

令和5年9月30日

ウッドパーク金沢文庫建築協定更新活動対象区域の皆様へ

ウッドパーク金沢文庫建築協定運営委員会
委員長 國島 巖

ウッドパーク金沢文庫建築協定・更新活動のお知らせ

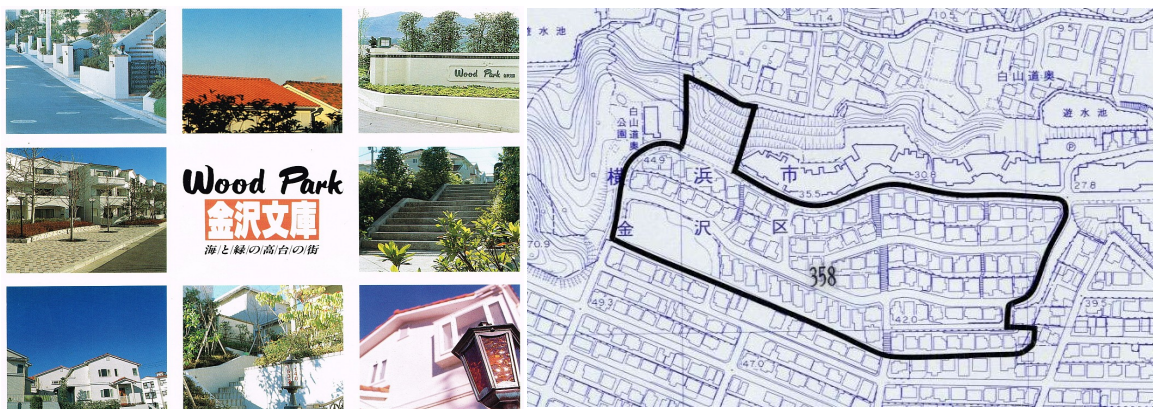
私達の街ウッドパークでは平成元年以来 35 年 4 期に渡って建築協定が締結されており「第 5 回横浜まちなみ景観賞」に輝いた美しい白亜の街並みを守っています。

現在のウッドパーク金沢文庫建築協定は来年(令和 6 年)11 月 13 日をもって満了となりますので、建築協定を継続させるために満了日までに新たな協定を締結する必要があります。

今年の自治会定期総会でもご紹介いただきましたように、自治会の特別委員会であるウッドパーク金沢文庫建築協定運営委員会では更新の準備を開始しています。

つきましては、現在当建築協定に加入されている地権者の皆様ならびに建築協定隣接地の地権者の皆様に、ウッドパークにおける建築協定の意義について改めて御理解いただいた上で、ご意見をいただきながら約 1 年をかけて更新手続きを進めて行きたいと思っております。

皆様の御協力を宜しくお願い致します。



ウッドパーク金沢文庫建築協定更新活動対象区域図

建築協定とは

都市計画法や建築基準法では建築物の制限を定めていますが、これらは建築物の最低限の基準を定めたものであり、この基準を守っていても日照やプライバシー、街並み等の問題が起こる可能性があります。

建築協定とは土地の所有者(地権者)等の全員の合意によって建築基準法の「最低限の基準」にさらに一定の制限を加え互いに守りあっていく事を約束(署名・捺印による契約)し、その「約束」を横浜市長が認めるもの(認可)であり、これにより地域の環境保全と魅力ある個性的な街づくりを実現するものです。この建築協定の位置づけは「民事上の協定＝通常の契約行為」と同等です。

1. 建築協定はなぜ必要か

これからも永く住み続けるウッドパークの住環境を、より良く・楽しく・快適なものにしてゆくためには、土地の所有者全員で協力して美しい街並みを育んでいくことが大切です。

横浜ランドマークタワーや三溪園などと並んで「第5回横浜まちなみ景観賞」を受賞したウッドパークの美しい街並みは今尚周りからも注目され続けており、この街に住みたいという方も後を絶ちません。

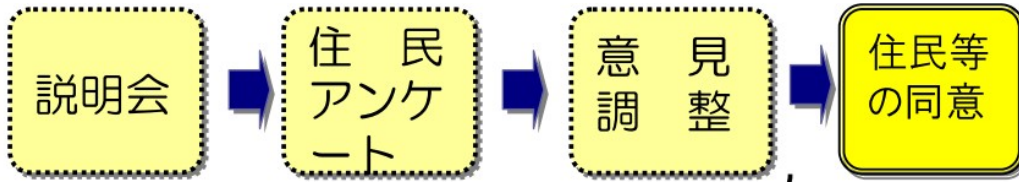
更に、単に住環境を守ると言うだけではなく、建築協定によって優れた景観と住環境を維持することで『街全体としての資産価値を高め、個人資産の価値を守る』ことも大変重要な価値であると言えます。

付記：建築協定運営委員会とは

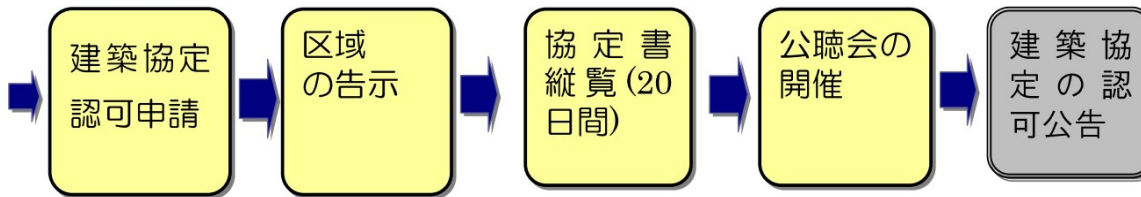
ウッドパークで建築協定に直接該当する地区は A1～G 班の戸建エリアですが、上記の考え方に則り「街全体としての環境の維持・発展を図ることが重要である」という合意の下で、建築協定運営委員会はウッドパーク金沢文庫自治会の特別委員会として運営されています。

付録 1： 建築協定更新の流れ（概略）

Step1： 地域での検討（ルールの内容の検討）



Step2: 建築協定許認可手続き（通常 2～5 ヶ月前後：横浜市が主体）



付録 2： 現在の建築協定書： 末尾に添付

付録 3： 現在の建築協定の内容と法令上の最低基準の比較

建築協定第6条(1) 用途の制限

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乘セルール
用途	第一種低層住宅専用地域 以下の用途の建設可 ・住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿 ・兼用住宅 ・診療所 ・幼稚園, 小学校, 中学校, 高校, 図書館 ・老人ホーム ・公衆浴場 ……等	以下の用途の建設可 ア. 一戸建専用住宅 (二世帯同居住宅を含む) イ. 医院併用住宅 (獣医院を除く) ウ. 兼用住宅(建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定するもの)

建築協定第 6 条(2) 高さ

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乘セルール
高さ	最高高さ 10m 北側斜線 5m+0.6L ※L: 真北方向への境界線からの検討点の距離	地盤面から 最高高さ 10m以下 軒高 9m以下

建築協定第6条(3) 敷地面積の最低規模

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乗せルール
敷地の最低面積	125㎡	敷地(認可公告時のものをいう)は分割してはならない。

建築協定第6条(4) 敷地の地表面の変更

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乗せルール
敷地の地表面の変更	制限なし	敷地の地表面(認可公告時のものをいう)の変更はしてはならない。 但し自動車車庫を建築する場合等の切土及び盛土についてはこの限りではない。

建築協定第6条(5) 擁壁の構造等の変更

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乗せルール
敷地の地表面の変更	制限なし	敷地の道路境界から2m以内の部分については、建築協定認可公告時の擁壁の高さ、位置、構造を変更してはならない。 ただし、10㎡以内の駐車スペースについてはこの限りではない。

建築協定第6条(6) 築造物の構造

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乗せルール
築造物の構造	制限なし	道路境界に沿って設ける築造物は、環境を維持するため、生け垣又は高さ(地表からの高さをいう。以下同様とする)1.5m以下のフェンス等とする。 但し、次のア又はイに該当するものはこの限りではない。 ア フェンス等の基礎で高さ40cm以下のもの イ 門柱その他これに類するもの

建築協定第6条(7) 建築物の意匠

制限項目	都市計画法・建築基準法による一般的なルール	建築協定による上乗せルール
建築物の意匠	制限なし	ウッドパーク金沢文庫の「オレンジ系を主体とした屋根と白系の壁を持った一戸建と集合住宅からなり、植栽も多く色彩のコントラストの美しいまとまりのある住宅地であり、優れた都市景観の創造、保全に寄与し、景観が地域的、市民的にみて特に優れている地区である」というイメージを損なわないものとする。

ウッドパーク金沢文庫建築協定書

(目的)

第 1 条 この協定は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 69 条及びこれに基づく横浜市建築協定条例(昭和 31 年 6 月横浜市条例第 17 号)第 2 条の規定に基づき、第 5 条に定める建築協定区域(以下「協定区域」という)内における建築物の用途、形態、敷地及び意匠に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進する事を目的とする。

(定義)

第 2 条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)に定めるところによる。

(名称)

第 3 条 この協定は、ウッドパーク金沢文庫建築協定と称する。

(協定の締結)

第 4 条 この協定は、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又は賃借権を有する者(以下「土地の所有者等」という)の全員の合意によって締結する。

(建築協定の区域)

第 5 条 この協定の目的となる土地の区域は、横浜市金沢区釜利谷南二丁目 1533 番 258 のほか「ウッドパーク金沢文庫建築協定区域図」に表示する区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第 6 条 協定区域内の建築物の用途、形態、敷地及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。但し、第 1 条の目的に反しないもので、第 7 条に定める運営委員会が認めた場合はこの限りではない。

- (1) 用途は一戸建専用住宅(玄関が一つの二世帯同居住宅を含む)、医院(獣医院を除く)併用住宅、又は建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅とする。
- (2) 建物の高さは地盤面から 10 メートル、軒の高さは地盤面から 9 メートルをそれぞれ超えないものとする。
- (3) 敷地(認可公告時のものをいう)は分割してはならない。
- (4) 敷地の地表面(認可公告時のものをいう)の変更はしてはならない。但し自動車車庫を建築する場合等の切土及び盛土についてはこの限りではない。
- (5) 敷地の道路境界から 2 メートル以内の擁壁部分については、建築協定認可公告時の高さ、位置、構造を変更してはならない。但し、10 平方メートル以内の駐車区画を設置するための擁壁、及びブロック積み擁壁部分についてはこの限りではない。
- (6) 道路境界に沿って設ける築造物は、環境を維持するため、生け垣又は高さ(地表からの高さをいう。以下同様とする)1.5 メートル以下のフェンス等とする。但し、次のア又はイに該当するものはこの限りではない。
 - ア フェンス等の基礎で高さ 40 センチメートル以下のもの
 - イ 門柱その他これに類するもの
- (7) 建築物の色彩、意匠については、ウッドパーク金沢文庫の「オレンジ系を主体とした屋根と白系の壁を持った一戸建と集合住宅からなり、植栽も多く色彩のコントラストの美しいまとまりのある住宅地であり、優れた都市景観の創造、保全に寄与し、景観が地域的、市民的にみて特に優れている地区である」というイメージを損なわないものとする。

(運営委員会)

第 7 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ウッドパーク金沢文庫建築協定運営委員会(以下「委員会」という)を設置する。

- 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以て組織する。

- 3 委員の任期は1年とする。但し、委員に欠員が生じ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 委員は再選されることが出来る。

(役員)

- 第 8 条 委員会に委員長、副委員長 3 人及び会計 1 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 副委員長は委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。
 - 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。但し、再選されたときはこの限りではない。

(委任)

- 第 9 条 前 2 条に定めるもののほか、建築協定の運営、委員会の組織、議事及びその他必要な事項は、委員会が定める。

(違反者に対する措置)

- 第 10 条 委員長はこの協定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとる事を請求する事が出来る。
- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第 11 条 委員長は違反者が前条第 1 項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行又は違反者の費用を以て第三者にこれをなさしめる事を、裁判所に請求することが出来る。
- 2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

(土地の所有者等変更の届出)

- 第 12 条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届け出なければならない。

(建築計画等の事前届出)

- 第 13 条 土地の所有者等は、建築物の新築、増築、改築、用途変更、又は色彩などの外観の変更を行うときは、工事着手の 30 日前迄に建築計画等を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

- 第 14 条 土地の所有者等は、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又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、その全員の合意を以てその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

- 第 15 条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意を以てその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

- 第 16 条 この協定は、横浜市長の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第 17 条 この協定の有効期間は横浜市長の認可公告のあった日から 10 年間とする。但し、この協定の有効期間内になされた行為に対する第 10 条及び第 11 条の適用については、有効期間満了後も、なお効力を有する。

附則

(効力の発生)

1 この協定は、横浜市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

2 この協定の認可公告のあった日(認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地については、この協定に加わった日。以下同じ。)に、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に増築、改築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物若しくはその敷地が、第 6 条の既定に適合せず、又はこの既定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は、適用しない。但し、この協定の認可公告のあった日以降である増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地に対しては、この協定の規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第 6 条第 1 号の規定を適用する。

ウッドパーク金沢文庫建築協定の締結に同意します。

平成 26 年 月 日

〈所有土地の表示〉

横浜市金沢区釜利谷南二丁目 _____ 番 _____

横浜市金沢区釜利谷南二丁目 _____ 番 _____

横浜市金沢区釜利谷南二丁目 _____ 番 _____

〈土地の所有者、借地権者〉

住所

氏名

㊞

住所

氏名

㊞

住所

氏名

㊞

住所

氏名

㊞