

平成 30 年 2 月 24 日

地域まちづくり組織認定延長手続きに関して
—地域まちづくり活動に関する活動実績（平成 27 年度～29 年度）—

湘南桂台自治会

(1) 湘南桂台まちづくり指針確認物件数

- ① 平成 27 年度（2015 年度）：27 件
- ② 平成 28 年度（2016 年度）：25 件
- ③ 平成 29 年度（2017 年度）：28 件

(2) 確認書フォーマットの変更

平成 26 年 10 月 1 日より確認書のフォーマットを「湘南桂台地区・地区計画確認書」より「湘南桂台まちづくり指針確認書」に変更した。これにより専門知識がなくても一般のだけれどもが確認書の発行に容易に携わることができるようになった。

(3) まちづくり指針の運用に関する問題点（トラブル）とその対応

平成 27 年度～平成 29 年度の過去 3 年間の問題点の集約（11 件）を行い委員会にて情報を共有した。

【例】厨房からの臭い、屋上アンテナの撤去、学童保育施設への用途変更対応、後付け車庫のルール違反対応、外壁工事の申請前後での大幅な違い、住民不安を与える許可申請なしの擁壁改修、屋上バルコニーの設置等々

これらの解決の基本は＜まちづくり憲章＞の思いやり精神である。

(4) 「センターゾーンの新たな街づくり」のルール設計の検討

平成 27 年 7 月 3 日、第 2 中高層住居専用地域のセンターゾーン内の一角に個人用のトランク倉庫の建設問題を契機にしてセンターゾーンのあり方を制度設計を含めて検討することにした。そしてこのゾーンを中心にした当地区の住環境・生活環境の将来像を描くことにした。

- ① センターゾーン居住者の数度の地権者会議によって居住者の意見を集約した。
- ② ルールの制度設計として法的拘束力の緩やかな「まちづくり指針」が望まれることになった。その方策として現行の「まちづくり指針の改定」で検討することになった。
- ③ この指針の改定に当たって横浜市の支援を受けて地権者の合意を得るよう進めている。

(5) 福祉の街としてのアピール

① 桂台中学校エレベータ・多目的トイレ設置工事

まちづくり指針適用区域の桂台中学校 B 棟に車いす中学生のためのエレベーター・トイレの設置工事が申請された。当地区には既に、朋・径・郷・ケアプラザといった公益福祉施設がありこれに車いす用 EV.トイレが加わったことで福祉の街としてのアピール点が増えた。

- ② 車いすで福祉施設から桂山公園を回遊できるバリアフリー道路の拡充を行った。

(6) 長期間対応した案件

- ① 宅地造成許可事業に相当する擁壁改修工事

高さ 2m を超す擁壁の改修工事なので宅地造成法上、許可申請が必要であるが、許可申請なしに独自の RCB 施工によって高い外塀を建築した。その工事に対する住民不安の解消策を横浜市宅地審査課の知恵を借りながら施主・施工者と協議を続け約 1 か月を要して解決した。

② 解体途中で放置された擁壁改修工事の苦情対策

約 40 年経過した大谷石の擁壁改修に当たり、研削を中断したまま放置したので隣家より崩落の危険と景観悪化の苦情に対して施主・施工業者・委員会で話し合いを続け解決に約 4 か月を要した。

③ 学童保育施設への用途変更に伴う近隣住民の苦情対策

騒音、駐車、安全対策などの住民要望に対して事業者・住民間の調整行為を約 3 か月行い前 2 者と自治会の 3 者間で栄区役所こども支援課立会いの下で覚書を締結した。

④ 屋上バルコニー設置問題

プライバシー保護の観点より屋上バルコニーから隣家の敷地全体が見えないように改善策を施主・設計業者・自治会の 3 者で協議した。約 3 か月の協議の結果、近隣住民の同意書発行に至らないまでも屋上バルコニーの位置を東に移動することで決着した。

⑤ センターゾーン内のトランクルーム建設問題

消費者の物品保管倉庫としてのトランクルームをセンターゾーン内に建設したいとの問い合わせがあった。その建物の形状・色彩や運用に対して当地区の良好な住環境になじまないとの判断で事業者との話し合いを通して何とか撤回していただいた。約 1 か月要した。

この建設問題を契機にセンターゾーンの今後の在り方、当地区全体の街の将来像を検討することになった。

⑥ 後づけ車庫（屋根付き）建築問題

家族構成の変化や庭園改装に伴い屋根付き車庫が家の建築後数年後に建てられる所謂、後付け問題で建蔽率や容積率又は隣地からの外壁後退距離がルール違反との指摘を近隣住民より受けた。第 1 の処置としてやむを得ず事後の連絡書提出を願うも理解が得られず脅し・嫌がらせまがいの行動を受けた。今後の課題でもある。最終的には建築指導課にお願いすることで終了した。

(7) 外部・他地域との交流・意見交換

① 八王子市北野台自治会との意見交換会（平成 29 年 11 月 15 日当自治会事務所）

北野台自治会は約 40 年前、西武鉄道(株)が開発造成した住居専用であり第 1 種低層住居専用地域に約 1950 世帯が居住している。自治会員不参加者の増加、空き家問題、年代層の高齢化といった課題解決を含めた「新たな住みよいまちづくり」を都市プランナー・行政タッグの支援を得て目指している。当自治会の「まちづくり指針」の運用を含めた活動の仕組みについて意見交換をした。

② 亀井町自治会との協議（平成 30 年 2 月 3 日 亀井町自治会）

栄区東街区内の新開発団地（23 棟）の自治会帰属問題について協議した。当自治会は地区計画、まちづくり指針のルール上の制約があるのでうけいれは困難である。亀井町とし

ては若者が増え活気が出ることで帰属を受け入れたいとのことでした。

- ③ 早稲田大学理工学術院創造理工学研究科 ■■■■■ 修士論文
「自治会と住民組織の協同による住環境マネジメント手法の有効性の検証」
に協力した。
- ④ 横浜国立大学都市イノベーション学府 修士1年 ■■■■■ 進級論文
「湘南桂台地区におけるまちづくり」
建築物の用途、住民の年代、空き家の現状等について協力した。