

建築緑地協定部と花野井建築協定委員会との意見交換会 議事録

(要 旨)

日 時：2025 年 7 月 20 日（日） 午前 10～12 時

場 所：自治会館 C 会議室

出席者：

- 【建築緑地協定部】 荒柴、柴田、遠藤
- 【花野井建築協定委員会】 大滝、佐々木、高師、大河原、三浦
- 【自治会】 シュピンドラー会長、高柳副会長、野村副会長、岡田副会長、岡崎事務局長

1. 会議の目的

花野井建築協定からの脱会者の土地の分割とミニ戸建て 2 棟建築の事案が発生。これを契機に、花野井建築協定の今後の在り方や地区計画への移行について、花野井建築協定委員会と自治会建築緑地協定部で意見を交換することを目的として開催された。

2. 主な内容と意見要旨

(1) 現状と問題提起（荒柴）

- 柏ビレジには 5 つの建築協定があり、内容はほぼ同一。
- 「第一種低層住居専用地域」の用途規制を前提に、建築協定でより厳しい規制（建物高 9m 以下、敷地面積 170 m²以上、個人居住用住宅のみ建築可等）の制限がある。
- 「花野井建築協定」のエリアで非会員区画が土地を分割し、ミニ戸建て 2 棟を建てる動きが確認された。協定非加入のため建築協定の規制が効かない。
- 花野井建築協定では協定更新ごとに会員数が減少。現在は約 130 件、非会員は約 80 件。
- 非会員には建築協定の規制が適用されず、「第一種低層住居専用地域」の規制のみ適用＝高さ 10m の戸建て、店舗、アパート建築などの可能性がある。

(2) 協定脱会と運用上の課題（大滝・荒柴）

- 大滝：花野井建築協定の自動更新条項は R3 年版から記載されているが、その前の H12 年版にはなかったため、R3 年版に更新した際に脱会者が増えたと推測している。柏ビレジ建築協定は自動更新条項があるが花野井建築協定になかったのはなぜか？ 経緯を確認したい。
- 荒柴：柏ビレジで最初に開発されたのは現在の花野井建築協定地域で、次の開発地域は現在の柏ビレジ建築協定地域。建築協定は開発時期が異なるために、別個に開発時期ごとに締結されており、このためビレジ内に 5 つの建築渠底が存在する結果となった。花野井協定・柏ビレジ協定は共に当初は自動更新条項を持たなかったが、柏ビレジ建築協定は第 1 回目の更新時に若干の脱会者が出たことを受け、自動更新条項付きの協定に改定を実施することで、以降の更新手続の簡略化を図るとともに脱会者発生を防止を図った経緯がある。第 2～4 協定は最初から自動更新条項付規定となっているが、これは柏ビレジ建築協定が自動更新条項付の規定に変更した後に開発されたため。
- 荒柴：このように花野井建築協定には自動更新条項がなかったため、更新ごとに脱会者が発生。令和 3 年によく自動更新付きに改定したが、その際手続上の期間内に必要書類が揃わない等の理由により多くの脱会舎が発生したものの。他の建築協定は初期の頃から自動更新条項があったため脱会は少数だった。

(3) 自治会の問題意識（会長）

- 自身も建築協定委員経験あり。違反对応の訴訟は現実的でなく、集金も中止。非専門家である協定委員長等が、建物建設に係る協定適合事前審査を担うのは事実上無理であり、顧問建築士に一任せざるを得ない。このような状況を考えて、行政に任せた方が現実的との認識。
- 委員長の交代、方針によって建築協定廃止および地区計画移行の姿勢が変わる実情を指摘。

3. 地区計画移行に関する意見と課題

(1) 地区計画への懸念と説明（高師・荒柴）

- 高師：地区計画になると店舗が建つが、景観や人の流れへの影響への理解は？

- 荒柴：これまで建築協定委員会対応に追われ、住民への広報が不足していたと反省。
 - 2023年4月に「地区計画移行アンケート」を実施。
 - アンケート回収率72%、うち賛成86%という高水準。
 - ただし反対者にとっては「全体で見れば5割しか賛成していない」と批判されることも。
 - 2023年10月に「地区計画便り(第1号)」を配布。
- 会長：コロナの影響もあり活動が限定的だった。住民への広報を再開・理解につとめていきたい。

(2) 用途制限（建てられる建築物）のあり方（会長）

- 現実に塾・ピアノ教室・事務所などが存在。訴訟してまで止めるのは非現実的。
- 地区計画でも用途制限は導入可能。どんな用途種類を認めるかは住民の意向を踏まえ自治会で調整する意向。
- 用途の前提になるのは「兼用住宅」で、店舗等の面積は建物全体面積の1/2以下、かつ50㎡未満。従って建物全体が店舗等になることはありえない。（荒柴）
- 最低敷地面積や建物高さ制限は維持しつつ、用途制限を現実に合わせた緩和を目指す。

(3) 地区計画の欠点と、市との協議の現状（荒柴）

- 柏ビレジの中に在来地主による既存アパートや駐車場が点在しているが、すべて在来地主が経営者であり、自治会員ではない。
- 地区計画には「面的一体性」が求められるため、既存アパートを地区計画のエリアから外すことは不可能。
- 市との交渉で既存アパートを含む街区（道路で囲まれたエリア）を「特例区」として扱うことで、地区計画全体としては成立可能であるとの見解を得ている。

- 地区計画に移行したときに、特例区としたエリアは残念ながら、ミニ戸建てやアパート等を容認せざるを得ない。

4. 地区計画移行の手続きとハードル

- 建築協定と同様、地権者（住民ではなく土地所有者等）の同意が必要。
- 地権者が不在・所在不明のケースも多く、同意収集の労力が課題。
- 地区計画申立には地権者の 2/3 以上の同意が要件。
- 書類準備（登記簿謄本・住民票は自治会取得可能。印鑑証明は本人取得が必要、ただしマイナンバーカードがあればコンビニで取得可）。

5. 各参加者の意見と質疑

■ 大滝

- 花野井建築協定委員会としての意向を今後整合するが、孤兒的には建築協定から地区計画への移行には総論として賛成。
- 問い：建築協定非加入者も地区計画移行後は規制対象になるか？
→（荒柴）基本的にはなる。ただし前述の特例区は別。
- 問い：土地分割建築が始まりそうな土地に対する手立ては？
→（荒柴）現時点では行政も規制できず、将来的にもその街区は特例区域となるため制限外になる。花野井建築協定エリア内に点在する非会員の 80 の土地には、3階建やアパートや店舗が立つ可能性がある。
- 問い：どこの建築協定委員会が反対している？
→（荒柴）反対姿勢が強いのは柏ビレジ建築協定（約 1240 戸）で、他の第 2・第 4 協定は戸数少なく影響限定的。

6. 建築協定委員会の現状と今後

- 建築協定委員会としては「協定を守るのが役目」とし、地区計画移行にはノーコメントの姿勢が多い。
- 自治会と建築協定委員会執行部との間に温度差があり、自治会と協定委員会の対立を懸念する声も住民から寄せられている。そのため、今後も建築協定委員会との対話・連携が必要。
- 既に違反者に対応できていない現状、建築確認や業者対応、住民台帳の管理が大変。委員の高齢化、専門家不在、等々の要因から、将来的な建築協定委員会の運営・維持は困難と自治会は認識している。

7. 自治会の考え

- 現状のままでは変化を恐れて前に進めず、地価も下落傾向、将来性に乏しい。
- 建築協定廃止と地区計画移行の目的は2つ
 - 高さ9m、最低敷地面積170㎡を維持しつつ用途制限の一定緩和
 - 建築協定委員会の維持が困難なため、行政に任せたい
- 駐車場等や人の出入りによる迷惑懸念はあるが、その欠点を承知で、ビレジの将来のために一定の緩和が必要との考え。

8. 今後の予定

- 8月2日(土)：建築緑地協定部+5つの協定委員会との第1回意見交換会を実施予定。

以上。