

西柴団地自治会地区建築協定問答集

1	協定書への記名・押印と提出	p. 1
2	制度・仕組み	p. 2
3	目的・必要性	p. 3
4	加入・非加入・隣接地と効力	p. 4
5	締結・認可手続	p. 6
6	地権者情報・個人情報	p. 7
7	協定の内容 ①地区区分・建物用途	p. 9
7	協定の内容 ②敷地面積・分割	p. 11
7	協定の内容 ③建物規模・配置	p. 12
7	協定の内容 ④地盤・外構・まちなみ	p. 13
8	成立後の運営・審査	p. 14
9	建築協定の変更・更新・廃止	p. 15
10	現協定満了と新協定発効まで	p. 16

第1集（2026年10月）

西柴団地自治会建築協定改定特別委員会

目次

1	協定書への記名・押印と提出	p.	1
問1	突然、協定書への記名押印を求める文書が届きました。ちょっと乱暴ではありませんか。	p.	1
問2	協定書の「土地の表示」の記載が住所と違います。間違いではありませんか。	p.	1
問3	協定書に印刷された住所や氏名が現在と違う場合は、どうすればよいですか。	p.	1
問4	土地の所有者等の欄に複数の所有者が印刷されています。誰が押印すればよいですか。また、所有者等の中に連絡が取れない人がいます。どうすればよいですか。。	p.	1
2	制度・仕組み	p.	2
問1	建築協定とは何ですか。	p.	2
問2	建築基準法や都市計画による建築物の規制があるのに、なぜ建築協定が必要なのですか。	p.	2
問3	建築協定には法的な拘束力がありますか。	p.	2
問4	横浜市が条例で規制すればよいのではないですか。	p.	2
問5	建築協定で決められること、決められないことは何ですか。	p.	3
3	目的・必要性	p.	3
問1	西柴団地では、なぜ建築協定が必要で、何を目指しているのですか。	p.	3
問2	今の住環境に特に問題がないのに、なぜ建築協定をつくるのですか。	p.	3
問3	高齢化や空き家が増える中で、建築協定による規制が、若い世代の転入などを妨げることになりませんか。	p.	3
問4	今回の改定で何を変え、何を守ろうとしているのですか。	p.	4
4	加入・非加入・隣接地と効力	p.	4
問1	建築協定には必ず加入しなければならないのですか。	p.	4
問2	建築協定に加入することの個々の地権者にとってのメリット・デメリットを教えてください。	p.	4
問3	建築協定に加入したくないのですが、どういう手続きをすればいいですか。	p.	5
問4	加入しないとどうなりますか。	p.	5
問5	建築協定区域隣接地のメリット・デメリットを教えてください。	p.	5
問6	建築協定区域隣接地にもなりたくないのですが、どういう手続きをすればいいですか。	p.	5
問7	加入者だけが規制を受けるのは不公平ではありませんか。	p.	5
問8	区分所有の店舗や分譲マンションは加入できますか。	p.	6
5	締結・認可手続	p.	6
問1	建築協定はどのような手続でつくられるのですか。	p.	6
問2	協定書第4条に、協定は土地所有者等の全員の合意により締結するとあります。全員の合意が必要なのですか。	p.	6
問3	自治会員でない土地所有者にも同意を求めるのですか。	p.	6
問4	建築協定は自治会員を対象とする制度ではないのに、自治会が案を作成し、申請の取りまとめを行うのはおかしくありませんか。	p.	7
問5	土地所有者と建物所有者が違う場合はどうなりますか。	p.	7
6	地権者情報・個人情報	p.	7
問1	自治会はなぜ土地所有者の氏名や住所を知っているのですか。	p.	7
問2	横浜市が自治会に地権者の個人情報を提供し、自治会が保有してよいのですか。	p.	7
問3	地権者情報は誰が取り扱い、どのように管理するのですか。	p.	8
問4	建築協定以外の目的に地権者情報を利用することはありませんか。	p.	8
問5	協定の手続が終わった後、地権者情報はどうするのですか。	p.	8

問6	自分の情報がどのように扱われているか確認できますか。	p.	8
7 協定の内容 ①地区区分・建物用途		p.	9
問1	A地区・B地区・C地区に分けるのはなぜですか。	p.	9
問2	C地区には、敷地面積や階数、外壁の後退距離などで協定の基準に合致しない建物が多く存在します。協定の区域を拡大する意味があるのでしょうか。	p.	9
問3	集合住宅を建設できるのは、B・C地区だけですか。	p.	9
問4	集合住宅について、A地区ではこれまでの基準と変わりましたか。	p.	10
問5	なぜ、集合住宅の戸数制限をなくしたのですか。	p.	10
問6	3階建てを建築できるのはどの地区ですか。	p.	10
問7	店舗や飲食店を建築できる地区はどこですか。	p.	10
7 協定の内容 ②敷地面積・分割		p.	11
問1	最低敷地面積を150㎡とするのはなぜですか。	p.	11
問2	150㎡未満の敷地を、今回なぜ附則ではなく本則で扱うことにしたのですか。	p.	11
問3	150㎡未満の敷地について、外壁後退にはどのような特例がありますか。また、なぜその特例を設けたのですか。	p.	11
問4	敷地を分割する場合、分割後の敷地はすべて150㎡以上にする必要がありますか。	p.	12
7 協定の内容 ③建物規模・配置		p.	12
問1	外壁を隣地境界から1m離すのはなぜですか。	p.	12
問2	建築物の高さを10m以下とするのはなぜですか。	p.	12
問3	屋外階段を設置することはできますか。	p.	13
7 協定の内容 ④地盤・外構・まちなみ		p.	13
問1	地盤面の高さを変更することはできますか。	p.	13
問2	道路に面する部分の緑化は義務ですか。	p.	13
問3	外壁や屋根の色について制限はありますか。	p.	13
8 成立後の運営・審査		p.	14
問1	建築協定運営委員会とは何ですか。自治会とはどのような関係にありますか。	p.	14
問2	新築や建替えなどを計画する場合、どこに相談し、どのような確認を受ける必要がありますか。建築確認との違いも教えてください。	p.	14
問3	建築などを行う際、近隣住民への説明は必要ですか。	p.	14
問4	建築協定に違反した場合はどうなりますか。	p.	15
問5	横浜市が建築協定違反を取り締まってくれるのですか。	p.	15
9 建築協定の変更・更新・廃止		p.	15
問1	建築協定の有効期間は何年ですか。期間満了後も継続するにはどうするのですか。	p.	15
問2	有効期間中に社会情勢や地域の状況が変わった場合、協定の内容を変更できますか。	p.	15
問3	有効期間中に建築協定を廃止することができるんですね。	p.	16
10 現協定満了と新協定発効まで		p.	16
問1	現協定はいつまで有効で、新しい協定はいつ発効する予定ですか。その間、建築協定の効力はどうなりますか。	p.	16
問2	なぜ、現協定の満了までに新しい協定を発効できないのですか。	p.	16
問3	建築協定の効力がない期間に、新築や建替え、改修などを計画する場合は、どうすればよいですか。	p.	17
問4	その期間中に建てられた建物や、工事中の建物には、新しい協定が適用されますか。	p.	17

1 協定書への記名・押印と提出

問1 突然、協定書への記名押印を求める文書が届きました。ちょっと乱暴ではありませんか。

答 これまで、アンケートや広報などを通じて、改定の内容や検討状況をお知らせし、皆様のご意見を伺いながら準備を進めてきました。十分に説明が届いておらず、今回の文書で初めて改定を知った方や、突然の依頼と感じられた方もいらっしゃると思います。

今回の記名押印は、新しい建築協定の内容をご確認いただき、加入の意思を最終的に確認するためのものです。加入は、土地の所有者等の皆様の意思に基づくものです。

内容や手続きに不明な点がある場合は、自治会へお問い合わせください。内容を十分にご理解いただいたうえで、加入するかどうかをご判断ください。

問2 協定書の「土地の表示」の記載が住所と違います。間違いではありませんか。

答 協定書の「土地の表示」欄には、土地を特定するため、登記上の「地番」を記載しています。地番は、普段お使いの住居表示による住所とは異なる場合がありますので、住所と番号が違うだけで間違いということではありません。

ご自身の土地の地番かどうか分からない場合や、記載に疑問がある場合は、そのまま訂正せず、西柴団地自治会へお問い合わせください。

問3 協定書に印刷された住所や氏名が現在と違う場合は、どうすればよいですか。

答 協定書に印刷されている住所や氏名は、土地の登記簿に基づいて記載しています。そのため、転居や氏名の変更などが登記簿に反映されていない場合には、現在の住所や氏名と異なることがあります。

記載内容が現在と違う場合は、ご自身で訂正せず、まず西柴団地自治会へご連絡ください。相違の内容を確認したうえで、訂正や記名押印の方法をご案内します。

また、印刷されている所有者が亡くなっている場合や、売買・相続などによって所有者が変わっている場合も、記名押印の前にご相談ください。

問4 土地の所有者等の欄に複数の所有者が印刷されています。誰が押印すればよいですか。また、所有者等の中に連絡が取れない人がいます。どうすればよいですか。

答 所有者等全員の同意、押印をいただくことが望ましいですが、建築協定への加入には、同意して記名押印または自署する方の持分の合計が、土地全体の50%を超える必要があります。人数ではなく、持分の割合で判断します。

例えば、お二人がそれぞれ50%ずつ所有している場合は、お二人とも同意し、記名押印または自署していただく必要があります。

所有者等の中に連絡が取れない方がいる場合でも、同意する方の持分の合計が50%を超えていれば、加入の手続きを進めることができます。50%以下の場合は、その方々の同意だけでは加入できません。

持分が分からない場合や、連絡が取れず手続きにお困りの場合は、まず西柴団地自治会へご相談ください。共有者の持分や連絡状況を確認し、必要に応じて横浜市にも確認したうえで、手続きの進め方をご案内します。

2 制度・仕組み

問1 建築協定とは何ですか。

答 建築協定は、地域の土地所有者などが話し合い、建築基準法や都市計画で定められている一般的な基準に加えて、その地域の住環境やまちなみを守り、より良くしていくための建築上のルールを定める制度です。

建築基準法第69条と、これに基づく横浜市建築協定条例に基づく制度で、土地所有者などが合意して協定を締結し、横浜市長の認可を受けることで成立します。協定に加入した土地では、その後土地の所有者が変わっても、原則として協定の効力が引き継がれます。

協定には有効期間を設けています。西柴の協定は従来から認可公告後10年間としています。今回の協定でも10年間とします。

問2 建築基準法や都市計画による建築物の規制があるのに、なぜ建築協定が必要なのですか。

答 建築基準法は、安全性や衛生、防火などを確保するための全国共通の基準を定めています。また、用途地域や高度地区などの都市計画による規制は、行政が都市全体の土地利用や建築物のあり方を考えて定めるもので、その区域内の土地に一律に適用されます。

しかし、こうした一般的な規制だけでは、それぞれの住宅地の特徴に応じたきめ細かな住環境を守ることが難しい場合があります。

建築協定は、土地所有者などが合意して、敷地の細分化を防ぐ、隣地との間隔を確保する、建物の用途を限定するなど、その地域に適した建築上のルールを自主的に定める制度です。

問3 建築協定には法的な拘束力がありますか。

答 あります。

市長の認可を受けた建築協定は、協定に加入した土地の所有者などを拘束します。また、その土地が売却や相続などによって新しい所有者に移った場合にも、原則として協定の効力が引き継がれます。

ただし、建築基準法そのものの違反とは性格が異なります。建築協定違反に対する対応は、基本的には地域の建築協定運営委員会が協定書の規定に基づいて行います。

問4 横浜市が条例で規制すればよいのではないですか。

答 行政が条例などで定める規制は、広い範囲に一律に適用されるため、それぞれの住宅地の特徴や住民の意向に応じた細かなルールをすべて定めることは困難です。

建築協定は、土地所有者などが合意して、その地域に必要な建築上のルールを自主的に定める制度です。行政による規制と建築協定は、どちらか一方で代替するものではなく、それぞれ役割が異なります。

問5 建築協定で決められること、決められないことは何ですか。

答 建築協定で定めることができるのは、基本的に建築物に関する事項です。

建築基準法では、建築物の「敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」に関する基準を定めることができるとされています。具体的には、建物の用途、高さ、敷地面積、外壁を境界から離す距離、建物の外観、塀などについてルールを定めることができます。

一方、交通問題、防犯、ごみ出しなど、建築物そのものに関係しない事項は、建築協定で定めることができません。こうした生活環境に関するルールについては、西柴団地自治会では、別に「生活環境を守るための西柴団地協定」を定めています。

3 目的・必要性

問1 西柴団地では、なぜ建築協定が必要で、何を目標しているのですか。

答 西柴団地は、称名寺の裏山・金沢三山の眼下に広がる、緑豊かでゆとりのある住宅地として発展してきました。今回の建築協定では、こうした西柴らしいまちなみを残しながら、様々な世代が暮らしやすい住宅地としての環境を維持・増進していくことを目的としています。

この目的を具体的な建築上のルールにしたものが、協定の各基準です。例えば、住宅地のゆとりを守るために最小敷地面積を150㎡とし、建物同士の間隔を確保するために外壁を隣地境界から1m後退させ、低層のまちなみを守るために建物の高さを10m以下としています。また、道路沿いの緑化についても努力義務を設けています。

一方、様々な世代が暮らしやすい住宅地としていくため、B・C地区では店舗や飲食店、共同住宅などの用途を認めるなど、生活の利便性や地域の将来にも配慮した基準としています。

このように、西柴団地の建築協定は、単に建築物を規制することが目的ではなく、西柴の良好な住環境を守りながら、地域の変化にも対応していくためのルールです。

問2 今の住環境に特に問題がないのに、なぜ建築協定をつくるのですか。

答 現在の環境に大きな問題がないからこそ、その良い環境を将来も維持するためにルールを設けるという考え方です。

住宅地では、土地の売却や相続、建替えなどが少しずつ進みます。その際、敷地が細かく分割されたり、隣地ぎりぎりまで建物が建ったりすると、一軒一軒の変化は小さくても、長い年月の間に住宅地全体の環境が大きく変わる可能性があります。

問題が起きてから元に戻すことは難しいため、将来を見据えて、地域として守りたい環境をあらかじめルールにしておくことが建築協定の役割です。

問3 高齢化や空き家が増える中で、建築協定による規制が、若い世代の転入などを妨げることになりませんか。

答 規制が若い世代の転入を妨げないよう、良好な住環境を守る基準と、多世代が暮らしやすくなる工夫を両立させることが大切です。

今回の改定では、敷地面積や高さなどの基本的な基準を維持しながら、店舗・飲食店の用途拡大や、ファミリー世帯にも対応する共同住宅の基準の見直しにより、生活の利便性と住まいの選択肢を広げています。

問4 今回の改定で何を変え、何を守ろうとしているのですか。

答 今回の改定の基本的な考え方は、西柴団地の良好な住環境を守りながら、時代の変化に対応できるまちにしていけることです。

守るものとしては、住宅地のゆとりを確保するための最小敷地面積150㎡、隣地境界からの外壁後退、建物の高さ10m、緑豊かなまちなみなど、これまで西柴団地の住環境を支えてきた基本的な基準や考え方があります。

一方、高齢化、空き家、生活利便性、若い世代の居住などの課題に対応するため、地区の特性に応じてA・B・C地区に区分し、B・C地区では店舗・飲食店や共同住宅など用途の幅を広げるとともに、一定の範囲で3階建てを可能にするなどの見直しを行います。

したがって今回の改定は、従来の規制を単純に厳しくしたり緩めたりするものではなく、住宅地として守る部分と、地域の活力や暮らしやすさのために変える部分を整理し直すものです。

4 加入・非加入・隣接地と効力

問1 建築協定には必ず加入しなければならないのですか。

答 加入するかどうかは、土地の所有者等の合意によって決まります。自治会が一方的に加入を義務づけるものではありません。

今回お配りする協定書に同意していただいた土地が、横浜市長の認可公告後に「建築協定区域」となり、協定の適用を受けます。加入しない土地は「建築協定区域隣接地」となり、加入するまでは協定の適用を受けません。

なお、いったん加入して協定が発効すると、有効期間中に所有者個人の意思だけで自由に脱退することはできません。

問2 建築協定に加入することの個々の地権者にとってのメリット・デメリットを教えてください。

答 建築協定に加入することのメリットは、自分の土地が一定の制限を受ける一方、周囲の加入地についても同じルールが適用されるため、良好な住環境を地域で継続して守っていくことができることです。

例えば、建物の用途、高さ、外壁の後退距離、敷地面積などについて共通のルールを設けることにより、隣接する加入地に住環境へ大きな影響を与える建物が建つことを一定の範囲で防ぐことができます。自分だけでなく隣地も外壁後退のルールを守ること、建物同士の間隔、日照、通風、プライバシーなどが確保されやすくなります。また、土地が売却・相続された場合にも、協定の効力は新しい所有者等に引き継がれます。

一方、デメリットとしては、自分自身が建替えや増改築などを行う場合にも、建築基準法などの法令だけでなく、建築協定の基準を守る必要があることです。また、建築計画について運営委員会との事前協議が必要になります。

問3 建築協定に加入したくないのですが、どういう手続きをすればいいですか。

答 新しい建築協定への加入を希望されない場合は、協定書に記名押印をしていただく必要はありません。加入しない旨の届出も必要ありません。

協定書の提出がない場合は、加入されないものとして取り扱います。

問4 加入しないとどうなりますか。

答 加入しない土地には建築協定の効力は及びません。その土地には、建築基準法、都市計画、横浜市の条例などの公的な規制が適用されます。

加入されない場合には、その土地は「建築協定区域隣接地」となります。建築協定区域隣接地は建築協定に加入している土地ではなく、協定の制限を受けるものではありません。隣接地となることも希望されない場合は、問6をご覧ください。

問5 建築協定区域隣接地のメリット・デメリットを教えてください。

答 建築協定区域隣接地は、建築協定には加入していませんので、建築協定による建築物の制限を受けません。このため、建築に当たっては、基本的には建築基準法や都市計画などの法令上の基準によることになります。

また、将来、建築協定に加入したいと考えた場合には、加入届と建築協定書を提出することにより、隣接地ではない敷地が加入する場合に比べ、簡単な手続きで加入できることがメリットです。

一方、隣接地は建築協定に加入していないため、協定によって地域の住環境を相互に守る仕組みには直接参加しないことになります。

また、建築協定区域隣接地については、建築等を行う際に、建築協定運営委員会との事前協議や、協定内容を尊重した建築計画とすることをお願いします。ただし、これは建築協定加入地と同じように協定上の制限を受けるということではありません。

建築協定区域隣接地は、「現在は協定に加入しないが、将来加入できる道を残しておく土地」と考えていただくと分かりやすいと思います。

問6 建築協定区域隣接地にもなりたくないのですが、どういう手続きをすればいいですか。

答 建築協定区域隣接地となることを希望されない場合は、その旨を自治会（改定委員会）にお申し出ください。ご意向を確認したうえで区域を整理します。

問7 加入者だけが規制を受けるのは不公平ではありませんか。

答 建築協定は、加入者同士がお互いに同じルールを守ること、それぞれの住環境を守る仕組みです。その効果を高めるには、できるだけ多くの土地所有者等に加入していただくことが重要です。

一方、加入していない土地に、建築協定のルールを法的に強制することはできません。横浜市には「事前協議要望地区」という制度があり、西柴では、その対象区域と建築協定区域隣接地を一致させています。従来も、その制度に沿って、協定区域隣接地の所有者に協定の趣旨を説明し、住環境への配慮をお願いしています。

また、協定区域隣接地は、協定の認可公告後も簡単な手続きで加入できます。協定の趣旨をご理解いただき、加入していただけるよう、引き続き働きかけていきます。

問8 区分所有の店舗や分譲マンションは加入できますか。

答 区分所有建物では、敷地が区分所有者の共有となっている場合があります。今回の加入手続では、共有土地については、押印または自署した所有者等の持分の合計が過半となる必要があります。

区分所有法などに基づく権利関係について確認が必要ですので、該当する方には個別に調整させていただきます。

5 締結・認可手続

問1 建築協定はどのような手続でつくられるのですか。

答 建築協定は、まず地域で建築協定を導入するかどうかや、どのようなルールにするかを話し合い、協定書案を作成します。

今回の西柴団地の協定案は、西柴団地自治会が、これまでの建築協定の運用、住民アンケートやご意見、地域の課題などを踏まえ、横浜市とも協議しながら検討・作成したものです。横浜市には、案の検討段階から、建築協定制度や法令上の制限、協定で定めることができる内容などについて相談・確認を行ってきました。

協定に同意する地権者には、協定書に記名押印していただきます。提出された協定書を取りまとめて横浜市へ認可申請し、市による協定書の縦覧、公聴会などの手続を経て、横浜市長の認可公告の日から協定の効力が生じます。

問2 協定書第4条に、協定は土地所有者等の全員の合意により締結するとあります。全員の合意が必要なのですか。

答 建築協定は、協定に参加する土地について土地の所有者等の合意により締結します。今回、加入に同意しない土地は「建築協定区域隣接地」とし、認可される建築協定区域からは除かれます。

したがって、西柴団地自治会地区内のすべての地権者が同意しなければ新しい協定そのものが成立しない、という意味ではありません。加入する土地について必要な合意を整えて横浜市へ認可申請します。

問3 自治会員でない土地所有者にも同意を求めるのですか。

答 はい。自治会員であるかどうかと、建築協定の地権者であるかどうかは別の問題です。建築協定は自治会員を対象とする制度ではなく、土地の権利を基礎として成立する制度です。

そのため、協定の対象として検討している区域内に土地を所有する方などには、自治会に加入していなくても協定内容を説明し、加入の意思を確認する必要があります。

逆に、自治会員であっても、協定の対象となる土地について法律上の権利者でなければ、建築協定に同意することはできません。

問4 建築協定は自治会員を対象とする制度ではないのに、自治会が案を作成し、申請の取りまとめを行うのはおかしくありませんか。

答 建築協定が守ろうとする住環境は、自治会が取り組む地域の生活環境とも深く関わっています。そのため、自治会が地域の意見を集め、協定案の作成や申請の取りまとめを担うことには意味があります。

ただし、自治会が案を作成することと、地権者が協定に同意することは別です。自治会の決定によって加入が決まるわけではなく、自治会員であるかどうかにかかわらず、それぞれの地権者が協定の内容を確認し、加入するかどうかを判断します。西柴団地では、自治会員以外の地権者にも説明し、ご意見を伺いながら手続きを進めてきました。

問5 土地所有者と建物所有者が違う場合はどうなりますか。

答 建築協定への合意は、土地の所有者や借地権を有する方など、土地についての権利関係に基づいて確認します。建物を所有しているというだけで、合意する方が決まるわけではありません。

例えば、長屋、区分所有マンション、商店街の店舗などでは、土地と建物の所有者が異なったり、敷地を複数の方で共有していたりする場合があります。

こうした場合は、登記や区分所有法などに基づく権利関係を確認し、誰の合意が必要かについて、横浜市と相談しながら個別に調整します。

6 地権者情報・個人情報

問1 自治会はなぜ土地所有者の氏名や住所を知っているのですか。

答 建築協定の改定には、対象となる土地の所有者等を正確に把握し、協定案の説明や加入の意思確認を行う必要があります。

横浜市には、建築協定の改定・更新など、地域のルールづくりに必要な地権者情報を、所定の手続きを経て提供する制度があります。西柴団地自治会は、この制度を利用して、登記情報を基にした土地所有者の氏名や住所などの提供を受けました。

これらの情報は、協定案の説明、アンケート、協定書の配付、加入の意思確認など、今回の建築協定の改定手続きに必要な範囲で使用しています。

問2 横浜市が自治会に地権者の個人情報を提供し、自治会が保有してよいのですか。

答 横浜市には、建築協定の改定・更新など、地域のルールづくりに必要な地権者情報を、自治会や建築協定運営委員会などに提供する制度があります。提供を受けるには、所定の申請手続きに加え、個人情報の取扱いに関する研修の受講や誓約書の提出が求められます。

土地所有者の氏名や住所は、登記簿で公開されていても個人情報です。自治会は、市の制度で定められた利用目的や管理方法に従い、建築協定の改定に必要な範囲で保有・使用することになります。

したがって、市が無条件に個人情報を渡したり、自治会が自由に保有・使用したりするものではありません。

問3 地権者情報は誰が取り扱い、どのように管理するのですか。

答 地権者情報は、建築協定の改定作業に必要な担当者限定して取り扱います。自治会員であっても、誰でも自由に名簿を見ることができません。

紙の名簿は施錠できる場所に保管し、電子データにはパスワードを設定するなど、情報が外部に漏れないよう管理します。

また、不必要なコピーや配付を避け、メールなどで安易に送らないようにします。作業のために担当者へ配付した名簿や資料は、使用後に回収し、不要になったものは適切に廃棄します。

問4 建築協定以外の目的に地権者情報を利用することはありますか。

答 利用しません。

今回の改定のために提供を受けた地権者情報は、協定案の説明、アンケート、協定書の配付、加入の意思確認、認可申請など、建築協定の改定手続に必要な範囲で使用します。

自治会の一般的な活動、防災・防犯、環境美化・清掃、地域イベントなど、建築協定の改定と関係のない目的には使用しません。

問5 協定の手続が終わった後、地権者情報はどうするのですか。

答 建築協定の更新作業が終了し、地権者情報を使用する必要がなくなった場合は、不要な情報をそのまま保有し続けることはできません。

特に横浜市から提供を受けた地権者情報については、対象となる地域まちづくり活動が終了したときは、直ちに消去又は廃棄することとされています。建築協定の管理運営などで引き続き使用する必要がある場合には、市が定める手続に従います。

紙の名簿やコピーについても回収し、適切に廃棄するなど、情報が残らないように管理します。

問6 自分の情報がどのように扱われているか確認できますか。

答 はい。自分の個人情報がどのような目的で利用されているのかについて、確認することができます。

自治会町内会を含む団体には、個人情報保護法に沿って個人情報を取り扱うことが求められており、横浜市の手引でも、本人からの個人情報の開示や訂正等の請求に対応することが示されています。

地権者情報について疑問がある場合には、自治会にお尋ねください。

7 協定の内容 ①地区区分・建物用途

問1 A地区・B地区・C地区に分けるのはなぜですか。

答 西柴団地の中でも、住宅を中心とする場所、幹線道路沿いの店舗などが立地する場所、すでに店舗や集合住宅などが混在する場所では、土地利用の状況や、今後求められる役割が異なるためです。

A地区では、緑豊かで落ち着いた低層住宅地としての住環境を引き続き守ることを基本としています。

B地区では、幹線道路沿いなどの立地を生かし、店舗や飲食店など、日常生活の利便性を高める建物を建てられるようにしています。

C地区では、店舗や集合住宅などが立地している地域にも協定区域を広げ、建物の更新に合わせて、共通の基準によって住環境やまちなみを守っていくことを目指しています。

このように、地区ごとの特性に応じて建物の用途などの基準を定めることで、緑豊かな住環境の保全と、多世代が暮らしやすいまちづくりを両立させようとするものです。

問2 C地区には、敷地面積や階数、外壁の後退距離などで協定の基準に合致しない建物が多く存在します。協定の区域を拡大する意味があるのでしょうか。

答 C地区に協定区域を広げる意味は、将来、建物の建て替えや増改築などが行われる際に、共通の建築基準によって住環境やまちなみを守り、より良くしていくことにあります。

現在、新しい協定の基準に合致しない建物があるからといって、区域を広げる意味がないわけではありません。建物は長い年月の中で更新されていきます。その機会に基準を適用することで、地区の環境を少しずつ整えていくことができます。

認可公告時にすでに存在する建築物については、協定の附則に取扱いを定めており、加入したことによって直ちに建物を改修する必要はありません。

ただし、認可公告後に「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替え」を行う場合には、協定に定める基準が適用されます。

このように、将来の建物の更新を通じて、良好な住環境を次の世代につないでいくことが、C地区に協定区域を広げる目的です。

問3 集合住宅を建設できるのは、B・C地区だけですか。

答 いいえ。集合住宅は、B・C地区だけでなく、A地区でも建設することができます。

集合住宅には、長屋（テラスハウス）と共同住宅（アパートやマンション）があります。A地区では、これまで長屋に限られていましたが、今回の改定により共同住宅も建設できるようになりました。

ただし、建てられる建物の条件は地区によって異なります。A地区では階数は2階までとし、B・C地区では、地区ごとに定める用途や条件に応じて3階建てが可能な場合があります。

いずれの地区でも、高さや外壁の後退距離、1住戸当たりの床面積など、協定に定める基準を守る必要があります。

問4 集合住宅について、A地区ではこれまでの基準と変わりましたか。

答 はい。建設できる集合住宅の種類と、戸数・住戸面積に関する基準を変更しました。

これまでの協定では、A地区で建設できる集合住宅は長屋（テラスハウス）に限られ、共同住宅（アパートやマンション）は建設できませんでした。今回の改定では、長屋に加えて共同住宅も建設できるようにしました。

また、これまでの協定にあった戸数制限をなくしました。1住戸当たりの床面積を50㎡以上とする基準はこれまで長屋に求めていたものですが、共同住宅にも適用することとしました。一定の住戸面積を確保することで、ファミリー世帯などにも対応できる集合住宅の建設や建て替えを促そうとするものです。

一方、階数は2階までとし、高さや外壁の後退距離など、低層住宅地の住環境を守るための基本的な基準は維持しています。

問5 なぜ、集合住宅の戸数制限をなくしたのですか。

答 敷地を有効に活用しながら、ファミリー世帯などにも対応した集合住宅の建設や建て替えを促し、住宅の質の向上につなげるためです。

現協定では戸建て住宅の敷地での集合住宅を想定し、戸数制限を設けていました。

協定区域隣接地などには、戸建住宅区画の数区画分の広い敷地に、4戸以上のアパートや単身者向けのワンルームを中心としたアパートが建っているところがあります。新しい協定ではこうした建物の建て替えを想定し、集合住宅の基準を設けました。

戸数制限をなくしても、高さや階数、外壁の後退距離などの基準は引き続き適用されます。良好な住環境を守りながら、敷地の広さに応じた活用と住宅の質の向上を図ることが、今回の見直しの狙いです。

問6 3階建てを建築できるのはどの地区ですか。

答 B地区とC地区ですが、地区によって条件が異なります。

A地区では、建物の用途にかかわらず、階数は2階までです。

B地区では、協定で認められた用途の建物について、3階建てまで建築できます。

C地区では、協定第8条第1号エに定める長屋・共同住宅に限り、3階建てまで建築できます。それ以外の用途の建物は2階までです。

いずれの場合も、建物の高さは10m以下とし、用途地域などの法令上の規制にも適合する必要があります。協定で3階建てが認められていても、法令上建築できない場合には建てられません。

問7 店舗や飲食店を建築できる地区はどこですか。

答 店舗や飲食店は、協定に定める用途の範囲で、B地区・C地区に建築できます。

幹線道路沿いなどの立地を生かし、日常の買い物や食事など、地域の生活利便性を高めることを目指して、建てられる建物の用途を広げています。

A地区でも、住宅の一部を店舗などとして使用する「兼用住宅」は、従来どおり建築できます。ただし、店舗などの用途や規模について、協定及び法令に定める兼用住宅の基準を満たす必要があります。

なお、B地区・C地区でも、あらゆる種類や規模の店舗・飲食店を建築できるわけではありません。地区ごとに定める用途や建築基準に加え、用途地域などの法令上の規制にも適合する必要があります。

7 協定の内容 ②敷地面積・分割

問1 最低敷地面積を150㎡とするのはなぜですか。

答 敷地の過度な細分化を防ぎ、西柴団地のゆとりある住環境を維持するためです。

敷地に一定の広さがあることで、建物と隣地との間隔や、庭・植栽などの空間を確保しやすくなります。こうした空間は、日照や通風、プライバシー、緑豊かなまちなみを支える大切な要素です。

そのため、今回の改定でも、最小敷地面積150㎡を、西柴団地の住環境を守る基本的な基準として維持しています。

なお、認可公告時にすでに150㎡未満である敷地の取扱いと、敷地分割に関する一定の条件付きの例外については、それぞれ後の問で説明します。

問2 150㎡未満の敷地を、今回なぜ附則ではなく本則で扱うことにしたのですか。

答 既存の150㎡未満の敷地の取扱いは、一時的な経過措置ではなく、今後も必要となる基準だからです。

これまでの協定でも、150㎡に満たない既存の敷地については、附則により協定への加入を認めてきました。

附則は、一般に経過措置など、本則に付随する事項を定めるものです。しかし、既存の150㎡未満の敷地は、建て替えや所有者の変更があっても引き続き存在するため、その取扱いを継続的な基準として明確にしておく必要があります。

そこで今回の改定では、認可公告時に150㎡未満である敷地について、その時点の敷地面積を最小敷地面積とする規定を本則に決めました。

これは、最小敷地面積150㎡という基本的な基準を維持しながら、既存の小規模な敷地についても、協定に加入して住環境を共に守っていけるようにするためのものです。

問3 150㎡未満の敷地について、外壁後退にはどのような特例がありますか。また、なぜその特例を設けたのですか。

答 認可公告時にすでに150㎡未満である敷地については、認可公告時の外壁の後退距離を基準とすることができます。これにより、建て替えなどの際にも、現在確保されている建物と境界との間隔を維持していくことになります。

西柴団地では、建築協定に加入していない敷地でも、分割分譲などの際に、外壁後退について事業者と近隣の住民や地権者との間で合意・取り決めが行われ、それによって住環境が守られてきた例があります。

しかし、当事者間の取り決めだけでは、土地の所有者が変わった後も、同じ内容が引き継がれるとは限りません。

そこで、現在の外壁後退距離を協定上の基準として位置づけ、新しい所有者にも引き継がれるようにしました。これまで確保されてきた間隔を将来にわたって維持し、住環境を守っていくことが、この特例の目的です。

この特例は、新たに150㎡未満への敷地分割を認めるものではありません。また、建物の用途、高さ、階数などについては、協定に定める基準を守る必要があります。

問4 敷地を分割する場合、分割後の敷地はすべて150㎡以上にする必要がありますか。

答 原則として、分割後の各敷地を150㎡以上にする必要があります。敷地の過度な細分化を防ぎ、ゆとりある住環境を維持するためです。

ただし、運用基準では、分割によって150㎡未満となる敷地が一つだけであることや、公道への接道、敷地形状など、定められた条件をすべて満たす場合に限り、その敷地を140㎡まで認める例外を設けています。

したがって、どの敷地でも140㎡まで分割できるということではありません。分割を計画する場合は、事前に運営委員会へ相談し、運用基準の条件を満たしているか確認する必要があります。

なお、この分割の例外と、認可公告時にすでに150㎡未満である敷地の取扱いは、別のものです。

7 協定の内容 ③建物規模・配置

問1 外壁を隣地境界から1m離すのはなぜですか。

答 隣り合う建物間に空間を確保し、日照や通風、プライバシーなどに配慮した、ゆとりある住環境を維持するためです。

隣接する双方の敷地で、外壁を隣地境界からそれぞれ1m以上離すことで、原則として建物と建物の間に2m以上の間隔を確保できます。

この空間は、敷地内の植栽などにも役立ち、称名寺の裏山・金沢三山の眼下に広がる、緑豊かでゆとりのある住宅地の形成につながります。

問2 建築物の高さを10m以下とするのはなぜですか。

答 低層住宅地としてのまちなみを守り、周囲の日照や、建物による圧迫感に配慮するためです。

西柴団地では、低層の建物と庭や植栽が一体となって、緑豊かな住環境を形成してきました。建物の高さを一定の範囲に抑えることは、こうした環境を将来に引き継ぐうえで大切です。

そのため、今回の改定でも、すべての地区で建物の高さを10m以下とする基準を維持しています。

B・C地区で一定の条件のもとに3階建てを認める場合も、高さは10m以下に収める必要があります。階数の緩和によって、高さの上限が変わるわけではありません。

問3 屋外階段を設置することはできますか。

答 原則として、屋外階段は設置しないこととしています。ただし、近隣のプライバシーを確保し、良好な住環境を損なうおそれがないと運営委員会が認める場合には、2階への屋外階段に限って設置できます。

屋外階段は、上り下りの際の音や、階段から隣家の室内・庭が見えることなどにより、近隣の暮らしに影響を与える場合があります。そのため、運用基準では、防音構造、目隠し、外観への配慮など、具体的な条件を定めています。

B・C地区で3階建てを建築する場合も、この例外で認められるのは2階への屋外階段までです。3階への階段は、建物の内部に設ける必要があります。

なお、法令上必要な避難階段等は別の取扱いとなります。屋外階段を計画する場合は、事前に運営委員会へ相談してください。

7 協定の内容 ④地盤・外構・まちなみ

問1 地盤面の高さを変更することはできますか。

答 地盤面の高さは、原則として変更できません。ただし、自動車の出入りや玄関などの外構工事、敷地の合筆に伴う変更などについて、良好な住環境を損なうおそれがないと運営委員会が認める場合には、変更できます。

地盤面の高さを変えると、隣地との高低差や、周囲から見た建物の高さ・圧迫感などが変わり、近隣の住環境に影響を及ぼす場合があります。そのため、変更は必要な範囲にとどめ、周囲への影響に配慮する必要があります。

運用基準では、半地下式車庫やカーポートの造成に伴う切土・盛土、建て替えなどに伴う必要最小限の変更について、目安を示しています。また、土砂の流出防止や擁壁の安定にも配慮し、近隣の理解を得るよう求めています。

地盤面の高さの変更を計画する場合は、事前に運営委員会へ相談してください。

問2 道路に面する部分の緑化は義務ですか。

答 道路に接する部分の緑化は、「努めるものとする」という努力義務です。緑化の有無そのものを、建築計画の審査で合否判定するものではありません。

道路沿いの生垣や植栽は、個々の敷地の緑をまちなみへとつなぎ、道を歩く人にも緑豊かな環境を感じてもらえるものです。西柴団地の緑豊かなまちなみを守り、育てていくため、道路に面する部分の緑化への協力をお願いしています。

敷地の広さや形状、車の出入りなど、それぞれの敷地の条件に応じて、生垣や植栽など、可能な方法で緑化に努めてください。

問3 外壁や屋根の色について制限はありますか。

答 外壁や屋根の色については、周囲のまちなみや景観との調和に「努めるものとする」という努力義務を定めています。特定の色を一律に禁止するのではなく、運営委員会による審査の対象にもしていません。

外壁や屋根の色は、一軒の建物の印象だけでなく、周囲の住宅や植栽とともに、まちなみ全体の印象にも関わります。

そのため、新築や建て替え、塗り替えなどの際には、周囲の建物や緑との調和に配慮し、西柴団地の緑豊かなまちなみになじむ色彩を選ぶようお願いします。

8 成立後の運営・審査

問1 建築協定運営委員会とは何ですか。自治会とはどのような関係にありますか。

答 建築協定運営委員会は、認可された建築協定を地域で適切に運営していくための組織です。協定書に基づき、土地の所有者等の互選により選出された20名以内の委員で組織します。

主な役割は、建築計画が協定の基準に適合しているかの確認、協定内容の周知、土地の所有者等の変更の把握、追加加入の手続、協定違反への対応、横浜市との連絡調整などです。

運営委員会は、西柴団地自治会の会則でも自治会の組織に位置づけられており、自治会と連携して地域の住環境を守る役割を担っています。その活動に当たっては、建築協定書と運用基準に基づいて、協定の運営に関する事項を処理します。

なお、建築協定への加入は自治会への加入とは別です。自治会員でない土地の所有者等も、協定に加入していれば協定の適用を受けます。

問2 新築や建替えなどを計画する場合、どこに相談し、どのような確認を受ける必要がありますか。建築確認との違いも教えてください。

答 新築や建替えなどを計画する場合は、早い段階で建築協定運営委員会にご相談ください。

建築協定では、建築、用途変更、大規模な修繕・模様替え、地盤の変更、屋外階段の設置を行うときは、あらかじめ建築計画を運営委員会の委員長へ届け出ることとしています。運営委員会は、協定書と運用基準に照らして、計画が協定の基準に適合しているかを確認します。

一方、建築確認は、建築基準法などの法令に計画が適合しているかを、横浜市や指定確認検査機関が確認する制度です。運営委員会による確認とは、確認する基準と担当する組織が異なります。

そのため、建築確認を受けた計画でも、建築協定の基準に適合しているとは限りません。計画の変更や工事の手戻りを避けるため、建築確認申請等の前に、運営委員会との事前協議を行ってください。

問3 建築などを行う際、近隣住民への説明は必要ですか。

答 はい。運用基準では、建築、用途変更、大規模な修繕・模様替え、地盤の変更、屋外階段の設置を行う場合、運営委員会へ計画を提出する前に、近隣住民へ説明し、了解を得よう努めることとしています。説明する範囲は、少なくともおおよそ半径15m以内、2軒先までを目安としています。

また、アパート、グループホーム、店舗、飲食店、福祉施設などの事業系用途では、住民説明会などにより住民の意見を聴き、対応策を整理して、事業計画等への反映に努めることとしています。

近隣への説明は、計画内容をあらかじめ共有し、日照、プライバシー、騒音などについての懸念を把握して、トラブルを未然に防ぐためのものです。近隣住民全員の同意を建築の条件とするものではありませんが、疑問や懸念には丁寧に説明し、理解を得るよう努めてください。

問4 建築協定に違反した場合はどうなりますか。

答 協定に違反する計画や建築が確認された場合は、まず建築協定運営委員会が建築主等と話し合い、協定の基準に適合するよう、計画の変更や違反部分の是正を求めます。

それでも是正されない場合は、協定書に定める違反者への措置に基づき、工事の停止や違反部分の是正などを求め、最終的には裁判所に請求することもあります。

工事が進んだ後や建物が完成した後では、是正に大きな負担が生じることがあります。そのため、計画の早い段階で運営委員会に相談し、着工前に協定への適合を確認することが大切です。

問5 横浜市が建築協定違反を取り締まってくれるのですか。

答 建築協定だけに違反している場合、横浜市が建築基準法違反と同じように是正命令を出して取り締まることはできません。協定違反への対応は、建築協定運営委員会が協定書に基づいて行います。

横浜市は、協定の運営や違反への対応について相談・助言などの支援を行いますが、市が協定を認可したことによって、違反への対応を直接担うわけではありません。

ただし、その建築が建築基準法などの法令にも違反している場合は、協定違反への対応とは別に、横浜市が法令に基づく指導や行政処分を行うことがあります。

9 建築協定の変更・更新・廃止

問1 建築協定の有効期間は何年ですか。期間満了後も継続するにはどうするのですか。

答 新しい建築協定の有効期間は、横浜市長の認可公告があった日から10年間です。

これまでの協定には、過半数の継続賛成の意思表示により、有効期間を10年間延長できる規定があり、この規定に基づいて一度延長したことがあります。今回の協定には、このような延長の規定を設けていませんので、10年間の有効期間が満了すると、協定は効力を失います。

その後も建築協定を継続する場合は、改めて協定を締結することになります。その際には、その時点の土地の所有者等の同意、横浜市長の認可を受ける必要があります。

問2 有効期間中に社会情勢や地域の状況が変わった場合、協定の内容を変更できますか。

答 制度上は有効期間中でも協定を変更することはできます。ただし、合意の要件は厳しく、対象となる土地が多い当協定では変更することは極めて難しいと考えられます。

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、協定区域隣接地などを変更するには、建築協定加入者全員の合意を得て、横浜市長の変更認可を受ける必要があります。一人でも合意が得られなければ、この手続による変更はできません。

そのため、地域の状況に合わせて協定を見直す方法として、現在の協定を廃止し、新しい内容の協定を改めて締結することも考えられます。

現協定の廃止には、建築協定合意者の過半数の合意と、横浜市長の認可が必要です。

新しい協定については、改めて土地の所有者等の同意を得、同意を得た土地を協定区域として、横浜市長の認可を受けることになります。現在の加入地が、そのまますべて新しい協定に引き継がれるわけではありません。

問3 有効期間中に建築協定を廃止することができるんですね。

答 はい。前の問で説明したとおり、建築協定合意者の過半数の合意を得て、横浜市長の廃止認可を受ければ、有効期間中でも廃止できます。過半数の賛成が集まっただけで、直ちに協定の効力がなくなるわけではありません。

協定を廃止すると、建築協定による制限はなくなりますが、建築基準法や都市計画、横浜市の条例などによる規制は引き続き適用されます。

また、新しい協定を締結する場合は、その認可公告まで建築協定の効力がない期間が生じる可能性があります。そのため、廃止と新しい協定の締結を検討する際には、横浜市と相談しながら、手続や日程を調整することが大切です。

10 現協定満了と新協定発効まで

問1 現協定はいつまで有効で、新しい協定はいつ発効する予定ですか。その間、建築協定の効力はどうなりますか。

答 現行の西柴団地自治会地区建築協定は、令和8年11月3日に有効期間が満了します。

新しい協定は、皆様から提出いただいた協定書を取りまとめて横浜市へ認可申請し、市の審査を経て、認可公告の日から効力を発します。現時点では、令和9年4月以降の発効を見込んでいます。

したがって、現協定の満了から新しい協定の認可公告までの間は、建築協定としての効力がない期間となります。新しい協定書に記名押印をしていただいても、認可公告前に新しい協定の効力が生じるわけではありません。

この期間中の建築計画への対応については、問3で説明します。

問2 なぜ、現協定の満了までに新しい協定を発効できないのですか。

答 当初は、現協定満了までに新しい協定が発効できるよう、令和8年3月末に新しい協定書を配付する予定で準備を進めていました。

しかし、今回の改定では協定の対象を西柴団地自治会地区全体に広げ、新たにB地区・C地区を設けることとしているため、運営委員会から、対象となるB・C地区の地権者の意向を改めて確認する必要があるとの意見がありました。横浜市からも同様の指摘があったため、B・C地区の地権者を対象に、改めて意向調査を実施しました。

この意向確認を行ったことにより当初の予定からスケジュールが変わり、現協定の満了から新しい協定の発効まで、一定の期間が生じる見込みとなりました。

問3 建築協定の効力がない期間に、新築や建替え、改修などを計画する場合は、どうすればよいですか。

答 新築や建替え、改修などを計画される場合は、早い段階で建築協定運営委員会へご連絡・ご相談ください。

この期間中も、建築基準法や都市計画、横浜市の条例などによる規制は引き続き適用されます。一方、現協定は有効期間の満了により効力を失い、新しい協定も認可公告前には効力がありませんので、建築協定の基準を法的に義務づけることはできません。

ただし、この期間中に建築計画が進むことで、これまで地域で守ってきたまちなみや住環境に変化が生じることも考えられます。そのため、従来の協定基準を引き続き尊重し、周囲の住環境に配慮した計画としていただくよう、ご協力をお願いします。

運営委員会への事前相談や計画の確認も、効力のある建築協定に基づく審査ではなく、地域の住環境を維持するための自主的な協力のお願いとして行うものです。建築主や設計者、施工業者の皆様にも、この趣旨をご理解いただき、計画の早い段階から相談していただくことをお願いします。

問4 その期間中に建てられた建物や、工事中の建物には、新しい協定が適用されますか。

答 新しい協定に加入した土地についても、認可公告前に建てられた建物や、認可公告時点で工事中の建物を、新しい協定の基準に合わせて直ちに改修するよう求めるものではありません。

協定書の附則では、認可公告の日に現に存する建築物・敷地や、現に建築、修繕、模様替えの工事中の建築物・敷地が、新しい協定の基準に適合しない場合、その既存部分には原則として第6条から第10条の規定を適用しないとしています。

ただし、その後も一切の基準が適用されないということではありません。認可公告後に「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替え」を行う場合や、用途変更を行う場合は、附則に定める取扱いに従って、協定の基準が適用されます。

そのため、協定の効力がない期間中の計画であっても、将来の建物の更新や用途変更を見据え、運営委員会に相談しながら、新しい協定の内容も確認していただくことが大切です。