

西柴団地まちづくりニュース No3

平成 27 年 5 月 7 日

西柴団地自治会

地域まちづくりルール特別委員会

前回のニュース N o 2. では建物用途の多角化を中心にお知らせしました。その後、私たちの案を横浜市の担当部署と協議を進め、新建築協定の委員会案（以下委員会案と称します）を4月の役員会および本部会に答申し、承認を得る事が出来ました。この委員会案を基に説明会と討議を行ない、その後速やかに委員会案についてのアンケートを実施し、その結果を評価して必要ならば修正を行い最終案と致します。

本号では、現在の建築協定（現協定と称します）への変更を行った主要な項目、現協定の規定を継続する主要な項目、今後のスケジュール等についてお知らせいたします。

① 現協定と委員会案との比較および解説

1) 建築協定の名称：「西武金沢文庫住宅建築協定」を「西柴団地自治会地区建築協定」と改称します。

開発業者の名を継承するのではなく、40年以上にわたり素晴らしい街並みを維持し近隣地区より評価されて来た西柴団地の名称を使用する方が相応しいと考えるからです。

2) 建築物の用途：前号で用途の多様化を行う旨のお知らせを致しましたが、建築協定の文書にする場合は、我々が日常使用している用語ではなく、建築基準法に定められた用語で記載しなければなりません。そのため、前号で使用した用語とは異なり、次の様に記載される事になります。その差異が大きい建築物につき前号との比較表を下に示します。日常用語とは異なる分類になる事が理解頂けるかと思います。

前号での標記	建築基準法での標記
タウンハウス	長屋
シェアハウス	寄宿舎・下宿（設備・構造等により、他の標記になる場合あり）
グループホーム	寄宿舎・下宿、または共同住宅

委員会案で提案する建築物を具体的に記載しますと以下の様になります：

a. 一戸建住居専用住宅(二世帯住宅を含む)

家屋内部で行き来できる構造の二世帯住宅は、現協定の様な制限なしで建築出来ます。行き来できない構造となるものは、下記 d. 「長屋」として申請する事になります。

b. 建築基準法施行令第130条の3に規定される兼用住宅

兼用住宅とは、延べ面積の1/2未満で、且つ50m²以下の店舗等を備え、住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体になっていて、用途的に分離したいものです。具体的には以下の様な店舗等が可能です。

1. 事務所	4. 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	5. 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	6. アトリエ・工房

c. 診療所

現協定では兼用住宅形式の場合のみ認めることになっていますが、住居兼用でない形式のものも認めます。

d. 一戸あたり延べ面積が50平米以上で総戸数が3戸以下の長屋

これが前号でお知らせした「タウンハウス」に該当します。

50m²以上、戸数3以下としたのは、この規定を利用してアパートのような共同住宅が建てられるのを極力避けるためです。

e. 公益上必要な建築物 現協定と同じ 例:①延べ床面積が500m²以内の郵便局、②延べ床面積600m²以内の支庁、老人福祉センター、児童厚生施設その他これに類するもの、③公園に設けられる公衆便所又は休憩所

f. 延べ床面積が500m²未満の学校、図書館その他これらに類するもの

500m²の制限は、最大でも隣接の2宅地を統合して建設する程度の規模の建築物に抑えるためです。例えば、広い敷地を必要とする公立小中学校などは想定しておりません、小規模な幼稚園等を想定しております。(幼稚園はこの分類に含まれます)

g. 寄宿舎・下宿

この用途を設けた目的は、今お住みの住宅あるいは空き家をシェアハウス、下宿などに転用して活用できる道を拓くためです。

建築物に関する具体的な基準は行政と調整中です。

h. 延べ床面積が500m²未満の老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

500m²に制限の意図は前述f.と同じです。

i. その他運営委員会が事前に認めたもの

今後、高齢化の加速等により、現在想定していないが住民生活に必要な用途が生じた場合等に対応できるようにするためです。

- 4) 外階段・地盤面の変更の原則禁止：これは現協定踏襲しています。しかし、個別の事情で必要となる場合もあると思われます。その場合は、当該敷地の地権者（所有者・地上権者・借地権者）の方に近隣住民の同意を得るようお願いしたいと考えております。
- 5) 最小の敷地面積：現協定の規定を踏襲し 150 m^2 といたします。居住者の多様化、若年層の流入対策は建物用途の多様化にて対応したいと考えます。
- ② 建築協定の期間：役員会・本部会で再度検討した結果、現建築協定を踏襲し10年とし、加入者過半数の同意に依り更に10年間更新可能としました。前号では、今後10年間の間に少子高齢化は加速度的に進行し、世代の交代が進む事を考慮し、「西柴団地をどの様なまちにしたいのか」について若い世代も含めて根本的に再考し、建築協定はそのまちづくり構想の一環として位置づけて頂きたい観点より、更新規定は設けません、とお知らせしました。
しかし、こうすると、新建築協定が成立した後、短期間のうちに次のまちづくりプロジェクトを立ち上げなければなりません。建築協定の成立には多大の時間と労力を要します。実務上これを遂行する体制を構築できるかにも不確実な面も残りますので、役員会で協議の結果、延長期間のオプションを設けた方が良いとの結論になりました。
- ③ 建築協定対象区域の設定
新しい建築協定をつくる出発点として、先ず、建築協定に加入を希望する方が多いと見込まれる区域を対象区域として定め、加入をお願いする必要があります。対象区域を広げても結果として加入率が低かった場合は行政側より建築協定地域として認可されない場合もあり得ます。したがって、今回は、平成8年に現建築協定が成立した時点に確定した建築協定対象区域を加入要請の対象とします。貼付の地図の太い線で囲まれた内側が対象区域です。
(この地図情報は横浜市の次のサイトで公開されています：
<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/ken-kyoutei/kanazawa/>)
この地図で示された区域内の建築協定加入率は90%となってます。
一方対象地域に含まれない区域を含めた町内全体の加入率は69%まで下がります。
対象区域となっていない区域は、敷地・建物の現況が既に建築協定の基準を満たす事が出来ない状況になっている宅地、あるいは、地権者のお考えで建築協定に賛同して頂けない宅地です。

但し、現在対象区域外の敷地の地権者の方で、新建築協定に加入を検討頂ける意思のある方は本年6月6日までにく西柴団地自治会館に連絡頂ければ対象区域に編入いたします。>

④ 新建築協定署名・捺印に至る手順

1. 住民説明会：次の日程で委員会案の地権者への説明と意見交換を予定しています。対象区域の地権者の方には解説付き新建築協定案本文（案）を配布致します。

また、団地外に居住の方には郵送いたします。

1回目： 6月13日(土) 10時 自治会館大会議室

2回目： 6月13日(土) 13時半 //

3回目： 6月14日(日) 10時 //

2. アンケート実施による賛否の集約

1) 住民説明会後、委員会案の主要項目および案全体に対する可否を問うアンケートを行います。この集計の分析結果および説明会での意見交換を踏まえて、反対の多い項目については委員会案の修正を行い、対象区域の変更を行うなどの対応策を検討し、横浜市の指導を受けながら最終案を策定し役員会・本部会の承認を得ます。

2) 最終案をもって、対象地域の地権者の方に署名捺印をお願い致します。団地外居住者についても同様の手続きを行います。

3) 上記協定書を横浜市に提出し認可に向けた手続きを行います。