

西柴団地 建築協定だより



未来のまちへ

NO.2

2023/2月発行

「建築協定だより」第2号をお届けします。今回から当建築協定が抱えているいくつかの課題をどう考えてゆくべきか、さまざまな立場からの論点を整理します。そして皆さんがこれらの課題について判断する際の参考となるデータを提供してまいります。

今号のテーマは、「用途地域」と「最低敷地面積」です。「用途地域」を取り上げたのは、地域によって建築協定への加入率に違いがあり、加入者が少ない地域で将来の街並みが維持できない恐れがあるのではないかと、一方、若い世代の西柴への移住を困難にしている背景には「最低敷地面積」の規制があるからではないかとの声、これらの声を耳にするためです。どちらも実態に即して考えてみます。

今号のテーマ

用途地域と 最低敷地面積



用途地域をめぐって

ポイント

1. 用途地域によって建築協定加入率に違いがあります。
2. 用途地域に応じて建築協定の内容を変えるのはいかがでしょうか。
3. 地域全体で街並みを維持していくにはどうしたらいいのでしょうか。



用途地域の分布……
「第1種低層住居専用地域」が90%以上

用途地域は都市計画法で定められており、当自治会区域では大きく3種類に分けられます。建築協定区域外の約150戸を加えた自治会区域約1600戸の用途地域分布は表2-1の通りです。これを地図上に示したものが図2-1です。

「第1種低層住居専用地域」が全戸数の90%以上を占めています。「第1種低層住居専用地域」には最低敷地面積や建蔽率の違いからAB地区の2種類がありますが、87・1%はA地区です（B地区は3・8%）。次に多いのが「第1種住居地域」（D地区）で5・6%です。続いて「第1種中高層住居専用地域」（C地区）が3・5%となっています。

用途地域と建築協定加入率

表を見ておわりの通り当自治会区域の「用途地域」と

表 2-1-a 自治会区域の用途地域別の戸数

用途地域	加入地	隣接地	区域外	各地区合計	戸数合計比
A地区	1,114	213	77	1,404	87.1%
B地区	46	12	3	61	3.8%
C地区	23	14	19	56	3.5%
D地区	33	1	57	91	5.6%
戸数合計	1,216	240	156	1,612	100.0%

表 2-1-b 用途地域別の建築協定加入率

用途地域	加入地	隣接地	区域外	合計	加入率
AB地区	1,160	225	80	1,465	79.2%
C地区	23	14	19	56	41.1%
D地区	33	1	57	91	36.3%
合計	1,216	240	156	1,612	75.4%

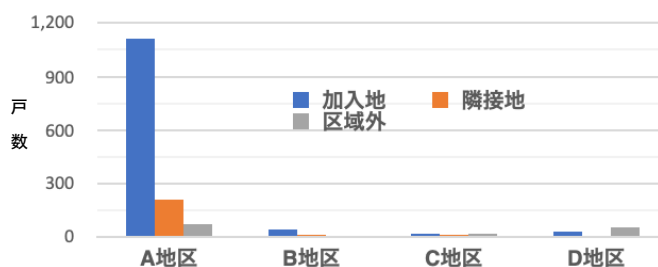
A地区 第1種低層住居専用地域（最低敷地面積 125㎡、建蔽率 40%・容積率 80%）

B地区 第1種低層住居専用地域（最低敷地面積 100㎡、建蔽率 50%・容積率 100%）

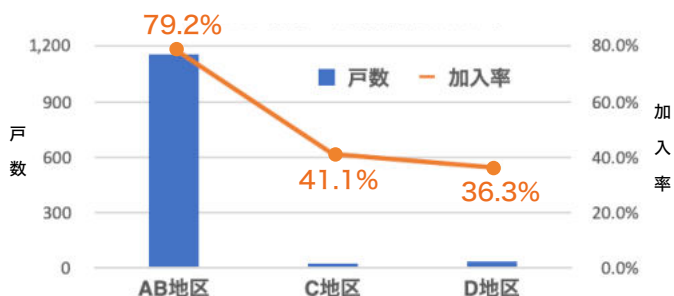
C地区 第1種中高層住居専用地域（最低敷地面積なし、建蔽率 60%・容積率 150%）

D地区 第1種住居地域（最低敷地面積なし、建蔽率 60%・容積率 200%）

用途地域別の戸数



用途地域別の建築協定加入率



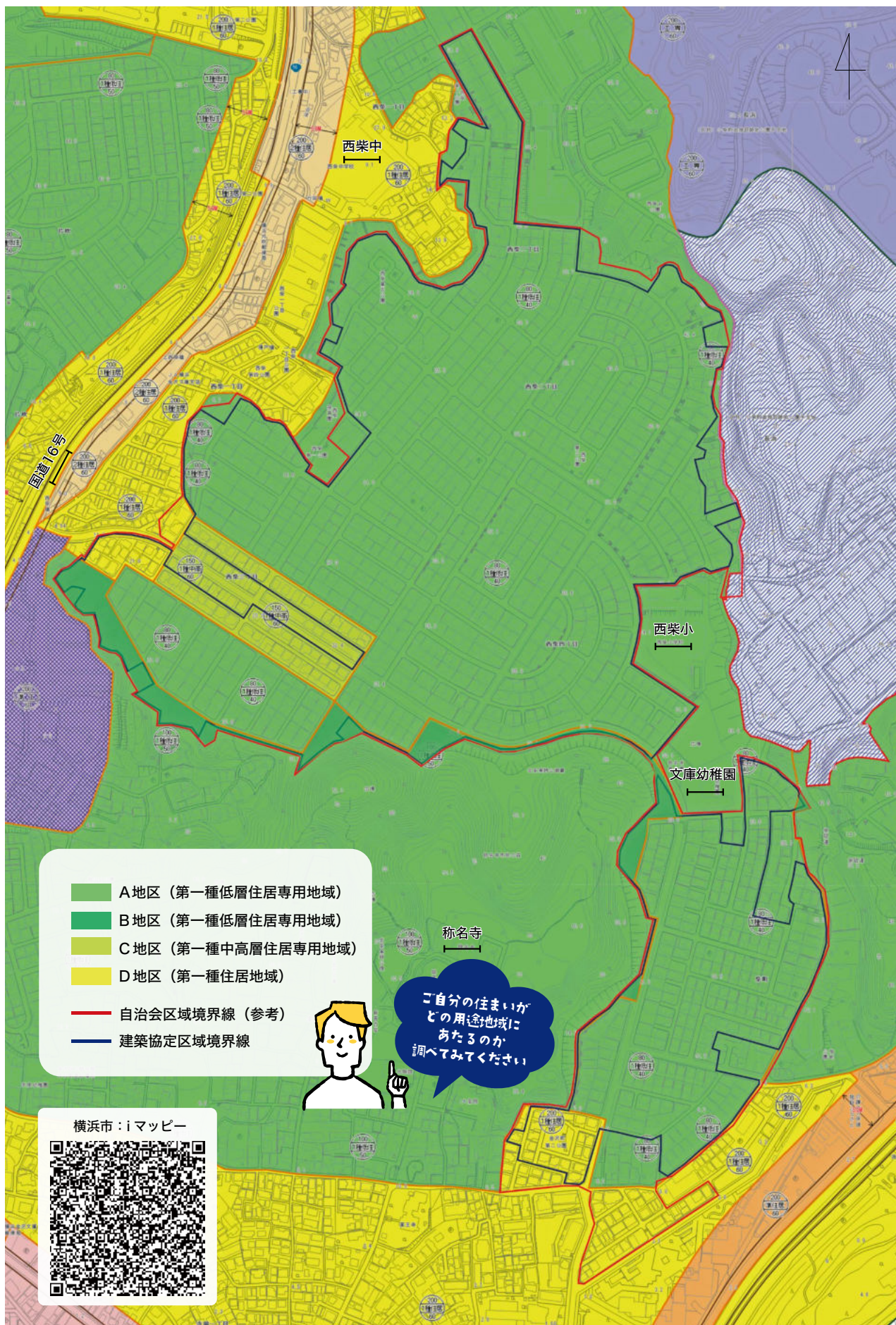


図2-1 自治会区域の用途地域図（横浜市iマッピーより。一部加工）

【横浜市地形図複製承認番号 令4建都計第9117号】

用途地域ってなに？

土地利用の区分のことです。都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分して、これを「用途地域」として定め、その地域に建てられる建物の種類や、建物の用途に制限（ルール）を設けています（国土交通省 HP 参照）。当自治会区域には「第1種低層住居専用地域」と「第1種中高層住居専用地域」および「第1種住居地域」の3種類の用途地域があります。

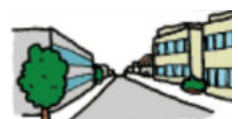
第1種低層住居専用地域

低層住宅のための地域で、主として戸建て住宅エリアです。



第1種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域で、500mまでの店が建てられます。



第1種住居地域

住居の環境を守るための地域で、3,000mまでの店舗等が建てられます。



「用途地域」による建築制限と用途制限の違いは表2-2をご覧ください。

イラスト：国土交通省ホームページ「土地の使い方と建物の立て方のルールの話」より

「建築協定」との関係には次の特徴が見られます。

①「第1種低層住居専用地域」（A B 地区）では**建築協定加入率は79・2%と高い**。

②「第1種中高層住居専用地域」（C 地区）と「第1種住居地域」（D 地区）では**建築協定加入率はそれぞれ41・1%、36・3%と低い**。

A B 地区と比較するとC D 地区では協定加入率が低くなっています。こうした傾向の背景には、建築基準法等による法規制（「用途

地域」のルール）と建築協定による規制（ルール）の差にあると推定されています（表2-2参照）。

建物の用途や

大きさ・敷地面積の違い

表2-2は建築基準法等による法規制の用途地域別比較表です。A B 両地区とC D 両地区とでは、建てられる建物の用途、大きさが違います。また、最低敷地面積等にも違いがあります。

「第1種低層住居専用地域」（A 地区）の最低敷地面積は125㎡で、容積率は80%です。「第1種中高層住居専用地域」（C 地区）と「第1種住居地域」（D 地区）には最低敷地面積の規定がなく、容積率もC 地区が150%、D 地区が200%と大きくなります。

当自治会区域では、C 地区は桜並木の商店街周辺、D 地区は主に片吹交差点からの自治会区域への入り口付近と文庫小学校前信号の自治会区域への入り口周辺です。この地区は最低敷地面積の規制がなく、容積率も大きくなっていることからわかる通り、同じ住居地域という名であっても第1種低層住居専用地域よりも土地の高度利用（高さが高い大きな建物、多様な用途の建物など）ができる地区です。ちなみにC 地区は500㎡以下の店舗、D 地区は3000㎡以下の店舗やマンションなどが建築可能な用途地域です。

「第1種中高層住居専用地域」「第1種住居地域」の街並みのイメージは、右上のコラムに掲載したイラ

ストに見られるように当自治会区域の実際の街並みとは大いに違います。「第1種中高層住居専用地域」「第1種住居地域」はこうした建物が建てられる地域ということですが、ただし、500㎡以下の店舗ができる地域とされていても、当地区の実際の敷地面積から考えると1戸単位ではそのような建物は建てられません。

建築協定は建築基準法等の法規制よりも厳しい基準を設けていますので、C D 地区では協定加入区画と加入していない区画の規制の差は相当大きなものになります。このため一種類の建築協定で自治会区域全体を規制するのは実情に合わないとの指摘が、前回の協定改定時にありました。つまりA B 地区とC D 地区では違った建築協定にしてはどうかとの意見です。

用途地域をめぐる意見を整理すると

用途地域をめぐる、「建築協定を2つに分けよう」という意見と、

表 2-2 用途地域別の建築制限と用途制限（横浜市建築局 HP より 2021 年 10 月 18 日現在）

◎都市計画法、建築基準法その他法令に基づく建築制限

用途地域	最低敷地面積 (㎡)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁の 後退距離	建物の高さ (m)	高度地区
第一種低層住居専用地域（A 地区）	125	40	80	前面道路から 1m	10	第一種
第一種低層住居専用地域（B 地区）	100	50	100	規定なし	10	第一種
第一種中高層住居専用地域（C 地区）	規定なし	60	150	規定なし	規定なし	第三種
第一種住居地域（D 地区）	規定なし	60	200	規定なし	規定なし	第四種
(参考) 建築協定加入区域（A～D 地区）						
	150	法規に従う	法規に従う	1m 以上	10	法規に従う

◎都市計画法、建築基準法その他法令に基づく建築物の用途制限

用途地域	建てられる建築物の用途
第一種低層住居専用地域（A 地区）	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、店舗兼用住宅、公共施設など
第一種低層住居専用地域（B 地区）	上記と同じ
第一種中高層住居専用地域（C 地区）	上記に加え、500㎡以下の店舗など
第一種住居地域（D 地区）	上記に加え、3,000㎡以下の店舗・マンション・事務所など
(参考) 建築協定加入区域（A～D 地区）	
	住宅、寄宿舎、長屋、診療所、下宿、店舗兼用住宅、公共施設など

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

【用途地域】

ほかの地区の 建築協定はどう？

横浜市都市整備局によれば、地区を分けた建築協定を締結しているところは市内に 22 か所あり、金沢区には 6 つあります。釜利谷の関ヶ谷など 5 つの建築協定は「第一種低層住居専用地域」内で、協定区域内を AB の 2 地区に分け、幹線道路沿いだけ「店舗・医院併用住宅」を認め、その他の地区は住宅だけに用途を限るとするもの。1 つは 3 種類の「用途地域」が混在し、住宅専用地区と住宅・店舗混在地区に分け、建てられる階数なども分けています。

協定を 2 つに分ける意見

- ① 用途地域の違いが宅地の価格に影響する。「高度利用」ができる地域の最低敷地面積などの規制を低くすれば、利用効率も高まり、高値で売買もできる。
- ② CD 地区の法規制にはない「最低敷地面積＝〇㎡以上」など現在の建築協定の規制を緩和した内容にすれば、建築協定への加入区画が増え、この地域の乱開発を防げる。

協定を 1 つとする意見

- ① 桜並木の商店街を除いて、当自治会区域は戸建て住宅がほとんどを占めている。実際には建築協定にほぼ沿っている住宅ばかりなのだから、協定は 1 つでいい。
- ② CD 地区に居住する少なからぬ方々が協定に加入していることを尊重すべきだ。

安心して暮らせる街並みをこれからも維持していくために、協定に加入している方々に今後も加入を継続していただくこと、隣接地の皆様に協定に加入していただくこと、区域外の区画を協定区域内に繰り入れること、これらの努力が必要です。

協定だより 1 号でご案内した通り、当自治会区域全体としては街並みや住環境はほぼ良好に維持されています。一方、隣接地、協定区域外では建築協定の規定に沿わない事例が見られます。当団地の第一次世代の方々が居住されている間は住環境に大きな変化はないでしょうが、敷地が第三者に売却された場合には、第二世代が抱かれていた「近隣への配慮」が受け継がれると期待することはできません。

「建築協定は 1 つでいい」という意見があります。これらの意見の相違を上に整理しました。皆さんはどう判断されますか？

安心して暮らせる
街並みを、これからも



最低敷地面積をめぐって



最低敷地面積に関する意見

1. 最低敷地面積の規制はなぜ必要なのでしょう。
2. 最低敷地面積に関する2つの意見
3. 敷地の分割は実際にできるのでしょうか。
4. 敷地を細分化せずに若い世代に移住してもらう手立ては？



前回の改定に際しての現建築協定の基準の継続という草案の要点は、最低敷地面積150㎡（約45坪）の継続にありました。建物の階数や外壁後退、軒高など、住環境を良好に維持するためのルールは、近隣への配慮規定でもあり、最低敷地面積という土台となるルールがなければ実現が難しい規定です。そのような意味では最低敷地面積のルールは建築協定の基礎ともいべきもので、「第一種低層住居専用地域」に敷地面積の規制があるのもこのような考え方によるものと思われまます。

前回の改定に際しては、最低敷地面積について下記のように多くの議論がありました。

最低敷地面積と法規制

- ① 自治会区域の全戸建て戸数に占める「第一種低層住居専用地域（A地区）」は加入地・隣接地・区域外を含めて1404戸、87%を占めます。この地区の法定最低敷地面積は125㎡です。
- ② 「第一種中高層住居専用地域」（C地区）と「第一種住居地域」（D地区）の合計は加入地・隣接地・区域外を含めて147戸、9%です。この地区には法定最低敷地面積はありません。
- ③ 「第一種低層住居専用地域（B地区）」は加入地・隣接地・区域外を含めて61戸、4%です。この地区の法定最低敷地面積は100㎡です。
- ④ 建築協定の各種規制は建築基準法等の法規制を上回るものでなければ行政による承認を受けることはできません。したがって、最低敷地面積を協定で規制するとした場合は100㎡以上とするわけにはいかず、大多数を占めるA地区での法定面積125㎡以上でなければ当地区の建築協定は成立しないこととなります。

協定の最低敷地面積を縮小ないし撤廃する意見

- ① 若い年齢層が購入できる金額に合わせた敷地面積に分割できるようにすべきだ。
- ② 私有地の扱いは個人の自由。法規制に任せればいい。
- ③ 敷地規制が続くと空き家ばかりのゴーストタウンになりかねない。

協定の最低敷地面積を継続する意見

- ① 現在の街並みを維持していくには一定の規模以上の敷地面積を確保する必要がある。
- ② 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い。

⑤ 敷地面積は法規制に任せるとした場合、建築協定から最低敷地面積の規定をなくすこととなります。A B地区はそれぞれ125㎡、100㎡、C D地区地区は規制なしとなります。

当自治会地区の敷地面積の実態……大半の区画は法制上分割できない

最低敷地面積をどう考えるかは立場によってさまざまですが、実態に即して考えることも必要です。

当協定区域の平均敷地面積は表2-3にお示しするように219・138㎡(66・4坪)です。

では、現協定の最低敷地面積(150㎡以上)の規定に従って敷地を分割できる区画はこの区域にいくつあるでしょうか？単純に敷地面積が300㎡以上であれば二分割が可能となります^{*}(注)。当建築協定の判断基準では「150㎡+140㎡≧290㎡」という緩和規定があるので、これに基づいて290㎡以上の敷地を持つ区画

を集計すると表2-3の通りです。建築協定加入区画では67区画が290㎡以上で、5.5%です。つまり、ほとんどの区画(94.5%)は290㎡に満たず、分割できないのが実情です。150㎡以上という敷地規制は協定区域での敷地細分化を防ぐために作られたものとも言えます。

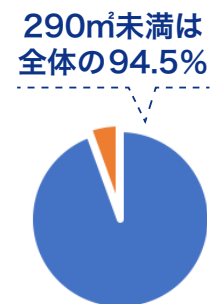
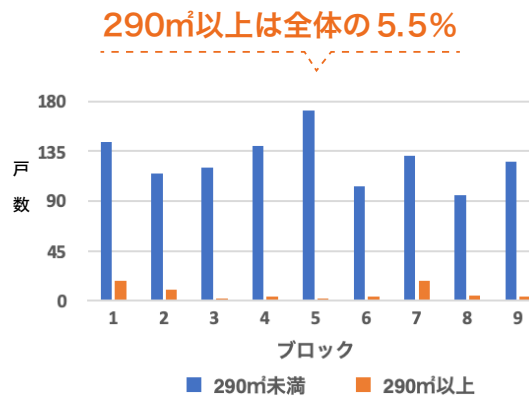
もう一つの検証、最低敷地面積をA地区の法定面積125㎡に合わせた場合は、敷地を分割できる区画はいくつあるでしょうか？面積が125㎡×2≧250㎡以上であれば分割が可能となります^{*}(注)。これも表2-3の通り、協定加入区画では187区画で、15.4%です。これらは単純に各区画の登記簿上の敷地面積で計算したものです。実際には土地の形状等に左右されますので、分割可能区画はこれより増減する可能性はあります。

建築協定から最低敷地面積の規定を廃止しても、大半の区画(85%程度)は法制上2つに分割できないのが実情です。

表 2-3 協定区域の敷地面積計算表 (2020年3月30日現在)

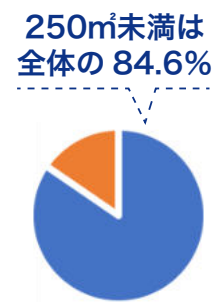
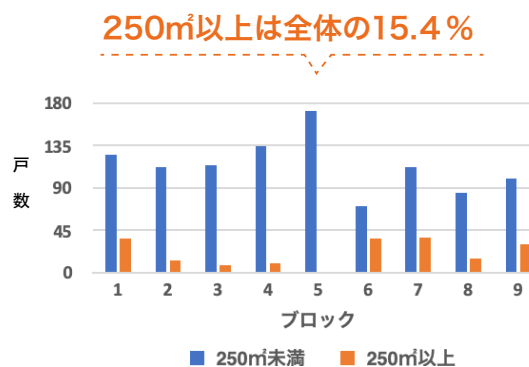
◎面積 290㎡未満 / 以上のケース

ブロック	加入 区画数	290㎡ 未満	%	290㎡ 以上	%
1	161	143	88.8%	18	11.2%
2	125	115	92.0%	10	8.0%
3	122	120	98.4%	2	1.6%
4	144	140	97.2%	4	2.8%
5	174	172	98.9%	2	1.1%
6	107	103	96.3%	4	3.7%
7	149	131	87.9%	18	12.1%
8	100	95	95.0%	5	5.0%
9	130	126	96.9%	4	3.1%
合計	1212	1145	94.5%	67	5.5%



◎面積 250㎡未満 / 以上のケース

ブロック	加入 区画数	250㎡ 未満	%	250㎡ 以上	%
1	161	125	77.6%	36	22.4%
2	125	112	89.6%	13	10.4%
3	122	114	93.4%	8	6.6%
4	144	134	93.1%	10	6.9%
5	174	172	98.9%	2	1.1%
6	107	71	66.4%	36	33.6%
7	149	112	75.2%	37	24.8%
8	100	85	85.0%	15	15.0%
9	130	100	76.9%	30	23.1%
合計	1212	1025	84.6%	187	15.4%



(注)【最低敷地面積】角地などの場合は緩和規定があるので、一概に300㎡以上、250㎡以上なければ分割できないとは断定できません。また崖地を含む場合は面積だけでは判断は困難なケースもあります。

さて最低敷地面積はどうすべきでしょうか？

若い人たちに住んでもらえるよう敷地を小さくして若い人たちが購入できるようにした方がいい。一理あります。

平均約220㎡ほどの敷地にすでに細分化されているのだから、これ以上敷地を小さくしたら地権者がひしめいて、にっちもさっちもいなくなるぞ。これも一理あります。ではどうしたらいいのでしょうか。

敷地を細分化せずに、若い人たちが移住してきてくれる多様なまちを用意することができればいいのですが、難しい課題です。これに答えを出せば当自治会区域の住環境をめぐる大きな問題を解決に導くかもしれません。皆さんはどう考えられますか？

宅地の細分化の問題点

国土交通省の報告書「ゆとりある宅地のありかたについて」（2006年）では、宅地細分化の問題点を以下のように指摘しています。

- ① 安心・安全：延焼の危険性が増大する。
避難・消防活動が困難となる。
美しさ・豊かさ：緑被率が低下する。
- ② 日照・採光・通風等が困難となる。
良好な街並みの維持が困難となる。
- ③ 持続性：定住志向が低下する。
近隣地域の資産価値が低下する。

「建築協定だより」次号予告

No.3 建物の用途の多様化を考える (2023年5月予定)

No.1 建築協定と住環境の現状
(2022年11月発行済)

No.2 用途地域と最低敷地面積
(2023年2月発行済)

未来のまちへ No.1



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。
バックナンバーは自治会館へお申し込みいただくか、ホームページでも閲覧できます。

各種資料はこちらからご確認ください

自治会ホームページより

建築協定書



建築協定の
手続きなど



国・市ホームページより

国土交通省：
土地の使い方と
建物の立て方の
ルールの話



横浜市：
建築協定
一覧



西柴団地 建築協定だより「未来のまちへ」No.2

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 2023年2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>

表紙写真 第28回どんど焼き(2023/1/21) AMさん撮影

未来のまち

住みやすい
まち

こんなお店が
あったら

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⇒

