

建築協定の持続的運用方策に関する研究

-越谷市の建築協定地区の運用実態に着目して-

A Study on Sustainable Management of the Building Agreement

-Focusing on the Building Agreement Area in Koshigaya city -.

○柏崎 修¹, 宇於崎 勝也²

*Shu Kashiwazaki¹, Katsuya Uozaki²

Abstract: Building agreement which will allow the government, then the operation of district residents are left. Thus, the difference between the operating conditions will depend on public awareness. For this purpose, we implemented data and interview surveys to the government service in Koshigaya.

1. 研究の背景および目的

市街地の環境形成について、都市計画法や建築基準法は用途地域を定め、それに対応して建築物の安全、衛生、環境等の最低限が守られるように義務づけている。しかし、この基準に達しているからといって快適で美しい街並みが形成されるわけではない。それは住宅地においても例外ではなく、良好な環境を乱さないため、また近隣環境をめぐるトラブルを防ぐため、よりよい環境を担保するために建築基準法にも制定時の昭和 25 年当初から建築協定の制度が設けられていた。

建築協定は権利者全員の合意が必要であるから、不在権利者、反対意見の関係者等の全員合意を得るには多大な労力を伴う。場合によっては、虫食い状に建築協定区域が決まってしまうこともあり、一街区で協定を結ぶことも困難となっている。

一方、一人協定は住宅地を開発するデベロッパー等が、住宅分譲の開始以前に建築協定を締結し、建築協定付き住宅地として販売するもので(法 76 条の 3)、付加価値のある住宅地に入居するというイメージからレベルの高い協定も見受けられる。

建築協定は行政が許可するものであるが、その後の運営は住民に委ねられている。したがって、住民意識の差により、必ずしも運営は容易ではなく、期限切れで失効することも多い。

そこで本研究では、埼玉県越谷市の建築協定地区⁽¹⁾において建築協定を持続するための運営委員会の活動を取り上げ、その手法と協定の取り組みについて分析を行い、効率的な住環境整備の運用方法を検討する。

2. 建築協定地区の運営委員会の実態

運営委員会は協定地区の代表者で組織され、新たな建築主からの建築計画の届出を承認したり、違反者に対する処置を行うなど、協定の規則に則って、その運

営にあたるものである。建築協定のルールを尊主するためには、建築協定地区の住民で運営委員会を組織し、運営委員会の存在を周知させることが重要となる。

しかし、すべての建築協定に運営委員会が組織されている訳ではなく、越谷市の建築協定も例外ではない。平成 21 年に更新された合意協定の⑨こしがや・四季の路は住民主体の運営委員会が機能しているが、他の一人協定は、運営委員会ではなく事業者が引き続き運営している地区が多く、③越谷市川柳マインドスクエアと⑩レイクタウン美環の杜は合意協定で登録してはいるものの、事業者が協定付きの新規開発を提案し地権者の合意を得た後に協定を締結したため、実際の協定形式は一人協定と変わらない。

3. 地区計画への移行事例

現在、越谷では 10 地区で建築協定が締結されているが、越谷市で初めて締結された建築協定は現在地区計画が決定されている「しらこぼと地区」「大泊東地区」である (Table 1)。両地区とも一人協定で締結し、さ

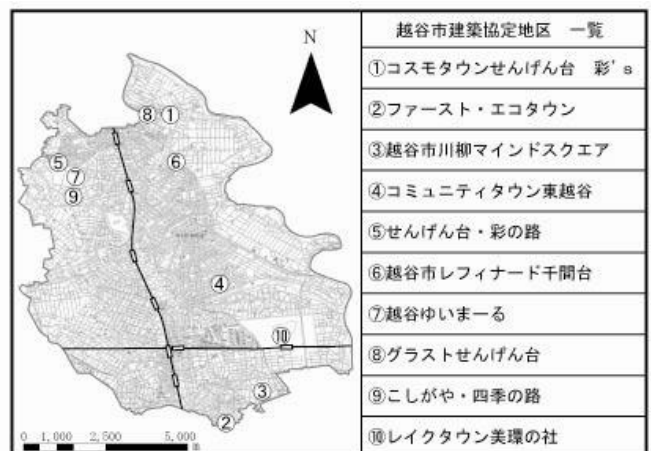


Figure 1. 10 districts located in Koshigaya Building Agreement

1 : 日大理工・院・不動産 2 : 日大理工・教員・建築

らに住民の全員合意を得て一度更新しているが、再度期限が切れた際に地区計画に移行した。両地区は策定した面積が広く、戸数も多かった(しらこぼと地区は165戸、大泊東地区は300戸程ある)ため協定の更新手続きに労力を費やさなくてはならなかった。そのため、再度の協定更新をおこなう際に住民全員から合意文書を収集することが煩雑になることを考慮し、建築協定から地区計画に移行している。

地区計画制度は住民の意向を計画案の策定を行う段階で反映させ、住民参加により地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりを進めるという点で、建築協定制度と類似している。建築協定制度との大きな違いは市町村が地区計画を条例化し、建築基準法上の制限として取り扱えるようになることである。

さらに、建築協定と違い地区計画は地権者のすべての合意を得なくても制限をかけることが可能である。ただし地区計画を定めることができる区域は、都市計画区域のみであり、制限できる内容は用途地域制による制限を補完または強化するもの限られている。住民自治に委ねられているという点を考慮すると、建築協定は地区計画よりも高度の基準を定めやすく住民意向に即した対応が可能な制度であると考えられる。

4. 「こしがや・四季の路」の事例

また、建築協定「こしがや・四季の路」は豊かな住環境と美しい景観を長期的に維持するため、開発事業者が昭和 63 年に越谷市と建築協定および越谷市公共施設等維持管理協定を締結した。維持管理協定は越谷市に帰属する公園・道路・水路等の公共スペースの管理についてのルールを定めたものである。また同年、埼玉県と緑の協定を締結し、さらに「(財)日本野鳥の会」のミニバードサンクチュアリの認定が加わり、翌年結成された管理組合⁽²⁾に、本格的な街づくりの継続が委ねられた。その後、平成4年に基本的な公共施設の管理は越谷市に移管されたが、高度な管理には住民の協力が必要であるとして、この際に越谷市公共施設等維持管理協定が更新された。

結果的に、住民・開発者・行政の三者が協働した管理システムが構築され、現在に至るまで公園や水路沿いにあるビオトープ、街路樹等の維持管理が、住民も積極的に参加する事で継続的に維持されている。

5. まとめ・結論

越谷市の建築協定地区は、まだ10地区と少ない上に、50区画以下の比較的小規模な地区が半数を占めている。また、ほとんどの建築協定が締結間もない一人協定であり、ヒアリング調査からも住環境に対する住民の問題意識が低い地区も多いことがわかった。

しかしながら、建築協定の必要性を認めている地区住民もいるため、今後も継続的に研修や情報交換が行える機会や交流の場が求められると考えられる。

また、建築協定の制度的性格を活かすのであれば、地区レベルにおいて最低限の規制としたい事項を法的規制力のある「地区計画」で定め、「建築協定」では柔軟な対応する等の処置を取ることが、住民の意識を保ちつつ運用していく有効なひとつの手段であると考えられる。建築協定は住環境を整えるための有効なツールであり、良好な住環境整備を実現するためには運営委員会をはじめとする住民の意識向上が重要である。

6. 参考文献・注釈

- [1] 「都市コミュニティと法」建築協定・地区計画による公共空間の形成 長谷川貴陽史 (2005) 東京大学出版会. [2] すぐに役立つ「建築協定」の運営とまちづくり 鈴木克彦 (1992) 鹿島出版会. [3] 越谷市の美しい街づくりに向けて～建築協定ガイドブック～ 越谷市街づくり調査会 (2009). [4] ヒアリング調査 2011年6月7日 こしがや・四季の路管理組合 [5] ヒアリング調査 2011年7月5日 越谷市街づくり調査会会長 若色欣爾(1) 一般に建築協定がかかる範囲は建築協定区域と呼ばれるが、越谷市では「建築協定地区」としているため、本稿ではその呼び名とする。(2) 「こしがや・四季の路」では運営委員会に代わって運営している。

Table 1. Timeline for Building Agreement and District Plan in Koshigaya

昭和25年	建築基準法制定から建築協定制度が創設	
昭和50年	越谷市初となる建築協定 「越谷しらこぼと建築協定」締結	
昭和51年	「大泊東建築協定」締結	
昭和55年	都市計画法および建築基準法改正時に地区計画制度創設	
昭和61年	越谷市まちづくり協議会の発足	
昭和63年	「千間台・四季の路 建築協定」締結	
平成4年		「沼田地区計画」H4年決定 H7年に最終変更
平成7年		
平成8年		「西大袋団地地区計画」決定
平成9年	建築協定「コスモタウンせんげん台 彩's」 「ファースト・エコタウン」越谷市川柳メイン ドスクエア「コミュニティタウン東越谷」締結	「七左第一地区計画」 決定
平成13年		「西大袋地区計画」決定
平成16年		「越谷しらこぼと地区計画」変更
平成17年	「せんげん台・彩の路 建築協定」締結	「大泊東地区計画」変更 「出津地区計画」決定
平成18年	「越谷市レフィナード千間台 建築協定」締結	「越谷レイクタウン 地区計画」決定
平成19年	「越谷ゆいまーる 建築協定」締結	
平成20年	「グラストせんげん台 建築協定」締結	
平成21年	「こしがや・四季の路 建築協定」更新 「レイクタウン美環の杜 建築協定」締結	「越谷レイクタウン 南地区計画」決定