

西柴団地 🌳 建築協定だより



未来のまちへ

NO. 3

2023/5月発行

若いファミリー層にこの西柴に移り住んでもらうために、
私たち住民にできることはあるのでしょうか？
建築協定の内容を工夫して
移住者を増やすことはできないのでしょうか？

今号のテーマ

建物の用途の 多様化を考える



若い世代も住めるまちへ

環境に恵まれ子育てにも適しているのに、この地に住みたいという声も聞かれますが、若いファミリー層がこの西柴に住居を求められないのは、古家か新築かを問わず二戸当たり多額の購入費用を要することなどの指摘があります。では良好な賃貸住宅を用意して若いファミリー層に住んでもらうのはどうでしょう？

住居専用地域の賃貸住宅としては戸建住宅のほかに、長屋、共同住宅が考えられます。当協定区域では長屋は建てられますが、共同住宅は用途制限により建てられません。

今号では建物の用途に制限があるのはなぜか、多様な世代が住めるまちにはどんな用途の建物が必要なのかを考え、建築協定を見直す際の一つの視点を提供します。

あわせて、「住まいの終活ノート」の話題も取り上げ、皆さんとともにこのまちの将来について考えます。

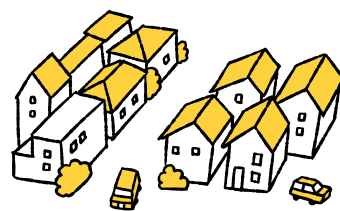
テーマ1

建物の用途ってなに

建物の用途と建築制限

建物の用途には、住宅系、店舗系、事務所系、ホテル・旅館系、遊戯・風俗系、公共施設・学校系、工場・倉庫系などの種類があり、どこにどの程度のどんな建物が建てられるのか、建築基準法による制限があります。建物の用途制限は、公共の安全や都市計画の実現、建物や周辺地域の快適な生活環境の確保などのために設けられているとされ、用途地域と表裏一体の関係にあります。

用途地域については「建築協定だより」2号で紹介いたしました。都市計画法による用途地域に基づいて、建てられる建築



物の用途が建築基準法で制限されています。さらに当建築協定区域では、私たちが決めた建築協定によって建築物の用途制限が加わります。表3-1はこれら2つの

用途制限の対比表です。建築基準法による用途制限は「法による用途制限」、建築協定による用途制限は「協定による用途制限」と分けて考えてください。建築協定による用途制限は法による用途制限の上に作った厳しい制限です。当自治会区域は住居地域です。で、建物の用途は、住宅系、店舗系、公共施設・学校系に限られます。事務所系、ホテル・旅館系、遊戯・風俗系、工場・倉庫系の建物は建築できません。

「建築協定だより」2号より

用途地域ってなに？

土地利用の区分のことです。都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分して、これを「用途地域」として定め、その地域に建てられる建物の種類や、建物の用途に制限（ルール）を設けています（国土交通省HP参照）。当自治会区域には「第1種低層住居専用地域」と「第1種中高層住居専用地域」および「第1種住居地域」の3種類の用途地域があります。

第1種低層住居専用地域

低層住宅のための地域で、主として戸建て住宅エリアです。



第1種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域で、500mまでの店が建てられます。



第1種住居地域

住居の環境を守るための地域で、3,000mまでの店舗等が建てられます。



イラスト：国土交通省ホームページ＜土地の使い方と建物の立て方のルールの話＞より

表3-1 建築基準法（第48条別表2）と西柴建築協定の建築物の制限の違い

建物の用途			用途地域					
			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	
			建築基準法	西柴建築協定	建築基準法	西柴建築協定	建築基準法	西柴建築協定
①	住宅	戸建て住宅	○	○	○	○	○	○
		共同住宅	○	×	○	×	○	×
		寄宿舍・下宿	○	△(注3)	○	△(注3)	○	△(注3)
		長屋	○	△(注4)	○	△(注4)	○	△(注4)
		兼用住宅(注1)	○	○	○	○	○	○
②	店舗等	床面積 150㎡以下	×	×	△(注2)	×	○	×
		床面積 150㎡超～500㎡以下	×	×	△(注2)	×	○	×
		床面積 500㎡超～1,500㎡以下	×	×	×	×	○	×
		床面積 1,500㎡超～3,000㎡以下	×	×	×	×	○	×
③	公共施設・学校等	幼稚園・小学・中学校・高等学校	○	△(注5)	○	△(注5)	○	△(注5)
		病院・大学・高等専門学校・専修学校等	×	×	○	×	○	×
		神社・寺院・教会・公衆浴場	○	×	○	×	○	×
		診療所	○	○	○	○	○	○
		保育所・老人ホーム・福祉ホーム	○	△(注5)	○	△(注5)	○	△(注5)

注1 兼用住宅：非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの。

注2 サービス業用店舗（日用品販売店・食堂・喫茶店・理髪店及び建具屋等）、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。いずれも2階以下。

注3 新築工事完了日から5年以上経過した建築物を当該用途に変更したもの。宿泊室又は寝室の数が8室以下、宿泊室等の床面積が7㎡以上、床面積合計200㎡未満。

注4 住戸数、3戸以下、各住戸の床面積はそれぞれ50㎡以上。

注5 床面積の合計が500㎡未満。

表3-1を見ていただくと、違いがいくつか見わかります。

住宅系を見ると、法による制限では住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿・長屋・兼用住宅はいずれの用途地域でも建築が可能とされています。一方、協定による制限では、住宅系で建てられる住宅として共同住宅は含まれていません。また、公共施設・学校系を見ると、法による制限では幼稚園・中学校・病院・大学・神社・公衆浴場・診療所など多岐わたって建てられる用途が列挙されていますが、協定の建築可能リストには神社・公衆浴場などは見当たりません。

法による用途制限と
協定による用途制限の違い



共同住宅を
考える

テーマ2

神社や公衆浴場はともかくとして、法による制限と協定による制限の違いが目立つのは共同住宅の扱いです。

集合住宅・共同住宅・長屋

当建築協定では、**長屋**（テラスハウス）は建てられますが**共同住宅**は建てられません。似たようなものに思えますが建築基準法では別の用途とされています。

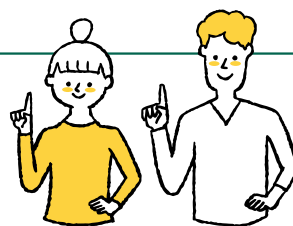
共同住宅は集合住宅の一つです。マンションやアパートなどと、1つの建物に2つ以上の世帯が住める住宅で、階段や廊下など居住者が皆で利用する共用部分と各世帯の住居専用部分で構成されています。一方、長屋も集合住宅の一つですが、階段や廊下など共用部分がなく、2つ以上の世帯が専用の出入り口をもつ構造の住宅を指します。

長屋と共同住宅

長屋と共同住宅の違いは、共同

ポイント

長屋と共同住宅のちがいは？



棟割長屋形式の2戸長屋

界壁に区切られてそれぞれが1・2階を占有する



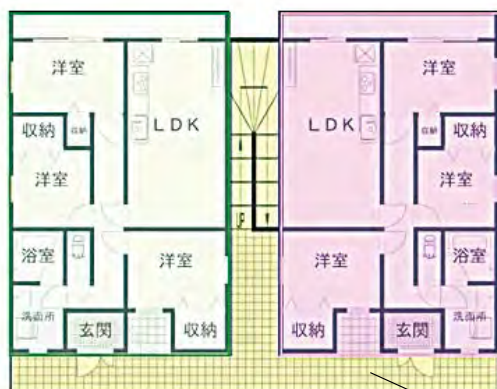
長屋1階



長屋2階

4戸の共同住宅

共用のエントランスと廊下を通して各居室へ



共同住宅1階（2戸の住居）



共同住宅2階（2戸の住居）

共用スペース

原図：HKさん作製

で利用する廊下や階段、出入り口があるかないかです。同じ屋根の下で2世帯以上が暮らすという点では違いはありません。では当建築協定に集合住宅の一つである共同住宅の記載がないのはなぜでしょうか？「西柴団地自治会地区建築協定の判断基準」（平成29年4月8日本部会承認）には、「共同住宅は建築できない。」と結論だけが明記されています。共同住宅について議論した記録が見当たりませんので、共同住宅が協定から除外された理由はわかりませんが、「共同住宅は論外」という予断が当初からあったのかもしれない。

共同住宅の建築に否定的な意見がみられるのは、主として単身者向けアパートへの抵抗感があるためと思われる。都市圏ではワンルームマンションにさまざまな規制を設けていますが、この規制の背景には一概には言えないものの、ネット上の情報を総合すると、居住者のマナーや、周囲の住環境の悪化、近隣住民とのトラブル、

また行政サイドからは地域活動の低下や住民税収入が期待できないなどの指摘があるようです。このような背景がマスメディアで報じられ、ワンルームマンションへの抵抗感を生み出す一因になっていると思われる。



一方、先の「西柴団地自治会地区建築協定の判断基準」では、新たな用途として長屋を加えた理由を「協定の意図は、敷地の分割を行うことなく低価格の住宅供給を促し若年層の流入を図ることにある。50㎡以上、戸数3以下としたのは、アパートのような単身世帯向け共同住宅に類似した建築物が建てられるのを避けるためである。」と説明しています。

地域への若い定住者を増やしていくという観点から考えると、ファミリー世帯向けの共同住宅や長屋

に限れば、両者の扱いを区別することに疑問が残ります。当建築協定では長屋の一戸当たりの床面積は50㎡以上としています。これはファミリー層を想定した床面積です。この取り決めに応用すれば、ファミリー向けの共同住宅をこの地域で受け入れることができるのではないのでしょうか。

当建築協定区域の平均敷地面積



は、建築協定だより2号で告示したとおり、約220㎡です。この敷地面積に賃貸用の住宅建築を想定した場合、廊下や階段、出入り口などを共用にすると一戸当たりの居住面積が狭くなるので、この点では共同住宅より長屋の方が合理的だとの専門家の見解もあります。

建物の用途の多様化を もう一歩進めては

戸建の住宅団地は新陳代謝が少なく高齢化しやすいと専門家が指摘しています。若いファミリー層が多額の費用を必要としない住宅へ移住し、年を経て地域の別の住宅に移り住むというサイクルがまちの若返りにつながります。こうしたまちが若返るきっかけとして、建物の用途の多様化を考えるとすると、住居系では唯一、共同住宅が実現性のある新たな用途として残っています。長屋も、店舗兼用住宅も、診療所も、学習塾も、寄宿舎も、老人ホームも現在の建築

協定では建築することができません。

問題はこれらの用途の建築物を誰が建てるか、ということです。

現在の第五次建築協定で新たに加わった用途として実現したのは長屋1棟であったことは「建築協定だより」1号でご報告しました。

若い世帯向けの賃貸用長屋の建築に公的な補助金などの支援はありません。自宅の建築と違って、これらの用途の建物は投資が必要となり、その事業を行うか否かは個々の土地所有者の判断に任されています。今居住している住民が努力すれば誰でも実現できることではありません。外部の事業者の投資を呼び込むためにも、せめて建物の用途の多様化をもう一歩進める議論が必要ではないでしょうか。

さらに、若いファミリー層に移り住んでもらう事業とともに、今住んでいる高齢者が住み続けられる環境づくりも課題です。コミュニティ型の店舗や福祉施設は現在の建築協定で建築可能な用途の建物です。

テーマ3

事業の主体はだれ



郊外型住宅団地の再開発事業がマスコミで報じられることがありますが、事業主体はおおむね旧日本住宅公団（現・UR都市機構）や大手デベロッパーです。これらは社有地を中心に再開発して近隣を含めてまちの活性化を図るという構図です。

一方で、町内会や商店街、行政、地元の大学・私鉄・不動産事業者などが共同してまちの活性化事業に取り組む事例もみられます。この場合は大きな資本を投下する事業主体はなく、地元の諸団体のメンバーによるボランティア的的事业で、目覚ましいまちの変化はすぐには生まれません。

当協定区域は平均220㎡の小規模な宅地所有者の集合体（およ

そ1600戸）です。これだけの大所帯の一戸ごとを対象に、若いファミリー層にこの西柴に住んでもらうという事業を展開するのは大手デベロッパーの手に余る事業と思われる、後者のボランティア的事業として取り組む方法が想定されます。

事業主体というと組織的な活動をイメージしますが、きれいな街並みを維持していく住民個々の目に見えない日頃の作業がベースとなります。このような日常作業があつてこそ、若いファミリー層にこの西柴に住んでもらうという事業が成り立ちます。

また、「建築協定だより」1号でご報告したとおり、当自治会区域に6年間で約100戸の新築家

屋ができており、そのうち30戸は事業者が建てたものです（いわゆる建売住宅）。街並みや住民の新陳代謝の約30%は外部の事業者の投資によるものですので、こうした事業者も事業主体の一つです。

「建築協定だより」1号より

表

第五次協定発効後の建築計画の届出数					建築主が個人・事業者の件数と割合					
	建築計画の届出		参考（域内区画数）		個人		事業者		計	
	届出数	%	区画（戸）	%	届出数	%	届出数	%	届出数	%
自治会区域	109	100.0	1612	100.0	78	71.6	31	28.4	109	100.0
協定区域	107	98.2	1456	90.3	76	71.0	31	29.0	107	100.0
加入地	79	72.5	1216	75.4	61	77.2	18	22.8	79	100.0
隣接地	28	25.7	240	14.9	15	53.6	13	46.4	28	100.0
協定区域外	2	1.8	156	9.7	2	100.0		0.0	2	100.0

建築計画の届出数は2022年6月4日現在



テーマ4

住まいの終活 空き家にしない 配慮



当建築協定区域では住民の高齢化と空き家の増加がほぼ確実に進行していきます。日本全国でこうした傾向が強まっているため、地方自治体でさまざまな「住まいの終活」パンフレットが作られています。神奈川県でも『空き家にしない「わが家」の終活ノート』を発行しています。

一方、住宅地の空き家・土地の活用案として、大手ハウスメーカーはおおむね5つの選択肢(①リフォームして賃貸する、②共同住宅を建築する、③自宅併用賃貸を建築する、④建物を解体し駐車場とする、⑤土地を売却する)を想定し、それぞれについてシミュレー

ションし、長所や短所を提示する営業活動を行っています。こうした専門事業者に知恵を借りる方法もあります。

個人の家の行く末は、所有者ご本人や相続人以外は口出しができません。空き家のままにするか、誰かに住んでもらうかはご本人たちの専断事項です。実家の行く末に悩み、どうすべきか逡巡するご家族の話をよく耳にします。即決できない重いテーマではありますが、まちの活性化という観点からぜひ「空き家にしない」配慮をお願いしたいと思います。『空き家にしない「わが家」の終活ノート』には、その際の判断や手続きの助



目次	
第1章 「わが家」の終活ノートを作成してみましょう ～所有している住宅などの不動産について～	4
1. 自分自身のこと	4
2. 家の家系図	5
3. あなたのお住まいについて（記入表）	6
第2章 終活の参考となる制度について	16
1. 相続人と法定相続分	16
2. 不動産を相続・贈与に相続する方法（民事信託）	17
3. 生前贈与	17
4. 任意後見制度	17
5. 遺言	18
6. 死後事務委任契約	18
コラム ～高齢者5人に1人が認知症の時代～	19
第3章 相続された方へ	21
1. 与えられた贈与の手続き	21
2. 土地・建物の相続登記について	21
① 相続登記の必要性について	21
② 法定相続情報証明	22
第4章 相続できる関係団体のご案内 ～「わが家」の終活ノートをもって相談してみましょう～	23
○ 相続先一覧	23
○ 横浜地方法務局	24
コラム ～相続に関する法律の改正などについて～	25
(1) 自筆証書遺言の方式緩和について	25
(2) 法務局における自筆証書遺言の保管制度について	25
(3) 配偶者の居住の権利について	25
コラム ～空き家発生を抑制するための特別措置～	26
資料編：各種契約書のひな型	27
1. 信託契約書（例）	27
2. 生前及び死後の事務委任契約・任意後見契約（例）	30
（資料引用：法務省ホームページより）	

けとなるたくさんの情報が掲載されています。

各個人の「空き家にしない」配慮が集合して、建築協定のように集団的な配慮が形成されれば、当地区の将来のまちづくりの基礎となるに違いありません。



空き家にしない「わが家」の終活ノート 表紙と目次（発行：神奈川県居住支援協議会）

建築協定だより「未来のまちへ」バックナンバーはこちらから

No.1

建築協定と住環境の現状

（2022年11月発行）



No.2

用途地域と最低敷地面積

（2023年2月発行）



建築協定の改定まで『未来のまちへ』をお手元に保管ください。バックナンバーは自治会館へお申し込みいただくか、ホームページでも閲覧できます。

未来のまち

住みやすいまち

こんなお店があったら

こんなまちになってほしい

建築協定へのご意見やご要望、建築協定だよりへのご意見など
なんでもお寄せください

未来のまちへ ご意見フォームはこちらから⇒



西柴団地 建築協定だより「未来のまちへ」No.3

発行 西柴団地自治会
編集 西柴団地自治会地区建築協定運営委員会
発行日 2023年5月
住所 神奈川県横浜市金沢区西柴 4-1-11
TEL/FAX 045-701-4961
E-Mail nisisiba4@yahoo.co.jp
Webサイト <http://nishishiba.p-kit.com>

表紙写真 KMさん撮影

西柴コミュニティの中心 自治会館

