

新しい西柴団地自治会地区建築協定の特徴

1. 建築協定の目的を明確にします。

西柴団地自治会地区は、称名寺裏山三山に保全された自然のもと、良好な住環境とまちなみが形成され、多くの世帯が豊かな暮らしを営んできた地区です。

本協定では、地区の特徴を明確にうたったうえで、それを支える良好な住環境とまちなみの維持増進を目的とします。そして、協定制定の経緯やアンケートの意見を踏まえた上で、本地区における協定の重要性をより明確にすることをねらいとしています。

2. 協定の対象となる区域を西柴団地自治会の地区全体とします。

これまで建築協定区域と自治会の地区は異なっておりました。しかし、成り立ちを同じくする地区全体で、良好な住環境とまちなみの維持増進というねらい・目的とルールが存在を共有するため、新しい建築協定区域は自治会の地区全体とします。

戸建て住宅を中心とした従来の協定区域のほかに、マンション、アパート、店舗や飲食店などの立地する地区があり、それらの地区にも建築協定区域を拡大します。そのため、従来の区域（A地区）に加え、商店街の地区（B地区）、その他の地区（C地区）を設けます。

基本的なルールは建築協定区域で共通です。しかし、用途地域や地区の実際の状況の違いも踏まえ、拡大する地区では、様々な世代の生活を支援するサービスを提供するための店舗や飲食店、事務所などの立地も可能とします。

3. 建物の建て方に関する基本的な基準は維持します。緩和規定を整備します。

- 最小敷地面積は 150 m²とします。

加入時に 150 m²に満たない敷地は、その面積を最小敷地面積とします。

- 地盤面の変更はできないものとします。

カーポートの設置などに伴う軽微な変更は可能です。

- 外壁後退は道路や隣地の境界から 1mとします。

150 m²に満たない敷地への例外規定を設けます。

連坦した商店街が形成されるよう、B地区、C地区に例外規定を設けます。

車庫やカーポート、物置などの建築基準法施行令に基づく緩和規定を設けます。

- 高さ、軒高の制限は、従来通り 10m、6.5mまでとします。

軒高の制限はA地区のみです。B及びC地区は、法令に基づきます。

- 階数の制限は 2 階までです。

B地区の 1 階を店舗等とする建物、C地区のアパート・マンション等は 3 階までとします。

- 屋外階段は、設置できる条件を明示します。
- 緑化、屋根外壁の色彩は、基準を努力義務とします。建築計画内容を確認の対象としません。

4. 用途は、従来の用途を基本に、様々な世代が暮らしやすいものにします。

集合住宅では、従来のテラスハウスに加え、アパートやマンションなどの建築を可能にします。長期にわたって快適に暮らせるよう一戸当たりの専有面積は50㎡以上とします。

B地区やC地区には、店舗や飲食店、事務所などの立地が可能です。

5. 事業系用途の建築物へは住民意見の反映を求めます。

アパートやグループホーム、店舗、飲食店、福祉施設などの事業系用途の建築物については、建築物の事前協議を厳格化し、事業者は、住民意見を聴取したうえで、事業計画等への反映に努めるものとします。（運用基準に規定を設けます。）。

6. 有効期間は10年間とします。

今後の社会や地域の状況の変化を踏まえて、ルールを丁寧に見直す機会とするため、新しい協定では、多数決による延長はできないものとします。そのため、10年ごとに協定を結び直すこととします。

（イメージ図）

