



## ウッドパーク金沢文庫 建築協定

### 更新ニュース No. 2

(令和5年10月29日発行)



#### はじめに

秋も深まりウッドパークに金木犀の甘い香りが漂う季節となってまいりました。さて、先日実施致しました「ウッドパーク金沢文庫・建築協定の更新に関するアンケート」の集計結果が纏まりましたのでご報告いたします。このアンケートは協定更新活動対象区域の地権者の皆様全員を対象に実施したもので、皆様の率直なご意見をいただくことが出来ました。

#### アンケート集計結果の概要

アンケート集計結果の概略を右の枠内に掲載しています。今回のアンケート回答率は54%と、協定対象区域の半数以上の方からご意見を頂くことが出来ました。この内92%の方が「現在の建築協定のままで良い」と回答され、残り8%の方が「一部変更する方が良い」と回答されました。

自由記述欄のご意見、ご質問にはこの街に住んで普段感じておられる内容が書かれており、皆様が一貫してウッドパークの景観を愛し、その維持・改善を強く望んでいらっしゃる様子が伝わってきました。

##### ●アンケート集計数●

対象区域数	: 114
アンケート回答数	: 61
回答率	: 54%

##### ●回答内容●

[1-1]現在のままで良い	: 56
[1-2]一部変更する方が良い	: 5
[2]必要ない	: 0

##### ●[1-2]一部変更する方が良いと回答された方が変更を希望する箇所●

第6条(1)用途の制限	: 1
第6条(2)高さ	: 1
第6条(7)建築物の意匠	: 3
その他	: 1

#### アンケート集計結果の詳細

次ページ以降に、今回のアンケートの詳細な内容と、ご意見・ご質問に対する運営委員会からのコメントを掲載します。(ご意見は原文のまま)

項目	ご意見内容
----	-------

第6条(1) 用途の制限	イの「獣医院を除く」は無くしても良いと思います。現在、ウッドパークでペットをかわれている家がどの程度あるか分からないが、一般的ペットをかわっている家が多いご時世であった方が良いと思います。
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

【運営委員会からのコメント】

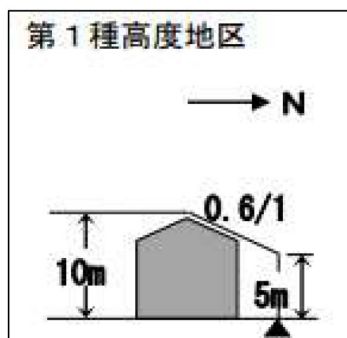
住宅地内の動物病院では騒音、アレルギー等の近隣問題が発生している報告例もありますので、運営委員会の中で議論させていただきます。

第6条(2) 高さ	特になくても支障がないと思われる。
--------------	-------------------

【運営委員会からのコメント】

建築基準法第58条（高度地区）でウッドパーク金沢文庫建築協定の区域は第一種高度地区に指定されています。（高さの制限の詳細は添付図1を参照ください。）建築基準法では軒の高さは制限していないため、協定において高さ制限をなくした場合には、外壁が方位によっては10m近く立ち上がり、隣地建物による日影範囲（日陰になってしまう範囲）に影響が出る可能性があります。

添付図1



第6条(7) 建築物の意匠	屋根への太陽光パネルなどは許可して良いのでは。（築30年以上経過し、屋根のオレンジ色もかなりくすんでいます。）
------------------	---------------------------------------------------------

【運営委員会からのコメント】

前回の協定更新で、太陽光パネル等の設置が可能となりました。（【ウッドパーク金沢文庫建築協定運用ガイド ver.141114】 2.「意匠の基準」に関するガイド：2-1（ウ）参照）

第6条(7) 建築物の意匠	改築の場合は雰囲気が変わると思う。(三井とは限らない。)色は自由にしてほしい。
<p>【運営委員会からのコメント】</p> <p>白を基調とした統一感のある街並みを守ることが本建築協定の大きな目的の一つですので、色調の規定は重要な項目となります。</p>	

第6条(7) 建築物の意匠	「オレンジ系を主体とした屋根・・・」既に黒系の屋根でも可能にしていきたい。(修理含め)
<p>【運営委員会からのコメント】</p> <p>建築物の色彩、意匠に関し、屋根の色彩はウッドパーク建設時から黒系の住戸が多数あります。第3期(～平成26年11月13日)までの建築協定では「オレンジ色の屋根と・・・」と記載されており、実際の状況との齟齬が発生していましたが、現在の第4期(～令和6年11月13日)の協定では「オレンジ系を主体とした屋根と・・・」に文言を変更し、オレンジ色以外の既存色についても協定の文言と齟齬が発生しないように修正した経緯があります。また、第4期の【運用ガイド】で設置が可能であることを明記した屋根の太陽光パネル等の設置についても、色彩は黒系となります。これらの施策により、現協定では黒系の屋根も問題がない記載になっていると解釈されます。</p>	

[1-2]を選択した方で上記以外に追加したい項目	<p>今後は売却することが多くなると考えられるので建築協定の継承</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売却等を行う際は買主側(仲介業者含む)に建築協定の存在を知らせ、重要事項説明に加えるように努める。</li> </ul> <p>のような条項を加えてはどうか。</p>
<p>【運営委員会からのコメント】</p> <p>宅地建物取引業法第35条により、不動産重要事項説明書では、宅建業法施行令第3条第1項第2号に従って、建築協定の承継・内容等を説明することが、不動産業者に対して義務づけられています。また、販売広告にも建築協定エリアであることを明記することが、義務づけられています。これを行わない業者は法律違反になります。</p> <p>このため、ご提案いただいた内容を建築協定書の中の条項として加えなくても、問題はないと考えられます。</p>	

<b>建築協定や住環境についてのご質問、ご意見等</b>	外壁の色見範囲をマンセル値等で決める(指定する)様にした方が良いと思います。
<p><b>【運営委員会からのコメント】</b></p> <p>前回の協定更新で、マンセル値の推奨値が明記されました。          (【ウッドパーク金沢文庫建築協定運用ガイド ver.141114】 2.「意匠の基準」に関するガイド：2-1 (ア)、(イ)参照)</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回のアンケート実施にあたり久しぶりにゆっくりウッドパーク内を歩いて景観などを観てみました。そこで気づいた点を以下に付記しています。</li> <li>・ 建築年数の経過とともに、植え込み木々が年々大きくなっており、木々などの枝が道路との境界を超えて歩道に大きくハミ出しているケースも散見されます。</li> <li>・ 第6条5の項目に該当するレベルはどこまでか分かりませんので、景観上の支障の有無や他事例も含め検討されてはと思います。          (注、毎年個人的に枝切は行っていますが、改めてバツサリ切断しようかとも思っています。)</li> </ul>
<p><b>【運営委員会からのコメント】</b></p> <p>戸建ての植え込みの管理は、自治会と協力して住民の皆さんに定期的に注意を喚起することが必要だと考えられます。</p>	

敷地分割禁止条項はあるが、2世帯居住を前提として、同1敷地に二住戸建設は可とするかどうか。  
容積率、建ぺい率のしぼりがあるので、二住戸建設となれば、平屋を2つ又はペンシル戸建てになるかと想像するが、白壁オレンジ屋根のこのような建物を景観上許容するかどうか、議論したほうがいいかと思う。

【運営委員会からのコメント】

ウッドパーク金沢文庫建築協定の区域では、建築基準法第53条の2（建築物の敷地面積）において、敷地面積最低限度が125㎡と定められているため、125㎡を下回る敷地の分割はできません。

また、建築基準法施行令第1条（用語の定義）において、一敷地一建築物の原則を定めているため、一敷地に一戸建て住宅を2棟は建築できません。ただし、1棟の住宅を2世帯3世帯などで利用する添付図2のような場合は、一戸建て住宅としてみなすため、建築できる可能性があります。

現在の第4期（～令和6年11月13日）協定では、第6条(1)に記載の一戸建専用住宅は「玄関が一つの二世帯同居住宅を含む」と規定しており、添付図2の住宅のうち③は認められていません。

添付図2

		判断基準	
一戸建ての住宅	①従来型	住宅すべての部屋（居室等）をすべての世帯が共有するもの。（玄関は一つ）	
	②玄関共用型	玄関などは共有するが、台所、食堂、浴室等の全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。（玄関は一つ）	
	③内部共用型	玄関を始めとして各世帯の使用部分基本的には独立しているものの、住宅の内部で、廊下、ホール、もしくは屋内階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。（玄関は二つ）	

	<p>おかげさまで今までの間美しい街並みが保たれ満足しております。</p> <p>今後ウッドパークも高齢化で空き家が増えてきた場合の管理や、貸家にして土地所有者の管理意識が薄れた場合どうなるかが不安になります。</p>
<p><b>【運営委員会からのコメント】</b></p> <p>運営委員会では、建築協定更新のタイミングや、毎年2回各戸に配布されている「横浜市建築協定だより」をきっかけに、地権者の皆さんに建築協定の内容や重要性を再認識していただきたいと考えています。</p>	

	<p>ウッドパークも築30年以上が経過し、各家庭毎に補修すべきところが出てきていると思います。著しく外観を損なう修理でなければ、多少の景観の変化を伴う補修は各個に任せて良いかと思います。</p>
<p><b>【運営委員会からのコメント】</b></p> <p>人それぞれに許容できる程度の判断基準が異なるところが難しいところで、ガイドラインやルールは必要だと思われます。その中で、建築協定の趣旨を逸脱しない範囲で、過度な制限にならないように柔軟な運営を行っていくことが重要だと考えられます。</p>	

	<p>紙面でていねいな説明がありますが、内容を読み取るには大変難しく分かりづらいので、説明会を設けてもらうとありがたいです。</p>
<p><b>【運営委員会からのコメント】</b></p> <p>アンケート結果のご報告も含めて、年内中に皆様への説明会を開催する予定です。</p>	

	<p>今の建築協定のみであることを希望いたします。</p>
	<p>建築協定があるからこそ、今の住環境が保たれていると思います。この街並みが大好きです。これからも美しい街でありますように。</p>
	<p>美しい白亜の街ウッドパークが守られこの街に住める幸せを思っています。</p>
	<p>高台で流れる風は心地よく、緑豊かで耳にも優しく、抜ける様な空も広がり、白く美しい壁とオレンジの屋根が特徴の街。行き交う人々も落ち着いていて優しい、すてきなウッドパークは、このままで良いと思います。</p>

## 運営委員会で検討している項目

運営委員会では今回のアンケート結果及び運営委員会内での議論を基に、今回の協定更新に際し以下の点について改正案を検討しています。

### ○ 将来の建て替えを想定した第6条(5)(擁壁の制限)の表現の改正

今回のアンケートではご意見が出てきませんでした。ウッドパークも建設から34年が経過し、今後家屋の建て替え等が発生する可能性が考えられます。この際に、建築協定の規定が建て替え等に対する過度な制限とならないように、協定の趣旨を逸脱しない範囲で適切な表現を検討する必要があると考えています。

現在、将来想定される必要条件を考慮しながら、横浜市のご協力を得て第6条(5)(擁壁の制限)に関する適切な表現を検討しています。

## 今後の進め方について

運営委員会ではこれまでご説明してきた内容等に基づいて、横浜市のご指導をいただきながら協定書の改正案を作成してゆきます。また、改正内容等に関する皆様からのご意見を更にいただくために、コミュニティセンターで説明会を開催する予定です。

引き続き、皆様のご協力を宜しくお願い致します。

---

建築協定に関するお問い合わせは住所・氏名を明記の上、下記までご連絡ください。

### ①コミュニティセンターのポストに投函

### ②運営委員宛

委員長	國島 巖	2-51-12(F)	電話/Fax. : 045-782-8656
副委員長	門馬達夫	2-56- 8(A2)	
委員	鈴田悦雄	2-55- 4(B)	(令和5年度自治会役員)
委員	谷山千尋	2-51-42(F)	(令和5年度自治会役員)
会計	安藤久美子	2-51- 7(G)	(令和5年度自治会役員)

### ③電子メール

woodpark\_kenchiku\_kyotei@yahoo.co.jp

以上