

—地域まちづくり活動に関する活動実績（平成30年度～令和2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30年度（2018年度）：31件
- ② 平成31(令和元)年度（2019年度）：23件
- ③ 令和2年度（2020年度）：19件（令和3年2月24日時点）

(2) 湘南桂台まちづくり指針確認書フォーマットの変更：

まちづくり指針の変更認定を令和2年12月15日横浜市より受けて確認書フォーマットを変更した。解体工事と民泊行為に関する項目の追記変更である。

(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30年度～令和2年度の過去3年間の問題点の集約（9件）を行い委員会にて情報を共有した。

【例】エコ給湯器の排気音・排ガスの臭い、隣家境界の擁壁工事に関する苦情処理、無届解体工事(家屋・擁壁)の対応処理、兼用住宅の近隣説明対応、地盤面の高さ修正、確認申請を避けた敷地の区画統合分割に対する対抗措置等

(4) 「まちづくり指針(改訂8)」の作成と改定指針の認定：

- 平成27年(2015年)7月のセンターゾーン内のコンテナ型トランクルームの建設計画を契機にまちづくり指針の見直しを検討してきた。
- ・平成29年(2017年9月)センターゾーンの地権者の意向調査をもとにセンターゾーンのまちづくり指針案を作成して地区全体のまちづくり指針改定案を平成30年(2018年)5月に作成した。そして、この改定案を全地権者に説明して12月にアンケート方式意向調査を行い多数の支持を得た。
- ・令和元年(2019年)4月まちづくり指針改定案は第43回定期総会において承認された。
- ・しかし、その後、臨時総会において迷惑民泊問題の解消の深掘りが要求され、新たな2条件（家主居住型限定、類焼保険の義務化）を付加して令和2年(2020年)2月の臨時総会（書面式*）にて承認された。（*）新型コロナ禍のため大会の代わり書面式採用。
- ・令和2年(2020年)4月、第44回定期総会(書面式)の活動方針において「まちづくり指針（改訂8）」は承認された。
- ・令和2年(2020年)11月12日横浜市地域まちづくり推進委員会に於いて「まちづくり指針」の横浜市よりの認定のためのプレゼンテーションを実施。
- ★令和2年(2020年)12月15日 横浜市より「まちづくり指針」の変更認定を受けた。

(5) 長期間対応した案件

① 宅地造成等規制法(宅造法)許可事業に相当する敷地の統合分割工事

敷地面積が約200㎡の4区画(段差有)の宅地を統合して最小敷地面積約165㎡の5区画に分割する工事において盛土、切土を工夫して宅造法の許可事業にならぬように計画された案に対して素人的に委員会で検討し許可事業に相当するとの結論を得た。その答え

を宅地審査課に相談して事業者に再考をお願いした。約半年後に事業者は統合分割を諦め4区画を個別に販売して注文住宅が2棟、建築中である。

② 家屋解体工事後の地盤面高さの変更に対する苦情対策

- ・解体工事後、駐車場築造しその残土を敷地内に散布して且つ土の流出防止のため、ブロックを2段積んだ。この工事に対し、盛土している。ブロック積みは建築行為である。しかしまちづくり看板が出ていない。との苦情に対し約4か月要した。盛土は新築、増改築時の軽微な盛土として20cm未満は認めている。測定の結果、範囲内で可であった。一方、ブロック積みは建築行為であるのでまちづくり委員会への連絡書が必要である。この2点について業者、苦情者、委員会3者で協議を2度持ち業者との見解の一致に時間を要した。
- ・解体後の地盤面の高さが宅地開発当時の高さより明らかに相当高く施主、業者、委員会で協議して掘削をしていただいた。解体から建築完了行為まで同一業者であったのが幸いして約1か月で終了した。

③ 「まちづくり委員会への連絡書」無届工事

- ・建築工事のまちづくり看板がないことで近隣住民より問い合わせがあり無届が判明。後付け届書で処理するも解体中に隣家との境界石を壊して苦情を受けた。家屋調査士による境界点を確認して3者協議を終了した。
- ・家屋解体工事において2mを越す擁壁を2台目の駐車場を築造するために一部解体した。この解体が無届であり又擁壁を建築するにあたり業者は宅造法の許可事業を避け、建築基準法の擁壁高さ2m以下として工事を進めることにした。この対応に時間を要した。

(6) 空家対策：

- ① 所有者が不明で近隣住民からの苦情（草繁茂、雨戸が強風で飛び二次災害の危険有）があり対応した。新所有者は施設に入り成年後見人扱いになっていた。行政の力を借り固定資産税の納入者データより委員会で追跡した結果である。2か月要した。
- ② 有料老人ホーム在籍所有者の草繁茂の空き家の新所有者の追跡を実施中。
- ③ 空き家対策小委員会ワーキンググループにて空き家問題を検討し始めた。