

建築協定運営委員会の手引き

令和4年7月改訂

横浜市建築協定連絡協議会

横浜市

目 次

■ 運営編

1. 建築協定について

- (1) 建築協定について…………… 1

2. 運営委員会の役割（協定認可後の初期段階）

- (1) 運営委員会の設置…………… 3
- (2) 委員の選出…………… 4
- (3) 役員を選出…………… 5
- (4) 運営細則の作成…………… 6
- (5) 建築協定の解釈基準について…………… 9
- (6) 運営経費について…………… 10

3. 運営委員会の役割（1年間の流れ）

- (1) 運営委員会における1年間の流れ…………… 11
- (2) 建築協定の日常運営…………… 11
- (3) 建築協定総会の開催…………… 12
- (4) 委員長等の変更・決定報告書兼閲覧同意書の提出…………… 12
- (5) 横浜市建築協定連絡協議会総会及び初心者研修・勉強会等への参加…………… 13
- (6) 「建築協定だより」の配布…………… 13
- (7) 「建築協定データベース」の活用…………… 14

4. 建築計画の事前届出について

- (1) 建築計画の事前届出の受理等について…………… 15
- (2) 届出内容の確認方法について…………… 16
- (3) 図面の見方…………… 17
- (4) 横浜市における情報提供について…………… 25

5. 疑問等が生じた場合

- (1) 条文の解釈に疑問がある場合…………… 26
- (2) 建築計画を知りたい場合…………… 26
- (3) 違反に対する対応…………… 27

6. 建築協定区域隣接地について

- (1) 建築協定区域隣接地とは…………… 29
- (2) 建築協定区域隣接地の建築協定加入について…………… 30

7. 事前協議要望地区について

- (1) 事前協議要望地区について…………… 32

8. 建築協定の更新・延長・変更・廃止

- (1) 建築協定の更新・延長…………… 34
- (2) 建築協定の変更…………… 34
- (3) 建築協定の廃止…………… 35

9. その他

- (1) 勉強会、啓発活動の開催…………… 36
- (2) 建築協定看板の設置…………… 37

〔建築協定の運営に役立つ例文及び様式集〕

- 例文 1 土地の所有者等の変更の届出…………… 38
- 例文 2 建築計画の事前届出…………… 39
- 例文 3 建築協定チェックシート…………… 40
- 例文 4 事前届出の結果の通知…………… 41
- 例文 5 建築協定総会開催案内及び委任状…………… 42

- 様式 1 運営委員長等（変更・決定）報告書兼閲覧同意書…………… 43
- 様式 2 建築協定加入届…………… 44
- 様式 3 事前協議要望地区（決定・変更）報告書…………… 45

- 横浜市建築協定連絡協議会運営規約…………… 46

■ 法令編

1 建築物の制限

- (1) 建築物の用途…………… 法-1
- (2) 敷地の最小面積…………… 法-7
- (3) 地盤面の変更…………… 法-8
- (4) 階数…………… 法-9
- (5) 外壁の後退距離…………… 法-11
- (6) 建蔽率…………… 法-14
- (7) 容積率…………… 法-16
- (8) 建築物の高さ…………… 法-19
- (9) 軒の高さ…………… 法-21
- (10) 法律改正による条項番号のずれ…………… 法-23

2 用語の解説

- (1) 建築とは…………… 法-24
- (2) 指定確認検査機関とは…………… 法-25

3 参考資料

- (1) 用途…………… 法-26
- (2) 敷地の最小面積…………… 法-28
- (3) 建ぺい率…………… 法-29
- (4) 建築物の高さ…………… 法-32

運宮編

1. 建築協定について

(1) 建築協定について

建築協定とは、土地の所有者等(土地の所有者及び借地権を有する者)の全員の合意によって、建築物の制限を定める「約束(契約)」です。

■建築協定とは、建築基準法第69条の規定に基づいて定められた制度です。建築基準法の「最低限の基準」に、さらに一定の制限を加えて互いに守りあっていくことを約束(契約)し、それを市長が認める(認可する)ものです。認可公告後に土地の所有者等が代わっても、効力が継承されるのが特徴です。

(建築基準法第75条)

建築協定は、個人の権利を制限しますが、その代わりに、地域環境の保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。

建築基準法第69条

(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、土地の所有者及び借地権を有する者(・・・以下「土地の所有者等」と総称する。)

・・・略・・・

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。)を締結することが出来る旨を、条例で、定めることができる。

建築基準法第75条

(建築協定の効力)

第75条 第73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3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。

横浜市建築協定条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第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 次条に定める区域について、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(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和50年法律第67号)第83条において準用する場合を含む。)の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者)は、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。



2. 運営委員会の役割（協定認可後の初期段階）

（1）運営委員会の設置

建築協定を守っていくための運営組織です。各建築協定地区においても運営委員会を組織し、実効性のあるものにしましょう。

■建築協定は、これを締結しただけでは十分な効力を発揮できません。このため、建築協定書には運営委員会の設置に関する条文がはいています。

建築協定書モデル例

（運営委員会）

第〇条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

・・・略・・・

アドバイス

- ・運営委員会がないと、建築協定上の問題が起こったときに、解決に支障をきたす場合が少なくありません。運営委員会を設置して建築協定の運営を行い、トラブルを未然に防ぐとともに、トラブルが発生した場合はしっかりした対応が必要です。

～コラム～

森戸原住宅地区建築協定運営委員会

運営委員会でホームページを作成し、建築協定の周知を図っています。



(2) 委員の選出

建築協定区域内の土地の所有者等から、互選によって選出します。

■運営委員会の委員は、土地の所有者等（協定加入者）の中から、総会による選任や輪番制などの方法により、選出するとよいでしょう。建築協定区域内の土地の所有者等の人数に対応して、委員の数を数名から十数名決めるとよいでしょう。

建築協定書モデル例

(運営委員会)

第〇条

・・・略・・・

- 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名をもって組織する。
- 3 委員の任期は、〇年とする。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。

アドバイス

- ・建築協定を継続的に運営するには、自治会・町内会と運営委員会の連携が重要です。建築協定と自治会・町内会の区域が一致している地域では、運営委員会が自治会・町内会の一部として位置付けられ、自治会・町内会の組織的な支援を受けているケースもあります*。
- ・輪番制などの方法で委員を選出する場合には、半数ごとに交代する時期をずらすなど、継続性のある委員会運営をこころがけましょう。
- ・それぞれの地区の状況に応じて適切な運営体制を築いていきましょう。

*建築協定と自治会・町内会の区域が一致している場合でも、片方にしか加入していないなどで、構成員が異なるケースがあります。自治会役員との兼務を検討する場合は、そうしたことにも注意が必要です。

(3) 役員の選出

委員の互選によって、委員長・副委員長・会計の三役を選出します。

■委員長は、運営委員会の代表です。副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたときの代理を務めます。会計は、委員会の経理を担当します。

■委員長が新たに選任されたら、横浜市に報告します。

(自署もしくは押印したものを郵送、FAX又はメールにてご提出ください。)
(様式)→様式1「運営委員長等(変更・決定)報告書兼閲覧同意書」(43ページ)

建築協定書モデル例

(役員)

第〇条 委員会に、委員長、副委員長〇人及び会計〇人を置く。

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、委員会を補佐し、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 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、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。



(4) 運営細則の作成

建築協定の運営や、事務事項について運営細則で定めます。

建築協定を円滑に運営するために、運営細則を作成しましょう。

■基本的な事務事項については、運営細則で定めます。この際、運営細則は、建築協定書に規定された委任条項に基づいて定められるものですから、建築協定を実質的に変更するような規定は定められません。また、みなさんで検討した上で決める必要がありますので、建築協定の締結時に同時に作成しておくのもよいでしょう。

建築協定書モデル例

(委任)

第〇条 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、委員会が定める。

■運営細則のモデル例を下に示します。内容については、建築協定書や地域の状況に応じて変更しましょう。

建築協定運営細則モデル例

〇〇建築協定運営細則

(目的)

第1条 この細則は、〇〇建築協定（以下「協定」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。

(運営委員会)

第2条 協定第〇条に基づく〇〇建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）の招集は必要に応じ、委員長が行う。

2 委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。

(1) 協定第〇条から第〇条にかかる事項

(2) その他協定の運営に関すること

3 委員会の議決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。ただし、可否同数の場合は、委員長がこれを決する。

(総会)

第3条 協定第〇条の土地の所有者等（以下「土地の所有者等」という。）全員で構成する総会を、年〇回開催する。また必要と認められる時に、臨時総会を開催するものとする。

- 2 総会の招集は委員長が行う。
- 3 次の各号に掲げる内容については、総会の議決又は承認によらなければならない。
この場合、土地の所有者等の過半数（委任状を含む。）以上の出席をもって成立し、
第1号から第3号の事項については、その過半数をもって決し、第4号の事項については、その3分の2以上をもって決する。

- (1) 委員の選任
- (2) 委員会の決定事項の変更に関する事
- (3) 運営報告及び収支報告に関する事
- (4) 細則等の変更及び廃止に関する事
- (5) その他運営委員会がその他運営に関し必要と認める事
(議事録の作成及び保管)

第4条 委員会及び総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5条 委員会にかかる諸経費は、土地の所有者等全員の負担とする。

(土地の所有者等の変更の届出)

第6条 協定第〇条の規定による土地の所有者等の変更の届出は第〇号様式により行うものとする。

(建築計画の事前届出)

第7条 協定第〇条の規定による建築計画の事前届出は第〇号様式により行うものとする。

- 2 前項の届出は工事前に行わなければならない。なお、新築、増築、改築に伴い、建築基準法に基づく建築確認申請を行う場合は、届出は当該建築確認申請の前に行わなければならない。

- 3 第1項の届出を受けた委員会は、10日以内に届出者に適否の通知をしなければならない。

(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、その他協定の運営上必要な事項は、委員会の承認を得て委員長が定める。

附則

(施行期日)

この細則は委員会設立の日（ 年 月 日）より実施する。

アドバイス

- ・ 委員長が諸事情で出席できないなど、委員長に事故があるときや欠ける場合には、副委員長が代理として会の招集や決議などの事務を行います。
（参考）→2.（3）役員の選出（5ページ）
- ・ 建築協定運営細則モデル例の第3条にあるように、総会の議決や承認を必要とする場合は、委任状を活用しましょう。
（様式）→例文5「建築協定総会開催案内及び委任状」（42ページ）
- ・ 建築協定又は建築協定運営細則に「協定への途中参加者の取り扱い」のような項目を付け加えている地区もあります。
（参考）→6.（2）建築協定区域隣接地の建築協定加入について
アドバイス（31ページ）
- ・ 事前届出の受理やチェックについては、事前に建築計画の情報を把握する意味でも運営細則で定めておくとよいでしょう。
（参考）→建築協定運営細則モデル例 第7条（7ページ）



(6) 運営経費について

建築協定の運営には、さまざまな経費がかかります。

協定区域内のみなさんが納得できるような経費の管理・運用をこころがけましょう。

■収入については、自治会や町内会等と連携している運営委員会と、連携していない運営委員会で、大きくその傾向が変わります。

連携していない場合は、会費制を採用している地区が一般的です。金額については、建築協定の活動内容（支出）にもよるので、地区により様々です。また、毎年集める地区や、更新時期に集める地区など、徴収方法も地区によって異なります。

連携している場合は、自治会や町内会等から補助を受けている地区が多いようです。補助の金額については地区によって様々で、年ごとの活動内容（更新手続きの有無など）に応じて補助額が変動する地区もあります。

■支出については、

- ・ 建築協定区域住民への普及啓発活動（ニュース発行など）
- ・ 更新にともなう活動（アンケート調査など）
- ・ 通常運営活動（通信費・印刷費・交通費など）

が多いようです。

■なお、更新活動や建築協定看板の設置・修繕には、横浜市から一部助成を受けることができます。

（参考）→9. その他（37ページ）

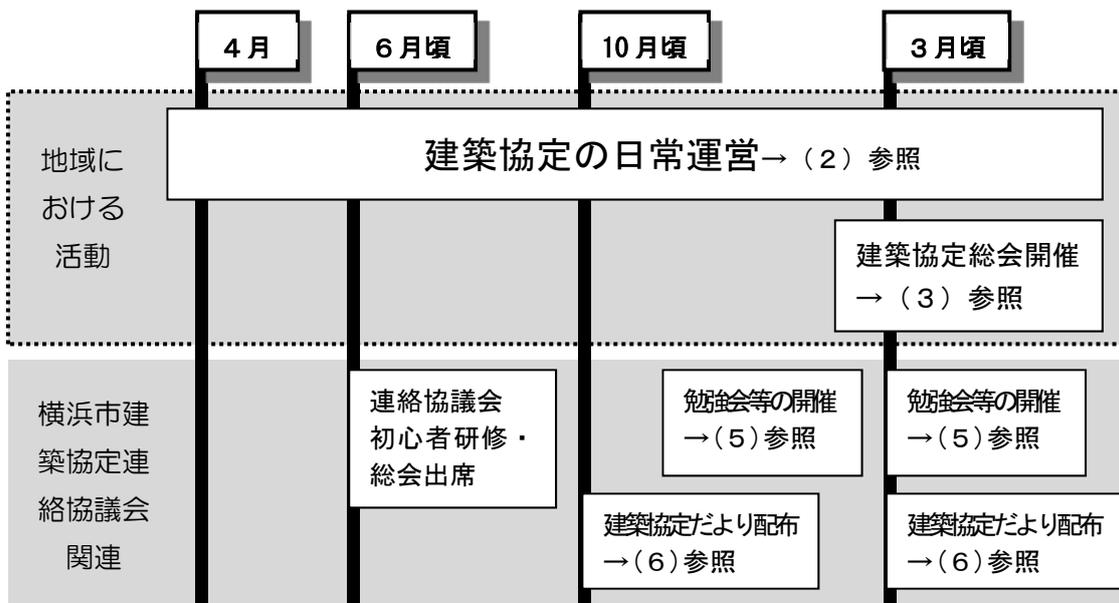
アドバイス

- ・ 運営経費は、収入支出ともに建築協定地区ごとに異なる事項なので、その地区が最も活動しやすいように運営細則で定め、透明性の高い経費の管理・運用をこころがけましょう。
- ・ 裁判事件に備え、支出残を積み立てている地区もあります。積立金については、特別会計を設け、処理すると良いでしょう。

3. 運営委員会の役割（1年間の流れ）

（1）運営委員会における1年間の流れ

■年度毎に任期を定める場合の例（4月始まり）



横浜市建築協定連絡協議会とは？

横浜市内の建築協定区域内の土地の所有者等により構成されます。建築協定の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的としています。

（参考）→横浜市建築協定連絡協議会運営規約（46ページ）

（2）建築協定の日常運営

建築協定区域内の建築計画等における協議、調整を行います。

■建築計画の事前届出を建築協定書、運営細則等で義務付けているのが一般的です。届出されたときには、建築計画の内容が建築協定に合っているかの確認をします。チェックは概ね以下の手順で行うとよいでしょう。

- 1 建築物の事前届の受理
- 2 審査
- 3 審査結果の通知

（参考）→4.建築計画の事前届出について（15ページ）

- 協定の運営上疑問が生じた場合には、運営委員会で意志を決定する必要がありますが、建築協定を担当している都市整備局又は区役所へ相談することもできます。

(参考) → 5. 疑問等が生じた場合 (26ページ)

- これ以外にも、建築協定区域内のみなさんからの相談に対する連絡・調整などの事務や協定書等で定めている場合には土地の所有者等の変更の届出の受理などの事務処理があります。土地の所有者等の変更の届出は、委員会から土地の所有者等に情報を提供するための連絡先を把握する意味でも重要ですので、建築協定や運営細則等で定め、適切に運用するようにしましょう。

(様式) → 例文1「土地の所有者等の変更の届出」(38ページ)

(都市整備局のwebサイトにも様式が掲載されています。URL：25ページ)

(3) 建築協定総会の開催

1年間の活動報告やその他の事項を決定します。

- 建築協定運営委員会の1年間の活動報告、運営経費の収支報告、次期運営委員会役員決定等を行います。

(様式) → 例文5「建築協定総会開催案内及び委任状」(42ページ)

(4) 委員長等の変更・決定報告書兼閲覧同意書の提出

委員長等が変わった場合は、横浜市に報告します。

- 委員長または「建築協定だより」の配布担当者が変更又は決定されたときは、都市整備局又は区役所に報告書を郵送、FAX又はメールにてご提出ください。

(委員長の変更については、自署又は押印が必要です。)

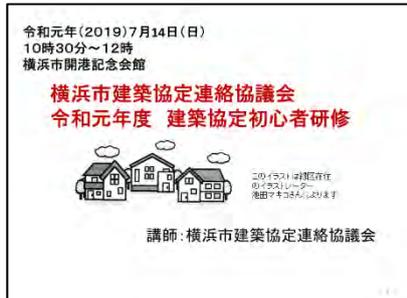
(様式) → 様式1「運営委員長等(変更・決定)報告書兼閲覧同意書」(43ページ)

(都市整備局のwebサイトにも様式が掲載されています。URL：25ページ)

(5) 連絡協議会総会及び初心者研修・勉強会等への参加

委員長をはじめ、運営委員（特に新任）の方は出席しましょう。

- 横浜市建築協定連絡協議会の総会は年1回行われます。その他にも勉強会や見学会も開催しています。これらの会では、建築協定の運営に役立つ情報も得られるので、委員長をはじめ運営委員の方はぜひ出席しましょう。



(6) 「建築協定だより」の配布

区域のみなさんに「建築協定だより」を配布し、
建築協定についての理解を深めます。



- 「建築協定だより」は、建築協定連絡協議会が年2回発行する広報誌です。市内の建築協定の動向や他地区の様子等を知ることができ、地区内の建築協定への意識を維持し高めていくのにも役立ちます。地区内だけでなく、建築協定区域隣接地等への働きかけとして建築協定だよりを配布することもよいでしょう。
- 配布の際に、土地の所有者等に建築協定に関する相談先をお知らせするために、建築協定だよりの余白に運営委員長連絡先を明記しておくといよいでしょう。
- また、「建築協定だより」配布担当者が変更になった場合は、都市整備局又は区役所に報告書を提出してください。(配布部数に変更になった場合には、電話等で連絡をしてください。)

(様式) →様式1「運営委員長等(変更・決定)報告書」(43ページ)
(都市整備局のwebサイトにも様式が掲載されています。URL:25ページ)

(7)「建築協定地区データベース」の活用

建築協定地区の概要や連絡協議会で蓄積した情報を集約し、各地区の運営委員が、組織運営の状況や技術的ノウハウ等を検索できるようにしたものです。建築協定連絡協議会幹事会で独自ホームページを作成し、より活用しやすくしました。(URL : <https://ycity-alc.jimdo.com/>)



アドバイス

その他の活動として、以下の活動を行うとよいでしょう。

○地区内のパトロール

運営委員会で地区内を一斉に見て回ることは、地区の実態を把握する上で役立ちます。また、運営委員会活動のPRにもなります。

○建築協定区域を表示する看板の設置・管理

看板の設置は、建築協定の存在を知ってもらう上でも効果的です。

(参考)→9.(2)建築協定看板の設置(37ページ)

○地区独自の建築協定ニュース等の発行

建築協定についての意識を高めるために、地区独自のニュース等を発行している地区もあります。内容としては、建築協定のPR、運営委員会の活動状況、地区内の建築状況、問題事例等が考えられます。



4. 建築計画の事前届出について

(1) 建築計画の事前届出の受理等について

届出は建築確認申請前に提出してもらいましょう。

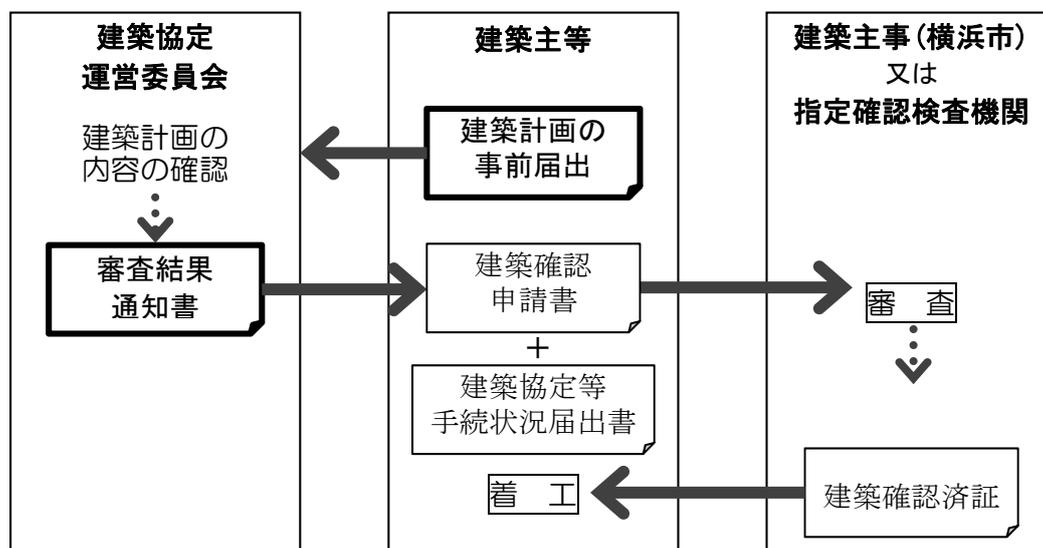
- 建築計画が建築協定に合っているかどうかを確認するために、建築計画の事前届出をしてもらいます。建築計画が建築協定に合っていない場合には計画を変更してもらう必要がありますので、法定手続きの「建築確認申請」前に提出をもらい、早めの対処をすることが重要です。

(様式) → 例文2「建築計画の事前届出」(39ページ)

- 届出の内容の確認をしたら、建築主等に対して書面等で結果を通知するとよいでしょう。

(様式) → 例文4「事前届出の結果の通知」(41ページ)

【建築計画の事前届出のフロー】



アドバイス

- ・ 建築確認では、建築協定の内容が審査項目に入っていません。建築計画が建築協定に合っているかの確認は運営委員会が行いますので、事前届出が重要な機会となります。
- ・ また、建築確認の情報は建築確認済証交付前には、閲覧することができません。交付後には閲覧することができます。

(参考) → 5. (2) 建築計画を知りたい場合 (26ページ)

(2) 届出内容の確認方法について

建築計画内容を確認するために、委員会でチェックしやすい届出の様式を作成しておくとう便利です。

- チェックしやすい様式としてチェックシートがあります。建築協定で定めている建築物に関する基準の項目を一覧表にし、建築主や代理者が建築計画の内容を記入できるものにしましょう。数字等で書かれてあるので、内容の確認をしやすい利点があります。

(参考) → 4. (3) 建築協定チェックシート活用例 (18 ページ)

(様式) → 例文3 「建築協定チェックシート」 (40 ページ)

【確認の手順例】

① チェックシートによる確認

チェックシートに書かれた建築計画内容が基準にあっているかどうかを確認します。

② 図面による確認

チェックシートに書かれてある内容と図面が合っているかを確認します。建物の高さや外壁後退距離などの数字を図面で確認をすることにより、より詳細な確認をすることができます。

アドバイス

- ・内容の確認方法は色々あるので、建築協定で定められている「建築の制限」に合わせて、やり方の変更や一部省略など、運営委員会で確認方法を決めましょう。

(3) 図面の見方

図面には色々な種類がありますので、建築協定の内容が確認できる図面を提出してもらいましょう。図面は個人情報に当たりますので取扱いに注意しましょう。

【図面の種類】

○建築計画概要書（二面、三面） →（19～21ページ）

建築確認申請に付ける書類の一部で、住所、敷地面積、床面積、構造、高さ、階数等の建築物の概要と配置図等がまとめられています。

〔確認できる事項〕階数、建築物の高さ、建蔽率^{けんぺい}、容積率、用途

○配置図 →（21、22ページ）

敷地の形状、道路との関係を示し、敷地内に建物をどのように配置するかを表した図面です。

〔確認できる事項〕外壁の後退、フェンス・塀、緑化

○立面図 →（23、24ページ）

建物を横から見た図面です。2面以上の図面を提出してもらおうとよいでしょう。

〔確認できる事項〕建物の高さ、軒の高さ

○平面図

各階ごとに水平に切断した面から見た図面です。玄関が二つある二世帯同居住宅が戸建て住宅にあたるかなど、間取りを確認して判断する事項がある時に必要になります。

○断面図

建物全体を垂直に切断した断面を表した図面です。

屋根裏の有無をチェックし、階数、確認の時に用います。



建築協定チェックシート

建築主氏名 ○○ ○○

工事種別 新築

建築場所 横浜市○○区○○

敷地面積 202.11 m²

建築面積 66.67 m²

延床面積 131.27 m²

以下の太枠内を記入してください。

項目	協定の概要	数値を記入	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
① 階数	地階を除く階数は <u>2</u> 階以下とする	2 階	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
② 建物の高さ	平均地盤面から <u>9.0</u> mを超えないものとする	8.48 m	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
③ 軒の高さ	平均地盤面から <u>6.5</u> mを超えないものとする	6.49 m	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
④ 外壁の後退	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界までは <u>0.7</u> m以上とする	東 2.55 m 西 0.75 m 南 4.85 m 北 2.55 m	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界までは <u>1.0</u> m以上とする	4.85 m	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑤ 延床面積	容積率は <u>8/10</u> 以下とする	64.95 %	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑥ 建築面積	建ぺい率は <u>4/10</u> 以下とする	32.99 %	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	

項目	協定の概要	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
⑦ 用途	一戸建て専用住宅とする	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑧ 敷地	敷地の分割は出来ない	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑨ フェンス・塀	フェンス・塀は開放性のあるものとする	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	
⑩ 緑化率	道路境界に面する部分には極力緑地帯を設けること	<input checked="" type="radio"/> 適合 <input type="radio"/> 不適合	

①～⑩の項目について、19～24 ページの図面で確認してみましょう。
図面の見るべき場所に同じ番号が付番されています。

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】 神奈川県横浜市〇〇区〇〇

【2. 住居表示】 神奈川県横浜市〇〇区〇〇

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

■都市計画区域内（■市街化区域 □市街化調整区域 □区域区分非設定）

□準都市計画区域内 □都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 □防火地域 □準防火地域 ■指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】

【6. 道路】

【イ. 幅員】 6.0m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 14.365m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (202.11㎡) () () ()

(2) () () () ()

【ロ. 用途地域等】（第一種低層住居専用地域）() () () ()

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(80%) () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(40%) () () ()

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 202.11㎡

(2)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 80%

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 40%

【チ. 備考】

【8. 主要用途】（区分 08010）一戸建ての住宅

【9. 工事種別】

■新築 □増築 □改築 □移転 □用途変更 □大規模の修繕 □大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築面積】 (66.67㎡) (0㎡) (66.67㎡)

⑥【ロ. 建蔽率】 32.99%

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (131.27㎡) (0㎡) (131.27㎡)

【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】

(0㎡) () (0㎡)

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】

() () ()

【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

() () ()

【ホ. 自動車車庫等の部分】 (0㎡) () (0㎡)

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 () () ()

【ト. 蓄電池の設置部分】 () () ()

【チ. 自家発電設備の設置部分】

() () ()

【リ. 貯水槽の設置部分】 () () ()

【ヌ. 宅配ボックスの設置部分】

() () ()

【ル.住宅の部分】 (131.27㎡) (0㎡) (131.27㎡)

【ヲ.老人ホーム等の部分】

() () ()

【ワ.延べ面積】 131.27㎡

⑤【カ.容積率】 64.95%

【12.建築物の数】

【イ.申請に係る建築物の数】 1

【ロ.同一敷地内の他の建築物の数】 0

【13.建築物の高さ等】 (申請に係る建築物) (他の建築物)

②【イ.最高の高さ】 (8.48m) ()

①【ロ.階数】 地上 (2階) ()

地下 () ()

【ハ.構造】 木造 一部 造

【ニ.建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 有 無

【ホ.適用があるときは、特例の区分】

道路高さ制限不適用 隣地高さ制限不適用 北側高さ制限不適用

【14.許可・認定等】

【15.工事着手予定年月日】 令和〇〇年 〇〇月 〇〇日

【16.工事完了予定年月日】 令和〇〇年 〇〇月 〇〇日

【17.特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

(第 1回) 令和〇〇年〇〇月〇〇日 (〇〇〇〇)

(第 回) 年 月 日 ()

(第 回) 年 月 日 ()

【18.建築基準法第12条第3項の規定による検査を要する防火設備の有無】

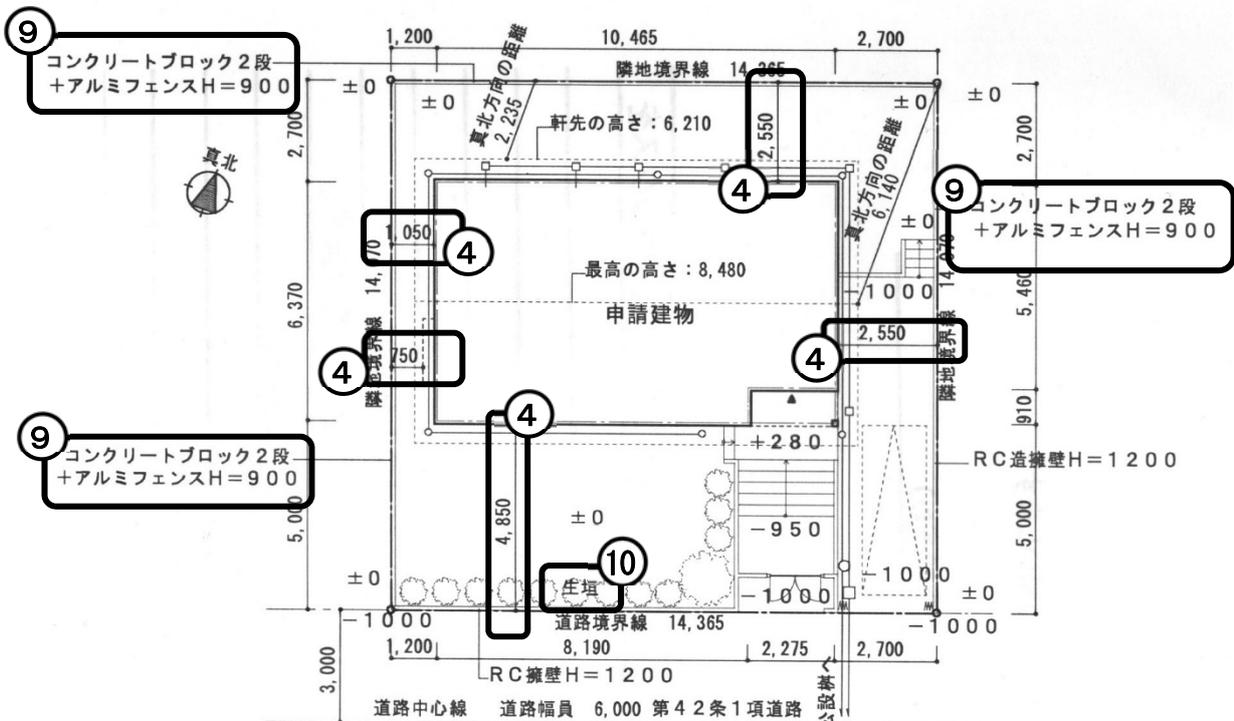
有 無

【19.その他必要な事項】

(第三面)

付近見取図

配置図



配置図 S=1/200

(注意)

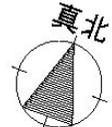
1. 第一面及び第二面関係

- ① これらは第二号様式の第二面及び第三面の写しに代えることができます。この場合には、最上段に「建築計画概要書（第一面）」及び「建築計画概要書（第二面）」と明示してください。
- ② 第一面の5欄及び6欄は、それぞれ工事監理者又は工事施工者が未定のときは、後で定まってから工事着手前に届け出てください。この場合には、特定行政庁が届出のあつた旨を明示した上で記入します。

2. 第三面関係

- ① 付近見取図には、方位、道路及び目標となる地物を明示してください。
- ② 配置図には、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を明示してください。

9
コンクリートブロック2段
+アルミフェンスH=900



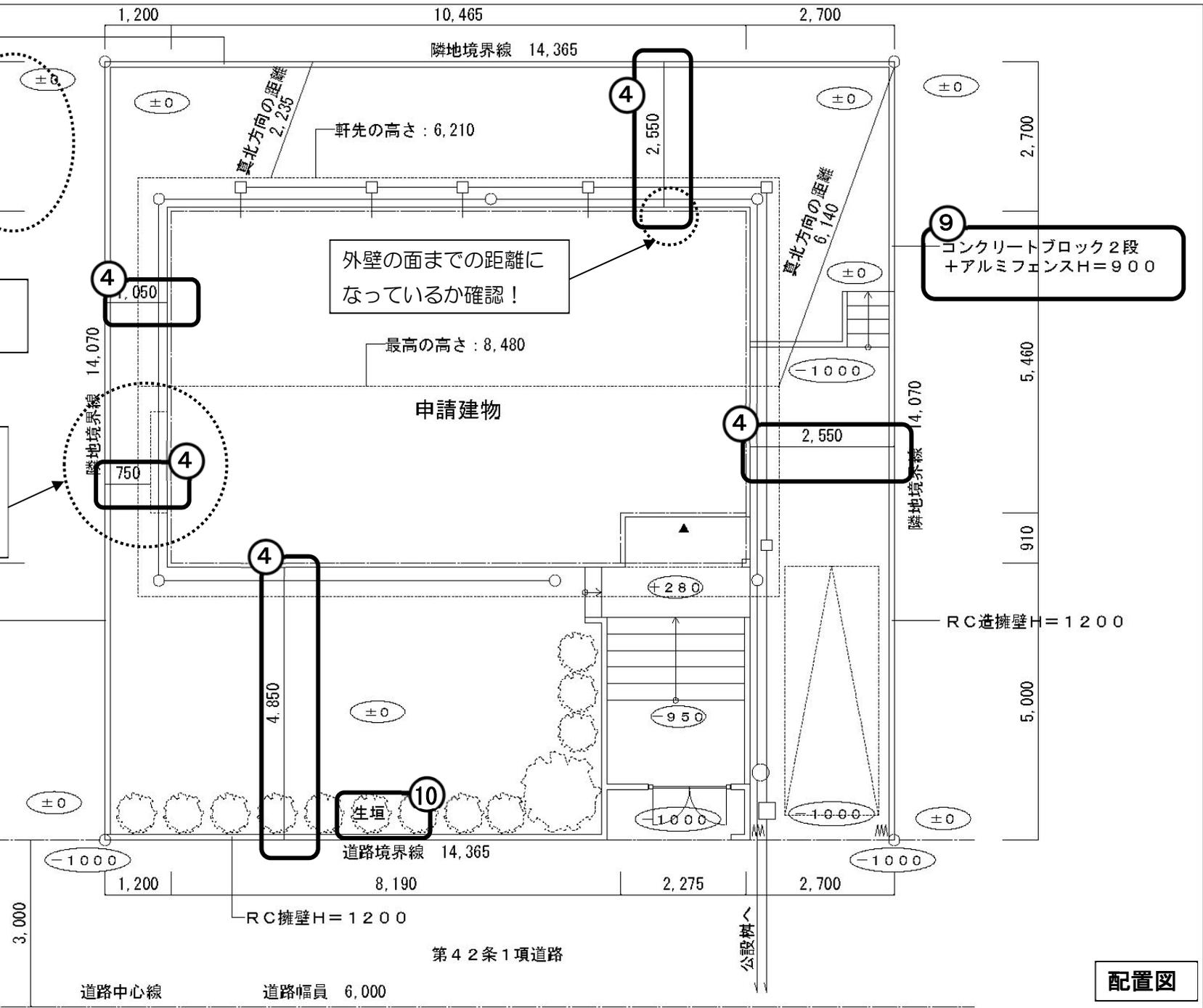
この配置寸法は壁心
までの距離です

出窓も外壁に入るので
西側の最短外壁後退距離は
750mm になります
(参考)→法-11 ページ

9
コンクリートブロック2段
+アルミフェンスH=900

- 配置図で確認できる項目
- ④外壁後退
 - ⑦フェンス・塀
 - ⑩緑化率

配置図 S=1/100



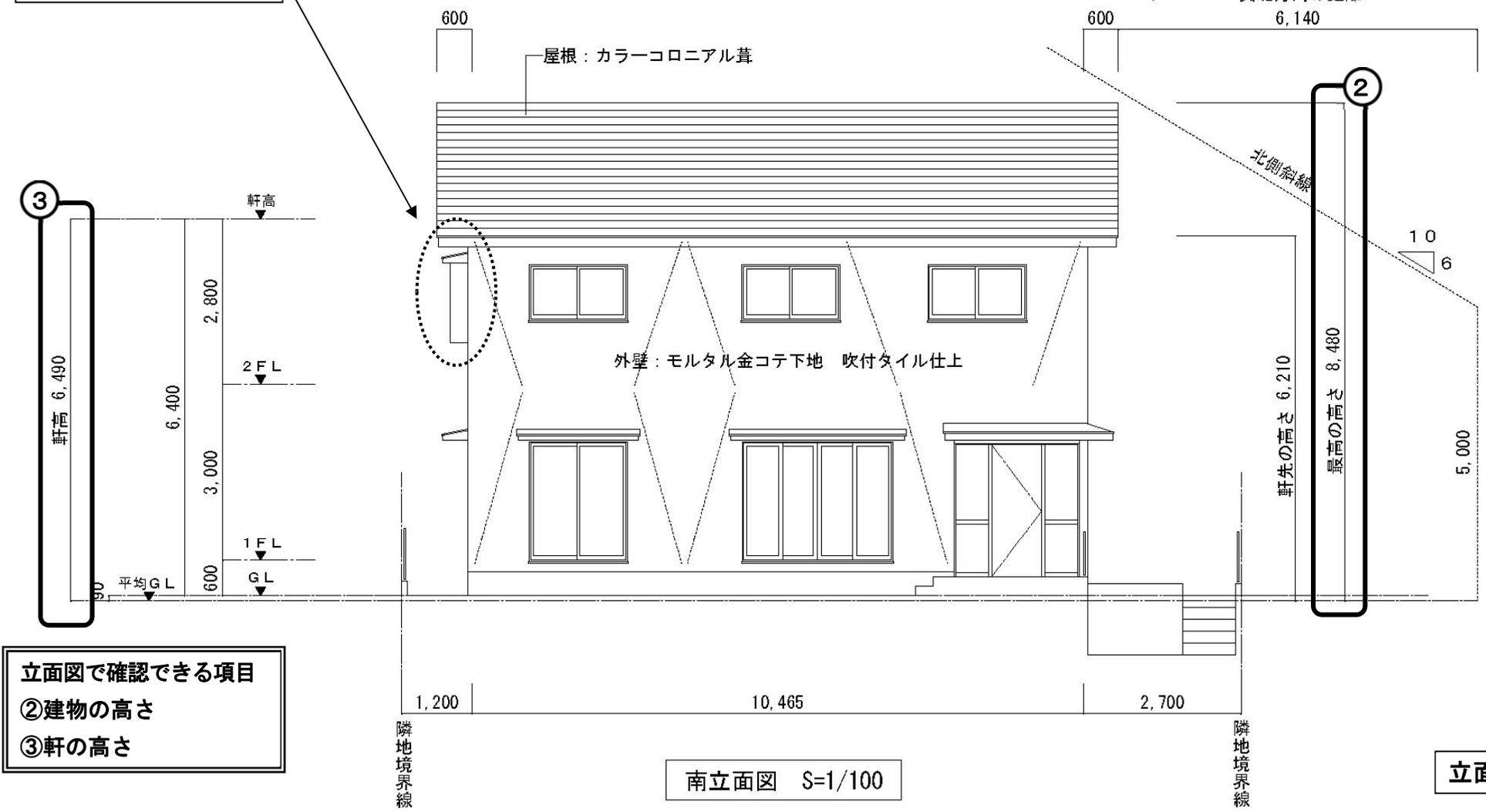
9
コンクリートブロック2段
+アルミフェンスH=900

外壁の面までの距離に
なっているか確認!

配置図

立面図で出窓がある場合は配置図の外壁後退距離に注意！

北側斜線の検討
真北方向の軒先と境界線との距離：6,140
最高高：8,480
 $5,000 + 6,140 \times 0.6 = 8,684$
 $8,684 > 8,480$ OK



立面図で確認できる項目
②建物の高さ
③軒の高さ

南立面図 S=1/100

立面図

北側斜線の検討

真北方向の軒先と境界線との距離：2,235

軒先高：6,210

$5,000 + 2,235 \times 0.6 = 6,341$

$6,341 > 6,210$ OK

道路斜線の検討

建物と道路との距離：5,000 軒の出：600

軒先と道路との距離：4,400

$(敷地と道路との高低差1,000) + (軒先高6,120) = 7,120$

$(6,000 + 4,400) \times 1.25 = 13,000$ 絶対高：10,000

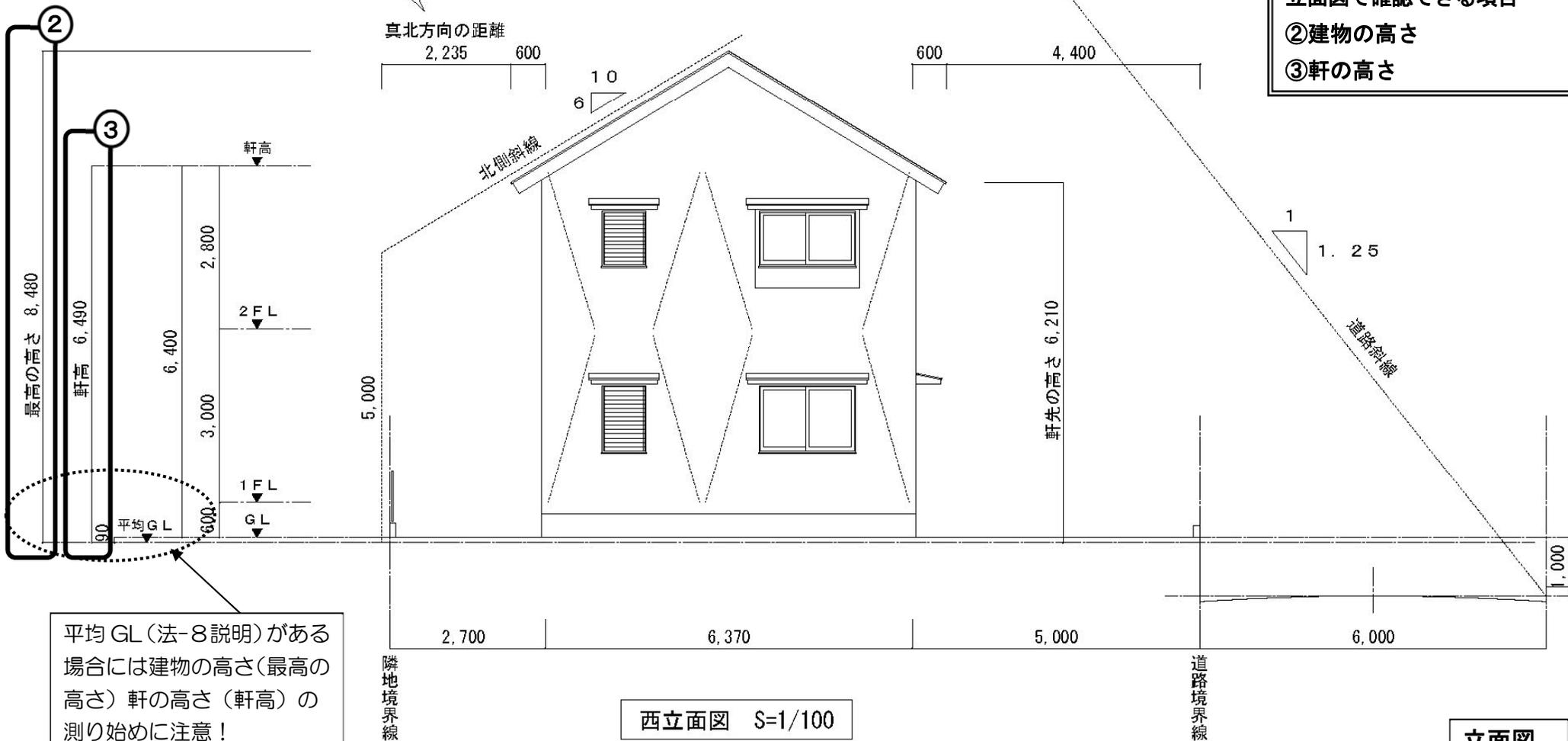
$10,000 > 6,370$ OK

立面図で確認できる項目

②建物の高さ

③軒の高さ

24



平均GL(法-8説明)がある場合には建物の高さ(最高の高さ)軒の高さ(軒高)の測り始めに注意!

(4) 横浜市における情報提供について

事前届出が確実に行われるようにするため、横浜市においても、市内の建築協定の内容について市民への周知を行っています。

■建築協定で定められている「建築物に関する事項」を、都市整備局又は区役所の窓口や市webサイトにおいて周知を行っています。また、都市計画決定内容や建築基準法等の制限内容を地図から検索できる「i-マップ」でも建築協定区域及び隣接地（事前協議要望地区（7.（1）参照 32ページ））が分かるようになっています。このような情報提供により、建築協定区域内の事前協議を周知しています。

【建築協定webサイト】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyotei/>

横浜市建築協定

検索

※「運営委員会のページ」では、様式等がデータでダウンロードできるようになっています。

【横浜市行政地図情報提供システム（i-マップ）】

<https://www.city.yokohama.lg.jp/yokohama/Portal>

※横浜市行政地図情報提供システム「i-マップ」で検索できます。

横浜市 i-マップ

検索



5. 疑問等が生じた場合

(1) 条文の解釈に疑問がある場合

条文の解釈については都市整備局又は区役所に相談してください。

- 建築協定の中で使われている用語の意味は、特に協定で定めない限り、建築基準法及び同法施行令の定めによることとなります。このため、建築協定の解釈は、一般の常識的な解釈と異なる場合があるので注意が必要です。建築協定独自の解釈基準があっても疑問がある場合は、都市整備局又は区役所へ相談するとよいでしょう。

(参考) → 都市整備局又は区役所の連絡先 (裏表紙見返しページ)

(2) 建築計画を知りたい場合

事前届出がなく工事が始まった時などは、簡単な手続きでよこはま建築情報センターで「建築計画概要書」を閲覧することができます。

- まず、建築主に対してどのような計画なのかを確認することが重要ですが、建築確認済証の交付されているものについては、よこはま建築情報センターで「建築計画概要書」を閲覧することにより、計画を知ることができます。(確認済証交付後のみ閲覧可能です。)

※「建築計画概要書」は、建築確認申請書に添付して提出することが義務付けられている図書で、建物の用途・規模・構造等が記載され、付近見取り図と配置図が明示されたものです。平面図がないため、間取り等は分かりません。

(参考) → よこはま建築情報センターの連絡先 (裏表紙見返しページ)

アドバイス

- ・ 民間の指定確認検査機関で建築確認済証が交付された物件についても、建築局で閲覧することができます。
また、建築中の建物が法的な手続きを経ているか、法律に違反していないかを調べたい場合も、よこはま建築情報センターに問合せをしてください。

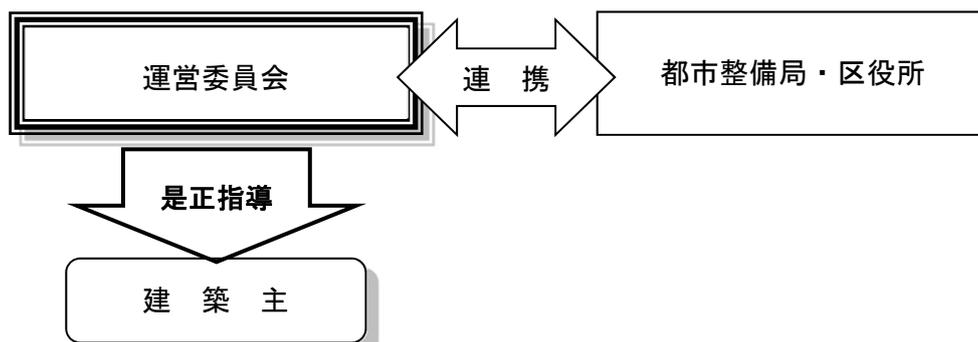
(3) 違反に対する対応

建築協定違反の可能性がある場合には、速やかに、都市整備局又は区役所に連絡をとりましょう。

■建築協定の違反に対しては、まずは話し合いによって解決するのが通常です。この場合、都市整備局又は区役所と連携をとっておくと良いでしょう。工事が進むと是正もそれだけ困難となるので、違反者に対しては、行政と協力した早期の対応が必要です。また、違反者も同じ地域の居住者ですから、感情的しこりを残さないような配慮が求められます。最終的には運営委員会が訴訟によって是正を図ることになっています。

○建築協定の違反に対する対応方法

運営委員会が是正指導にあたることとなります。なお是正指導については、都市整備局又は区役所が相談に応じますので連絡を取っておくとよいでしょう。



アドバイス

- ・運営委員会も建築協定の定めに基づき、違反事実の指摘、工事停止の要求等を素早く行う必要があります。建築主は代理者や施行業者等にすべて任せていて違反行為を知らないことがあるので、建築主と直接話し合うことも必要です。違反事実の指摘や工事停止要求等は文書で行うとよいでしょう。
- ・建築主側に誠意がみられない場合、万一の訴訟に備えて建築主側とのやりとり、都市整備局又は区役所との連絡、運営委員会の議事等に関する記録をしっかりとっておきましょう。文書による是正措置の請求を行うか、さらに訴訟に踏み切るかについては、都市整備局又は区役所とも十分に相談しながら判断すべきでしょう。

アドバイス

違反予防のための活動

建築協定違反は、建築主が建築協定の存在を知らなかったり、建築協定の制限内容を十分理解していない場合に発生するのがほとんどですから、建築協定区域隣接地等を含めて、普段から次のような活動を行っておくと予防に役立ちます。

- ① 建築協定区域を表示した看板を設置する。
(参考) → 9. (2) 建築協定看板の設置 (37 ページ)
- ② 「建築協定だより」を配布する。
- ③ 地元で独自の広報誌や運営委員会報告などを発行し配布する。(地区外に住んでいる土地の所有者等に対しても)
- ④ 建築協定書を印刷し配布する。(開発事業者が協定を結んだ地区では、建築協定書を持っていない居住者が意外に多い。)
- ⑤ 建築計画の内容を直接チェックする事前の届出制度を定める。
(参考) → 2. (4) 運営細則の作成 (6 ページ)



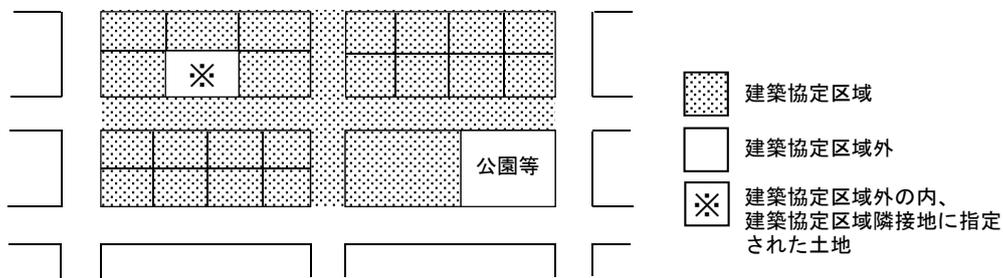
6. 建築協定区域隣接地について

(1) 建築協定区域隣接地とは

平成7年の建築基準法改正時に定められた制度で、建築協定区域に隣接した建築協定区域外の土地のうち、建築協定区域内の人が、将来建築協定区域となることを希望する土地を建築協定区域隣接地といます。

■ 建築協定区域隣接地は、建築協定区域外であるため建築協定の制限は及びません。しかし、建築協定締結後も建築協定区域隣接地の土地所有者等が希望すれば、簡単な手続きで建築協定に加入することができます。

○ 建築協定区域隣接地と建築協定区域等の関係



建築基準法第70条(建築協定の認可の申請)

第70条

・・・略・・・

2 前項の建築協定書においては、同項に規定するもののほか、前条の条例で定める区域内の土地のうち、建築協定区域に隣接した土地であつて、建築協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを当該建築協定区域内の土地の所有者等が希望するもの(以下「建築協定区域隣接地」という。)を定めることができる。

■ なお、建築協定区域隣接地は建築協定書に定める必要があります。建築協定の有効期間内に新たに建築協定区域隣接地の指定をする場合には、建築協定の変更認可が必要になります。

(参考) → 8.(2) 建築協定の変更 (34ページ)

(2) 建築協定区域隣接地の建築協定加入について

建築協定区域隣接地の土地の所有者等が建築協定に加入したい場合は、簡易な手続きで建築協定に加わることができます。

■建築協定区域隣接地の土地の所有者等が建築協定に加入したいという場合は、建築協定締結後でも、当該土地の所有者等が横浜市に建築協定加入届を提出すれば、建築協定に加わることができます。

○加入手続きについて

建築協定加入届は加入希望者である建築協定区域隣接地の土地所有者等の名前で申請を行います。手続きを円滑に進めるため、**運営委員会経由**で都市整備局又は区役所へ提出することを推奨しています。(申請は都市整備局(区役所経由でも可)で受け付けます。)

(提出書類) ※委員会から都市整備局又は区役所へ提出

- ① 建築協定加入届 (2部)
(様式) → 様式2「建築協定加入届」(44ページ)
- ② 建築協定書(合意書) (3部) …内、1部は提出せずに委員会で保管
- ③ 新しい区域図 (1部)
- ④ 新しい区域図に加入地を表示したもの (1部)

加入公告が市報に登載された後、都市整備局から書類が返却されます。

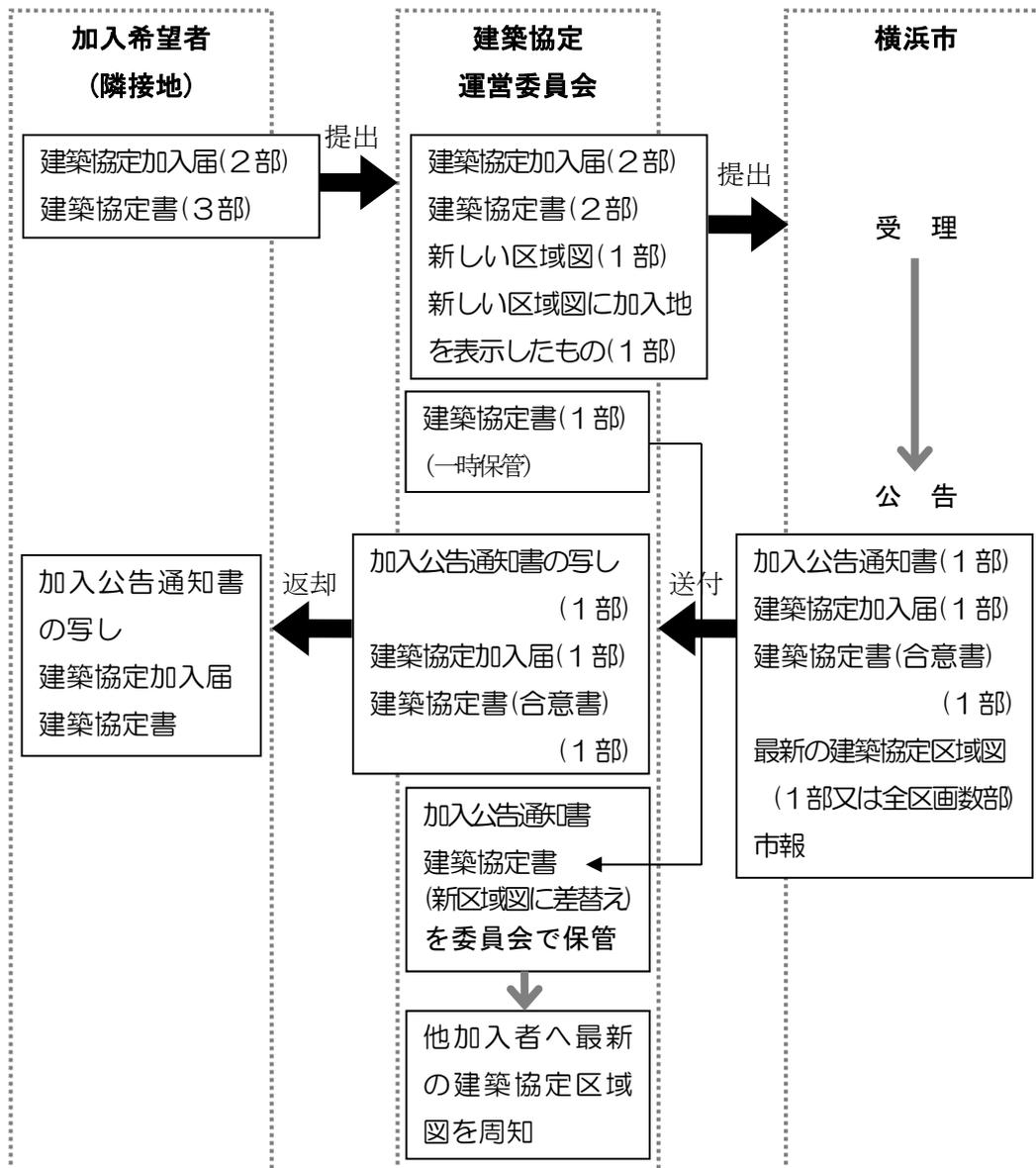
(返却書類) ※都市整備局から委員会へ返却

- ① 加入公告通知書 (1部)
- ② 建築協定加入届 (1部)
- ③ 建築協定書(合意書) (1部)
- ④ 最新の建築協定区域図 (1部又は全区画数部)
- ⑤ 市報

書類が返却されたら、①加入公告通知書の写し、②建築協定加入届、③建築協定書(合意書)を加入者へ返却します。なお、提出時に保管していた3部目の建築協定書(合意書)は区域図を最新の建築協定区域図に差し替えをし、残りの①加入公告通知書と一緒に運営委員会が保管をします。

建築協定区域図変更の他加入者への周知は「新しい区域図を全員に配布し、各自差し替えをする」ことが望ましいですが、人数が多いなどの理由で難しい場合には、回覧等により周知をします。(全員に配布する場合には、都市整備局から全区画数部の最新の建築協定区域図をもらうことができます。)

【建築協定区域隣接地加入手続きフロー】



アドバイス

※「建築協定区域隣接地」以外の土地が加入する場合

1敷地が増える場合でも、建築協定区域の拡大となり、区域の変更に該当するため制度上は区域変更の認可申請が必要になります。しかし、建築協定区域の拡大は望ましいことでもありますので、新加入者が土地の権利者である期間、建築協定区域に準じた扱いをしている建築協定もあります。

なお、事前協議要望地区（7.（1）参照 32ページ）への追加については、都市整備局へご相談ください。

7. 事前協議要望地区について

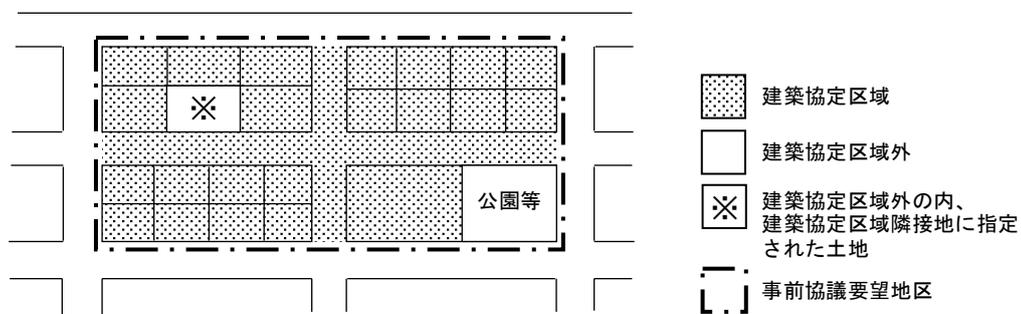
(1) 事前協議要望地区について

建築協定運営委員会が建築確認申請等の前に、建築計画の内容について事前協議を行うことを要望している区域を指します。

■平成19年2月から新たに実施した横浜市独自の制度です。建築協定区域及び建築協定区域隣接地等における建築行為について、運営委員会と建築主等との事前協議を徹底するために、各運営委員会の意向に基づいて事前協議を要望する地区を明確にするものです。

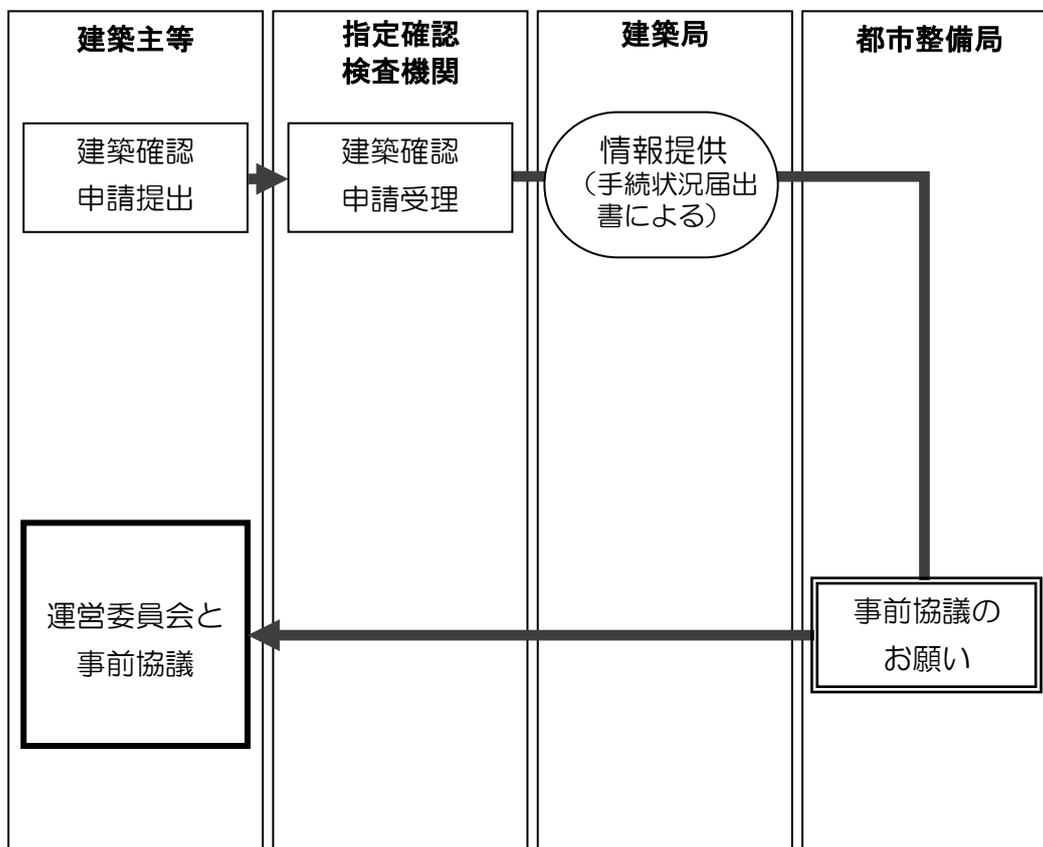
■地区の決定や変更をする場合には、都市整備局又は区役所と区域取りについて協議をしたあとに、地区決定・変更の届出を提出する必要があります。
(様式) →様式3「事前協議要望地区(決定・変更)報告書」(45ページ)

○事前協議要望地区と建築協定区域等の関係



■また、横浜市や指定確認検査機関（法令編2.用語解説参照 法-25ページ）へ事前協議要望地区内における建築確認申請等の提出があったときには、横浜市から建築主等に建築協定運営委員会と事前協議を行うことをお願いしています。

【建築確認申請時（指定機関）の事前協議指導フロー図】



アドバイス

※事前協議要望地区内への働きかけ

事前協議要望地区内にある建築協定区域隣接地や建築協定区域外の土地の敷地や建物が建築協定の内容に合わない場合、建築協定により維持されてきた街なみや住環境が損なわれてしまうことも少なくありません。このため、建築協定への加入を働きかけるとともに、建築計画に対しては、できるだけ建築協定の趣旨に添った建物となるよう建築主への協力のお願いをするなど、土地の所有者への働きかけを粘り強く行うことが重要です。

【働きかけの例】

- ① 土地の所有者に対して、口頭・手紙などで加入や協力のお願いをするとともに、「建築協定だより」などを配布する。
- ② 事前に建築計画を把握できるよう、事前協議要望地区を決める。
(参考) → 5. (3) アドバイス 違反防止のための活動 (27 ページ)

8. 建築協定の更新・延長・変更・廃止

(1) 建築協定の更新・延長

建築協定の有効期間満了が近づいたときには、早めに更新の準備に入る必要があります。

- 建築協定の有効期間が満了すると建築協定は失効します。建築協定を継続していきたい場合は、更新の手続きを行うこととなります。有効期間は建築協定ごとに条文で定められています。
- 有効期間が延長できる旨を定めている建築協定もあります。その中で「継続希望調査を行うことにより期間が延長される」とされている場合は、継続希望調査(アンケート等)を行う必要があります。継続希望調査結果は、建築協定の有効性を証明する資料となりますので大切に保管して下さい。
- 更新の機会をとらえて積極的にまちの将来像を見直しましょう。

アドバイス

- ・ 横浜市建築協定連絡協議会で発行した「建築協定更新マニュアル」に更新作業のすべてが書かれています。お持ちでない方は、都市整備局又は区役所へ連絡してください。
- ・ 市は更新準備を促すため、期間満了の2年ぐらい前に、運営委員長あてに通知を出しています。区画数の多い地区では2年ぐらい前から準備委員会の設置等スケジュールを立てて取り組む必要があるでしょう。

(2) 建築協定の変更

新規の建築協定締結と同様に、変更された建築協定書の作成、全員の合意を得る作業(署名・捺印)等が必要となります。

- 建築協定の、①建築協定区域 ②建築物に関する基準 ③有効期間 ④違反者に対する措置 ⑤建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、建築基準法の規定により協定者全員の合意を必要とし、これを横浜市長に申請して認可を受けなければなりません。運営委員会や総会で多数の同意を得たことにより勝手に変更することはできません。

(3) 建築協定の廃止

建築協定を廃止したい場合は、廃止認可が必要になります。

- 廃止にあたっては、廃止認可申請時点での土地所有者等の過半数の合意が必要となります。

9. その他

(1) 勉強会、啓発活動の開催

建築協定区域内の皆さんの意識を高めてもらうためにも、積極的に開催しましょう。都市整備局又は区役所の支援も受けられます。

- 「運営委員が交代したので勉強会を持ちたい」、「みんなが協定の趣旨をよく理解していないので啓発活動をしたい」、「建築協定の更新時期が近づいている」という場合、都市整備局又は区役所に申込みと次のような支援が受けられます。いずれも費用はかかりません。

○支援の内容

①出前塾

横浜市職員を地域に呼んで、まちづくり制度等に関する説明を受けることができます。

②まちづくりコーディネーター及びまちづくり支援団体の派遣

まちづくりに関する民間の専門家を勉強会などの場に呼んでアドバイス等を受けることができます。

③資料の提供

建築協定を説明したパンフレットや建築協定連絡協議会の広報誌「建築協定だより」等の資料提供を受けることができます。

(2) 建築協定看板の設置

看板を設置して建築協定に対する意識を高めましょう。看板設置等の費用の助成制度もあります。

■建築協定区域等を明示した看板を設置することができます。設置場所は原則として私有地内となっているので、地元で設置場所を確保する必要があります。公園内に設置できる場合もありますが、公園を管理している横浜市環境創造局公園緑地事務所または各区土木事務所の許可が必要となります。

アドバイス

- ・看板の設置から維持管理（補修や不要となった場合の撤去など）まですべて地域で行うことになります。
- ・横浜市の年間予算枠の中で設置、補修又は撤去費用の助成をするため、申し込み後時間がかかる場合もあります。

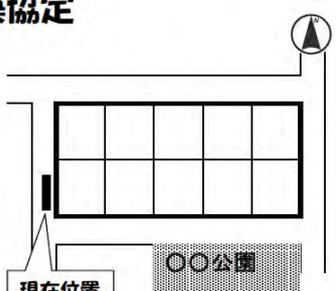
<<建築協定看板例>>

みんなで住みよいまちづくり

○○建築協定

- この地域に建築（増築、用途変更を含む）を計画するときには、建築協定運営委員会と事前協議をしてください。
- 建築協定運営委員会の連絡先は横浜市役所の建築協定所管課へお問い合わせください。

横浜市役所 045-671-2121（代表）



○○ 建築協定運営委員会

建築協定の運営に役立つ例文及び様式集

様式については、横浜市の建築協定のホームページにてダウンロードできます。

URL : <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/plan-rule/kyotei/youshiki.html>

例文 1 土地の所有者等の変更の届出

土地の所有者等の変更届

年 月 日

_____ 建築協定
運営委員会委員長
_____ 様

住所： _____

氏名： _____ ⑩

次のとおり、 年 月 日に土地の所有者等が変更になりましたので届け出ます。

- ・変更事項：土地の所有者・土地の借地権者（どちらかを○で囲んでください）

新規	氏名		電話	
	住所			
従前	氏名		電話	
	住所			

- ・土地の表示

地名地番：横浜市 _____ 区 _____

(注)「土地の所有者等」とは、建築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または賃借権を有する者です。

例文 2 建築計画の事前届出

建築物の（新築・増築・改築）に関する事前届

年 月 日

_____ 建築協定
運営委員会委員長
_____ 様

次のとおり、（新築・増築・改築）をいたしますので、建築協定第 条第 項の規定により届出ます。

建築主	住所			
	氏名		電話	
代理人	住所			
	氏名		電話	
建築場所	横浜市 区			
添付図書	・ 建築協定チェックシート ・ 建築計画概要書の写 ・ 配置図、立面図 又は、建築協定第 条の規定を満たすことが分かる設計図書			

- (注) 1. 原則として建築確認申請前に提出してください。
2. 疑問の点がありましたら、運営委員長（電話： _____ ）
に問い合わせてください。
3. 添付図書は建築協定運営委員会の資料として保管し、一切公開いたしません。

例文3 建築協定チェックシート

提出者記入用

建築協定チェックシート

建築主氏名

工事種別

建築場所

敷地面積 m^2

建築面積 m^2

延床面積 m^2

以下の太枠内を記入してください。

項目※	協定の概要※	数値を記入	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
			適合・不適合	

項目※	協定の概要※	適合・不適合 を選択	運営委員 会チェック欄
		適合・不適合	

※「項目」及び「協定の概要」欄は各建築協定の協定書の内容に応じて建築協定運営委員会が事前に記入して御活用ください。

例文 4 事前届出の結果の通知

建築物の（新築・増築・改築）に関する審査結果通知書

年 月 日

_____様

_____ 建築協定運営委員会委員長

令和 年 月 日に届出がなされました次の建築計画について、_____ 建築協定第 _____ 条の規定に

適合していますので、
適合していませんので、

 通知いたします。

建築主	住所	
	氏名	
代理人	住所	
	氏名	
建築場所	横浜市 _____ 区	
運営委員会からの意見		

例文5 建築協定総会開催案内及び委任状

○年○月○日

建築協定加入者 各位

○○建築協定運営委員会
委員長 ○○ ○○

○○建築協定総会のお知らせ

○○の候 皆様には益々ご健勝の事とお喜び申し上げます。

この度、○○建築協定運営細則第○条の規定に基づき総会を開催いたします。当日は質疑応答の時間もご用意しますので、万障お繰り合わせの上ご出席いただきますようお願い申し上げます。

なお、ご欠席の場合は運営委員に委任状をお渡し下さいますようお願い申し上げます。

- 1 と き ○年○月○日 () 午後 時～ 時
- 2 と ころ ○○自治会館
- 3 議 題 (1) 活動報告及び運営経費の収支報告
(2) 質疑応答
(3) 次期運営委員の選任

.....きりとり.....

委任状

私は 氏 (番地) を代理人と定め次の事項を委任します。

(委任事項) ○○○について

令和 年 月 日

委任者 住所

氏名 _____ ⑩

様式 1**運営委員長等（変更・決定）報告書兼閲覧同意書**

年 月 日

(届出先)
横浜市 長

_____ 建築協定運営委員長

次のとおり、建築協定運営委員会の委員長等を（変更・決定）しましたので、報告します。なお、この届出により新委員長の住所、氏名、電話番号が、横浜市の所管課等において建築協定の届出等を目的とする者に対し閲覧に供することおよび支援に関するアンケートの送付先としてこの情報が活用されることに同意します。

建築協定名	
-------	--

(連絡先兼閲覧同意欄)

新委員長	ふりがな		電 話	
	氏 名			
	住 所	〒 ー 横浜市 区		

協定だより 配布担当者	ふりがな		電 話	
	氏 名			
	住 所	〒 ー 横浜市 区		
	配布数	部		

(注意) 横浜市地域まちづくり推進条例に基づくグループ登録をしている場合は、「地域まちづくりグループ登録変更届出（条例規則第2号様式）」及び「連絡先等届出書（条例運用基準第18号様式）」を併せてご提出ください。

様式 2

第6号様式の5(第9条の6) (横浜市建築基準法施行細則)

建 築 協 定 加 入 届

年 月 日

(届出先)
横浜市長

届出者 住 所
氏 名

㊦

(法人の場合は、名称・
代表者の氏名)

電 話

年 月 日認可公告のありました次の建築協定に加わりたいの
で、建築基準法第75条の2 第 1 項
第 2 項の規定により関係図書を添えて届け出ます。

建築協定の名称	
土地の地名地番	

(注意) ※印のある欄は、記入しないでください。

※受 付 欄

(A4)

様式 3

年 月 日

横浜市都市整備局地域まちづくり課長

_____.

氏名： _____

事前協議要望地区（決定・変更）報告書

本協定では、事前協議（事前届出を含む）を、次のとおり行うことを（決定・変更）しましたので、報告します。

事前協議要望地区を

- 建築協定区域とします
- 建築協定区域及び隣接地とします
- 別紙のとおりとします

※□欄にレ(チェック)を入れるか□を■と表記してください。

※「別紙のとおりとする」場合には、協定区域図に事前協議要望地区を赤で示したものを添付下さい。なお、この場合、市と調整が必要になりますので、ご了承ください。

横浜市建築協定連絡協議会運営規約

(目的)

第1条 横浜市建築協定連絡協議会（以下「会」という。）は、横浜市長が認可した建築協定（以下「建築協定」という。）の運営委員会が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的とする。

(事業)

第2条 会の目的を達成するために、次の事業を実施するものとする。

- (1) 研修会及び勉強会の実施
- (2) 広報紙「建築協定だより」の発行
- (3) 建築協定地区データベースの運営
- (4) その他情報交換及び普及啓発に伴う事業

2 事業の実施にあたっては、横浜市と相互に協力して取り組むものとする。

(会員)

第3条 会員は、建築協定の区域内の土地の所有者等とする。

(幹事会)

第4条 会の活動に向けた準備検討、研究活動、普及啓発活動を行うため、幹事会を設置する。

2 幹事会は建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から総会において決定した幹事 10 名程度をもって組織する。

3 任期は、2年とするが、再任は妨げない。

4 幹事が欠けたときは、第5条に規定する会長が幹事会の議を経て、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者の中から補欠の幹事を決定し、その任期は、前任幹事の残任期間とする。また、補欠の幹事を決定したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。

5 幹事会は、必要に応じ会長が招集する。

(役員)

第5条 会に、会長1名及び副会長2名、並びに必要なに応じて会計1名及び会計監査1名の役員を置く。

2 役員任期は2年とし、再任は妨げない。

3 会長は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて総会において選任する。

4 会長は、会務を総理し、総会の議長を務め、会を代表する。

5 副会長及び会計は、幹事会が幹事の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、副会長及び会計を選任したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。

6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときはその職務を代理する。

7 会計は、会の会計を担当する。

8 会計監査は、幹事会が会の中から推薦し、これに基づいて会長が選任する。また、会計監査を選任したときは、第7条に規定する総会で報告するものとする。

9 会計監査は、会の会計を監査する。

10 副会長、会計又は会計監査が欠けたときは、第5項又は第8項の規定を準用し、その任期は前任役員の前任期とする。

(事務局)

第6条 会には、その事務を円滑に推進するために、事務局を置く。事務局は、横浜市都市整備局地域まちづくり課に設ける。

(総会)

第7条 総会は、会長が年1回招集し、建築協定運営委員長又は運営委員会が認めた者により構成する。

2 総会は、次の事項を審議決定する。

- (1) 幹事及び会長の選任に関する事
- (2) 規約に関する事
- (3) 建築協定制度及び建築協定の運営に係わる会の活動方針に関する事
- (4) 会計に関する事

附 則 この規約は、昭和61年5月31日から施行する。

附 則 この規約は、平成6年6月25日から施行する。

附 則 この規約は、平成15年6月14日から施行する。

- 附 則 この規約は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。
- 附 則 この規約は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。
- 附 則 この規約は、平成 23 年 6 月 18 日から施行する。
- 附 則 この規約は、令和元年 7 月 14 日から施行する。

法令編

建築基準法上の取扱をまとめたものです。
更新時にも活用できるように網羅的に記載しておりますので、必要に応じて活用してください。

1. 建築物の制限

(1) 建築物の用途

皆さんがお住まいの地域には、用途地域というものが定められており、それぞれの用途地域では、建築基準法第48条により、建てられる建築物の用途が制限されています。(3.参考資料参照 法-26ページ)

例 第一種低層住居専用地域では、以下の1～10の建築物が建築できます。

1. 住宅	→	①多世帯同居住宅の用途について (法-2ページへ)
2. 建築基準法施行令130条の3で定める兼用住宅	→	②建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅とは(法-4ページへ)
3. 共同住宅・寄宿舍または下宿	→	③町内会館や自治会館は建てられる? (法-6ページへ)
4. 学校・図書館など	→	
5. 神社・寺院・教会など	→	
6. 老人ホーム・保育所・福祉ホームなど	→	④福祉関連施設について (法-6ページへ)
7. 公衆浴場		
8. 診療所		
9. 巡査派出所・公衆電話所等公益上必要な建築物		
10. 1～9に附属する建築物		

ただし、市長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めて、または公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、建築できることもあります。

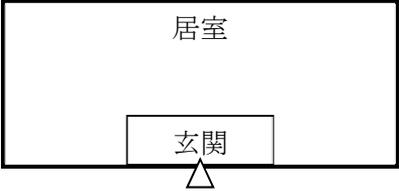
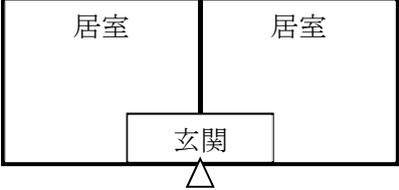
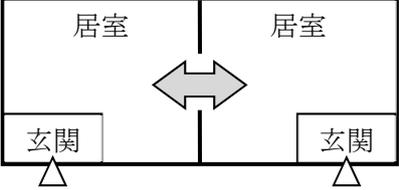
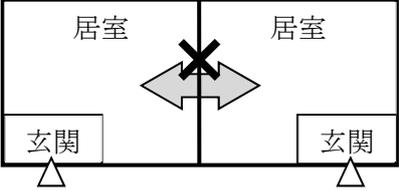
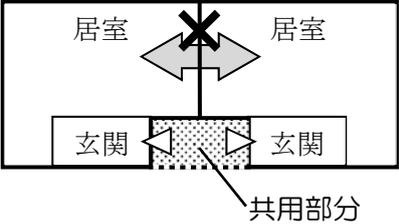
用途地域は、建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。各用途地域における建築物の用途制限については、よこはま建築情報センターへお問い合わせください。

① 多世帯同居住宅の用途について

多世帯同居住宅には、建築基準法上では

- A 一戸建ての“住宅”として取り扱うもの
- B “長屋”として取り扱うもの
- C “共同住宅”として取り扱うもの

があります。建築基準法上、どれにあたるかという横浜市の判断基準は、表のとおりです。

		判断基準	
一戸建ての住宅	① 従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	② 玄関共用型	玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	③ 内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ以上)	
長屋	一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの。1階と2階で分かれているものも長屋の一種となります。(玄関は二つ以上)		
共同住宅	各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの。(玄関は二つ以上)		

建築協定のポイント

各地区における“一戸建ての住宅”の取扱いの違い

横浜市では、平成8年度に一戸建ての住宅に関する取扱い基準を改正しました。(3.参考資料参照 法-26ページ)

そのため、次のA~Cのように地区ごとに「一戸建ての住宅」の取扱いが異なります。

- A 平成7年度以前の取り扱いに準ずる
 - ①従来型、②玄関共有型 の2種類
- B 平成8年度以降の取り扱いに準ずる
 - ①従来型、②玄関共有型、③内部共有型の3種類
- C ①~③の範囲内で建築協定地区独自の取扱いをする

建築協定を締結・更新した時期の基準法の取り扱いにあわせて建築協定の取り扱いをしている地区も多いと思われませんが、社会情勢の変化や地区の状況等に対応して取り扱いを見直す必要もあります。

(参考) → 運用編2.(5) 建築協定の解釈基準の作成
(9ページ)

建築協定のポイント

“一戸建て専用住宅”とは？

建築協定書によっては、「一戸建て専用住宅」とある地区もあります。この場合の‘専用’の意味には、次の2通りが考えられます。

- ① 多世帯同居住宅を含まない一戸建て住宅
(「1世帯のみで使用する」という意味の専用)
- ② 兼用住宅を含まない一戸建て住宅
(「用途が住宅のみ」という意味の専用)

(参考) → 運用編2.(5) 建築協定の解釈基準の作成
(9ページ)

② 建築基準法施行令第 130 条の 3 で定める兼用住宅とは？

第一種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅については、施行令第 130 条の 3 に定められています。(3.参考資料参照 法-27 ページ)

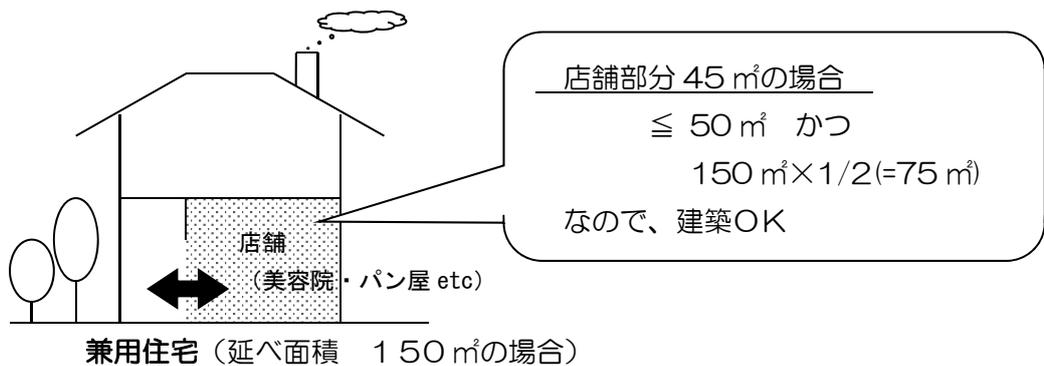
まず、規模については以下の①～③のすべての条件を満たさなければなりません。

- ① 非住宅部分の延べ面積が、建築物全体の延べ面積（各階の床面積の合計）の 1/2 を超えないこと
- ② 非住宅部分の床面積の合計が 50 m² 以下であること
- ③ 住宅部分と非住宅部分とが内部で往来でき、構造的にも機能的にも一体となっていて用途的に分離しがたいもの

そして、住宅と兼用できる用途は、以下の 1～7 のいずれかでなければなりません。

1. 事務所 ※	5. パン屋・菓子屋・豆腐屋など ※
2. 日用品を扱う店舗・食堂・喫茶店	6. 学習塾・華道教室など
3. 美容院・クリーニング屋・洋服店など サービス業を営む店舗	7. アトリエ・工房 ※
4. 洋服店、畳屋、建具屋など ※	

※一部適用除外あり。

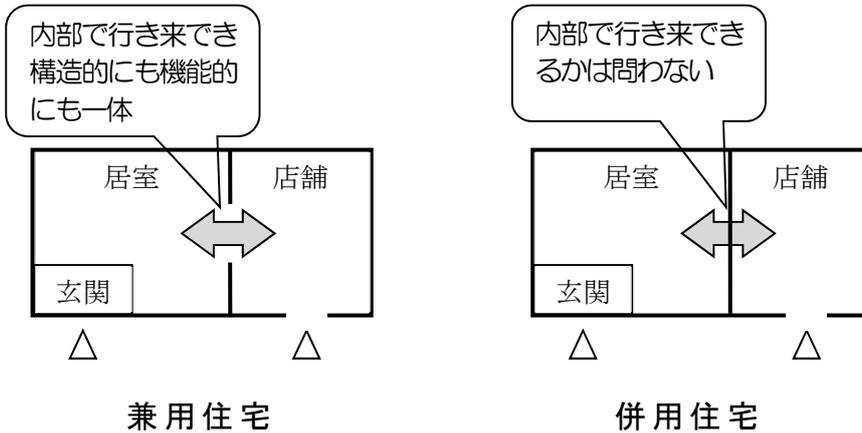


1～7 のいずれかであっても、運営形態や使用する機械の原動機の容量などによって法律上建てられない場合があります。

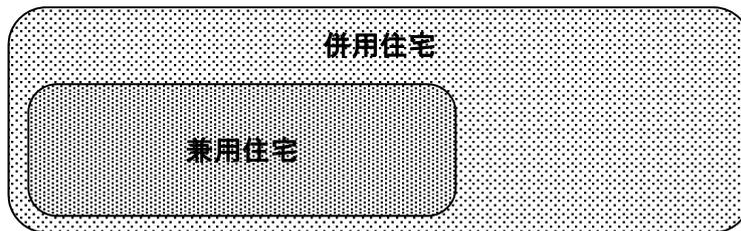
取り扱いのポイント

兼用住宅と併用住宅の違い

併用住宅は、住宅と一緒に、事務所や店舗などの用途に供する非住宅部分を設けたものです。兼用住宅は、併用住宅のうち、住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離しがたいものをいいます。



また、図のように、併用住宅は兼用住宅を含みます。



例：第1種低層住居専用地域における建築

	併用住宅	兼用住宅
診療所 (建築できる用途) 参考→法-1ページ	○	○
店舗 (令130条の3で住宅と兼用できる用途)参考→法-4ページ	△ (※)	○

※兼用住宅でない併用住宅の場合には建築不可

③ 町内会館や自治会館は建てられる？

町内会館や自治会館は、建築基準法上は「学校、図書館その他これらに類するもの」に含まれますので、第一種低層住居専用地域でも建てられます。

④ 福祉関連施設について

第一種低層住居専用地域で建築できる「老人ホーム、保育所、福祉ホーム等」とは、老人福祉法、児童福祉法、生活保護法、身体障害者福祉法など、それぞれ法律に基づいている継続的入所施設や近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設などをいいます。(3.参考資料参照 法-27 ページ)

取り扱いのポイント

グループホームの取り扱いについて

グループホームとは数人のスタッフの支えを受け、4～5人程度の少人数が同じ屋根の下で共同に暮らすもののことです。種類は以下の2つあります。

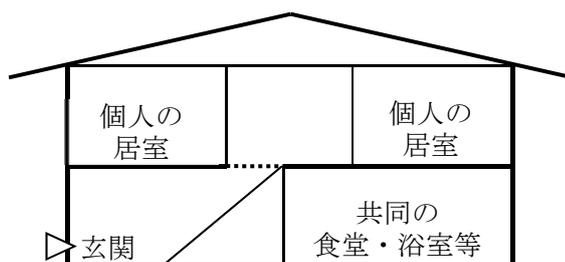
① 障害者グループホーム

身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、精神障害者福祉法によるグループホームになるので、福祉施設として取り扱います。

② 認知症グループホーム

高齢福祉関連法規に基づかないグループホームは、一般的に高齢者が共同で居住する「住居」と考えます。平面計画等により、食堂・便所・台所・浴室等が1個所又は数个所に集中して設けるものは「寄宿舍」、居住空間が独立しているものは「共同住宅」として取り扱います。

※戸建て住宅をグループホームに利用した例（この場合は、寄宿舍として取り扱います。）



(2) 敷地の最小面積

建築基準法第 53 条の 2 で、敷地面積は、用途地域に関する都市計画において定められた最小面積以上とされています。

横浜市では、平成 8 年 5 月 10 日に、容積率が 100%以下の第一種及び第二種低層住居専用地域において、次のとおりに定められました。

用途地域	容積率	敷地の最小面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60%	165 m ²
	80%	125 m ² (港北 N T 土地区画整理事業施行区域内は 165 m ²)
	100%	100 m ²

取り扱いのポイント

最小面積以下の敷地でも建築できる？

以下の場合、敷地の最小面積の規定が適用されません。

- ① 平成 8 年 5 月 10 日時点で既に建築物が建っている敷地で、最小面積未満の場合など
- ② 建築審査会の同意を得て、市長が許可した敷地

○許可の基準（令和 2 年 3 月現在）

分割によって生じる複数の敷地のうち、1 つの敷地のみが最小面積未満である場合、その敷地の面積が最小面積の 80%以上あり、道路後退 2 m 以上、隣地後退 1 m 以上または 0.5 m 以上、階数 2 以下などの基準に適合すること

(3. 参考資料参照 法-28 ページ)

建築協定のポイント

建築協定による敷地の最小面積と分割禁止

建築協定で敷地の最小面積を決めておくと、定めた数字が都市計画と同じでも、市長の許可による都市計画の最小面積未満への分割を防ぐ効果があります。また、敷地の最小面積を定める代わりに、敷地の分割自体の禁止を定めるもできます。

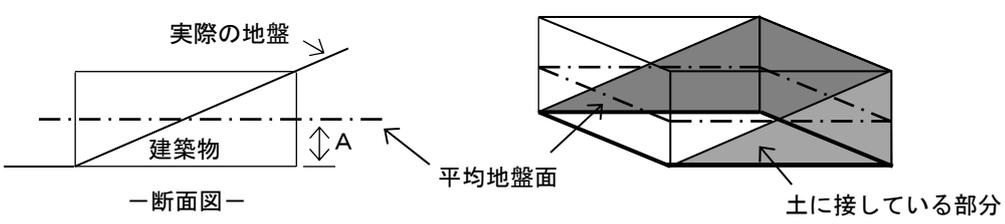
※敷地分割の禁止とは、建築物を建築する際に建築敷地を元の敷地より小さく設定することを禁止するもので、分筆を禁止しているものではありません。しかし、分筆後にそれぞれの敷地が別の第 3 者へ所有権が移った場合には、元の敷地形状で建築することは難しいため、注意が必要です。これを防止するために、土地の所有者等の変更の届出や登記簿による情報把握は有効となります。

(3) 地盤面の変更

建築基準法では、地盤面の変更は禁止されていません。ただし、1 mを超える盛土、又は2 mを超える切土等を行う場合は、地域によっては盛土・切土による安全性の確認のため宅地造成等規制法の許可が必要となります。

なお、「地盤面」とは、建築基準法施行令第2条で、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（平均地盤面）と定められています。

○地盤面の算定方法

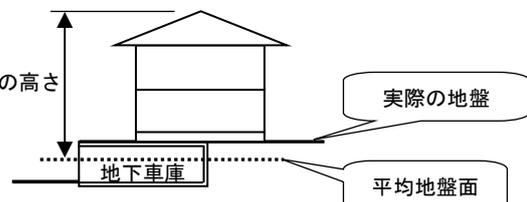


実際の地盤
建築物
平均地盤面
土に接している部分

—断面図—

$$\text{平均地盤面 (A) (m)} = \frac{\text{土に接している部分 (図の網掛け部分) の面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{建物の外周長さ (図の太線部分) の合計 (m)}}$$

※高低差がある敷地の建築物や地下車庫と一体の建築物の地盤面は、実際の地盤と異なります。



建築物の高さ
実際の地盤
平均地盤面
地下車庫

建築協定のポイント

「敷地の地盤面」の定義について

建築協定において「敷地の地盤面の変更は、できないものとする」という制限がある場合の「敷地の地盤面」は上記にある「地盤面」とは異なる意味として運用している協定が多くあります。（宅地造成完了時の地盤など）

地区の取り扱いを明確にするためにも、解釈基準を作成しておいた方が良いでしょう。

（参考）→運用編2（5）建築協定の解釈基準の作成

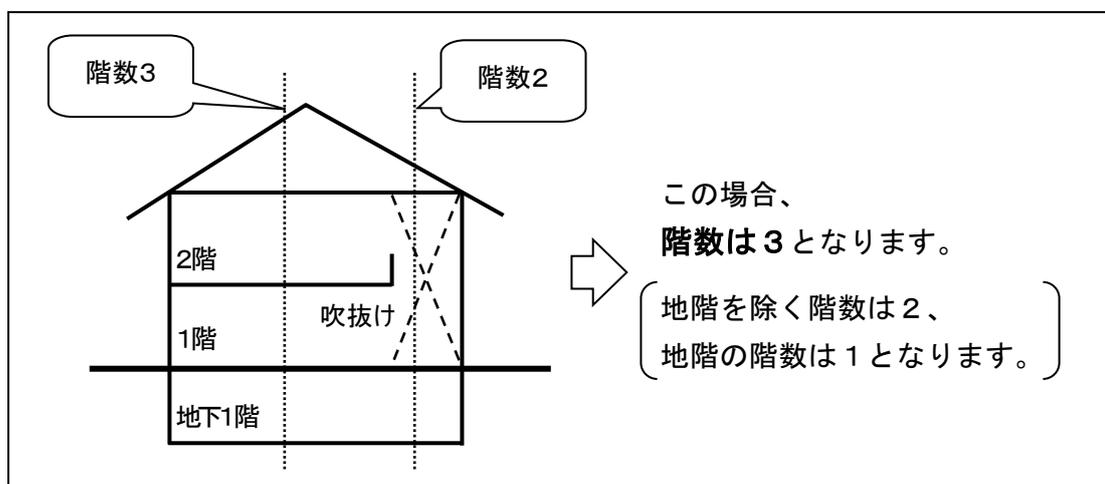
（9ページ）

(4) 階数

建築基準法施行令第2条第1項第8号で階数の数え方が定義されています。階数とは、文字通り階の数を算定するもので、地上階・地下階に関係なく建築物が有している階の合計をいいます。

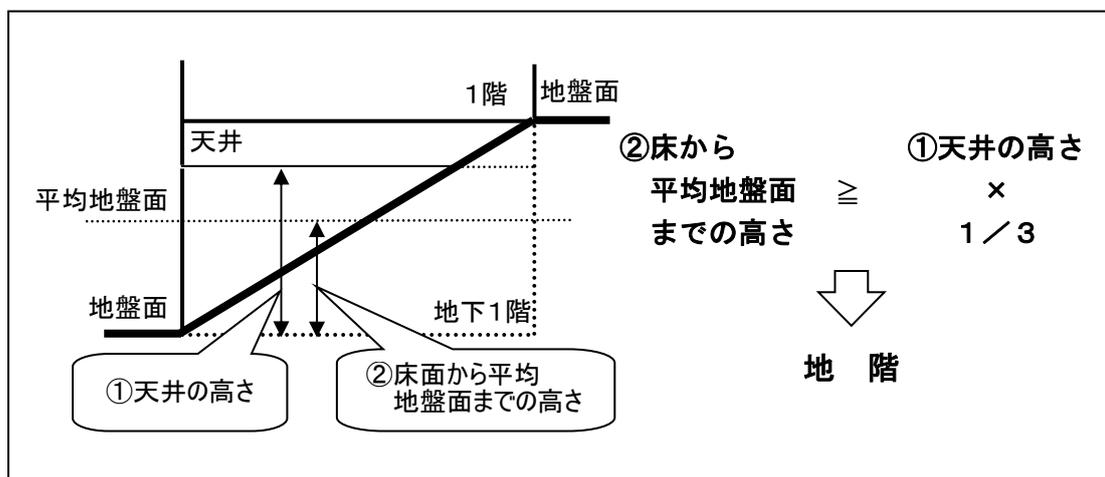
例えば、地上3階建ての建築物は階数3です。地下1階・地上2階の建築物も階数は3となります。ただし、「地階を除く階数」とした場合は、階数は2となります。

また、建築物の一部が吹抜けとなっている場合や建築物の敷地が斜面や段差のある場所で、部分によって階数が異なる場合には、これらの階数のうち最大なものとなります。



地階について

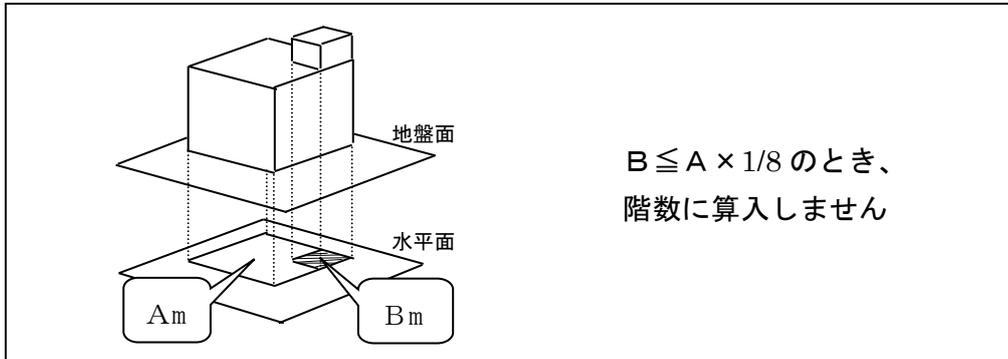
完全に地面の下に埋まっている部分については明らかに地階となりますが、傾斜した土地で階の一部が地面から出ている場合、その階の一部が周囲の地面と接する位置の平均の高さを算定して地階になるかどうかを判定することになります（建築基準法施行令第1条第1項第2号）。完全に地面の下に埋まっていなくても地階になる場合があります。



取り扱いのポイント

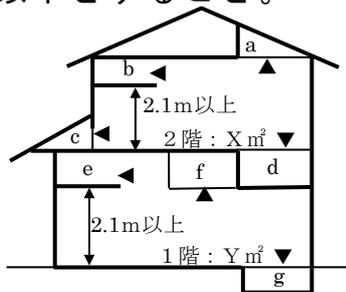
階数に入らない階？

1. 屋上に設ける階段室等、地階に設けられる倉庫・機械室等で、その部分の水平投影面積が建築面積の $1/8$ 以下のものは、階数に算入されません。



2. 小屋裏や床下、天井裏等の余剰空間に設ける物置等で、以下の条件を満たすものは階に算入されません。

- ① その階に存在する小屋裏物置等の床面積の合計が、その階の床面積の $1/2$ 未満であること。
- ② 小屋裏物置等の天井高さ（上下階で重なる場合は、それぞれの高さの合計）は 1.4m 以下であること。
- ③ 開口部を設ける場合は、それぞれの部分の床面積の $1/20$ 以下とすること。



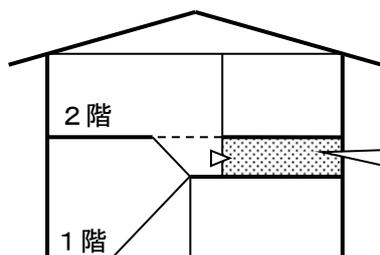
$$a + b + c + d < X / 2$$

$$e + f + g < Y / 2$$

$$c + e + f + d < X / 2 \text{ かつ } Y / 2$$

のとき、小屋裏物置等は階に算入しません

※小屋裏物置等を利用するためのはしご等の設置方法は、神奈川県建築基準法取扱基準より、一定の条件を満たせば、固定式（階段）も可能となります。



中間階等に設ける物置で上記各号に該当するものについても階とみなしません。

(5) 外壁の後退距離

建築基準法第54条で、外壁の後退距離は第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内において都市計画で定める数値以上とすることが定められています。横浜市では、以下の表の地域で外壁の後退距離を定めています。

用途地域	建蔽率	容積率	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域	30%	60%	敷地境界から1m
	40%	60%	前面道路から1m
	40%	80%	
	50%	80%	
第二種低層住居専用地域	40%	80%	前面道路から1m
	50%	80%	

※建蔽率50%、容積率80%の地区では、外壁の後退距離が定められていない地区もあります。

都市計画で定められていない地域の場合、建築協定で外壁の後退距離を定めることとなります。

また参考までに、民法では、一般的に建築物を敷地境界線から50cm離す旨の規定が定められています。

取り扱いのポイント

「外壁又はこれに代わる柱の面」って？

次に掲げるもの（雨戸、シャッター、シャッターボックス、面格子又は花台は除く。）は外壁後退の「外壁又はこれに代わる柱の面」とみなします。

- ① 戸袋又は出窓
- ② 屋外階段又はバルコニー等

※建築物と構造上連続する壁であっても、擁壁を兼ねるものである場合は、「外壁又はこれに代わる柱の面」には該当しないものとして取扱います。

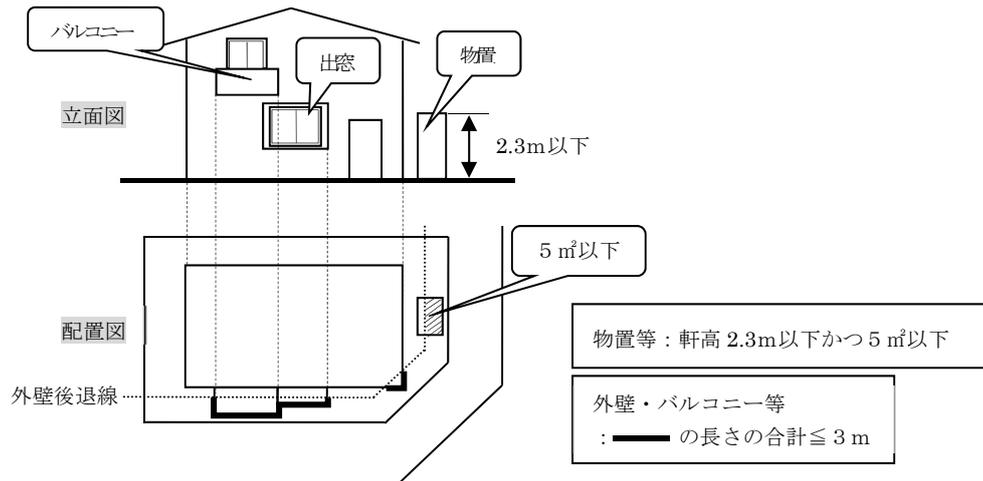
構造的に自立していて、建築物と一体となっていないウッドデッキ等については、「外壁又はこれに代わる柱の面」にあたらぬ場合もあります。

取り扱いのポイント

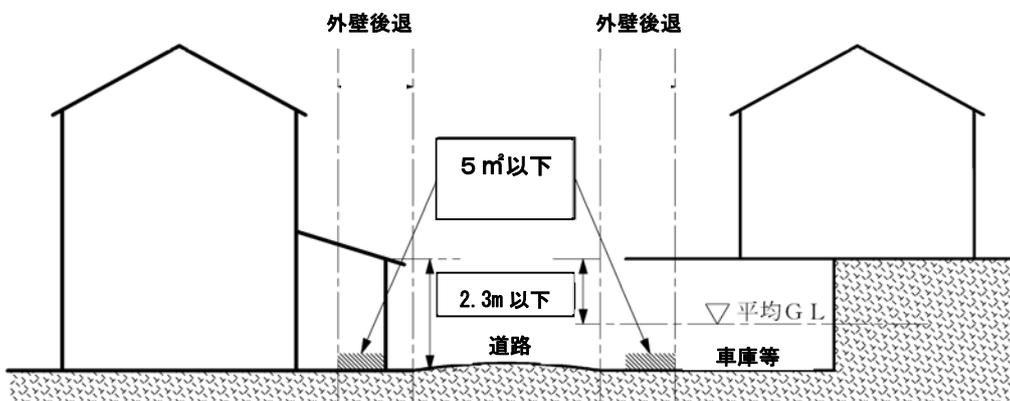
外壁後退距離が緩和できる場合 (建築基準法施行令第135条の22)

外壁又はこれに代わる柱（出窓、屋外階段、バルコニー等を含む）で、中心線の長さの合計が3m以下のものは、外壁後退線から突出してもよいという緩和規定があります。

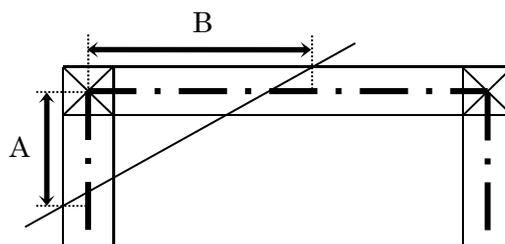
また物置、自動車車庫等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以下の部分も同様に緩和の対象となります。なお、両方の緩和は併用可能です。



掘り抜きの地下車庫等で、軒高が2.3m以下、かつ、床面積5㎡以下の部分は「物置その他これに類する用途」とします。

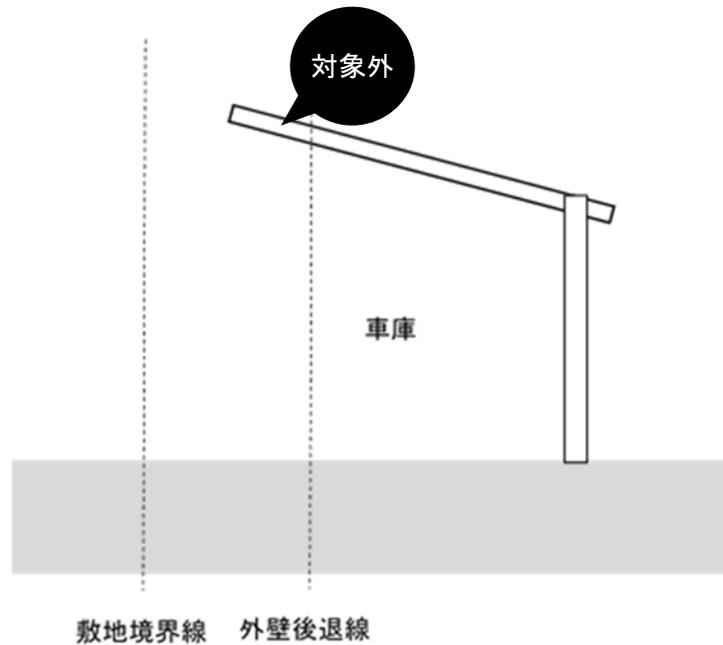


なお、「外壁又はこれに代わる柱の中心線」は図のA+Bを言います。

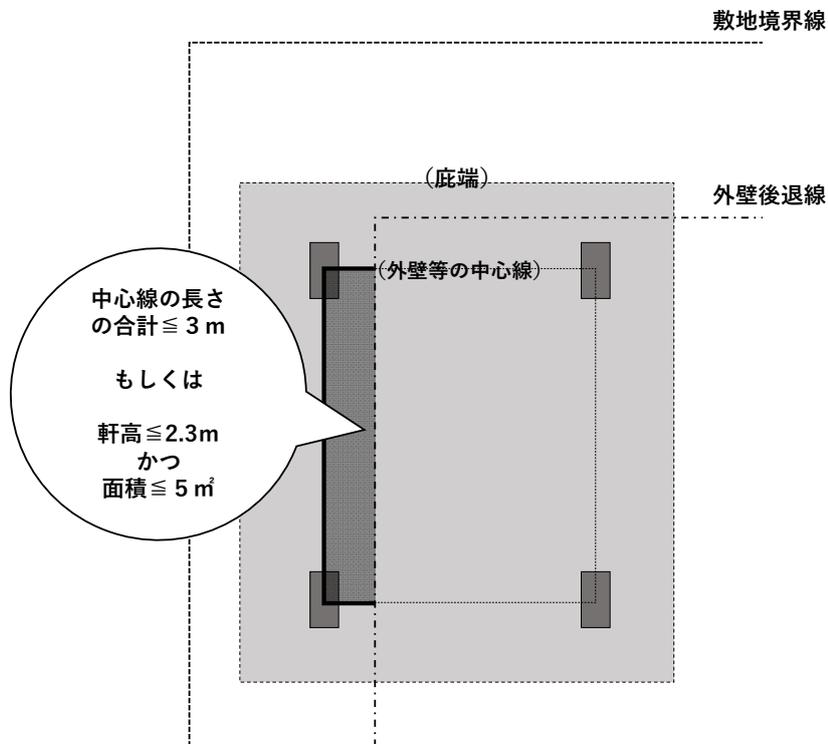


カーポートの外壁後退

外壁及び柱のないはね出しの庇等については外壁部分とはみなしません。



外壁がなく、柱のみの場合は、外壁後退線より外にある部分の柱の中心線の長さの合計が3m以下、もしくは、軒高2.3m以下かつ5㎡以下の場合、緩和の対象となります。



(6) けんぺいりつ 建蔽率

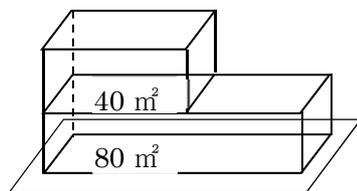
建蔽率の制限は、地域によって値が定められています。この値は建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。(運営編 4. (4) 横浜市における情報提供について)

○建蔽率の算定方法

建築基準法第 53 条で建蔽率について規定されています。建蔽率とは、「建物の建築面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m² に建てる場合～

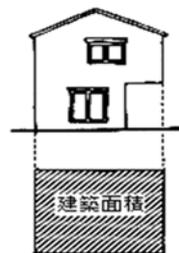


$$\text{建蔽率} = \frac{80}{200} = 0.4$$

建蔽率は 40% となります。

○建築面積とは？

通称「建て坪」と言われるもので、建物を真上から見た時、外周の柱又は外壁の中心線で囲まれた面積をいいます。(建物の階数には関係ありません。)



立面図
(横から見たところ)
平面図
(上から見たところ)

取り扱いのポイント

建築面積に算入されない部分

軒、ひさしやバルコニー (開放性の高いもの) については突端から 1 m までは建築面積に算入されません。



平面図
(上から見たところ)

■ … 建築面積

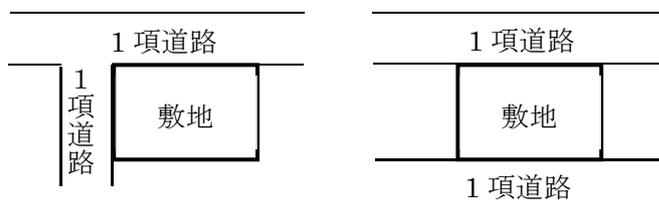
また、地階にあって、地盤面からの高さが 1 m 以下の部分も建築面積に算入されません。

取り扱いのポイント

建蔽率の制限の緩和

街区の角にある敷地などについては、「場所による値」に加えて、建蔽率の値を10%上乘せできます。

例)



他にも適用できるケースがあります(3. 参考資料参照 法-29 ページ)

【注意】

- ・道路に接する長さの合計は、敷地の外周長さの3/10以上となる必要があります。
- ・敷地は各々の道路に2m以上接する必要があります。
- ・道路が2項道路の場合は、緩和にあたっては別途条件が出てきます。(セットバック部分の事前整備など)

※1項道路、2項道路とは…建築基準法第42条第1項(道路法による道路(公道)等で幅員4m以上のもの)または第2項による道路です。

(参考) → 3. 参考資料(法-30 ページ)

- ・風致地区内においては、適用できません。

建築協定のポイント

建築協定による建蔽率の指定がある場合の緩和

建築協定で建蔽率に関する規制がある場合には、建築協定で定めた建蔽率を超えて街区の角にある敷地などについて緩和をすることはできません。(緩和規定が協定にかかれてある場合を除く。)

(例) ※緩和規定がない場合

都市計画による建蔽率…40% }
建築協定による建蔽率…40% }と決められている地区



街区の角にある敷地などの建蔽率 40%

(7) 容積率

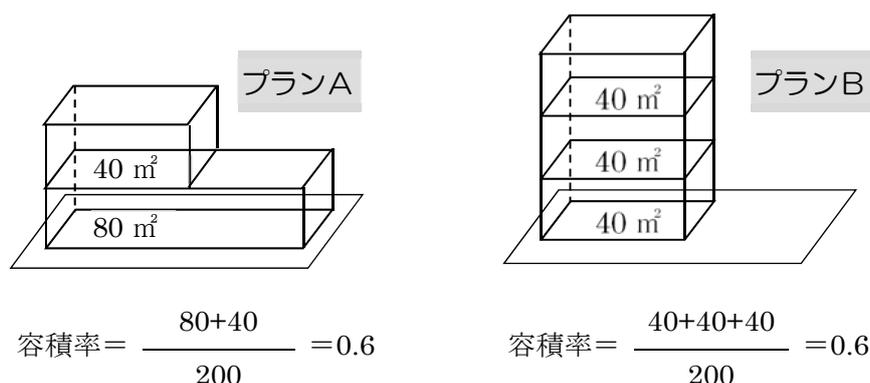
容積率の制限は、地域によって値が定められています。この値は建築局都市計画課又は横浜市 WEB ページの「i-マップ」で調べることができます。(運営編4.(4)横浜市における情報提供について)ただし、容積率の値が200%以上の地区については、敷地前面の道路幅員に応じて、その値が低減される場合があります。

○容積率の算定方法

建築基準法第52条で容積率について規定されています。容積率とは、「建物の延べ面積の、敷地面積に対する割合」をいいます。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積 (各階の床面積の合計)}}{\text{敷地面積}}$$

～例 敷地面積 200 m²に建てる場合～



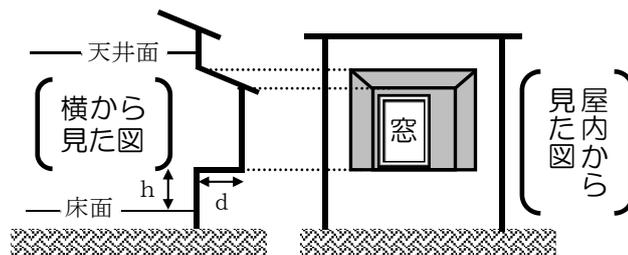
どちらも容積率は60%となります。

取り扱いのポイント

出窓について

下記①、②、③全てに該当する出窓は、床面積に算入しません。

- ① 下端の床面からの高さが30 cm以上。
- ② 外壁から50 cm以上突き出していない。
- ③ 見付面積の1/2以上が窓である。



① $h \geq 30 \text{ cm}$ ② $d < 50 \text{ cm}$ ③ 窓の面積 \geq $\times 1/2$

取り扱いのポイント

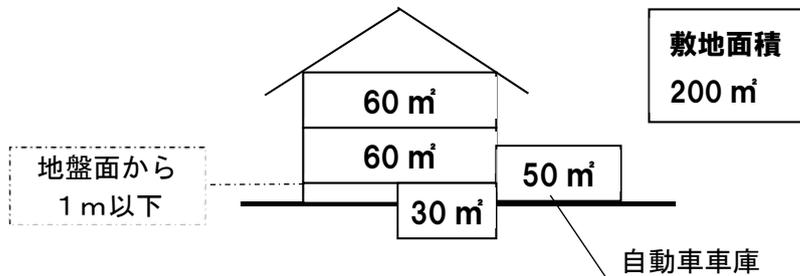
容積率の緩和

- ①自動車車庫等
自動車車庫や自転車置場については、建築物全体の床面積の合計の1/5までは容積率に算入されません。
- ②備蓄倉庫
専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分については、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ③蓄電池
蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/50までは容積率に算入されません。
- ④自家発電設備
自家発電設備を設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/100までは容積率に算入されません。
- ⑤貯水槽
貯水槽を設ける部分について、建築物の全体の床面積の合計の1/100までは容積率は算入されません。
- ⑥宅配ボックス
宅配ボックスを設ける部分について、建築物全体の床面積の合計の1/100までは容積率に算入されません。
- ⑦住宅等の地階部分
住宅又は老人ホーム等の地階で天井の高さが地盤面から1m以下のものは、住宅等の部分（自動車車庫等は含まない）の床面積の合計の1/3までは容積率に算入されません。
- ⑧共同住宅等の共用部分
共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の部分の床面積は、容積率に算入されません。
- ⑨エレベーター
エレベーターの部分の床面積は、容積率に算入されません。

取り扱いのポイント

－延べ面積及び容積率の算定例－

(自動車車庫や天井高が地盤面から1m以下の地階がある場合)



1 延べ面積

$$(60 \text{ m}^2 \times 2) + 30 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(A)}$$

$$\text{(住宅等の部分)} : (60 \text{ m}^2 \times 2) + 30 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(B)}$$

2 自動車車庫等 (①) として、

容積率の算定から除くことができる面積

$$200 \text{ m}^2 \text{(A)} \times 1/5 = 40 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(ア)}$$

自動車車庫の面積 (50 m²) > (ア) のため、

$$\text{実際に算定から除かれる面積} \quad 40 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(C)}$$

3 天井の高さが地盤面から1m以下 (⑦) のため、

容積率の算定から除くことができる面積

$$150 \text{ m}^2 \text{(B)} \times 1/3 = 50 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(イ)}$$

地階の面積 (30 m²) < (イ) のため、

$$\text{実際に算定から除かれる面積} \quad 30 \text{ m}^2 \quad \dots \text{(D)}$$

4 容積率算定対象の延べ面積

$$200 \text{ m}^2 \text{(A)} - 40 \text{ m}^2 \text{(C)} - 30 \text{ m}^2 \text{(D)} = 130 \text{ m}^2$$

5 容積率

$$130 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 \dots \dots \dots 65\%$$

(8) 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号で建築物の高さが規定されています。建築物の高さとは、地盤面から建築物の最高の部分までの高さとなります。また、各種の斜線制限により、建築物の各部分の高さが規制されています。なお、横浜市では建築基準法第58条に基づき、高度地区で定められた高さの制限をしています。

(参考) → 3. 参考資料 (法-32ページ)

○高さ制限について

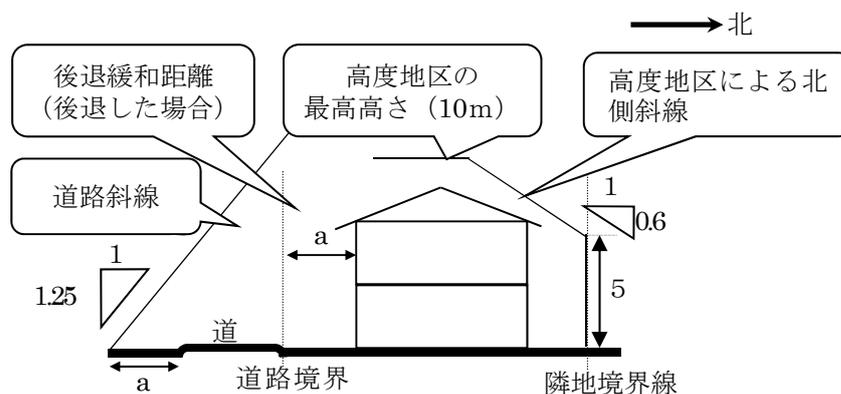
1 高度地区

横浜市では第1種から第7種までの高度地区があり、地域によって高さ制限をしています。第1種高度地区の場合、下の図のとおり制限となります。

2 道路斜線

前面道路の反対側の道路境界線からの水平距離に、住居系の用途地域は1.25、商業・工業系の用途地域は1.5を乗じた数値以下にしなければなりません。

例：道路斜線、北側斜線の考え方（第1種高度地区の場合）



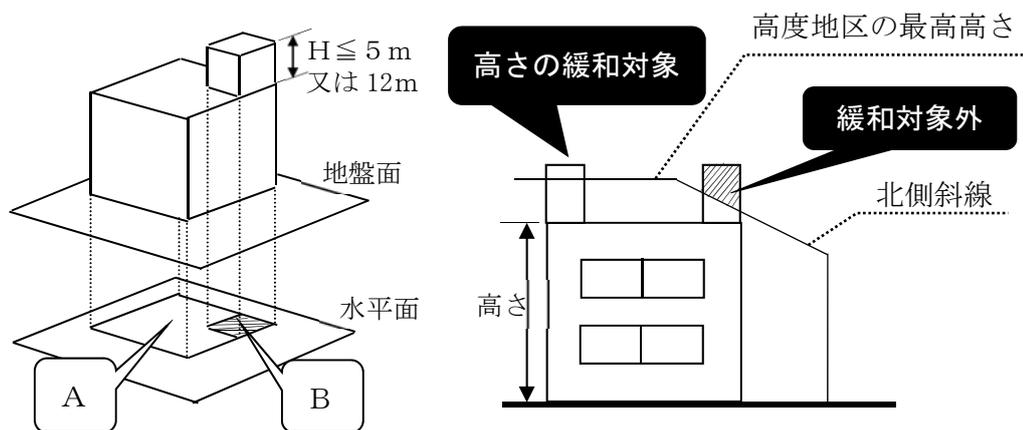
取り扱いのポイント

高さに算入されない場合

屋上に設ける階段室や昇降機塔などで、その部分の水平投影面積が建築面積の 1/8 以下の場合、その部分の高さは

- ① 第一種・第二種低層住居専用地域では 5 m
- ② その他の用途地域では 12m

まで建築物の高さに算入されません。
また、屋上の開放されている手すりや棟飾りなどの屋上突出物も高さに算入されません。
ただし、高度地区による北側斜線の“斜線”部分は緩和の対象とならないので注意が必要です。



※ $B \leq A \times 1/8$ かつ $H \leq 5\text{m}$ 又は 12m のとき階段室等の部分は高さに算入しない（北側斜線を除く）

取り扱いのポイント

「太陽光パネル」は高さに含まれるか？

＜屋根建材型＞

太陽光発電設備自体が屋根材と一体となっているもので、その下に用途が発生する等屋根として機能するタイプ

→ 高さの算定に含まれます。（後述する階段室等の高さ不算入はできません。）

＜屋上設置型＞

屋根材の上に架台を取り付け、その上に太陽光発電設備を設置するタイプ（雨覆いなどの屋根としての効用や、下部に屋内的用途（物品の保管なども含みます。）がある場合は屋根建材型と同様に扱います。）

→ 高さの算定に含まれますが、水平投影面積の合計が建築面積に占める割合に応じて、下記のとおり高さの算定に算入しない場合があります。

太陽光発電設備と階段室、昇降機塔などの屋上部分との水平投影面積の合計が

○建築面積の $\frac{1}{8}$ を超える場合

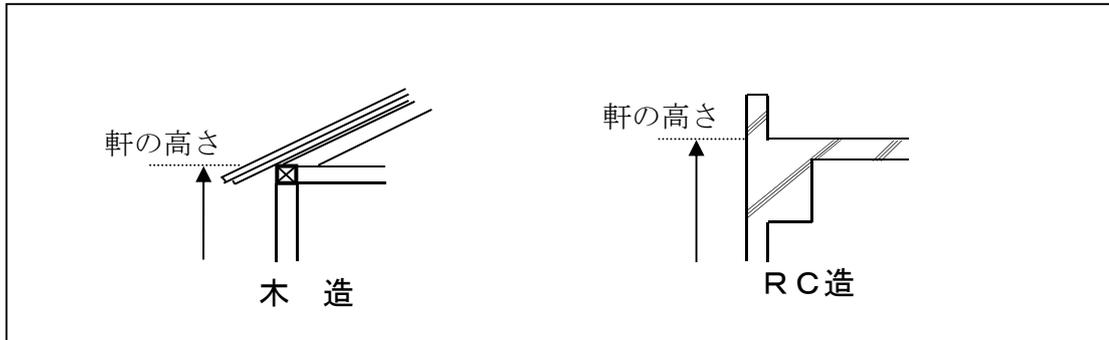
高さに算入して、絶対高さ及び北側斜線に適合する必要があります。

○建築面積の $\frac{1}{8}$ 以下の場合

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域では5mまで、それ以外の地域では12mまでは、絶対高さに算入されません。ただし、北側斜線には適合する必要があります。

(9) 軒の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第7号で軒の高さが規定されています。地盤面から建築物の屋根を構成する小屋組(屋根)を支える「はり」までの高さとなっています。



取り扱いのポイント

軒の高さの測り方

軒の高さとは、複数ある場合、通常最高の軒の高さをいいます。(図1)

屋根の勾配が一方向のみについている「片流れ屋根」の場合、原則として高い側の軒の高さを建築物の軒の高さとします(図2)。形態が同じでも、屋根が「小屋組」で形成されている場合、それを支持する壁または柱の上端までとなります(図3)。

また、第一種・第二種低層住居専用地域においては、軒の高さが7mを超える場合または地階を除く階数が3以上の場合は、日影規制(建築基準法第56条の2)の対象となります。

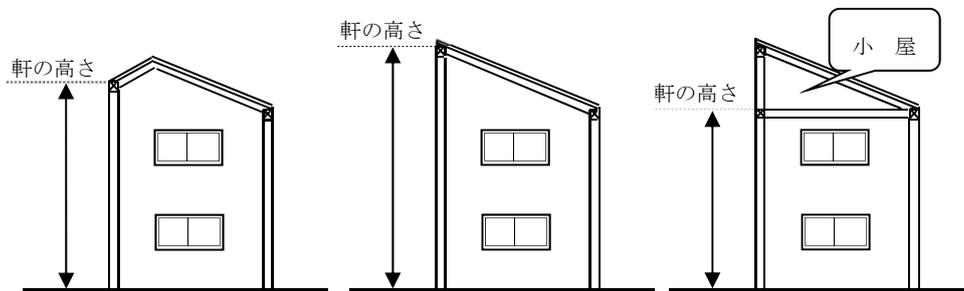


図1 軒の高さ

図2 片流れ屋根

図3 片流れ屋根
(小屋組で構成)

(10) 法律改正による条項番号のずれ

現在（令和2年3月31日）横浜市内の建築協定で使われている建築基準法等の条項引用とその改正による条項番号のずれは以下のとおりです。

項目	現在の条項番号	過去の条項番号 (条項番号のずれた日)
外壁後退	施行令第135条の22 (令和元年6月25日～現在)	施行令第135条の21 (平成26年7月1日～) 施行令第135条の20 (平成17年6月1日～) 施行令第135条の21 (平成15年1月1日～) 施行令第135条の5 (昭和46年1月1日～) 施行令第135条の3 (昭和36年12月4日～) 施行令第136条 (制定時)
用途 (一種低層住居専用地域の兼用住宅)	施行令第130条の3 (ずれ無し)	—
用途 (一種低層住居専用地域の公共施設)	施行令第130条の4 (ずれ無し)	—
用途 (第一種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)	施行令第130条の5 (ずれ無し)	—
用途 (近隣商業地域及び準工業地域内に建築してはならない建築物)	施行令第130条の9の5 (平成30年4月1日～現在)	施行令第130条の9の3 (平成28年6月23日～) 施行令第130条の9の2 (制定時)
用途	法別表第2 (昭和51年1月11日～現在)	法別表第2、法別表第3 (昭和34年12月23日～) 法別表第1、法別表第2 (制定時)
がけ	建築基準条例第3条 (ずれ無し)	—
構造	法第61条 (令和元年6月25日～現在)	法第62条 (制定時)
建蔽率	法第53条第3項第2号 (昭和52年11月1日～現在)	法第53条第2項第2号 (昭和46年1月1日～) 法第55条第3項第2号 (昭和27年5月31日～) 法第55条第2項第2号 (制定時)
建築物の敷地面積	法第53条の2第1項第3号 (平成15年1月1日～現在)	法第54条の2第1項第2号 (制定時)

2. 用語の解説

(1) 建築とは

建築基準法第2条第13項では、建築とは、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」とあります。つまり、建築物を造るという行為に限定して定義しています。「修繕」や「模様替え」や「用途変更」は、‘建築’とは異なります。

○建築物

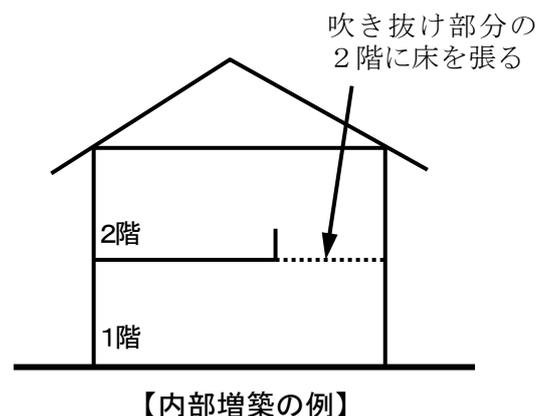
土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

○新築

建築物の建っていない敷地に建築物を新規に造ること、すでに建っている建築物を取り壊して新たに建築物を造ること（建て替え）を新築といいます。

○増築

すでに建っている建築物の床面積を増やすことをいいます。これは横に増やす「よこ増築」と、階数を増やす「たて増築」と呼ばれるものがあります。また、外観が変わらなくても、内部の吹き抜け部分等に新たに床を造った場合、増築となります（図参照）。



○改築

従前の建築物を取り壊して、これと位置・用途・規模・構造・階数が著しく異ならない建築物を造ることをいいます。したがって、一般に言われている以前の建築物を取り壊し、同じ敷地に以前と異なる建築物を造る場合は、新築になります。

○移転

原則、同一敷地内に、今ある建築物の位置を変更することをいいます。

(2) 指定確認検査機関とは

平成 10 年に建築基準法が改正され、一定の要件を満たした民間企業や団体などが、建築計画の確認、施工時の中間検査や工事完了時の完了検査を実施することができるようになりました。この民間の機関を「指定確認検査機関」といい、国土交通大臣が指定します。（ただし、単独の都道府県で業務を行うものは都道府県知事が指定します。）指定確認検査機関が建築基準法による確認・検査を行ったものは、建築主事の確認・検査を受けたものとみなされます。建築主は確認・検査の申請先を横浜市の職員である建築主事と指定確認検査機関の民間主事を任意に選択することができます。

市内の建築確認業務を行う事ができる指定確認検査機関の一覧は横浜市建築局のwebサイトで確認することができます。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/kakunin/sitei.html>

3. 参考資料

(1) 用途

用途地域における建築物の用途

建築基準法（抜粋）

（用途地域）

法第 48 条 第 1 種低層住居専用地域内においては、別表第 2（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第 1 種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2～17（略）

別表第 2 （用途地域内の建築物の制限）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、 図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める 公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(略)		

“一戸建て住宅”の取扱い

多世帯同居住宅の取扱いの経緯

多世帯同居住宅は、地価の高騰や社会の高齢化に伴って、昭和 53 年頃から増加しはじめました。横浜市は昭和 56 年に取扱い基準を設け、二世帯同居住宅であっても玄関が 1 ヶ所で各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの（玄関共有型）は、一戸建ての住宅として取り扱うことにしました。その後の社会情勢等の変化に伴い、横浜市は平成 8 年 5 月 1 日に従来の取扱いに加えて、玄関が複数であっても各世帯相互の往来が住宅の内部で可能なもの（内部共有型）の多世帯同居住宅も、一戸建て住宅として取扱うことに改正しました。

施行令第 130 条の 3 で定める兼用住宅

建築基準法施行令（抜粋）

令第 130 条の 3 法別表第 2 (い) 項第二号（法第 87 条第二項 又は第三項 において法第 48 条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡を超えるものを除く。）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75 k w 以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第 130 条の 5 の 2 第四号及び第 130 条の 6 において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75 k w 以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75 k w 以下のものに限る。）

福祉関連施設について

横浜市建築基準法取扱基準集（抜粋）

実態上工場や事務所、店舗、飲食店等に該当するものを除き、法別表第 2 (い) 項第 6 号に定める「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」に該当するものは、居住のための施設としての継続的入所施設、近隣住民に必要不可欠な通園施設である社会福祉施設及び有料老人ホームであり、法別表第 2 (は) 項第 4 号及び令第 130 条の 4 第 2 号に定める「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」に該当するものは、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会・通園施設である社会福祉施設をいいます。

具体例は下表（表 1 福祉関連施設の種類）*及び技術的助言（「老人福祉センターその他これに類するもの」の取扱いについて（技術的助言）（国住街第 107 号 平成 27 年 11 月 13 日））*のとおりですが、下表等に掲載されていない法に基づく施設や、横浜市健康福祉局または子ども青少年局の要綱に基づき設けるものについては、上記趣旨に添って、利用実態を踏まえ個別に判断するものとします。

なお、本取扱いは法第 48 条に関するものであり、法別表第 1、令第 19 条等における特殊建築物の取扱いについては個別に判断する必要があります。）

※具体例を記した表及び技術的助言の内容については、「横浜市建築基準法取扱基準集」を御覧ください。

■URL

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/kisoku/toriatsukai.html>

(2)敷地の最小面積

敷地の最小面積の許可

建築基準法（抜粋）

（建築物の敷地面積）

第53条の2 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 （略）
- 二 （略）
- 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 四 （略）

横浜市建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準（抜粋）

- 1 （略）
- 2 適用対象
次のいずれかを許可の対象とする。ただし、これらと同等以上と認められるものについては、この限りでない。
 - (1) 不適格となる敷地分割を伴う場合、それによって生じる最低限度に満たない敷地は一のみで、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の80%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。
 - (2) 従前法第53条の2第1項第3号に基づく許可を受けた建築物の敷地に新たに建築する場合、当該許可を受けた敷地全部を一の敷地として使用し、かつ、その敷地面積が敷地面積の最低限度の80%以上あり、次の許可基準すべてを満たすもの。

3 許可基準

許可の対象とする建築計画が、次の基準を満たしていること。

ただし、敷地の位置及び敷地の周囲の土地利用状況等から適切に地域の実情等を勘案し、本項に掲げる基準のみによっては良好な市街地環境の保全の目的を十分に達し難いと認める場合において、市街地環境について配慮した計画とするために、本項で掲げる基準のほか特に必要であると認められる事項を求めることがある。

- (1) 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車庫は除く）の外壁若しくはこれに代わる柱の面（以下「外壁」等という。）から道路境界線までの距離が2メートル以上確保され、次のいずれかを満足すること
 - ア 外壁等から隣地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること
 - イ 外壁等から隣地境界線までの距離が0.5メートル以上確保され、かつ、当該建築物の建蔽率が、法第53条の規定により算定する建蔽率の限度から1/10を減じた数値以下であること

【空地の確保】

- (2) 敷地内の建築物の地階を除く階数が2以下であり、周辺環境に配慮した建物形状であること

【日照の確保】

【周辺環境への配慮】

- (3) 敷地が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接する場合には、同項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分を、原則として道路状に整備すること

【交通上、衛生上の確保】

- (4) 敷地の形状が著しく不整形でないこと

【周辺環境への配慮】

- (5) 敷地内で適切な緑化が図られること

【周辺環境への配慮】

(3)建蔽率

街区の角の敷地などの、建蔽率の緩和

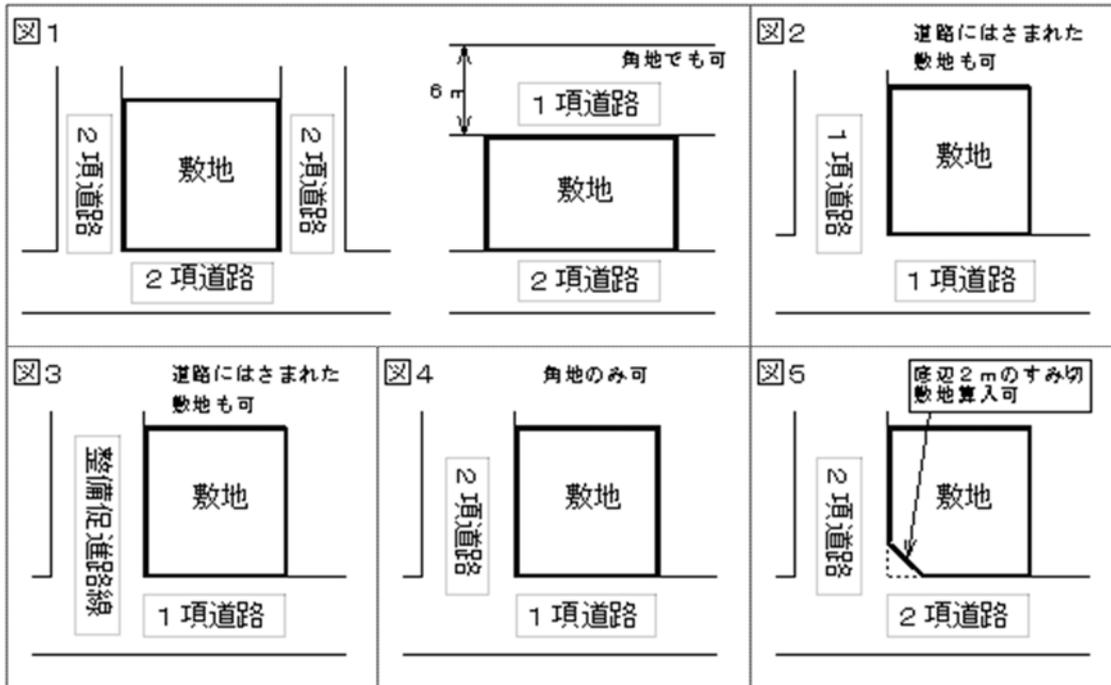
横浜市建築基準法施行細則（抜粋）

（建蔽率の緩和）

- 第13条** 法第53条第3項第2号の規定により指定する敷地は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、敷地境界線の外周の長さの10分の3以上が当該各号に掲げる道路、道又は空地に接するものとする。ただし、当該道路、道又は空地が交差し、又は折れ曲がる場合において、その部分の内角が120度を超えるときは、この限りでない。
- (1) 幅員の和が10メートル以上の2以上の道路（法第42条第2項の規定により指定された道で同項の規定により道路の境界線とみなされる線（以下「みなし境界線」という。）のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないもの及び同条第3項の規定により水平距離が指定された道を除く。）に接する敷地
 - (2) 2の法第42条第1項各号のいずれかに該当する道路に接する敷地
 - (3) 法第42条第1項各号のいずれかに該当する道路及び横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例（平成28年12月横浜市条例第62号）第8条第1項の規定により整備促進路線（当該整備促進路線に接する同条例第2条第8号に規定する後退用地のうち建築物を建築しようとする敷地側のものを道路状に整備していないものを除く。）に指定された道に接する敷地
 - (4) 法第42条第1項各号のいずれかに該当する道路及び同条第2項の規定により指定された道（みなし境界線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）が交わる箇所を含む敷地
 - (5) 2の法第42条第2項の規定により指定された道（みなし境界線のうち建築物を建築しようとする敷地側の線と道との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）のみなし境界線が交わる箇所を含む敷地であって、当該箇所が角地の隅角を挟む辺を二等辺とする三角形の底辺を2メートル以上とする隅切りを設けたものであるもの
 - (6) 2の空地（港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第4号に規定する臨港交通施設としての道路であって、幅員6メートル以上のものに限る。）に接する敷地
- 2 前項の規定の適用については、敷地が公園、広場、水面、法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道及び同項第2号の規定による許可に係る空地（当該空地の中心線と当該空地の中心線から当該敷地の側に水平距離2メートルの線との間の部分を道路状に整備していないものを除く。）その他これらに類するもの（以下この項において「公園等」という。）に接する場合においてはその公園等を前項第1号に規定する道路又は同項第4号若しくは第5号に規定する道の一とみなし、前面道路の反対側に公園等がある場合においてはその公園等の反対側の境界線までを当該前面道路の幅員とみなして、同項の規定を適用する。

横浜市建築基準法取扱基準集（概要）

- 1 細則第13条第1項各号に該当するものの例を模式図で表します。
 なお、敷地は各々の道路に2m以上接することを要します。
- ① 幅員の和が10m以上の2以上の道路に接する敷地（図1）
 - ② 2の法第42条第1項道路に接する敷地（図2）
 - ③ 法第42条第1項道路及び促進路線に接する敷地（図3）
 - ④ 法第42条第1項道路及び第2項道路に接する角敷地（図4）
 - ⑤ 2の法第42条第2項道路に接する角敷地で、角を頂角とする底辺の長さ2mの二等辺三角形の隅切り部分を道路状に整備したもの（図5）
- ※ 敷地境界線の外周の長さの10分の3以上が道路または道に接することを要します。
- ※ 2項道路、整備促進路線については後退線より敷地側の部分を整備していないものを除きます。
- ※ 道路が交差又は折れ曲がる場合、その内角が120度を超えるときは1の道路として扱います。
- ※ 敷地は各々の道路に2m以上接することを要します。



上の図で、一つの道路を公園、広場、水面、ただし書きの空地（公園等）に置き換えることができる場合があります。

2～3 （略）

(参考) 1項道路、2項道路について

建築基準法（抜粋）

（道路の定義）

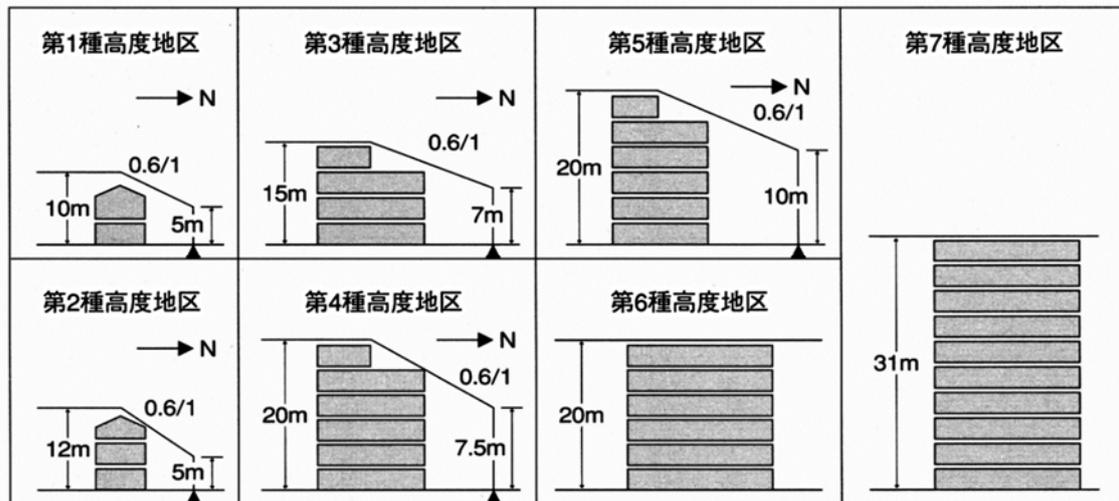
第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号のいずれかに該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
 - 三 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したものの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 都市計画区域若しくは準都市計画区域の指定若しくは変更又は第六十八条の九第一項の規定に基づく条例の制定若しくは改正によりこの章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（同項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3～6 （略）

(3) 建築物の高さ

高度地区について

最高限度高度地区 図解



- ・敷地の北側に道路、水面、線路敷等が接する場合は制限の緩和があります。
- ・建築物の敷地が2以上の高度地区または高度地区の内外にわたる場合の北側斜線は、北側の敷地境界線が属する高度地区に関する制限によるものとします。

高度地区と用途地域の関係

用途地域	建築物の形態制限			
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁の後退距離	高度地区
第1種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から1m	第1種高度地区
	40	60	前面道路から1m	
	40	80		
	50	80	-----	
	50	80		
	60	100		
第2種低層住居専用地域	40	80	前面道路から1m	第1種高度地区
	50	80		
	50	80	-----	
	50	100		
	60	150		
第1種中高層住居専用地域	60	150	-----	第3種高度地区
第2種中高層住居専用地域	60	150	-----	第3種高度地区
第1種住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
第2種住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
準住居地域	60	200	-----	第4種高度地区
近隣商業地域	80	200	-----	第5種高度地区
		300		第6種高度地区
		400		
商業地域	80	400	-----	第6種高度地区
		400		第7種高度地区
		500		
		600		
		700		
準工業地域	60	200	-----	第5種高度地区
		200		第7種高度地区
		400		
工業地域	60	200	-----	第5種高度地区
				第7種高度地区
工業専用地域	40	200	-----	-----
	60			

横浜市役所 建築協定関係課 問合せ・連絡先一覧

《都市整備局又は区役所》

市外局番 045 (横浜)

建築協定の取り扱いや運用などの相談、地域まちづくりの支援に関する問い合わせ 等

区名	都市整備局 (市庁舎 29F)		各区役所	
	担当部署	電話番号	担当部署	電話番号
鶴見区	横浜駅・みなとみらい推進課	671-2693	鶴見 区政推進課企画調整係	510-1677
神奈川区	地域まちづくり課 ルール・プラン担当	671-2667	神奈川 区政推進課企画調整係	411-7028
西区			西 区政推進課企画調整係	320-8329
保土ヶ谷区			保土ヶ谷区政推進課企画調整係	334-6227
中区			中 区政推進課企画調整係	224-8128
磯子区			磯子 区政推進課企画調整係	750-2332
金沢区			金沢 区政推進課企画調整係	788-7729
南区			南 区政推進課企画調整係	341-1233
旭区			旭 区政推進課企画調整係	954-6026
港北区			港北 区政推進課企画調整係	540-2229
緑区			緑 区政推進課企画調整係	930-2217
都筑区			都筑 区政推進課企画調整係	948-2227
青葉区			青葉区政推進課	978-2217
戸塚区	地域まちづくり課 ルール・プラン担当	671-2667	戸塚 区政推進課企画調整係	866-8326
港南区			港南 区政推進課企画調整係	847-8327
栄区			栄 区政推進課企画調整係	894-8095
泉区			泉 区政推進課企画調整係	800-2332
瀬谷区			瀬谷 区政推進課企画調整係	367-5631

※ ただし、次の地区については、担当課が次のとおりとなります。

関内・関外地区	}	671-2673 都市整備局都心再生課
新横浜駅周辺地区		
京浜臨海地区	}	671-2693 都市整備局横浜駅・みなとみらい推進課
横浜駅周辺地区		

《よこはま建築情報センター》

建築計画概要書の閲覧など建築の一般相談の問い合わせ

よこはま建築情報センター (横浜市中区本町 6-50-10 市庁舎 2F)

JR桜木町駅下車 徒歩約3分・みなとみらい線馬車道駅下車 徒歩約1分

電話での相談窓口 (建築局情報相談課) 045-671-2953

建築協定運営委員会の手引き

平成 19 年 12 月発行（令和 4 年 7 月 様式変更等に伴う改訂）

発行 横浜市建築協定連絡協議会

横浜市都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課

横浜市中区本町 6-50-10 市庁舎 29F

電話 045-671-2939 FAX045-663-8641