

協定地区からひとこと

茶山4丁目建築協定委員長
平本 優八

私たちの街は、城南区の学園通りから東側に広がる閑静な住宅街で、戸建住宅と低層のマンションからなりたっています。近隣には国家公務員住宅の広大な跡地があり、その跡地を茶山2丁目とともに挟む形で面しています。現在、その土地の今後の売却・活用法については大変危惧しているところです。

茶山4丁目町内の道路は比較的狭く、交通量が増えれば大きな渋滞も起こる可能性があります。現在でも、県自動車学校の送迎用のマイクロバスが頻繁に通り、子どもたちの通学の安全も心配されているところです。

将来、その跡地が民間に売却されて、大マンション群が立ち並ぶことを想定すれば、車の往来が増え大渋滞の可能性が大きい訳です。茶山4丁目の道路には一方通行も多く、どんなに工夫しても、その渋滞を解消できるキャパシティはありません。

そのような多くの住民の心配から、茶山4丁目においても建築協定を締結しようという考えが生まれました。その第一歩は、平成24年の5月頃から始まり、その後、話し合いを重ね、建築協定の勉強会や意向調査のアンケートをすることが決まり、組長さんに協力していただき実施しましたが、集約には多くの困難なことがありました。

茶山4丁目は、現在その土地に住んでおられない所有者が多いため、県外の所有者からの返送が極端に少なく、その結果、全体としての回収率が低下しました。しかしながら、何とか建築協定の認可申請を行うことが決定しました。

回収率の低さの問題は、建築協定の合意書と印鑑証明を頂く段になって、さらに困難を極めました。担当者が、12月から2月までの極寒や雪の中を一軒一軒お願いして回ることになりました。

その結果、住民の皆様のご協力のお陰をもちまして、過半の合意率をクリアすることができました。市役所に申請書を提出し、平成25年6月に建築協定の認可が得られました。この間、ご協力頂いた多くの方々に心から感謝申し上げます。

また、このたび、私は建築協定地区連絡協議会の幹事という役職を拝命いたしました。このことにつきましても、微力ではございますが一生懸命がんばる所存ですので、よろしく願い申し上げます。

茶山6丁目建築協定運営委員長
高木 静男

1. 地域の特徴

南北に延びる2本の小高い丘に沿って、主に戸建住宅が建ち並び、城南小・中・高や2つの大学を地域内外に持ち、地下鉄七隈線の駅や城南体育館にも近いので家族、単身者向きの住居地区として人気が高い。用途地域は第1種中高層住居専用地域に指定されています。道幅4mに満たない、昔ながらの曲がりくねった道路が生活道路となっています。

2. 建築協定への歩み

当地区では高い建物が建たないと認識していましたが、8階建てのマンションが続けて2棟建設されました。調べてみると第2種15m高度地区(勾配型)であるため、北側斜線をクリアすれば15mを超えて建設できることが分かりました。このほか、ワンルームのアパートが多数あり、住民との生活上のトラブルも報告されていました。

これらの懸念を払拭し、住環境を守れる住民協定を目指し、平成23年6月から建築協定を結ぶための準備を始め、平成24年11月3日に成立しました。

3. 建築協定の内容

「建物の高さは10mまでとし、共同住宅は1住戸あたり35㎡以上で、居室は2以上としなければならない。」これらは、高層建築物とワンルームのアパートの規制を主としたものであります。

4. 運営上の問題点

(1)協定は有効に作用し、危惧された高層建築物、ワンルームのアパートからは地域を守っていますが、隣接地域に対する協定の効果の面で問題を感じました。隣接地における土地造成によるトラブルが生じ、運営委員会の知るところとなりましたが、隣接地の土地造成の時点から運営委員会が少しでも関与出来れば、トラブルの軽減につながったと思われます。

(2)2mに満たない道路を認定道路として建築がなされ、消防車や救急車の侵入が困難である地区が存在します。建て替えの時に少しずつ後退して道路を確保しつつありましたが、その狭隘道路の入口の隣接地が売られ、道路ぎりぎりの住宅が新築されました。市の調査では、敷地前面に4m道路があるため、後方の狭隘道路は道路とみなさず、違反でないということでした。今後はより深く考えて、このような事案に対応できる協定をしておく必要を強く感じました。

研修を受講して



泉2丁目(けやき東)建築協定運営委員長
篠原 正信

講演においては、日本の都市計画法制度および建築協定制度の問題点と対応について、横浜市の紛争事例を参考として説明された上で、これからの建築協定制度の運用について提言がありました。

問題点として挙げられた点は、私達が従前より懸念・心配していたもので、今回の聴講が改めて問題として認識するきっかけになりました。

我が町内の建築協定の内容は、「ワンルームマンションの建築規制」ですが、実質、建築協定の申請・認可までがゴールでした。後は「建築協定締結」による抑止力を頼みとしており、違反発生時の対応や、それに伴って発生する費用などは検討しておりません。幸いにも、認可後の8年間に違反事例は発生しておりませんが、再来年の更新を機に、リスク管理見直しの必要性を感じております。

特に、運営委員に専門的な知識や違反発見能力・違反是正能力が不足するとの指摘は、まさにその通りで、その背景として役員のなり手不足・町内会役員との兼任・定年後の就任・2交代制などがありますが、解決の妙案はありません。

横浜の紛争事例から、町内会が違反者(業者)と十分に話し合う必要があること、町内居住者の専門的な知識を活用することを学びました。日頃から居住者の専門的な知識についてリサーチしておく必要があると感じました。

最後に、違反事例を無くし紛争を未然に防止するためには、協定内容の周知と早期発見・早期対応が必要と思われます。行政の指導・助言を受けながら、協定を更新し、違反事例が発生しないように努めたいと思います。

名島2丁目1区(船頭町)建築協定運営委員長
安部嘉孝

長谷川先生のお話の中で、建築協定が住民自らの意思に基づき、その主体的な行動により建物に関する地域独自のルールを制定するという、住民自治の先駆的な制度であることを改めて認識することができました。

都市計画法は全国一律の規制であり、地域の実情にそぐわない場合が生じること、また、用途地域の指定において住民参加の手続きが十分に機能せず、形骸化している現状があり、このことがマンション紛争の一因となっているのご指摘にも共感いたしました。

この他に、実際の建築協定において問題となった事例で特に印象に残ったのはマンションなどの区分所有者からの合意を得るに当たって、建築基準法の規定では区分所有者全員を1の所有者としか扱わず、1軒の戸建住宅の所有者と同じ扱いにしかならないことが不公平であるとして、結局、協定締結が叶わなかった事例であり、所有権の集合体であるマンションと一般的に一の所有権である戸建住宅を同一の建築協定で定めることの難しさを考えさせられました。

建築協定もその時代々の住まい方や生活スタイルを上手に反映し、住民のより良い住環境への意識の高まりに responding していく必要があることを強く感じました。

松山二丁目建築協定地区
大坪克也

長谷川先生のお話は実地研究に裏付けられた迫力からか、時間を忘れる興味深い講演でした。

建築協定は、都市計画法制度が抱える弱点の補完的位置にあるとのこと。弱点とは即ち、①規制が緩やかであること、②地域性に基いていないこと、③住民参加制度が形骸化していることなどがあげられました。いずれも欧米ではかなり細かな規定となっている分野です。

従来、「おらが村のことはおらたちで」という自治意識の高い日本社会の伝統からは、むしろ納得のいく特質かも知れません。お上が大まかなガイドラインを示し、細は民に委ねる。制度そのものを手作りする。建築協定は宮本常一の現す、かつての日本人地域社会の在り様と符合するよう見えます。

もうひとつの弱点、④事後的な司法規制が不十分であること、についても同様のことが言えそうです。むやみに訴訟に走ることなく、自らの決め事を「ならぬことはならぬもの」と守り伝えるその品格こそが、この建築協定という制度の真骨頂かも知れません。

松山二丁目建築協定は、幸いなことに何らかのトラブルに端を発することなく誕生しました。それは、地域の皆さんの「寄り合い」の場を通して時間をかけて結実したものです。協定4年目を迎える今年、思いを新たにす貴重なお話でした。