

柏ビレジ建築緑地協定部 × 各建築協定委員会 意見交換会 議事録

(要 旨)

日時：2025 年 8 月 2 日 午前 10：00～11：30

場所：自治会館 C 会議室

出席者：

建築緑地協定部：荒柴、柴田、仙波、遠藤

各建築協定委員会：

- 花野井建築協定：高師副委員長、三浦副委員長、佐々木委員
- 柏ビレジ建築協定：長岡委員長
- 柏ビレジ第 2 建築協定：坂井委員長
- 柏ビレジ第 3 建築協定：鹿山委員長
- 柏ビレジ第 4 建築協定：石上委員長

自治会：野村副会長、岡田副会長

1. 開会・趣旨説明（荒柴）

建築緑地協定部の荒柴より開会と趣旨説明。

今年度第 1 回の意見交換会として、各建築協定委員の新任者も多いため、まず経緯と背景を説明。

柏ビレジは分譲から約 44 年が経過し、住民の高齢化が進行。高齢化率は約 60%に達しており、全国平均（約 40%）を大きく上回る。今後のまちの維持に危機感を持ち、「持続可能なまちづくり」の観点から、自治会として施策を模索してきた。

ビレジの中に商業施設が可能になれば魅力増、若年層流入促進、活性化など、持続可能なまちになるのではないかと検討を重ねてきた。その結果として、これまでの建築協定を廃止し、「地区計画移行」を検討、進めている。

地区計画移行アンケート(2023 年 4 月)の結果

ビレジ全 1590 戸、回答率 72%、賛成 80%（全体から見れば約 50%超）

住民からの多数の指摘「地区計画移行について自治会と建築協定委員会の意見が対立しているように見える」ため、建築協定委員会との意見交換を続けてきた。

2024 年度には 4 回の意見交換会を実施。地区計画移行に対しては建築協定委員会から「我々は判断できない立場」との声もあったが、一定の理解は得られていると認識している。

また、建築協定委員会連名で昨年 3 月に発行された「建築協定便り」において、地区計画移行によるアパート乱立への懸念が示されたが、それについても自治会としては説明責任を果たす必要があると認識している。

2. 地区計画の考え方と現状（荒柴）

- 地区計画に移行することで、事務所・塾・ピアノ教室・診療所・託児所など限定的な用途緩和を可能にしつつ、不特定多数の居住を目的とするアパートや寮は認めない方針。
- 自治会としては、住民への情宣活動の再開と、建築協定委員会との意見交換の継続を重要視している。
- 7 月 20 日(日)には花野井建築協定委員会と個別に意見交換を実施し、脱会者によるミニ戸建案件と協定の実効性低下という課題を共有した。

2.1 ミニ戸建案件のポイント

- 建築協定では敷地面積は 170 m²以上と規定している。
- 脱会者の土地には規制が適用されないため土地を分割してミニ戸建を建築しても問題ない。

2.2 将来的な懸念

- 脱会者の土地には建築協定の規制が適用されないため、高さ 9m 超の建物や、アパートや店舗等の建築も可能である。

2.3 地区計画移行にあたってアパートの重要ポイント

- 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、自治会員ではない。
- しかし、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。

- 柏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。
-

3. 各建築協定委員会の意見

■ 花野井建築協定（高師）

- 地区計画に対して「万全ではないが、やむを得ない」との立場。
- 脱会者増により、建築協定が実質的に機能していない状態。柏市ホームページの地図上でも歯抜け状態を確認し驚いた。
- 建築協定の維持は困難であり地区計画移行に賛成。

■ 柏ビレジ建築協定（長岡）

- 建築協定に関する問い合わせは多数あり対応中。
- 地区計画後のまちの将来像が不明。
- 自治会の具体的な構想を明示してほしい。

■ 第2建築協定（坂井）

- 建築協定便りを読んでいる住民が大半ではないか。
- 今後、レクチャー等の住民向け説明会を検討してほしい。

■ 第3建築協定（鹿山）

- 去年までの建築緑地協定部と建築協定委員会の対立的な雰囲気は収束し、議論を再開できる状態と考えている。
- 建築協定と地区計画に関するQA集の整備と住民への周知を要望している。約1600世帯全てに個別対応するのは非現実的。

- 建築協定・地区計画の違いを明確にし、住民が正確に判断できる情報提供が重要。
- 建築士の顧問（有馬先生）との契約更新時に費用引き上げの要請があった。他建築協定委員会の情報提供を求めたい。

■ 第4 建築協定（石上）

- 地区計画へ移行すれば持続可能なまちづくりになるのか疑問。
- 建築協定を変えても、人が来なければ意味がない。
- 「建築協定を維持しつつ例外地区を設ける」という案は可能か？
→この場合、建築協定の変更になる、変更をするには地権者等全員の同意が必要のため現実的ではない。建築協定を廃止するには過半数の同意で足りるため、そちらを採用し地区計画移行したい。（荒柴）

4. その他議論・質疑応答

- 花野井協定では会費不足により運営が困難。協定の意義を住民が理解しておらず、説明から始めなければならない等苦慮している。
- 第2 協定では建築士の顧問契約を結んでおらず、第4 協定では無償協力に依存している状態。
- 建築協定委員の高齢化および専門性の不足により協定違反への対応が困難になっている。

5. 建築緑地協定部からの今後の方針（荒柴）

- 建築士顧問の高齢化や建築確認等の実務負担を踏まえると、建築協定委員会の現体制には限界がある。
- 地区計画移行すれば、行政が実務を行うため建築協定委員会も不要になるメリットがある。
- 柏ビレジの環境を維持したいという想いと、将来にわたって持続可能なまちづくりを実現する必要性との間には、ジレンマがある。最終的に、住民の皆さまが景観の維持を最優先とされるのであれば、地区計画移行を断念せざるを得ないと考えている。
- これまで建築協定委員会からの要望への対応や住民への情宣活動が滞っていたが、今期からは前に進めるべく活動している。
- 持続可能なまちづくりに向けて、用途制限の一部緩和の話と、建築協定委員会の実務継続が困難な現状と併せて、委員会内で議論していただきたい。

6. 総括・閉会

- 自治会としては、地区計画の是非を住民自身が判断できる材料を提供していく方針。
- 各委員会との継続的な意見交換と、住民への丁寧な情報発信の両立を進めていく。

7. 今後の予定

次回の意見交換会は 9 月または 10 月予定。

以上。