

# 2025/6/15 建築緑地協定部 第1回部会 議事録

参加者：荒柴、柴田、仙波、遠藤、シュピンドラー会長、岡崎事務局長

議題：2025年度の建築緑地協定部のこれまでの活動について、新役員向け説明を実施

## ■■■ 1. 柏ビレジの成り立ちと現状

- ・約44年前、東急不動産が湿地帯を宅地化し、柏ビレジとして販売を開始。
- ・入居者の多くは当時30～50代のサラリーマンで、現在は高齢化が進み、65歳以上が約60%を占める。
- ・子どもは独立し、夫婦2人または独居の世帯が増加。
- ・柏ビレジは都市計画法で、規制が厳しい「第一種低層住居専用地域」に指定されている。さらに、住環境を守るために「建築協定」も導入されてきた。

## ■■■ 2. 建築協定の概要

柏ビレジ内には、売却時期やエリアの違いにより「5つの建築協定」が存在。現在約1500戸が加入中。主に以下のとおりの規制内容。

- ・建築は個人居住用住宅のみ可（兼用住宅地区以外）
- ・2階建て・高さ9m以下
- ・敷地は170㎡以上なければならない
- ・協定加入は土地所有者等に限られる

### 5つの建築協定とそのエリアや戸数

|   |          |                               |        |
|---|----------|-------------------------------|--------|
| 1 | 花野井建築協定  | 花野井小学校の東側第2支部の大半と第3支部の一部      | 約130戸  |
| 2 | 柏ビレジ建築協定 | 花野井建築協定・第2～4建築協定地域を除く、他のエリア全部 | 約1240戸 |
| 3 | 第2建築協定   | 花野井小学校の南側の区画の一部               | 約17戸   |
| 4 | 第3建築協定   | 第10支部                         | 約100戸  |
| 5 | 第4建築協定   | ファミリーマートの北側                   | 8戸     |

柏ビレジ全体で約1600戸中1500戸が加入中。

### ■■■■ 3. 建築協定の課題

「花野井建築協定」だけが現に直面している課題と、その他の建築協定も含めた課題がある。

■特に問題視されているのは「花野井建築協定」。

- ・当初約 200 戸 → 現在約 130 戸に減少。
- ・脱会者の土地は建築協定が適用されず、「第一種低層住居専用地域」のルールのみが適用される。

※結果として、脱会者の土地には、高さ 9m 超の住宅や、3 階建て、店舗、アパートの建設が可能になり、協定加入者が納得しがたい状況になっている。

■その他の課題

- ・脱会が困難（現在は 5 つの建築協定が自動更新制になったため）
- ・売却の際、規制の多さがネックになり、売れにくい、不動産価値が下がる
- ・若い世代への世代交代が進まず、空き家リスクが高まる。
- ・建築協定のエリアは、店舗の建築ができないため生活の利便性が低下している
- ・結果として地価が下がる要因の 1 つとなっている
- ・協定の運用が機能していない場面もあり、既に事務所・塾・教室などの無許可開設例が見られる
- ・商業施設へのアクセスが悪く、買い物難民になる高齢者が想定される
- ・子育て世代にとって、日常生活の買い物・サービス利用が不便
- ・新築時には建築協定委員会の事前審査が必要だが、素人集団である建築協定委員会が対応することは事実上不可能で、実務上は顧問建築士が低価格あるいはボランティアで対応しており、対応が限界に

## ■■■ 4. 地区計画への移行の必要性

建築協定を廃止し、柏市の「地区計画」制度へ移行することで、次のような改善が見込める。

### ■生活利便性の向上

- ・小規模店舗や託児所、教室、事務所などの開設を可能にする
- ・駐車場の柔軟な設置

### ■住環境の保全

- ・アパート等は禁止、住宅高 9m 以下、土地 170 m<sup>2</sup>以上の方針は維持する

### ■若い世代の住み替え促進

- ・適度な規制緩和で、街の魅力・資産価値の回復を図る

## ■■■ 5. 地区計画にも欠点がある

公平に利点と欠点を説明した上で、最終的にどうするかを住民に決めてもらうのが良いと考えている。

地区計画を導入するには、その区域全体が一体的なまとまりである必要がある。

しかし、ビレジ内にある“既存のアパート”については、在来地主が所有する土地であり、「柏ビレジ外」として扱われている。

このため、既存アパートが含まれることで区域の一体性が失われ、そのままでは地区計画区域として設定できないという課題があった。

この点について、市と協議を行った結果、既存アパートがある街区を「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。

ただし、地区計画に移行した後でも、この「特例区」に限っては引き続きアパートなどの建築が可能な区域として扱われるという点に注意が必要。

※街区：道路で囲われた 1 つのエリアのこと

## ■■■ 6. 地区計画移行に関する実務上の条件

- ・地区計画は、「地権者の 2/3 以上の賛同」で市に申請できる
- ・建築協定の廃止は「過半数の賛同」で可能

・建築協定だけを先に廃止してしまうと、地区計画移行前のタイムラグの間に「第一種低層住居専用地域」のみが適用され、アパート等が建てられる可能性が高まる

このため、地区計画移行の実現見通しが立った時点で、建築協定廃止の手続きを取る必要がある

## ■■■ 7. 住民への説明・理解活動

建築協定の廃止および地区計画への移行について、約 3 年前に 1500 戸すべてに紙アンケートを実施。

- ・回収率：約 72～73%
- ・そのうち賛成：80%弱
- ・専門家（筑波大学・藤井准教授）によれば、回収率 70%以上は非常に高水準

## ■■■ 8. 建築緑地協定部と建築協定委員会の違い

- ・建築緑地協定部（自治会内）

→建築協定の廃止と地区計画への移行を推進。利便性・資産価値向上を目指す

- ・建築協定委員会

→協定内容の遵守が使命。違反建物の監視・指導を行っている。

## ■■■ 9. 今年の新役員からの質問

- ・地区計画とは？

→地区計画とは地区レベルのまちづくり計画のことで、地区の特性にあわせて、建物の用途や土地の制限を定めるもののこと。市が主導する地区計画や、民間が主導する地区計画などがある。

- ・地区計画で建物の高さはどうなる？

→要望として防災避難の観点から 10m や 3 階建ても検討されたが、日照権・景観維持等の観点から 9m までとする方針

- ・空き家はどれくらい？

→2024 年時点で 59 戸。全国平均と比べると低水準

- ・現状の建築協定の違反（塾などがすでにある）には誰が対応？

→委員会が対応する仕組みだが、機能していない。

- ・なぜ自治会がこの活動をしている？予算は承認されている？

→総会で議題としてあげて承認されてやってきた。活動方針の矛盾点や予算の懸念点はない。

以上