係人の縦覧に供さなければならない。 (公開による聴聞)
- 第72条 市町村の長は、前条の縦覧期間の満了後、関係人の出頭を求めて公開による聴聞を行わなければならない。
- 2 建築主事を置く市町村以外の市町村の長は、前項の聴聞をした後、遅滞なく、当該建築協定書を、これに対する意見及び前項の規定による聴聞の記録を添えて、都道府県知事に送付しなければならない。 (建築協定の認可)
- 第73条 特定行政庁は、当該建築協定がその目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでなく、かつ、第69条の目的に合致するものであると認めるときは、当該建築協定を認可しなければならない。
- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。この場合において、当該建築協定が建築主事を置く市町村の区域外の区域に係るものであるときは、都道府県知事は、その認可した建築協定に係る建築協定書の写1通を当該建築協定区域の所在地の市町村の長に送付しなければならない。
- 3 第1項の規定による認可をした市町村の長又は前項の規定によって建築協定書の写の送付を受けた市町村の 長は、その建築協定書を当該市町村の事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。 (建築協定の変更)
- 第74条 建築協定区域内における土地の所有者等は、前条第1項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 前4条の規定は、前項の認可の手続に準用する。
- 第74条の2 建築協定区域内の土地で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について 借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となっていた土地は、当該建築協定区域から除かれるも のとする。
- 2 前項の場合においては、当該借地権を有していた者は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届け出なければならない。
- 3 特定行政庁は、前項の規定による届け出があった場合その他第1項の規定により同項に規定する土地が当該 建築協定区域から除かれたことを知った場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。 (建築協定の効力)
- 第75条 第73条第2項又はこれに準用する第74条第2項の規定による認可の公告(次条において「建築協定の認

可等の公告」という。)のあった建築協定は、その公告のあった日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者(当該建築協定について第70条第2項又はこれを準用する第74条第2項の規定による合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(建築協定の認可等の公告のあった日以後建築協定に加わる手続等)

- 第75条の2 建築協定区域内の土地の所有者で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告 のあった日以後いつても、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、当該建築協定に加わ ることができる。
- 2 第73条第2項及び第3項の規定は、前項の規定による意思の表示があった場合に準用する。
- 3 建築協定は、第1項の規定により当該建築協定に加わった者がその時において所有していた当該建築協定区域内の土地について、前項において準用する第73条第2項の規定による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(前条の規定の適用がある者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。(建築協定の廃止)
- 第76条 建築協定区域内の土地の所有者等(当該建築協定の効力が及ばない者を除く。)は、第73条第1項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。 (土地の共有者等の取扱い)
- 第76条の2 土地の共有者又は共同借地権者は、第70条第2項(第74条第2項において準用する場合を含む。)、第75条の2第1項及び前条第1項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。 (建築協定の設定の特別)
- 第76条の3 第69条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外の土地の所有者等が存じないものの 所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。
- 2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及 び協定違反があった場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受け なければならない。
- 3 第70条第3項及び第71条から第73条までの規定は、前項の認可の手続に準用する。
- 4 第2項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して1年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった時から、第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。
- 5 第74条及び第76条の規定は、前項の規定により第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する建築協定となった建築協定の変更又は廃止について準用する。

(建築物の借主の地位)

第77条 建築協定の目的となっている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

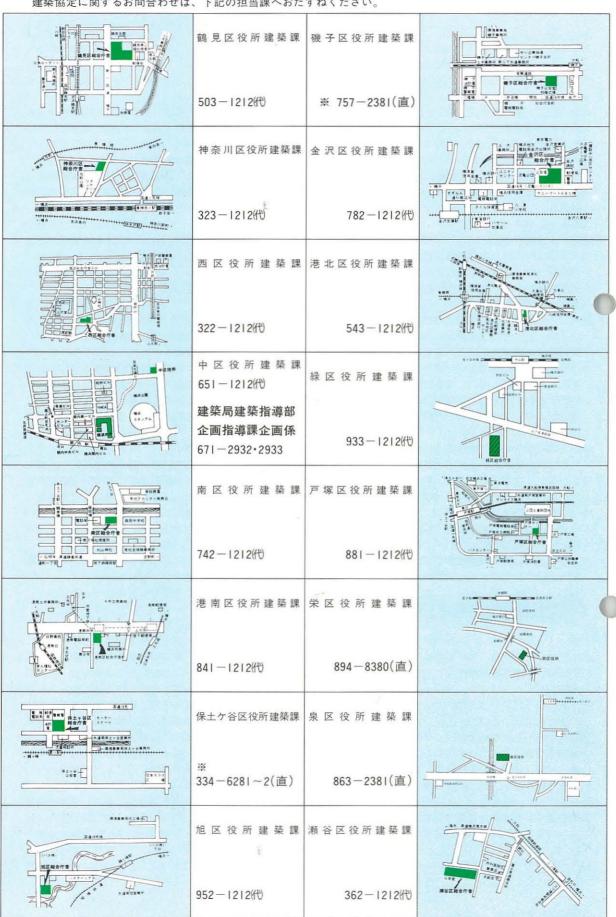
横浜市建築協定条例

(趣 旨)

第1条 この条例は、建築基準条例(昭和25年法律201号。以下「法」という。)第4章に規定する建築協定の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(建築協定)

- 第2条 次号に定める区域について、住宅としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するために必要と認める場合においては、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(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明かなものを除く。)をを有する者は、その権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。(建築協定をすることができる区域)
- 第3条 法第69条の規定により建築協定をすることができる区域は、建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善をするために必要と認める区域内で市長が告示して定める区域とする。



みんなで住みよいまちづくり

建築協定

昭和58年11月1日 発 行平成元年3月31日 改訂版発行

編集・発行 横浜市建築局建築指導部 横浜市中区港町 | - | TEL 671-2932~3

デザイン・印刷 朝日オフセット印刷株式会社 イラスト 満田 勝 則

横浜市広報印刷物登録第630441号類別·分類B-IE040

