

西柴団地自治会地区建築協定の運用基準（案）

目次

はじめに	p. 1
1. 協定の目的に即した運用	p. 1
2. 協定の区域	p. 2
3. 建築物に関する基準	p. 3
(1) 敷地 最小面積、地盤面の変更	p. 3
(2) 位置 外壁後退	p. 4
(3) 用途	p. 5
(4) 形態 建築物の高さ、階数、屋外階段	p. 9
(5) 意匠 緑化、色彩	p. 10
(6) その他の基準（構造、設備）	p. 10
4. 建築計画の近隣住民への説明と近隣への配慮	p. 11
5. 事業系用途の建築物への住民意見の反映	p. 11
6. 本運用基準の変更	p. 11
7. 本運用基準の有効期間	p. 11

はじめに

西柴団地自治会地区建築協定の運用にあつて、建築計画の内容が協定に合っているか確認する際に公平性・一貫性を確保するため、その判断の基準をできる限り明文化することとし、本運用基準を作成した。

協定加入者をはじめとして設計者・施工者の協定への理解を深めるために、また、協定加入者の交代に備え、協定の意図を継承していくために、この運用基準には規制の趣旨および解説的な事項も含めた。

なお、協定に具体的な記述のないものは、建築基準法、都市計画法及び横浜市条例等の基準等に準拠し、これら諸法令に定められた緩和規定については、運営委員会が認める場合には、その規定を準用できるものとする。

1. 協定の目的に則した運用

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ある。これまで地域住民の協力により、そのまちなみと住環境が守られてきた。

今後もこの良好な環境を将来にわたって継承し、さらに多様な世代が安心して暮らし続けることができる住宅地とするため、建築協定を締結しようとするものである。

建築協定はこの目的に則して、解釈、判断し、運用されなければならない。

(目的)

第 1 条 この協定は、西柴団地自治会地区を称名寺の裏山三山の丘麓に広がる緑豊かなまちなみが保全され、さらに様々な世代が暮らしやすい地域とするため、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 年横浜市条例第 17 号）第 2 条の規定に基づき、建築協定区域と区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する事項を定め、もって良好な住環境を維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

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）の定めるところによる。

なお、この協定は、建築基準法第 69 条及び横浜市建築協定条例第 2 条の規定に基づくものであるから、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の定めるところによるものとする。

2. 協定の区域

協定の目的となる区域は西柴団地自治会の区域全体である。地域全体を暮らしやすい住宅地とするため、生活を支える用途の建築物が整序されて立地することが望まれることから、地域を A 地区、B 地区、C 地区の 3 つに分けて、各々の地域にこれまでの機能を踏まえた基準を設けることとする。

(協定区域)

第 5 条 この協定の目的となる土地の区域は、西柴団地自治会の区域で、横浜市金沢区西柴一丁目～四丁目、金沢町及び柴町のうち、区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

協定の区域を A 地区、B 地区、C 地区に区分する。地区の区別は区域図に示す。

西柴団地内には、都市計画法、建築基準法に基づき、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の 3 つの用途地域ある。用途区域によって、建てることのできる建築物の用途が制限されている。なお、西柴団地自治会地区の 9 割は第一種低層住居専用地域である

A 地区：第一種低層住居専用地域の全域

第一種中高層住居専用地域のうち従来の協定加入地とその隣接地

第一種住居地域のうち従来の協定加入地とその隣接地、周辺地域

B 地区：第一種中高層住居専用地域のうち既存の商店街区

C 地区：第一種中高層住居専用地域のうち A 地区、B 地区以外の地域

第一種住居地域のうち A 地区以外の区域

なお、これにより、従来の建築協定加入地・隣接地はすべて、「A 地区」となる。

3. 建築物に関する基準

建築基準法第 69 条で建築協定に定めることができるとされているのは、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についてである。

西柴団地自治会地区建築協定では、そのうち、敷地、位置、用途、形態及び意匠に関することを定める。記載する順番は建築基準法第 69 条に拠った。

(1) 敷地 最小面積と地盤面の変更

ア. 最小面積

協定に期待されるのは、第一に、敷地の狭あい化の阻止である。

敷地の最小面積は最も基本的な基準であり、協定の区域全域で同一の基準とする。

西柴団地自治会地区には法令で最小敷地面積 125 m²の地域（第一種低層住居専用区域で全区域の 9 割）がある。その最小面積に協定の目的に沿った住環境の維持、増進の観点から、2 割上乗せし 150 m²とする。

(敷地（最小面積、地盤面の変更）)

第 6 条 建築協定区域内の建築物の敷地は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 敷地の最小面積は 150 m²とする。ただし、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはその限りではない。

次の場合には、良好な住環境を損なう恐れがないとして、最小面積を 140 m²とすることを認める。良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めるものはこの措置に限る。

- ① 分割によって生じる 150 m²に満たない敷地が一つのみであること
- ② 分割後のいずれの敷地の少なくとも一辺が幅員 4m 以上の公道に 6m 以上接していること
- ③ 分割後のいずれの敷地の形状も著しく不整形でないこと。敷地の形状が不整形とは、旗竿地や家屋の建築が困難な形状の敷地をいう。

(認められない例)

この規定を利用して 280 m²の土地を 140 m²に 2 分割することは認められない。まず 150 m²を分割すると、残りの土地は 130 m²となるので、この規定は適用されない。

(2) 前号の規定にかかわらず、認可公告のあった日に敷地面積が 150 m²に満たない敷地については、認可公告のあった日の敷地面積を敷地の最小面積とする。

150 m²に満たない敷地については、協定加入時の敷地面積を最小敷地面積として取り扱う。その場合、外壁後退などについて、例外措置の基準を設ける。(⇒第 7 条 (2))

イ. 地盤面の変更

地盤面の変更は敷地の地表面の高さを変えることを指す。

西柴田地自治会地区には盛土法（旧宅造法）に基づいて横浜市による様々な規制がある。協定では、法的な規制の範囲内であっても、地盤面の変更はできないとしている。

-
- (3) 敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車の出入りや玄関等の外構工事、敷地の合筆に伴う変更、その他、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはその限りではない。
-

次の場合には、良好な住環境を損なう恐れがないとして地盤面の変更を認める。

- ① 盛り土は、半地下式の車庫又はカーポートの造成で生じる車1台分程度の切り土分までを目安とする。
- ② 上記の盛り土であっても、新築・改築など基礎掘削残土を含め地盤面の高さは15cmまでの盛り土を目安とする。
- ③ 地盤面の変更（建替等で自然に変更される地盤面及び、盛り土、切り土を含む）を行う場合は、土砂の流出を防止することと隣接地の擁壁の安定性を損ねないことに留意し、近隣の納得を得るものとする。

(2) 位置 外壁後退

建築物の間の距離の確保するための外壁後退の基準は、協定に期待される基本的な基準で、街並みの形成や緑地の確保、隣地とのプライバシーの確保、さらに防火防災面でも重要なものである。

外壁後退については、道路境界、隣地境界から、1m以上を確保することを原則とする。建築物の間の距離は2m以上となる。

(位置（外壁後退）)

第7条 建築協定区域内の建築物の位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界までの距離（以下、「外壁の後退距離」という。）は、1m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものについては、この限りではない。
 - ア 物置、自動車車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内の部分
 - イ 隣地境界線に面して設ける出窓で、良好な住環境を阻害しないもの
- (2) 第1号の規定にかかわらず、第6条第2号に該当する敷地の建築物の外壁の後退距離は、認可公告のあった日の外壁の後退距離以上とすることができる。
- (3) 第1号の規定にかかわらず、横浜市建築基準条例第3条による建築制限により、建築物の位置が制限される場合にあっては、外壁の後退距離は、認可公告のあった日の外壁の後退距離以上とすることができる。
- (4) 前各号の規定にかかわらず、B地区においては、当該規定は適用しない。
- (5) 前各号の規定にかかわらず、C地区内の第8条第3号ア又はイの建築物は、道路からの外壁の後

退距離の基準は適用しない。また、第 8 条第 3 号ア又はイの建築物同士が隣接する区画にあっては、隣接する境界までの外壁の後退距離の基準は適用しない。

(1)は外壁の後退距離の基準とその緩和措置について定めるもので、外壁の後退距離が緩和できるのは、ア、イに該当する場合に限る。

アは物置、自動車車庫等に関する緩和規定で、建築基準法施行令第 135 条の 22 の緩和規定を本協定に準用するものである。

通常、車庫は 5 m²を超えるが、5 m²までの部分が、外壁後退の緩和基準の対象になる。

カーポートの外壁及び柱のないはね出しの底等については外壁部分とはみなさない。

掘り抜きの地下駐車場等についても軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5m²以内の部分は緩和の対象となる。なお、軒の高さは平均地盤面からの高さである。

イは、出窓に関する緩和規定で、外壁の後退距離が 60 cm 以上のものを良好な住環境を阻害しないものとする。

なお、建築基準法施行令第 135 条の 22 に規定する外壁の後退距離の緩和規定には、屋外階段やバルコニーも含む緩和規定（外壁又はこれに代わる柱で、中心線の長さが 3m 以下のものは、外壁後退線からと突出してもよいとする規定）があるが、本協定では準用しない。

⇒ 建築協定運営委員会の手引き（令和 4 年 7 月 横浜市建築協定連絡協議会・横浜市都市整備局地域まちづくり課）法令編 P.法—12 「外壁後退距離が緩和できる場合（建築基準法施行令第 135 条の 22）」を HP 等で参照のこと

(2)は、150 m²に満たない敷地の建築物についての例外措置である。建て替え前の建築物の外壁の後退距離が 1m に満たない場合、建て替えなどの際には、1m の外壁後退は求めないが、建て替え前の外壁後退は確保しなければならない。

この例外措置は、150 m²満たない敷地での隣接地権者との間で合意した外壁後退を将来にわたって、継承させるためのものである。（⇒協定第 18 条）

(3)は、崖上などで建築位置に制限がかかっている建築物の建て替えなどの際の例外措置である。建て替え前の建築物の外壁の後退距離が 1m に満たない場合、建て替えなどの際には、1m の外壁後退は求めないが、建て替え前の外壁後退は確保しなければならない。

これは、(2)と同様の趣旨である。

(4)は、現に商店街である B 地区への例外措置で、店舗等が連坦した商店街の現状を踏まえたものである。

(5)は、C 地区に B 地区と同様の壁面後退の基準での店舗、飲食店等の建築を可能とするものであるが、C 地区には住宅系の建築も存在することから、隣地が店舗等でない場合には、住居系建築物と接する面について、1m の外壁後退を求めるものである。

（３）用途

用途については、従来の協定区域である A 地区の基準を基本に、B 地区、C 地区の基準を設ける。

（用途）

第8条 建築協定区域内の建築物の用途は、次の各号に定める用途とする。

(1) A地区の建築物の用途は、次に掲げるものとする。

ア 一戸建て住宅（二世帯同居住宅を含む。）

イ 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの）

ウ 診療所

エ 長屋及び共同住宅で各住戸の床面積がそれぞれ50㎡以上であるもの

オ 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物

カ 学校（大学、高等専門学校、専修学校および各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡未満のもの

キ 寄宿舍又は下宿で、次の（ア）から（ウ）に該当するもの

（ア） 宿泊室又は寝室（以下「宿泊室等」という。）の数が9以下であること。

（イ） 宿泊室等の床面積が7.43㎡以上であること。

（ウ） 新築工事の完了時から起算して5年以上が経過した建築物の用途変更で当該用途とするものであること。ただし、グループホーム等で運営委員会が暮らしやすい住環境の維持増進に資すると認めた場合はその限りではない。

ク 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡未満のもの

ケ その他運営委員会が良好な住環境を損なう恐れがないと認めたもの

(2) B地区の建築物の用途は、前号のア、イ、エを除く用途に加え、次に掲げるものとする。

ア 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等（500㎡未満のもの）

イ 一階部分を店舗、飲食店等とする兼用住宅、併用住宅又は共同住宅（各住戸の床面積がそれぞれ50㎡以上であるもの）

(3) C地区の建築物の用途は、第1号の用途に加え、次に掲げるものとする。

ア 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等（500㎡未満のもの）

イ 事務所で500㎡未満のもの（第一種住居地域内に限る。）

（1）A地区の建築物の用途

この用途は、A地区、B地区、C地区すべての基礎をなすものであるもので、B地区、C地区で適用するときの留意事項を併せて記載する。

ア 一戸建て住宅（二世帯同居住宅を含む。）

① 家屋内部で行き来できる構造の二世帯同居住宅は、特段の制限なく建築できる。

② 家屋内部で行き来できない構造の二世帯同居住宅は、エの長屋あるいは共同住宅として申請し、建築できる。

イ 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅

この兼用住宅は、以下の条件を満たさなければならない。

① 非住宅部分の床面積が延べ床面積の1/2未満であること

② 非住宅部分の床面積が50㎡以下であること

③ 住宅部分と非住宅部分が内部で行き来でき、構造的にも機能的にも一体になっていて、用

途的に分離しがたいもの

ウ 診療所

- ① 兼用住宅でない形式のものも建築できる。
- ② 診療所は医療施設で病床数 0～19 床のものをいう。
なお、法令上、第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域には 19 床を超える医療施設（病院）も建設できるが、B 地区、C 地区も含め協定区域内では、診療所に制限される。
- ③ 獣医院は診療所には該当しない。

エ 長屋及び共同住宅

- ① 長屋とは、(1)一つの建築物に 2 以上の住戸があり、(2)各世帯の使用部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、(3)建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないものをいう。協定では、いわゆるタウンハウスを想定している。
- ② アパート、マンション等、各戸に至る共有部分があるものは共同住宅になる。
- ③ この用途を認めた意図は、敷地の分割を行うことなく住宅供給を促し若年層の流入を図ることにある。1 戸 50 m²以上としたのは、長期にわたって快適に暮らすことのできる住宅という意味で、国土交通省住生活基本計画（令和 3 年）の 2 人世帯の誘導居住面積水準に合致する。このことで、通常の一区画 250 m²程度では、長屋、共同住宅 1 棟の戸数は 3 ないし 4 になる。長屋及び共同住宅ともに賃貸住宅も想定している。

オ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物

公益上必要な建築物は建築できるとするものである。

カ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²未満のもの

- ① 500 m²の制限は、最大でも隣接の 2 区画の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ある。
- ② 学校や図書館等のサテライト施設や地域住民の学習・文化活動、交流のための施設（町内会館、自治会館）が建築できる。
なお、法令上、第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域には大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校も建設できるが、B 地区、C 地区も含め、協定区域内では、第一種低層住居専用地域の基準に制限される。

キ 寄宿舍又は下宿

- ① この規定は、具体的には学生などのシェアハウスや高齢者のグループホームを想定したものである。
- ② 増加している空き家の活用対策を意図しているため、新築は認めず、築後 5 年以上の建築物の転用（用途変更）に限って認めることとしている。
ただし、グループホーム等にあつて、設置基準等から、用途転用による設置が難しいものについては、運営委員会が暮らしやすい住環境の維持増進に資すると認めた場合は新築も認めるものとする。
- ③ 戸建て住宅をこの目的に転用する場合は、協定第 17 条に基づき、内部・外部の改築を行うか否かにかかわらず運営委員会に事前届出書を提出しなければならない。

- ④ 部屋数 9 以下は、グループホームの 1 ユニットの設置基準に則したものである。
- ⑤ 宿室面積を 7.43 m² (約 4.5 畳) 以上としたのは、グループホームの設置基準に準拠したものである。

ク 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²未満のもの

500 m²に制限した意図は カと同じである。

ケ その他運営委員会が良好な住環境を損なう恐れがないとして認めたもの

協定締結時には想定してないが住民生活に必要となる用途が生じた場合等に対応できるようにするためにこの項目を設けた。

(2) B 地区の建築物の用途

B 地区の建築物の用途は (1) の A 地区の用途をもとに、加除によって示される。

除かれるのは、ア 一戸建て住宅 (二世帯同居住宅を含む。)、イ 建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅、エ 長屋及び共同住宅である。B 地区は商店街が形成されている地区である。商店街を維持する観点から、住居の用途の建築物は制限される。

加わる用途は、次のア、イの 2 用途である

ア 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する店舗、飲食店等 (500 m²未満のもの)

B 地区は第一種中高層住居専用地域である。第一種中高層住居専用地域に建設できる店舗、飲食店等は建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に住民等に物品の販売や飲食、サービス等を提供する店舗や施設が定められている。床面積 500 m²以内で、店舗、飲食店の用に供することができるのは 2 階までである。協定では、面積の制限を (1) のカ、クと同様に 500 m²未満とする。

建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する店舗、飲食店等

- ① 物品販売業を営む店舗 (専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店
- ② 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ③ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)
- ④ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの (原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)
- ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑥ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

イ 一階部分を店舗、飲食店等とする兼用住宅、併用住宅又は共同住宅 (各住戸の床面積がそれぞれ 50m²以上であるもの)

B 地区には、住居の用途 ((1) のア、イ、エ) の建築物は認められないが、一階部分を店舗、飲食店等とする場合は、上部の階に住宅を設けることができる。

上部の階に、共同住宅を設ける場合は各戸の面積は 50 m²以上とするなど、(1) のエの基準を満たさなければならない。

(3) C地区の建築物の用途

C地区の建築物の用途は(1)のA地区の用途に、500㎡未満の店舗や飲食店等と事務所の用途を加える。除かれる用途はない。

ア 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等（500㎡未満のもの）

アは、C地区にB地区と同様の店舗や飲食店等の用途を認めようとするものである。

C地区は第1ブロックと第9ブロックに設定されている。第1ブロックのC地区は第一種中高層住居専用地域、第9ブロックのC地区は第一種住居地域である。建築基準法では第一種中高層住居専用地域が第一種住居地域よりも用途や規模が厳しく制限されており、第一種中高層住居専用地域で建設できる店舗、飲食店等は500㎡以内となっている。第一種住居地域には3000㎡以内の店舗、飲食店等を設けることができるが、いずれも500㎡未満に制限するものである。500㎡未満に制限する意図は、(1)のカ、クと同じである。

イ 事務所で500㎡未満のもの（第一種住居地域に限る。）

建築基準法施行令で、第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域には事務所は建築することができないが、第一種住居地域には3,000㎡以内の事務所を設けることができる。

協定では、地域の住民が利用するコワーキングスペースやシェアオフィスなどの用途を想定し、500㎡未満の事務所の建設を認めるものである。500㎡未満に制限する意図は、(1)のカ、ク、(2)のアと同じである。法の規制で、第9ブロックのC地区に限られる。

(4) 形態 建築物の高さ 階数 屋外階段

建築物の高さの制限については、従来の基準10mを踏襲する。

軒高の制限については、A地区のみ、従来の基準6.5mとする。

階数については、2階建てまでとするが、B地区やC地区の用途地域の目的に叶う用途の建築物については3階建てを可能とする。

(形態（高さ 階数 屋外階段）)

第9条 建築協定区域内の建築物の形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の高さは、10mを超えないものとする。A地区にあつては、軒の高さは6.5mを超えないものとする。
- (2) 地階を除く建築物の階数は2以下とする。ただし、B地区の建築物及びC地区の第8条第1号エの用途の建築物の階数は3以下とする。
- (3) 屋外階段は、法令に基づく避難階段等を除き、設置しないものとする。ただし、近隣のプライバシーを確保し、運営委員会が良好な住環境を損なう恐れがないと認める場合は2階への屋外階段に限り設置することができる。なお、屋外階段の外壁（側桁や手摺等）は建築物の外壁とみなし、第7条の外壁後退の規定を適用する。

(1) 建築物の高さ、軒高

- ① 建築物の最高の高さ及び軒の高さ制限は、平均地盤面からの高さとする。平均地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。
- ② すべての地域で建築物の高さは10mを超えてはならない。軒の高さの制限はA地区のみで6.5mを超えてはならない。

(2) 建築物の階数

- ① 建築物の階数は2階建てまでとする。B地区の一階を店舗、飲食店等とする建築物、C地区の集合住宅（テラスハウス、アパート、マンション）は3階建てまでとする。（集合住宅であっても、A地区では2階建てまでに制限される。）
- ② 建築基準法の階に含めない次の条件を満たす小屋裏物置（ペントハウス、ロフト、階段室）は建築できる。
 - a その階に出し入れ口がある小屋裏物置等の面積の合計が、出し入れ口がある階の床面積の1/2未満であること。
 - b 小屋裏物置等の最高内法高さが1.4m以下であること。（内法：うちのり。内側の寸法を示すもの）

(3) 屋外階段

- ① 屋外階段は設置できない。

この規定は近隣住居の視き見、周囲への騒音等を防ぐためのものである。したがって、良好な住環境を損なう恐れがないものとして、運営委員会が認める場合は、次のすべての条件を満たさなければならない。

 - a 外階段の外壁（側桁及び手摺等）は、住居用建築物の外観（色彩など）と同等であること（側桁：がわげた。階段の両側に取り付け、段板や蹴込み板を支える厚手の板のこと）
 - b 鉄骨及び鉄骨部分が露出しないものとし、防音構造型であること
 - c 地盤面から1.5m以上の部分について、踏み面及び床面から1.8mまで目隠しを設置すること
 - d 近隣の住環境に馴染まない構造、形態又は色彩でないもの
- ② 屋外階段は2階までとする。

B地区、C地区の3階建ての建築物にあつては、3階への階段は建築物の内部に設置しなければならない。
- ③ 法令に基づく避難階段とは、第8条クの用途等の建築物に求められる二方向避難等のための屋外階段をいう。
- ④ 屋外階段については、外壁後退の基準を適用する。

(5) 意匠 緑化 色彩

意匠に係る緑化と色彩に関する基準については、協定加入者の努力義務とし、審査等の対象としない

（意匠）

第10条 建築協定区域内の建築物の意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の道路に面する部分は緑化に努めるものとする。
 - (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観との調和に努めるものとする。
-

(6) その他の基準（構造、設備）

建築基準法では、建築協定で構造や設備の基準を設けることができるとしているが、本協定で

は基準を設けない。

なお、外壁後退については、防災、防火対策の面もある。B地区、C地区には店舗等壁面後退を求めない建築物が立地するが、準防火地域に指定されており、その構造基準が適用される。

4. 建築計画の近隣住民への説明と近隣への配慮

建築物を建築するとき、建築物の用途を変更するとき、建築物について大規模な修繕又は大規模な模様替えをするとき、地盤を変更するとき又は屋外階段を設置するときは、建築計画について、運営委員会への提出前に、近隣住民に（すくなくともおおよそ半径 15m以内（2 軒先まで））説明し了解を得ることに努める。

建て替え等にあたって、建築物の位置が大きく変わる場合には、近隣の（特に北側の住居の）プライバシーの確保に配慮する。

設備機器（エアコン室外機の設置、あるいはエコキュートなどの深夜電力利用の給湯器、ペレット薪ストーブ、ソーラーパネル等）の設置を計画する際は、騒音や廃熱、排気、排煙、反射光等による近隣への影響に十分配慮する。

5. 事業系用途の建築物への住民意見の反映

アパートやテラスハウス、シェアハウス、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（一戸建て住宅（二世帯同居住宅を含む。）以外の用途の建築物）については、建築計画の運営委員会への提出に際し、その事業計画書、管理運営計画書等を添付するものとする。事業計画書、管理運営計画書の策定に当たっては、住民説明会を開催するなどにより、住民意見を聴取し、意見への対応策を整理したうえで、事業計画等への反映に努めるものとする。なお、管理運営計画書には、管理運営責任者を明記しなければならない。

6. 本運用基準の変更

本運用基準を変更する場合は、運営委員会にて発案し、西柴団地自治会地区建築協定運営規則に従って承認を得なければならない。

7. 本運用基準の有効期間

建築協定が効力を失うまでとする。