

# 西柴団地まちづくりニュース No2

平成 27 年 1 月 25 日

西柴団地自治会

地域まちづくり特別委員会

## ◆ 新建築協定案の進捗状況

まちづくりニュース #1 (H26 年 5 月発行) 以来、当委員会は建築協定の将来像について検討を重ねた結果、現在の建築協定を時代の変化に適応できるよう変更しながら基本的に継続することと致しました。

その変更の基本方針は、『住環境を維持すると同時に少子高齢化に対応する』であり、昨年 9 月 20 日の本部会で承認されました。(自治会便り VOL. 314 掲載)  
現在、この方針に基づいた新建築協定の草案は、横浜市都市整備局まちづくり課や金沢区まちづくり担当の職員の方々にも参加して頂いて、細部にわたり調整を行っています。草案が固まり次第、役員会・本部会で審議、承認を得た後、皆様へのご説明、討論の時間を設けるように進めています。その討議により修正箇所などを手直しして最終案を作成予定です。

今回のまちづくりニュースでは、その草案の主要なポイントをお知らせいたします(\*1)ので、是非、熟読していただき、新建築協定案に対する理解を深めて頂けますようお願いいたします。

(\*1) この草案は今後の準備に先駆けて、昨年 11 月 7 日～12 月 8 日に開かれた各ブロックの組長懇談会で当委員会より説明させて頂きました。

## ◆ 草案のポイント 大幅な規制緩和と良好な住環境の維持

新住宅協定草案のポイントは次の 2 点になり、以下に説明いたします。

- 1) 建物用途の多様化。
- 2) 現建築協定の基準を継続。(敷地最小面積は 150 m<sup>2</sup>、建物階数は地階を除き 2 階建てまで)

### 1) 建物用途の多様化

私達の団地は高齢化が急速に進んでいます。西柴三丁目、四丁目では 65 歳以上の住民が 40 % 以上を占めるようになりました。これは横浜市の中でも非常に高い比率です。また、空き家や空地が 80 件以上に増えていて、防犯上も不安な状況です。この現状を解決するには、建物の用途を柔軟に考え、若い年齢層の方々が住んでみたいと思えるような魅力あるまちづくりを促進していく工夫が必要です。

具体的には次にあげる 8 つの建物用途を取り入れたいと考えています。

①	タウンハウス	②	シェアハウス
③	寮、寄宿舎、下宿	④	診療所
⑤	幼稚園、保育施設	⑥	老人ホーム
⑦	グループホーム	⑧	(学校)、図書館、学習塾

① タウンハウスは、比較的入手しやすい住宅形態で若い年齢層の方々の転入を見込んでおり、②～⑧の項目は、空き家・空地の活用方法を考えたものです。また、資産売却の際には、用途の拡大により買い手の範囲が広がるものと期待しています。反面、こうした新しい用途の拡大することは、予想外の建築物が出来上がるのではないかと心配される方もいらっしゃると思います。当委員会では、その対応策として、用途の定義を極力明確にするとともに、疑義のある新築・改修申請に対しては行政と相談のうえ、近隣住民の方々の意向も考慮して対応いたします。

### 補足説明

前頁に掲げました建築用途の名称だけでは内容を把握しづらい用途について補足説明いたします。

★タウンハウス：建築基準法では長屋ですが、1棟の建物を縦に2～3戸に分割した形態。各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。構造上一体化した共有建物。

(写真はタウンハウスの例)



先ほど、「比較的入手しやすい住宅形態」と記しましたが、実際に新築価格を試算してみます。

例えば、敷地面積60坪、延床面積48坪とし、坪単価70万円、建築坪単価60万円と仮定すると、

一戸建て ⇒  $70 \times 60 + 60 \times 48 = 7,080$ 万円

二戸連棟 ⇒  $7,080 \div 2 = 3,540$ 万円

三戸連棟 ⇒  $7,080 \div 3 = 2,360$ 万円

となります。

つまり、一戸建だと購入しづらい価格かも

りませんが、二戸、三戸の連棟にすることでできれば購入しやすい価格帯になります。この住宅形態ですと、土地は分割されませんので60坪のままで残るという利点もあります。

★シェアハウス：建物の形式による分類ではなく、利用形態上の区分です。

複数個人あるいは世帯が同一建物に居住していますが、玄関が一緒で、トイレ・台所・浴室またはシャワーなどの設備を共有するものです。建築基準法では共同住宅となります。

この形態で運営して収益をあげている運営事業者もいます。

★グループホーム：数人のスタッフが支援しながら、9人程度の少人数が同じ屋根の下で共同生活する形態のことです。障害者グループホーム、認知症高齢者グループホームなどがあり、建築基準法上では「寄宿舎」あるいは「共同住宅」という分類になります。

団地内に、こうしたいろいろな状況にも対応できる施設が増えることは、老若男女誰でもが自分たちの住みなれた街ずっと暮らせる可能性が広がることに繋がります。日々の暮らしに大きな安心感が生まれれば、今までとは一味違った魅力ある街になるのではないしょうか。

## 2) 現建築協定の基準を継続（街並みの維持）

私たちの街は、建築協定の存在と住民の方の良識に支えられて、品格ある街並みを維持してきました。こうした環境を後世に残すことは、私たち世代の勤めだと思います。その場合、重要なのはやはり一定の規模以上の敷地面積を確保することであると考えています。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くあります。そのような事態を避けるには、現行の建築協定通り敷地の最小面積は150m<sup>2</sup>（約45坪）を継続したいと当委員会は考えます。また建物の階数についても、地階を除き2階建てまでという現建築協定の規則を踏襲することが良策と考えています。

高度制限・軒高、壁面の位置、外階段、地盤面の規定も今の規定を踏襲する予定です。

\*\*\*\*\*

### ◆今後のスケジュール

現在の建築協定は、平成28年11月に有効期限が切れます。まだ2年あるように思われるでしょうが、横浜市の認可手続きに1年弱かかりますので、当委員会に残された実質時間は14ヶ月です。

最終案決定後は土地の所有者あるいは借地権者（土地登記簿に記載されている方）の一人一人に署名捺印を頂きます。現在、団地内に不在の方も約140人以上いらっしゃいますので、この作業だけでも6ヵ月程度はかかると思います。

皆様に新建築協定の各条項を検討して頂き、出来るだけ多くの方のご賛同を得るまでに残された期間は7ヵ月程度となります（スケジュール参照）。

今後とも、皆様のご参画とご協力を願い申し上げます。

<スケジュール表>

項目 / 平成 27 年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	28 年 1月以降
新建築協定案の策定													
協定案承認（役員会・本部会）													
協定案の住民討議													
最終案の決定													
協定案の印刷								●					
協定加入 記名捺印依頼													
行政の手続き開始													●

\*期間中、住民説明会、アンケート及びニュースの発行を適宜行います。

**ミニ解説**

**【建築協定】について**



【建築協定】とは、土地の所有者（借地権者も含む）等の全員の合意によって、建築基準法等の最低の基準に更に一定の制限（地域で望ましい基準）を加え、お互いに守り合っていくことを約束（契約）して、これを市長が認可したものです。また、その契約上の義務は、その土地の譲渡を受けた（購入した）人も守らなければならない義務があります。このため所有者が変わっても現在の環境が維持される訳です。この協定への参加については趣旨に合意した方の自由意思によるものなので、非加入者の方もおいでになります。

現在の加入者数は約 1,350 人です。当団地の建築協定の基本期間は 10 年ですが、一度延長が行われ、現在に至っています。次の協定案では世代交代の早さも考慮し、時代に添うべく延長なしで期限は 10 年としたいと思います。