



未来のまちへ

NO.1

2022/11月発行

今号のテーマ

建築協定と住環境の現状



建築協定って？

- ・建物の用途や建て方などのルールを決めます。
- ・合意した人たちが協定を結び、建築基準法に基づいて市長の認可を受けます。
- ・ルールは加入者と地域でつくる運営委員会で守っていきます。
- ・ルールの主な内容は、用途・高さ・外壁の後退距離・敷地面積などです。

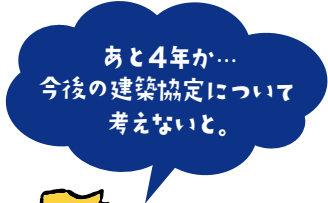


イラスト：横浜市ホームページより 一部改変

現在の建築協定が2016年11月に発効してから6年が経過しました。協定加入者の皆様および自治会員の皆様、地域の皆様、また住宅事業者の皆様のご協力により、当自治会区域の街並みはほぼ良好に保たれています。

4年後の2026年11月に現建築協定の有効期間が満了となります。今の協定のままで10年間延長することができませんが、この西柴団地に生活の場を作ってこられた世代の高齢化が確実に進む中で、将来を見据えながら協定の内容を再点検する機会を設けたほうがいいと、建築協定運営委員会は考えました。

そこで、建築協定と当自治会区域の将来を皆様とともに考えていく媒体として、今月から数回にわたって「建築協定だより」を発行してまいります。ご一読をお願いするとともに、ご家庭、お友だち、組懇談会、グループなど、さまざまな場面で建築協定と当自治会区域の将来について話し合う素材としていただきたいと思います。



第一次協定から50年 建築協定と住環境の現状



建築協定のあゆみ

第五次協定は
1216区画(戸)が加入

現在の西柴団地自治会地区建築協定は1200名を超える自治会区域の地権者等の皆さんが自主的に合意して締結した建築協定です。

西柴団地の建築協定は50年前の1972年11月に西武不動産が建築協定付きで宅地分譲したことに始まります(第一次協定)。当初は71区画(戸)の協定でした。1974年の新たな分譲の際にも同様の手法で、当初146区画(戸)で建築協定が結ばれています(第二次協定)。これらの協定はいずれも有効期間10年で、1992年、1984年に有効期間を満了しますが、1985年に分譲地を購入した各地権者の合意の下、1215区画(戸)で新たな協定

が結ばれます(第三次協定)。その後、第四次協定を経て、現在の第五次協定となります。第五次協定は2016年に1205区画(戸)の合意でスタートし、現在の加入数は1216区画(戸)に増えています。表1-1は西柴団地の建築協定の変遷です。

隣接地は240、
区域外は146区画(戸)

図1-1は西柴団地自治会地区建築協定区域図で、協定加入地と隣接地が示されています。凡例で「建築協定区域」とされているのが協定に加入している区画(戸)です。「加入地」と呼ぶことにします。加入地は1216区画(戸)です。凡例で区画の中に※マークがあるのが、建築協定区域隣接地です。「隣接地」と呼びます。240区画(戸)あります。この加入地と隣接地を合わせた区域が建築協定区域です。1216+240で1456区画(戸)となります。地図上、協定区域は自治会区域

表1-1 西柴団地建築協定の更新履歴

	協定正式名称	発効	終了	有効期間	発効時戸数	1972	1985	1996	2006	2016
第一次	金沢文庫第4次住宅地建築協定	1972年11月	1982年11月	10年	71	1972～82				
第二次	金沢文庫第5次住宅地建築協定	1974年5月	1984年5月	10年	146	1974～84				
第三次	西武金沢文庫住宅地第2次建築協定*	1985年10月	1995年10月	10年	1215		1985～95			
第四次	金沢文庫住宅地建築協定	1996年11月	2016年11月	10年+10年	1236			1996～2006	2006～16	
第五次	西柴団地自治会地区建築協定	2016年11月	2026年11月**	10年+10年	1205					2016～

* 第三次協定の名称「第2次」は当時の名称のまま。 ** 2036年までの延長規定あり(建築協定第17条)。



図1-1 西柴団地自治会地区建築協定 区域図

横浜市ホームページ掲載の建築協定区域図が公式版です
(8項のQRコードで参照)。

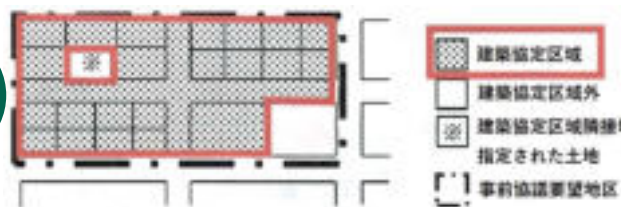
とほぼ重なっていますが、自治会区域内に斜線で塗りつぶされた区域があります。これは協定の「区域外」とされている区域を示しています。三丁目のバス通り沿いの商店

街を含む区画(戸)や二丁目や柴町、金沢町などで他の自治会区域と隣接する地域の区画(戸)、のほか、賃貸共同住宅を営むなどの地権者の意向で区域外となっている

区画(戸)など、あわせて156区画(戸)が自治会区域の中で建築協定の区域外

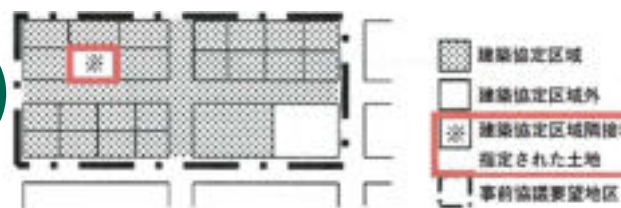
建築協定区域(加入地)と隣接地って？

建築協定区域
(加入地)



- ・土地の所有者等が建築協定に加入することで合意した土地の集合体です。
- ・協定の加入について合意が得られなかった土地は区域外となります。

建築協定区域
隣接地



- ・建築協定区域に隣接する土地のうち、将来協定に加入してもらうことを協定区域の人たちが希望する土地です。
- ・隣接地の指定をすることで、土地所有者が建築協定書と建築協定加入届を横浜市に提出すれば、建築協定認可の後であっても建築協定に加入することができます。
- ・隣接地の段階では合意に達していないので、最終的には協定の効力は及びません。

イラスト：横浜市ホームページより 一部改変

表 1-2 自治会区域内の協定加入地・隣接地・区域外の区画(戸)数

	戸数	対自治会区域戸数割合(%)	対協定区域戸数割合(%)
自治会区域	1612	100.0	
協定区域	1456	90.3	100.0
加入地	1216	75.4	83.5
隣接地	240	14.9	16.5
協定区域外	156	9.7	

戸数は 2022 年 9 月末現在

となっています。自治会区域の加入地・隣接地・区域外の内訳は表 1-2 にお示しする通りです。

建築協定区域内に 3 種類の用途地域

一方、協定区域の用途地域区分は主に 3 種類あります。第一種低層住居専用地域が 1385 区画で 95・1% を占め、第一種中高層住居専用地域が 37 区画(商店街を除く)で 2・5%、第一種住居地域が 34 区画で 2・3% となっています。用途地域については次号で詳しく触れます。

第五次建築協定の狙いと現状

20 年間継続した第四次協定から第五次協定に改定する際にその作業を担ったのは自治会が設けた「地域まちづくりルール特別委員会」です。この特別委員会はさまざまなまちづくり制度を含めて、自治会区域の住環境の課題を長期間にわたって検討してきました。当時、改定の目的や具体案はどう考えられていたかをたどってみます。

第五次改定の 2 つのポイント

7 年前、2015 年 1 月の「西柴団地まちづくりニュース No.2」(地域まちづくりルール特別委員会発行)では、第四次から第五次への「建築協定改定草案のポイント」として次の 2 点をあげています。「建物用途の多様化」と「現建築協定の基準を継続(敷地最小面積、建物階数など)」です。

ポイント 2

現建築協定の基準を継続

私たちの街は、建築協定の存在と住民の方の良識に支えられて、品格ある街並みを維持してることができ、この環境を後世に残すことは、私たち世代の務め。重要なのはやはり一定の規模以上の敷地面積を確保することであり、良好な環境の住宅街が、敷地を細切れにしたため、街並みが破壊された例は数多く、そのような事態を避けるには、現行の建築協定通り敷地の最小面積は 150㎡(約 45 坪)を継続し、建物の階数についても、地階を除き 2 階建てまで、高度制限・軒高、壁面の位置、外階段、地盤面の規定も現(第四次)建築協定の規則を踏襲することが良策という草案を提示しています。

(西柴団地まちづくりニュース No.2 から抜粋引用)

ポイント 1

建物用途の多様化

高齢化が急速に進み、西柴三丁目、四丁目では 65 歳以上の住民が 40% 以上を占めるようになり、空き家や空地が 80 件以上に増えて、防犯上も不安な状況。この現状を解決するには、建物の用途を柔軟に考え、若い年齢層の方々が住んでみたいと思えるような魅力あるまちづくりを促進していく工夫が必要だとして、第 4 次の協定にはなかった次の 8 つの建物用途を取り入れる草案を提示しています。

- ①タウンハウス ②シェアハウス
- ③寮、寄宿舍、下宿
- ④診療所
- ⑤幼稚園、保育施設
- ⑥老人ホーム ⑦グループホーム
- ⑧(学校)、図書館、学習塾

(西柴団地まちづくりニュース No.2 から抜粋引用)

建築協定改定時の狙いは 実現できたでしょうか？

「建築協定改定草案のポイント」の2項目を含む改定案は、協定区域の86%という多くの方々の賛同を得て、現在の協定となりました。

さて、改定から6年が経過した今、この2つのポイントは実現できたでしょうか？ 中間的な評価をするなら、「建物の多様化」ではタウンハウスが1棟建てられた以外、シェアハウス、寮、グループホームなど他の建物用途は実現しておらず、「若い年齢層の方々が住みたい」と思えるような魅力あるまちづくりの促進」に一步は踏み出したけれど、狙い通りの結果とはなっていないのが実情です。

【タウンハウス】

1つの建物の中に複数の住戸が作られている集合住宅で、建築基準法では長屋といえます。玄関や階段など共有スペースがある共同住宅とは異なります。現在の協定では住宅戸数は3以下まで認められています。

一方、「建築協定の基準継続」は加入地においては最低敷地面積

など建築協定の諸規制がきちんと守られたことにより、街並みの維持に貢献している結果となっています。

以上2つのポイントは、自治会区域の将来の姿を考えていく際の課題として今も残されています。現時点での中間評価をどう読み解くべきか、皆さんとともに次号で考えてまいります。

建築計画届出数の推移

第五次建築協定以後の建築計画の届出（通知書）数は表1-3にお示しする通り109件で（2022年6月現在）、この6年間で100軒以上の新築住宅が建てられています。当地区の戸建区画数1612区画の6・8%ほどが建て替えられたことになります。新たな建築主の年齢は不明ですが、30〜50代の方が多いと推定されますので、建築計画の届出が多いほど若い方々が増えていると推定され

れます。

また、加入地と隣接地の届出の割合を見ると、72・5%と25・7%です。先ほど、表1-2に示したとおり、自治会区域内の戸数に占める隣接地の戸数の割合は14・9%ですので、隣接地での届出が多いことがわかります。240戸中、28戸ですので、11・7%ほどが建て替わっています。

同時に建築主が個人か事業者かの割合を見ると、自治会区域全体では個人71・6%、事業者28・4%で、3割近くを事業者が占めています。隣接地についてみると、個人53・6%、事業者46・4%で、事業者が当地区内での住宅建築にかわり、とりわけ隣接地での事業に力を入れている傾向が読み取れます。



表1-3

第五次協定発効後の建築計画の届出数					建築主が個人・事業者の件数と割合						
	建築計画の届出		参考（域内区画数）		個人		事業者		計		
	届出数	%	区画（戸）	%	届出数	%	届出数	%	届出数	%	
自治会区域	109	100.0	1612	100.0	78	71.6	31	28.4	109	100.0	
協定区域	107	98.2	1456	90.3	76	71.0	31	29.0	107	100.0	
	加入地	79	72.5	1216	75.4	61	77.2	18	22.8	79	100.0
	隣接地	28	25.7	240	14.9	15	53.6	13	46.4	28	100.0
協定区域外	2	1.8	156	9.7	2	100.0		0.0	2	100.0	

建築計画の届出数は2022年6月4日現在

住環境の現状

加入地の現状：

良好な街並みと居住環境

協定加入地における建築計画はすべて運営委員会へ届けがられ、敷地面積・隣地後退・軒高・階数など協定を守った建物であることを確認しています。これにより、加入地の街並みや居住環境は良好に維持されています。

隣接地・区域外の現状：

多くは協定に合致

隣接地における建築計画も運営委員会へほぼ届けがられ、多くは協定に合致した建築計画でしたが、敷地を分割したケースでは敷地面積・隣地後退など、協定の規定に満たない事例が見られます。

一方、協定区域外における建築計画は、法制上、運営委員会との

事前協議義務がないため、ほんの一部を除き運営委員会への届出はありません。運営委員会では協定に合致した建物にするよう建築主やその代理人に要請していますが、敷地面積・隣地後退・階数など、協定の規定に合わない事例が見られます。

自治会区域の90%は協定区域です。自治会区域全体としては街並みや住環境はほぼ維持された状態にあります。

空き家の増加

自治会区域の空き家はこの数年間で20%程度増加し、今や100件を超えています（全戸数の6〜7%に相当）。どうして空き家のままなのか、所有者の方々の意向は不明です。

空き家はさまざまな理由から住環境・生活環境へ負の影響を与えると指摘されています。居住者の高齢化、金沢区の人口減少など、内外の要因から自治会区域の空き家は増え続けていくものと推定

建築計画の届出（通知書）

通知書

通知書の確認表

- ・協定区域内で建築する際は、建築計画（通知書）を運営委員会に届けなければなりません。
- ・運営委員会はその計画を協議し、協定内容に合致しているか確認します。
- ・隣接地も協定区域内ですから建築計画の事前届出をお願いしています。
- ・協議や審査は「通知書の確認表」の様式を使って行います。

自治会区域の人口構成の現状

され、住環境・生活環境を維持していくために空き家を減らしていく必要がありますが、即効性のある解決策は見当たらないのが実情です。

【空き家件数】

2014年に実施した自治会の空き家調査では、空き家件数は84件でした。2022年4月時点の自治会事務での空き家把握件数は100件を超えています。

自治会区域の住環境を考えていく際の背景となる人口構成の現状を示します。西柴団地地区の中心街

区、西柴3丁目と西柴4丁目の数値で特徴を見ていくことにします。

(注) 2020年の国勢調査に基づきます。国勢調査の結果は、小地域という単位で公表されます。西柴団地自治会区域以外の地域を含まない小地域は西柴3丁目、4丁目です。

高齢化率は40・3%、75歳以上は24・5%

高齢化率（65歳以上の比率）は40・3%に達し、金沢区全体の30・2%と比べ際立っています。さらに、75歳以上は25・4%で、金沢区全体の15・4%を10%上回っています。

高齢化から急激な人口減へ

図1-2は、5歳刻みの人口ピラミッドです。

ここから、2つのピークが見て取れます。第一のピークは、70～74、75～79、80～84歳の3つの層で各々全体の8・0%、8・0%、7・9%で3層あわせて23・8%を占めています。第二のピークは、50～54歳の8・2%で、前後の45～49歳6・4

%、55～59歳7・2%と3層あわせて21・9%になります。

そして、次のピークは20～24歳、15～19歳の層にかすかに見えるだけで、30代・40代の子育て世代が極端に少ない逆ピラミッドです。

将来の急激な人口減少と空き家の増加が見えてきます。

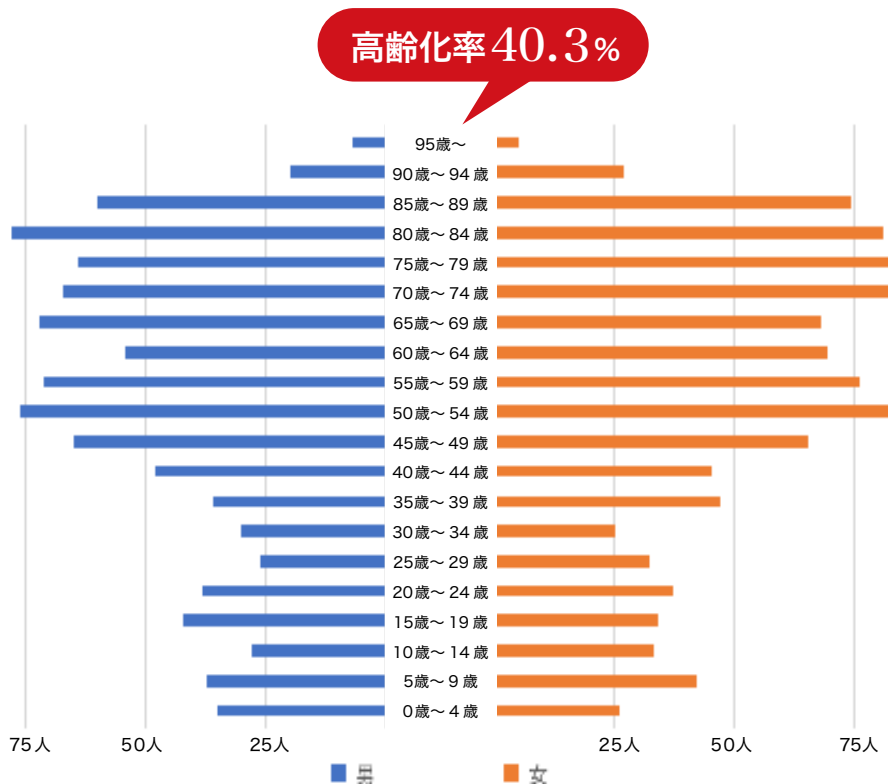
国土交通省ホームページ

建築協定の安定性・持続性の保証（第三者効）



建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効*を付与して、その安定性・持続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

* 契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。



年齢区分	男	女	計
95歳～	7	5	12
90歳～94歳	20	27	47
85歳～89歳	60	74	134
80歳～84歳	78	81	159
75歳～79歳	64	97	161
70歳～74歳	67	95	162
65歳～69歳	72	68	140
60歳～64歳	54	69	123
55歳～59歳	71	76	147
50歳～54歳	76	90	166
45歳～49歳	65	65	130
40歳～44歳	48	45	93
35歳～39歳	36	47	83
30歳～34歳	30	25	55
25歳～29歳	26	32	58
20歳～24歳	38	37	75
15歳～19歳	42	34	76
10歳～14歳	28	33	61
5歳～9歳	37	42	79
0歳～4歳	35	26	61

(単位：人)

図1-2 西柴の中心街区の人口ピラミッド 2020

各種資料はこちらからご確認いただけます

自治会ホームページより

建築協定
ホームページ
(手続き・届出
書式など)



建築協定書



建築協定
運営規則



横浜市ホームページより

建築協定
の説明



建築協定
区域図



金沢区の
建築協定
一覧



「建築協定だより」の発行時期と主なテーマ(予定)

No.1 (2022年11月) 建築協定と住環境の現状

No.2 (2023年 2月) 西柴団地の住環境の課題

No.3 (2023年 5月) 今検討すべき課題の提案



建築協定の改定まで『未来のまちへ』をお手元に保管ください。

未来のまち

住みやすい
まち

こんなお店が
あったら

こんなまちに
なってほしい

建築協定へのご意見やご要望、建築協定だよりへのご意見など
なんでもお寄せください

未来のまちへ ご意見フォームはこちらから⇒



西柴団地 建築協定だより「未来のまちへ」No.1

発行 西柴団地自治会
編集 西柴団地自治会地区建築協定運営委員会
発行日 2022年11月
住所 神奈川県横浜市金沢区西柴 4-1-11
TEL/FAX 045-701-4961
E-Mail nisisiba4@yahoo.co.jp
Webサイト <http://nishishiba.p-kit.com>

西柴コミュニティの中心 自治会館

