

はじめに：

建築協定の失効を控えて

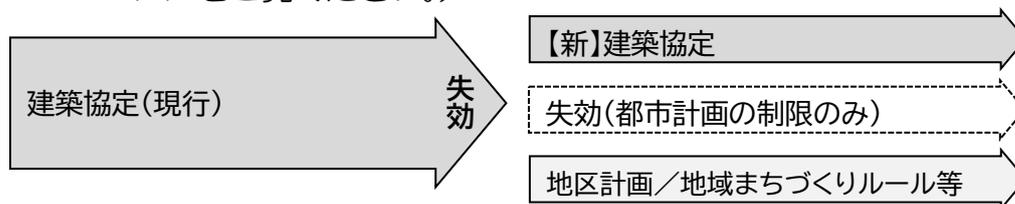
■ 建築協定の有効期間満了が近づいたら

建築協定の有効期間満了の1～2年前に、横浜市より建築協定の有効期間満了の通知が運営委員会宛に届きます。

建築協定の有効期間満了をきっかけに今後のまちづくりを検討することも重要です。建築協定の有効期間満了後の対応としては、以下の3つが考えられます。

1. 建築協定を再締結（更新）する
2. 有効期間満了をもって建築協定を終了する
3. 地区計画、地域まちづくりルール等の他の制度に移行する

（※建築協定、地区計画、地域まちづくりルールの制度の違いについてはP7をご覧ください。）



建築協定を継続する場合でも、前回締結した時から地区の状況にも変化があるはずで、協定書の内容を再確認し、必要があれば地域の状況や運営の体制などと照らし合わせて見直すとい良いでしょう。

また、建築協定を継続してすみよい住環境を守っていくことに加えて、更新の機会に他のルールへの移行を検討することも考えられます。地区によっては、建築協定の運営が過度な負担になるため、協定の更新をせずにまちづくりの方法を見直している地区もあります。

建築協定の有効期間が満了する前に、これらの方針をまとめ、新たな建築協定や地区計画、地域まちづくりルール等を検討する場合は必要な作業や合意形成を進めます。建築協定を更新する場合は、建築協定が存在しない期間ができるだけ生じないよう、現在の建築協定が期間満了する日もしくはそれより早く新しい協定が認可されるよう進めるのが望ましいです。地区計画や地域まちづくりルール等の他の制度に移行する場合も、できるだけ期間があかないよう検討を進めるとよいでしょう。

■ 建築協定を更新するべき？

建築協定は住環境の維持・保全に寄与するものですが、制限を加えることによる制約や、協定を運営する負担等があることも事実です。建築協定は運営委員会で運営していくものなので、地域の状況を踏まえ、建築協定を更新するべきか、またそのときの建築協定の内容（制限内容や有効期間など）はどうするべきかなど、期間満了をきっかけとして改めて地域として検討することが大切です。

必要に応じて、アンケートや説明会、意見交換会や勉強会などを開催し、できるだけ多くの方の意見をきき、合意形成を図るとよいでしょう。

また、建築協定の更新にあたっては、改めて土地所有者の皆さんに合意してもらうため、これまで加入されていた方でも建築協定になかなか合意してもらえないケースもあるようです。内容変更の有無にかかわらず、地域で十分に時間をかけて合意形成を図ることが重要です。

- 建築協定があるため敷地分割ができず、土地が売れない
- 相続したが買い手が見つからない
- 協定から抜きたいが、できない

- 建築協定のおかげで敷地分割による住環境悪化が防げている
- ゆとりあるまちなみを維持できている

- 高齢化で運営委員会の担い手がおらず運営が大変
- 隣接地が増え、運営の負担に対して協定の効果が薄くなってしまった

建築協定について市に寄せられるご意見の一部