

西柴団地まちづくりニュース

平成27年8月25日

西柴団地自治会

地域まちづくりルール特別委員会

No4

6月下旬に建築協定対象区域地権者を対象に実施した新建築協定案に関するアンケート調査の結果につきましては、7月27日付「自治会便り」にてお知らせしました通り、回収率74%、内、賛成88%となりました。この際、130件を超えるご質問・ご意見をいただきました。「反対」された方のみならず、「賛成」された方からも数多くのご意見をいただいております。

本号では主立ったご質問を紹介し、それに対する委員会の回答を開示させていただきます。皆様のより深いご理解の一助になれば幸いです。なお、ご質問のいくつかはこれまでに発行した「まちづくりニュース No.2 及び No.3」と6月に各戸に郵送配布した「新建築協定案とその解説」により詳細が説明されておりますのでご参考ください。

<質問1>協定非加入者が多くなると協定として機能しなくなるのではない
か？その対応策は？

ご指摘の通り、建築協定は、制度上、一定数の加入者が確保できないと、効力が薄れ、建築協定締結の意義そのものが問われることになります。良好な住環境を維持する為には、この事態は絶対に避けねばなりません。

協定への加入は個々の地権者が判断するもので決して強制出来るものではありません。市長の認可を取得して新協定が成立した場合、非加入者は加入者に較べより自由な選択が出来る場面があろうことは否定出来ません。しかし多くの方が「より自由な選択」を希求すると協定そのものが消滅することを認識してください。ご質問にある「対応策」に妙案はありません。個々の問題ではあるけれど、同時に当団地の将来を決めるものである、との大局的見地からのご理解・ご協力をお願いする以外ございません。

建築協定は都市計画で定められた以上の高度な住環境を維持したいと云う考えを共有する土地の所有者等（土地所有者あるいはその借地権を有する者）の全員の合意によって定める約束（契約）です。譲渡・相続により所有者が変わっても継続されます。それにより協定期間中は不動のものとなります。

＜質問2＞長屋・寄宿舎・下宿などはアパートと同じでは？

環境悪化を招かないか？

一般的に言われるアパート・マンションは建築基準法上「共同住宅」に属します。現行協定書でも新協定書案でも共同住宅は認めておりません。「長屋」は建築基準法上の用語で、通常タウンハウスと呼ばれるものを意味します。正確には、「一つの建物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が基本的に独立していて、各世帯の行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段・廊下などの共有部分がないもの」とされていきますので、共有の外階段で二階に上がるようなアパートとは異なります。

新たにこれを認めるのは完全に独立した二世帯・三世帯住宅の建築を促すが故です。土地を細分化することなく比較的安価な住宅の提供が可能になります。これが賃貸住宅を増やすことになり環境悪化を招くことになる、とのご意見もあります。この点を配慮しオーナー住宅・賃貸住宅に拘らず最大3戸、かつ一戸の床面積を50m²以上とするとの制約を設けております。

次に寄宿舎・下宿に関してですが、シェアハウスやグループハウスと呼ばれるものの多くがこれに含まれます（含まれないものもあります）。主に空家対策として考えるものです。当団地には既に100軒近い空家があります。防犯上も対策が必要です。この活用を促す観点より「築後5年以上の建築物の用途変更・居室数10以下述べ床面積200m²以下」を条件に認めるものです。

以上、空家対策を強調しましたが、広い住居に老夫婦だけで住まわれるより、若い人に下宿人として住んでもらう等の選択肢も考えられます。

<質問3>多様化された用途、或いは外階段等を認める場合、近隣住民の意向はどのように反映されるのか。

建築協定は構造物の形態に関する取り決めであり、近隣住民の意向を条件とすることは出来ません。従い、条文上は「運営委員会が認めるものはその限りでない」とし、運営委員会が行う事前審査の中で必要に応じ近隣住民の意向取得を要請する旨を運用基準として定めるものです。

<質問4>協定書に「その他運営委員会が事前に認めたもの」とあるが、この目的は何か？　どのようなプロセスで決定されるのか？

新協定の有効期限は10年ですが、更に過半数の同意により10年の延長可能です。この間、今は想定出来ないような環境変化が起こり得ます。この場合に運営委員会が、役員会・本部会の承認を得て、適切に対応できることを運用基準に定めます。

[最後に委員会からのコメントを申し述べます]

今回の新協定案策定に当り当委員会が最も苦慮したのは、現在の良好な住環境の維持と、このままではゴーストタウン化しかねないリスクのバランスを如何に調整するか、との点にありました。申すまでもなく、少子高齢化問題は建築協定だけで解決出来る問題ではありません。住民の皆様で如何に魅力的な街に変えるか多角的に知恵を絞らねばなりません。しかし、建築協定が極めて重要な要素の一つであることは間違ひありません。

当委員会は時間をかけて、二つの項目につき検討しました。一つは建築物用途の多様化であり、他方は敷地の細分化の容認です。議論の末、前者のみを探ることにしました。良好な住環境を守る基本は一定規模以上の宅地面積を確保することにある、との考えに基づきます。広い宅地であれば緑化の余裕も出来、

隣地との距離も十分確保出来ます。多様化と細分化の双方を選択すると建築協定の存在意義が薄れると判断しギリギリの選択をしたことをご理解ください。

「総論賛成だが、新たに認められる特定の建築物に反対なので加入したくない」とお考えの方もおられましょう。この場合、将来その土地が他人名義となり思わぬ建物が誕生するかも知れません。ご近所も同じ選択をしていれば一帯が姿を変えることになります。建築協定には皆様全員が100%満足出来る解決策はありません。一部に不満は残っても全体的に一定水準以上の環境を守ることを目的にしています。将来の西柴団地の全体像を想像して、子孫の方々が良好な住環境の中で生活出来るよう、前向きにご判断願いたいと存じます。

現在当委員会は説明会・アンケート調査で寄せられたご意見を踏まえて多少とも協定文の一部を修正すべきか否か鋭意検討しております。結論が出次第、再度行政と折衝しこの確認を取得して最終協定が確定します。そしていよいよ皆様の署名・捺印をいただく作業に入ります。都度、作業の進捗状況を報告いたします。当委員会は「この街から建築協定を無くしてはならない」との使命感を持って活動しております。重ねて皆様のご理解・ご協力をお願い申し上げます。



以上