建築協定の改定について

（中間報告・令和５年度の取組み）

令和６年４月１３日

建築協定改定特別委員会

住み続けたいまち、それが住みたいまちにつながる

第１回改定特別委員会での山田自治会長あいさつから

建築協定は自治会としてとても大事なルールだと思っている。

これまで長い間このルールの下で、住みやすいまち、これからの人たちが住むまちをつくってきた。このルールのキモは、西柴団地の住民がしっかりと守ってきたということだ。

建築協定を改定して、新しいルールをつくりたい。若い方に移り住んでもらえることも大事だが、なによりも住んでいる人が守りたいと感じるルールだ。住んでいたいまち、住み続けたいまち、それが住みたいまちにつながる。

委員会での議論をオープンにして、自治会全体で改定を進めていきたい。

（2023 年 11 月 11 日）

１　西柴団地自治会地区における建築協定のあゆみ

西柴団地の建築協定は 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）。

1975 年に１～４ブロック全区画、５～９ブロックの西武不動産「一人協定」区域外を対象に自治会が自主「建築協定」を決定しますが、申請手続きは行いませんでした。

第一次、第二次の協定はいずれも有効期間 10 年で、1982 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、

1,215 区画（戸）で新たな協定が結ばれます（第三次協定）。※1

その後、1996 年の第四次協定を経て、現在の第五次協定となります。※2、※3、※4

第五次協定は 2016 年に 1,205 区画（戸）の合意でスタートしました。第五次協定では、最低敷地面積や建物階数などそれまでの建築協定の基準を継承しましたが、長屋（タウンハウス）やシェアハウスなど建物用途の多様化を図りました。

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
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
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
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	1,215
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	1,236
第五次	西柴団地自治会地区建築協定	2016年11月		10年+10年	1,205

	1972	1985	1986		2016
第一次	1972～82				
第二次	1974～84				
第三次		1985～95			
第四次			1996～2006	2006～16	
第五次					2016～

※1　第三次協定は、住民発意の建築協定では規模が日本一で、建設大臣（現「国土交通大臣」）賞を受賞した。

※2　1995 年に行政手続法の発効により、建築確認審査時の市（特定行政庁）による非加入者への加入者並みの行政指導は行われなくなった。(同年の建築基準法の改正により、建築確認審査が民間に開放された。)

※3　1995 年に建築基準法が改正され、「建築協定区域隣接地」制度が定められた。自治会区域内の非加入全区画を登録した。

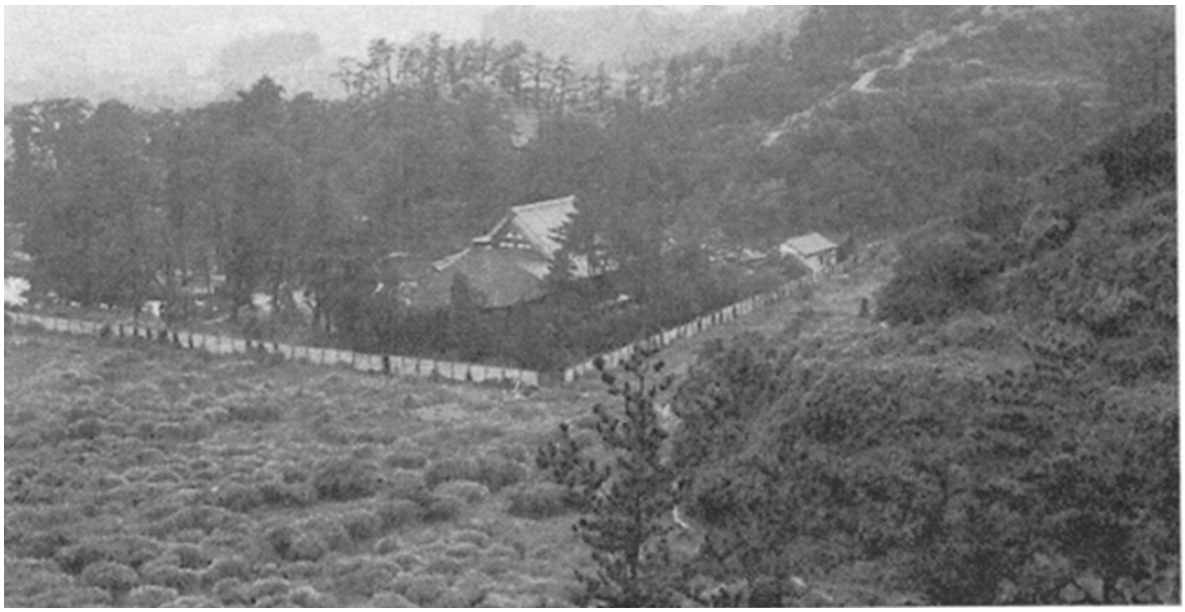
※4　第四次、第五次協定には、10 年間を経過しても加入者が協定の存続を希望する場合は更に 10 年間の継続が出来る規定がある。第四次協定はこの規定を適用した。

２　西柴団地の歴史について

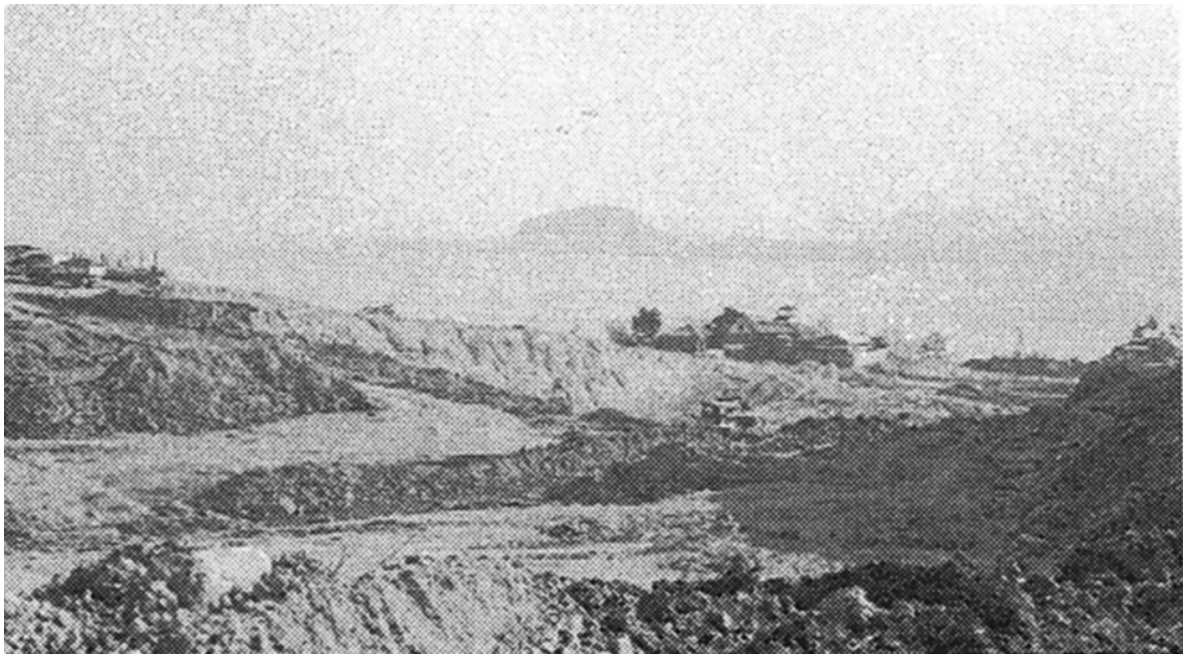
西柴団地開発は、西武鉄道による谷津坂の住宅開発の一環。

1966 年の西武鉄道の宅地造成申請では称名寺の裏山三山（金沢山、稲荷山、

日向山）を削平して住宅を開発、北条実時の霊廟も住宅地にする計画であった。当時の写真には本堂の周辺にコンクリートの塀が写っている。



1967 年には横浜市が西武鉄道と金沢地先埋立土砂の購入契約。土砂は鳥浜の埋立に用いられた。金沢地先埋立は横浜市の６大事業の一つ。



史跡破壊に対し横浜市大の学生らによる反対運動、地元自治会町内会からも反対の声。全国的な運動と地域の運動の連携。不屈の町内会婦人部。三山や霊廟は残った。

住宅開発の象徴的な地域、朝日新聞に金沢文庫分譲地の写真「分譲宅販売受付に徹夜で並ぶ人たち、午前 4 時には 300 人もいた。（1969 年 6 月）」

住宅双六の上がりが「郊外の庭付き一戸建て住宅」の時代。

1972 年のパンフレット「着々整備が進む　西武高級住宅団地　海と森と史跡金沢文庫」。航空写真には、北条実時の霊廟を避けて曲がったバス通り。



緑豊かな住宅地を維持していくのは、森と史跡を守った当時の方々の思いに応える住人の義務。

建築協定を５０年間守り続けた。150 ㎡以上の土地に一戸建て専用住宅。

⇒でも空家・空地の増大

荒廃させないために⇒2016 年の新建築協定。長屋（テラスハウス）、寄宿舎又は下宿（シェアハウス）、医療施設、福祉施設、教育施設など

３　特別委員会の設置について（2023 年 10 月 21 日　本部会）

（１）任務について

前回の改定時は「地域まちづくりルール特別委員会」で建築協定以外の街づくりルールの検討も任務に入っていたが、今回の委員会の任務は、建築協定の改定に絞られている。

決定手続き説明会の開催や協定書の配付・回収などの加入手続きは自治会あげての取組みになる。

（２）任期について

新しい協定の発効（2026 年 11 月）までの間、事後処理も含めて 12 月

（３）委員について

建築協定運営委員から 2 人（林、井出）、地域活動をされている方から 2 人（炭竈、村田）、自治会役員 2 人（中澤、長濱）、計 6 人

用途区域に合わせて、協定を分ける場合など、中高層区域の加入者などの増員もありうる。

協定と連動して、規則や内規、基準の改定なども必要になる。運営委員会内にワーキンググループを設置する。

（４）大まかな日程

2024 年の春までに改正案の基本的な考え方を整理し、2024 年度内に住民の意識調査、意向調査、住民説明会等を実施し、本部会等での議論を経て、改正案を固める。

2025 年の春までに協定書を確定し、印刷、配付、回収、年度内にチェック。

2026 年度は、申請し、横浜市による審査手続き、認可。公示。

なりタイトなスケジュールに見えるが、運営委員会で改定の方向性を整理し、公表している。準備はかなり進んでいるので、十分可能な日程。

（５）特別委員会の運営について

当委員会での議論についてはやわらかい段階から役員会・本部会、建築協定運営委員会に報告し、意見を伺いながら進めていきたい。

［定例日の設定］

特別委員会の定例開催日をそれらの会議に報告できるよう、第一土曜日に設ける。

［ＨＰやニュースの発行］

ＨＰなどを通じて、委員会での議論を公開する。活字版のニュースを発行して全戸配布する。地権者には自治会員や自治会区域の住民ではない方も含まれる。また、将来の住民、将来の事業者にも読んでもらいたい。

４　建築協定の現状と課題について

「西柴団地建築協定だより　未来のまちへ」１～3 号に沿って、課題を確認した。

（建築協定区域の区域について）

協定の名称は「西柴団地自治会地区建築協定」だが、協定の区域と自治会の区域が一致していない。一致させる方向での検討が必要ではないか。

（用途区域に即した協定について）

西柴団地自治会区域には複数の用途地域がある、主として戸建て住宅のエリアである「第１種低層住居専用地域」が９０％を占めるが、中高層住宅のための地域で 500 ㎡までの店舗を建てられるエリア「第１種中高層住居専用地域」などにも一つの協定となっている。協定の内容を用途地域ごとに分けることも考えていいのではないか。

（最低敷地面積について）

前回、若いファミリー層が購入できる住宅を供給するには、最低敷地面積を縮小・撤廃する必要があるという議論があった。西柴団地自治会地区の大半の区画

は法制上分割できないことから、今回の改定でのテーマにしないでいいのではないか。

（建物の用途の多様化について）

良好な賃貸住宅を用意して若いファミリー層に住んでもらうのはどうか。建築協定で共同住宅の用途を制限しているが、用途の多様化を一歩進めて、一定の要件を満たす共同住宅も建てられるようにしたらどうか。

（参考）現行の西柴団地建築協定の内容について

① 建築協定の根拠を記載。協定は建築基準法と横浜市建築協定条例に基づくものである。協定の用語等の意味は建築基準法やその施行令で定められている。（協定第１条、２条）

② 協定の名称は、西柴団地自治会地区建築協定。（協定第３条）

③ 「この協定は、協定区域内の土地所有者等の全員の合意によって締結する」（第４条）⇒合意しなかった土地は協定区域外

④ 建築協定区域内の建築物の用途、形態、敷地、意匠及び位置の基準を定めている。（協定第６条）

《用途》一戸建て住居専用住宅 /兼用住宅※ /長屋※ /寄宿舎又は下宿※ /老人ホーム、保育所、福祉ホーム等※ /診療所 /学校、図書館等※ /派出所等 （※印は戸あたりの面積等の要件がある）

《敷地》敷地面積の最低限度は１５０㎡、地盤変更は不可

《位置》外壁から道路境界及び隣地境界までの距離１m以上

《形態》高さ…地盤面から 10m。軒高 6.5m、階数…2 階 など

⑤ 協定の運営に関する事項を定めている

・運営委員会の設置（協定第８条）

・運営委員会の役員 委員長、副委員長、会計、書記（協定第９条）
⇒会計は置いていない。独自の財源はない

・建築協定の運営に関し必要な事項は委員会が定める。（協定第 10 条）
⇒実際は「建築協定運営規則」（申請様式等を定めている）は本部会に諮って決めている。「運営委員会内規」は委員会で決定している。

・違反者に対する措置を講じることや裁判所に提訴することができる（協定第 10 条、11 条）

・土地所有者等の変更をあらかじめ届けなければならない（協定第１２条）

・建築物を建築するとき、用途を変更するとき、大規模な修繕を行うとき、地盤を変更するときなどは、あらかじめ、届けなければならない（協定第１３条）

⑥ 協定の変更、廃止、効力の承継、有効期間について定めている

・協定を変更しようとするときは、全員の合意をもってその旨を定め、それを横浜市長に申請してその認可を得なければならない。

⇒　建築協定からの離脱は事実上不可（離脱＝協定区域の変更＝建築協定の変更）

・この協定は、協定の締結後に土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。（効力の承継　協定第１６条）

・有効期間 10 年、過半数の継続賛成で 10 年間の延長可（協定第 17 条）

５　西柴団地建築協定改定案要綱について

（１）協定改定案要綱とは

要綱は、法などの制定・改定などに際して、条文等を固める作業に取り掛かる前に、案の趣旨、骨格などを整理するもの。現執行部、本部会の下で要綱を策定し、それをもとに、５月以降、住民への説明や横浜市との協議、改定条文案の調整を進めたい。

（２）要綱案のポイント

ア　協定を内容に即して、章立てする。

イ　目的を明示する。

・文化財称名寺三山の後背地に相応し地域

・様々な世代が暮らしやすい住宅地としての環境

ウ　西柴団地自治会地区全体を協定区域とする。

・商店街地区や集合住宅

・150 ㎡に満たない区画

（３）西柴団地建築協定案要綱（骨子案）

西柴団地建築協定案要綱（骨子案）

１　総則

（１）目的　建築基準法第６９条及び横浜市建築協定条例第２条の規定に基づき、建築協定区域とその区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関することを定め、西柴団地自治会地区を称名寺の裏山金沢三山の眼下に広がる緑豊かな地域とし、また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することを目的とする。

（２）用語の定義　建築基準法及び同法施行令の定めるところによる。

（３）名称　西柴団地自治会地区建築協定

（４）協定の締結　区域内の土地所有者等の全員の合意により締結する。

２　協定区域

西柴団地自治会地区の区域　その中に建築協定隣接地も

３　建築物に関する基準

（１）敷地　最低敷地面積 150 ㎡　協定時に 150 ㎡に満たない区域はその面積地盤面の変更はできない。（ただし、自動車の出入りや玄関等の外構工事、敷地の合筆に伴う変更はその限りではない。なお、グルー

ンベルト沿いの自動車出入口は事業用に限る。）

（２）位置　外壁後退：隣地・道路から 1m以上　150 ㎡満たない敷地等の緩和条項

商店街区は道路、隣地からの外壁後退の規定は設けない。

（３）構造　商店街地域では建築物の防火地域内の規定を準用する。

（４）用途　①　共同住宅を加える。長屋と共同住宅については、一戸当たりの床面積あるいは敷地面積の下限（以下、面積下限という。）を設ける。

②　寄宿舎や下宿については、新築を認める。福祉的利用での拡大を図るため寄宿舎、下宿の戸数制限を見直す。（ex. 8 戸→9 戸）

③　商店街区では、一階を店舗等とすることを条件に階数制限等を見直す。①に同様の面積下限を設ける。

④　中高層住居専用区域（除く商店街区）では、共同住宅または長屋について、階数制限等を見直す。①に同様の面積下限を設ける。

（５）形態　高さ階数の制限

屋外階段　設置できない。商店街区の適用の条件を設ける。

（６）意匠　道路に接する部分の緑化　屋根、外壁の色彩。

（７）運用基準　委員会で運用基準を定める

４　運営委員会

（１）運営委員会

（２）役員　委員長、副委員長、書記　（会計は置かない）

（３）委任　運営委員会規則の制定を委員会に委任

５　違反者に対する措置

（１）違反者に対する措置

（２）裁判所への提訴

６　土地所有者等の変更、建築計画の届出

（１）土地所有者等の変更

（２）建築計画の届出

７　効力の承継　認可公告日以降に土地を所有した者等への効力の承継

８　有効期間　有効期間１０年　一回に限り、過半数の賛成で延長

９　附　則　協定の基準を満たさない場合の経過措置

６　協定に関する意見・意向の聴取について

⑴ アンケート調査について

趣旨　住民の住民による住民のための建築協定の実現　２ステップの調査

ステップ１　どんなまちをつくりたいか

西柴団地の住まいの現状と将来像に関する意識調査

①回答者と家族について　②西柴団地やその周辺の魅力や好きな場所はなにか　③足りないもの、欲しい機能はなにか　⇒子育て世代にとって、現役世代にとって、　シニア世代にとって

⇒世代主ではなく、配偶者や同居家族からも答えてもらう

実施時期　2024 年 5 月～7 月　⇒　改定要綱第２版に反映

ステップ２　どんな建築協定をつくりたいか

建築協定の改定の考え方や骨子を示し、参加意向や意見を聴取する

2024 年 11 月～3 月　住民と土地所有者等に分けて分析　⇒　改定要綱第３版

ステップ２+1　こんな建築協定をつくりたい

ステップ２のアンケート結果と改定要綱第３版を示す。

協定に反映できなかった将来像を「西柴未来ビジョン」に取りまとめる。

⇒　団地協定の改定や地域まちづくりルールの制定へ繋げていく

(2) インタビュー調査について

趣旨　並行して加入者の意向調査、区域外の方々への意識調査を行う。

改正案要綱（骨子）を示して意見を聞く。

・商店街の方々、商店街の建物の所有者の方々
・中高層地域の方々
・アパートを経営されている方々
・150 ㎡未満の敷地で加入意向の方々
・150 ㎡の敷地面積を有しながら、がけ地の上部の建築制限で隣地境界の基準を満たさずに建築された住宅にお住いの方々
・中高層地域の３階建てにお住いの方々

７　横浜市立大学の教育研究活動との連携について

建築協定は市と住民の協同事業です。その要となるのが市によるコーディネーターの派遣です。今回の改定の趣旨に鑑み、「社会調査と建築協定に詳しい方」の派遣を要望してきました。

横浜市大都市社会文化研究科の中西正彦教授を派遣いただくことで調整が進んでいます。

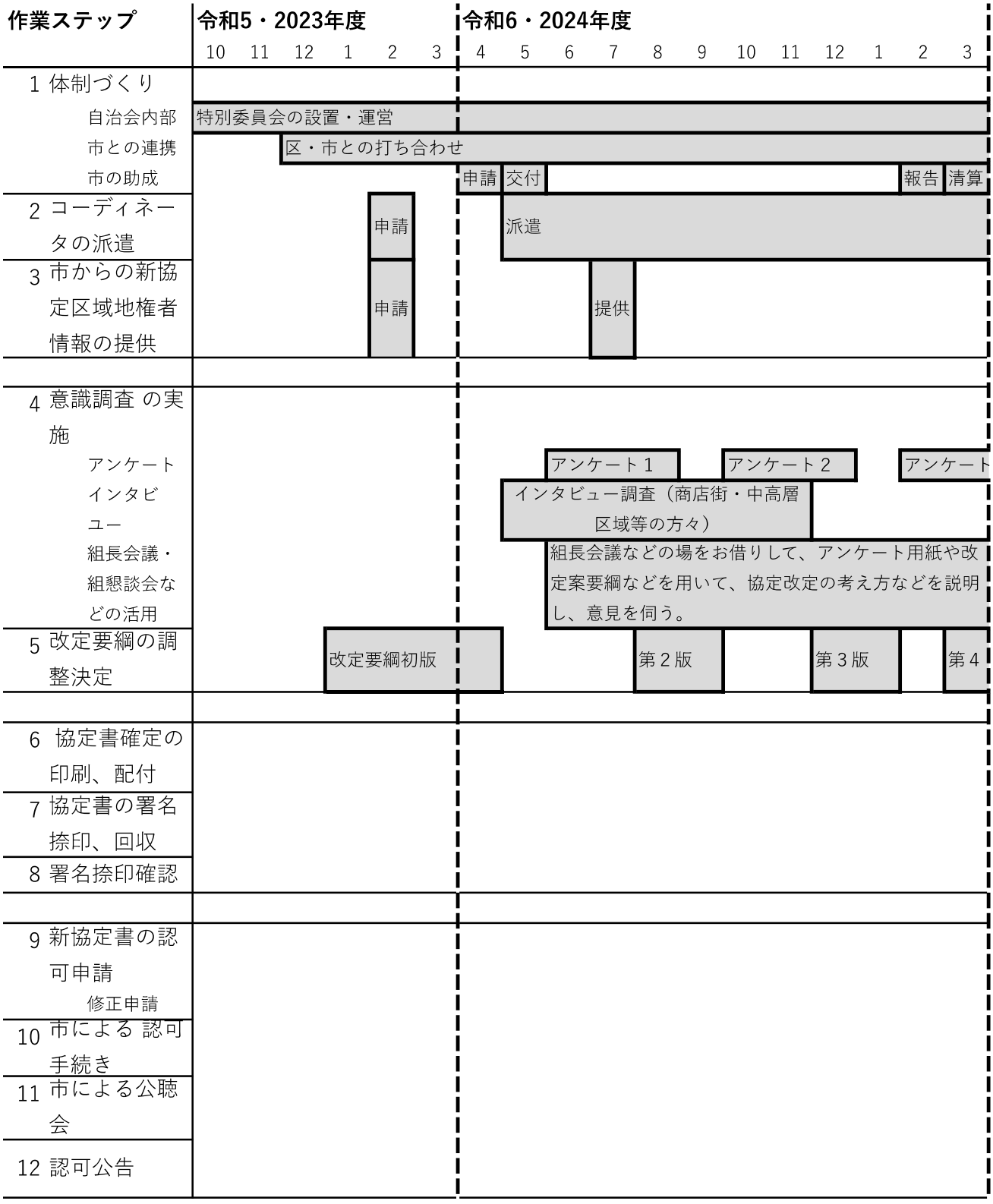
中西先生からのメッセージです。

「横浜は全国的に見て建築協定が多い地域で、建築協定がまちづくりに大きな役割を果たしてきた。

その機能や役割が変わってきている。西柴は開発事業者による協定ではなく、住民による協定なので、住民が地域の課題をしっかりと抑え、まちの未来像で合意し、それを協定に反映させることが出来れば、これからの協定の策定や改定のモデルとなる。

大学の教育研究活動の一環として、取り組みたい。」

改定作業のステップとスケジュール（案）



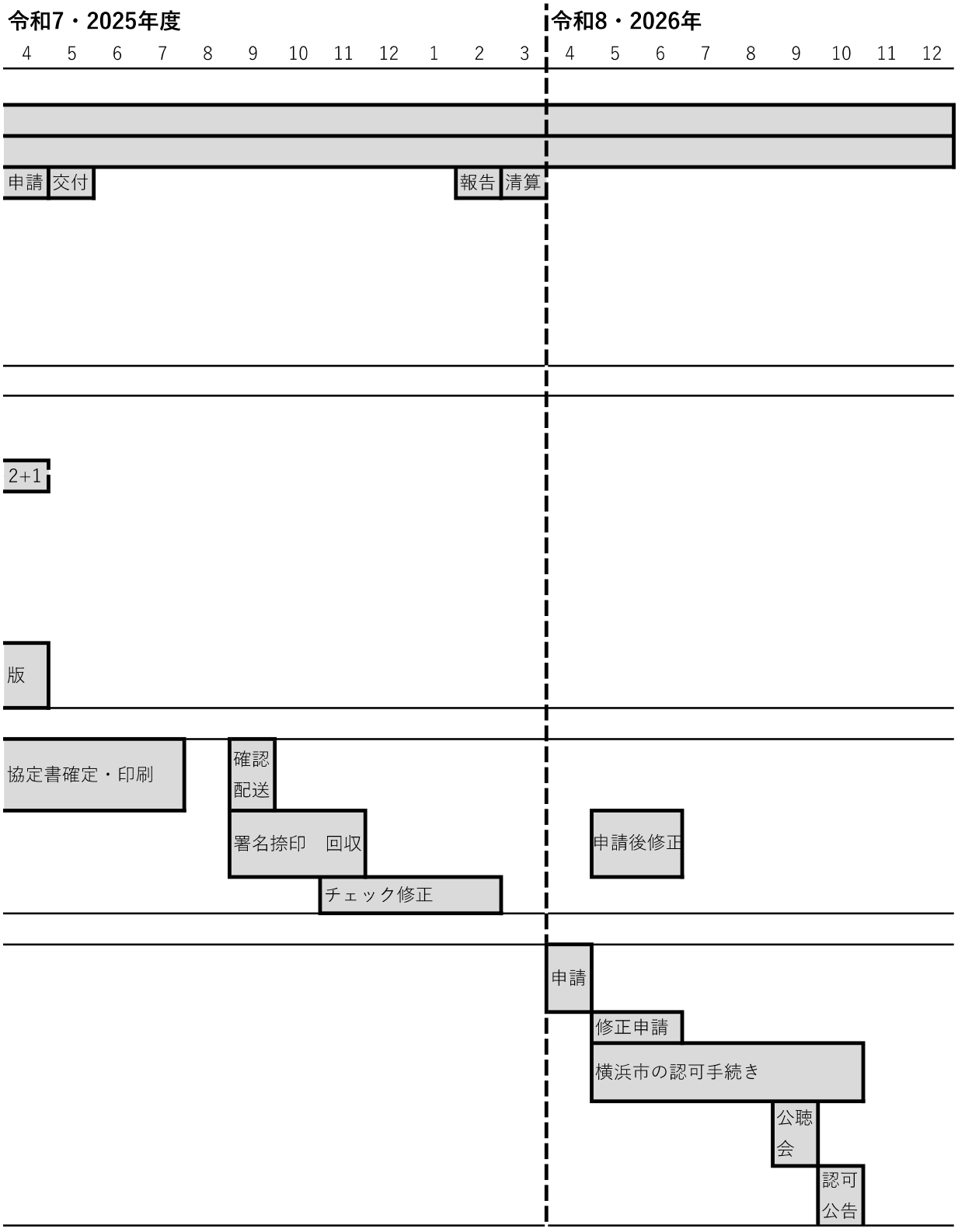
○　令和５年度は、体制づくり、市との連携の枠組みをつくる。改定の考え方と骨子を改定要綱

○　令和６年度は、住民の意識調査を行い、改定案要綱を決定する。

○　令和７年度は、改定要綱をもとに、協定書を作成し、市への申請準備を行う。

○　令和８年度は、認可申請を行い、市による認可手続きが行われる。

市作成の資料をもとに作成



初版にまとめる。

西柴団地自治会
〒236-0017　神奈川県横浜市金沢区西柴　4-1-11
phone：045-701-4961　　facsimile：045 -701-4961
mail: nisisiba4@yahoo.co.jp