

# 敷地毎にきめ細かく壁面後退位置などを設定し、厳しく運用



## 諏訪野地区 福島県伊達市

敷地毎に異なる壁面後退位置や駐車場、物置、門柱の設置位置をきめ細かく定め、これを担保するために、建築協定運営委員会が確認申請前の事前審査や工事後の独自の完了検査、検査済書の発行を行っている。

### 1 地区及び建築協定の概要

#### ■ 地区名・所在地

地区名	諏訪野地区
所在地	福島県伊達市諏訪野1～3丁目
最寄駅	JR東北本線伊達駅 駅南約0.9kmに位置
用途地域	第一種低層住居専用地域 (容積率80%、建ぺい率50%)

#### ■ 建築協定等の概要

当初認可年月日	平成7年6月2日
変更認可年月日	平成19年3月23日
有効期間	10年間(平成29年3月22日) 自動更新(延長10年)
締結型	合意型(当初一人型)
協定地区面積/ 区画数	約8.1ha / 288区画 (全体約12.6ha)
地区計画 (志和田前地区)	平成8年5月31日 都市計画決定

### 地区特性

諏訪野地区は、平成6年から開発事業者が3工区

に分けて段階的に開発した総区画数288の住宅地で、現在も一部は分譲中である。

開発段階から建築家や都市計画家、開発事業者などの多くの専門家関わった住宅地であり「住民が主体となって環境共生を図ることで街のコミュニティを構築すること」を目標として開発された。具体的には、透水性舗装や緑豊かな道路、電線の地中化、穏やかな曲線道路、沿道の桜並木と宅地内の石垣などにより、潤いのある住環境を形成している。また、街のコミュニティを自然発生的に誘発するために、5～10区画の宅地に囲まれる形でコモン(住民のために計画的に整備された共有スペース)を36ヶ所設けている。

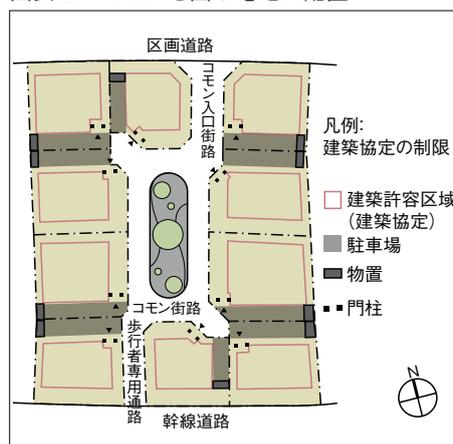


緑豊かな諏訪野

図表1 建築協定の区域図



図表2 コモンを囲む宅地の配置



## 建築協定の特徴

諏訪野地区では地区計画や緑化協定に加え建築協定を定め、魅力的な住環境を維持している（図表5）。地区整備計画では用途、高さ制限、壁面後退等の制限を定めているが、建築協定ではよりきめ細かく厳しい制限として建ぺい率、容積率、壁面後退、形態・意匠、駐車場の設置位置等の制限を定めている。

### ●各敷地に対してきめ細かい制限内容を示す

建築協定によって敷地が接する道路等の種別と方角ごとに建築物の壁面後退位置を決めた上で（図表3）、敷地毎に駐車場（カーポート設置場所）、物置、門柱の設置位置を図化することで指定し、実際に建築が可能である区域を独自に建築許容区域として定めている。上記の内容を盛り込んだ図（宅地用途図、図表4参照）を、協定区域内の288の敷地全てに対して作成し、協定書に提示している。これらの厳守のため、確認申請前の事前審査や工事後の建築協定運営委員会（以下、運営委員会）による独自の完了検査を行っている。

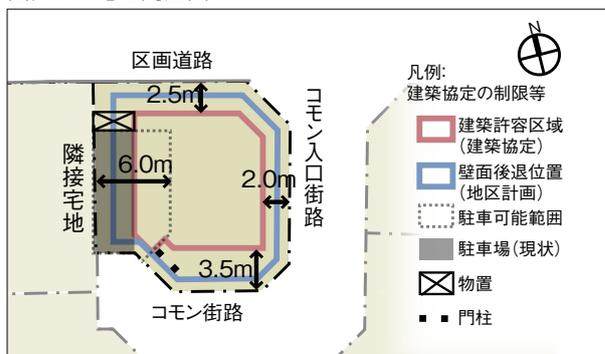
なお、この宅地用途図は地区計画の方針の付図としても示されている。

図表3 壁面後退距離

区分	東	西	南	北
幹線街路	3.0	—	3.0	2.5
準幹線街路	3.0	3.0	—	—
区画道路	3.0	3.0	3.0	2.5
コモン入口街路	2.0	2.0	2.0	2.0
コモン街路	3.5	3.5	3.5	3.0
歩行者専用通路	2.0	2.0	3.0	3.0
隣接宅地（1階）	1.5	1.5	3.0	1.5 4.2*
隣接宅地（2階）	—	—	—	2.5 4.2*
ガス基地廻り	2.5	2.5	2.5	2.5
商業地廻り	3.0	3.0	3.0	3.5

\*北側駐車場の場合における北側隣地境界からの距離

図表4 宅地用途図



## 2 取り組みの内容

街びらきの段階では、開発者による一人協定であったが、その後、段階的に住民主体の協定運営へ移行していった。

## 住民主体の協定運営への下地づくり

### ●団地管理組合の設立

平成10年、30世帯が入居した時点で、責任ある街のコミュニティの構築を主な目的として、建物の区分所有に関する法律をもって共有施設である集会

図表5 主な建築物への制限

\* 下線部は平成19年の変更項目

	諏訪野建築協定	地区計画（条例）	緑化協定 * 諏訪野では緑化景観条例
区画形質の変更	・宅地区画及び地盤高の変更を禁止	—	—
建築物の用途	・戸建専用住宅等	戸建専用住宅等	—
建ぺい率	・40%、 <u>物置・カーポートを加える場合は50%</u>	—	—
容積率	・60%、 <u>物置・カーポートを加える場合は80%</u>	—	—
高さ制限	・地盤面から10m以下、軒高は7m以下	10m以下 軒高は7m以下	—
壁面後退	・建築許容区域を超える建築の禁止。 〔 <u>建築許容区域を超えて建築可能なものを明確化（出窓部分、物置等）</u> 〕	道路境界線から1.0m以上 隣地境界線から1.5m以上 （付属建築物を除く）	—
形態・意匠	・屋根は無彩色（黒を基調） ・ <u>屋根の意匠・形態等、壁面の色彩は健全な街にふさわしい調和のあるもの</u>	屋根は無彩色とする。	—
その他	・ <u>駐車場・物置・門柱の設置位置の指定〔駐車可能な範囲の拡大〕</u> ・ <u>テレビアンテナ設置場所の制限</u> ・ <u>屋根の排水方法〔排水方法の種類を明確化〕</u> 等	かき、柵等を設ける場合は生垣とする。 隣地境界の土留めは5cm以内とする。	・道路に面する区域は、低木及び中木の生け垣緑化、民境界は、樹高1.2m以下の生け垣緑化 ・宅地内の緑被率20%以上 等

場施設を財産とした、団地管理組合法人「諏訪野会」(以下、「諏訪野会」)を設立した。

その後、集会場やコモンなどの共有・共用空間を「諏訪野会」が維持管理している。

### ●建築協定運営委員会の発足

平成13年に3地区全体の協定運営を担う運営委員会を「諏訪野会」の部会として発足した。

運営委員会は2年任期で、委員長は「諏訪野会」の理事長が兼務し、委員は「諏訪野会」の理事3名と1～3丁目から各1名の住民を選出し、計7名で構成している。なお、未売却の宅地があることから、開発事業者は、運営委員会の発足時から現在まで継続して運営委員の一員として参加している。

## 建築協定の変更経緯

### ●住民主体の協定運営の検討

運営委員会は、まず街の基本理念や建築協定の締結意義などの基本的な内容についての勉強会を開き、その後、これまでの協定運営の問題点の洗い出しや協定改定の検討を始めた。

### ●協定の制限内容の変更に係る検討

平成15年には、入居後の時間経過によって変化した生活スタイル等に対応するため、現状の問題点の洗い出しとアンケート調査の結果を踏まえた建築協定の変更案を作成した。案に盛り込まれた制限内容の主な変更内容は以下の通りである(変更点は図表5下線部)。

計画当初は、1世帯あたりの自動車保有台数を2台と想定して駐車場の設置位置を制限していたが、さらに1～2台の駐車を可能とするため、駐車可能範囲を敷地境界から6mまでの範囲に拡大した(図表4)。

また、それまでは集約型の協調アンテナを使用していたが、町営ケーブルテレビの開局により協調アンテナの利用率が低くなったことと、地上デジタル放送に対応するために、新たに高さ制限を設けた上で各住戸が個別にアンテナを設置することを可能とした。

さらに、取り扱い基準がなく曖昧であった小規模な物置やテラス、床面積に算入されない出窓等について建築許容区域を超えて建築する事例が増えていたことから、それらを建築可能なように基準を明確にした。

## 総会での承認

平成15年5月に、検討した建築協定の変更案を「諏訪野会」総会に提出し、住民全員の合意をもって承認された。

さらに、建築協定の内容を確実に担保するために、運営委員会が建築確認申請の事前審査、工事完了後の完了検査を行うことと、工区別に3つに分けられていた協定地区を1つに統合することが承認された。

なお、地区の統合については、協定の制限内容が同じでかつ、運営も同一の開発事業者が担っており、実質的には1地区の建築協定と変わらなかったことなどから、承認はスムーズに進んだ。

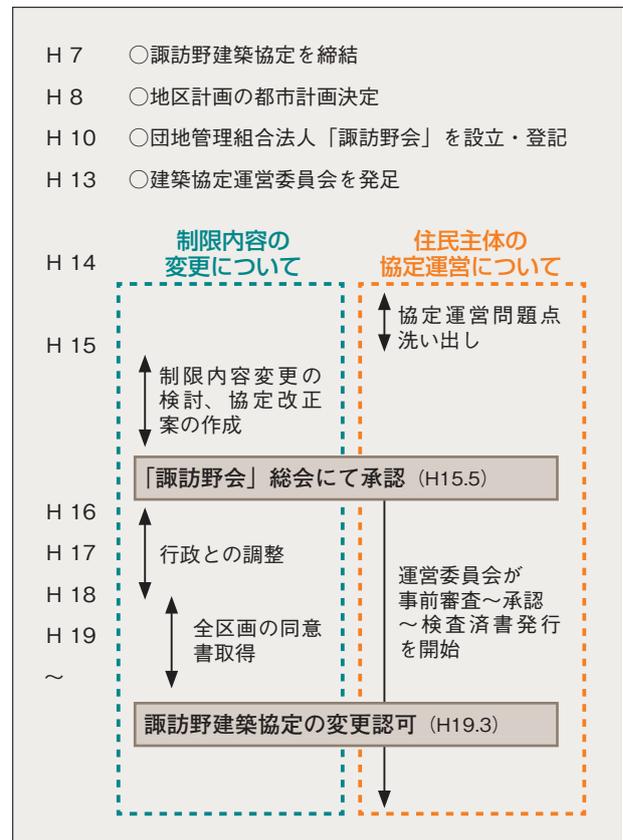
### ●行政との調整を経て変更認可を取得

総会での承認を経て、平成16年には県に協定の変更案を提示し、協定の構成や技術的内容、表現等の県からの指摘事項に対応した。諸手続きが完了した平成18年には協定変更の同意に関する必要書類を住民全員分揃え、県知事へ申請書を提出した。

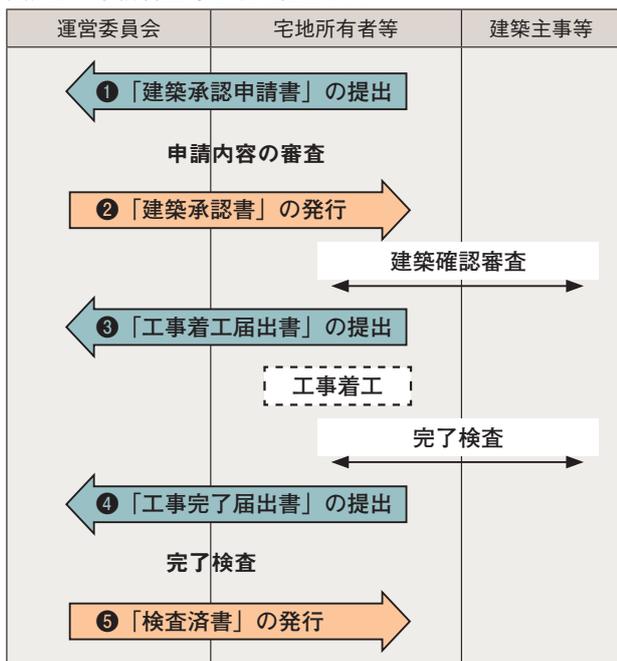
変更同意に関する住民全員分の土地登記簿謄本や印鑑証明などの必要書類を揃えるために、更に1年あまりの歳月を要した。

その後、平成13年の勉強会開始から7年目にあ

図表6 建築協定の変更までの流れ



図表7 事前審査等の取り組みフロー



たる平成19年3月に、3つの協定を1つにまとめて新規に協定を締結しなおす形に変更認可を得た。

### 住民主体の事前審査・承認等の仕組みの展開

平成15年の総会での承認後、運営委員会は、住民自らのルールを最後まで運営・管理するという意志に基づき、行政等への建築確認提出前の事前審査と、工事後の完了検査を一貫して行う諏訪野独自の協定運営を開始した。

#### ●建築計画の審査と承認

建築行為者が建築や宅地利用形態の変更を行う場合、事前に運営委員会に「建築承認申請書」又は「宅地利用形態変更承認申請書」を提出する。その後、委員は協定チェックリスト（図表8）によって申請内容の審査を行い、設計打ち合わせ協議を行った上で委員長名で「建築承認書」又は「建築を承認できない旨の通知書」を交付する。

なお、建築承認申請書等は、担当委員に連絡することで入手することができ、担当委員は事前相談にも対応する。

#### ●独自の工事完了検査と「検査済書」の発行

建築主は、工事の着工前に「着工届」、工事完了後に「完了届」を提出し、運営委員会は、協定内容に適合している場合は「検査済書」を発行する。完了検査では完了検査用のチェックリストをもとに壁

図表8 建築協定チェックリスト（事前審査用）

面後退距離や付属施設の設置位置等の実測を行っている。なお、協定内容に適合しない場合は書面によって通知し、改善を求めている。

### 協定内容等の周知・啓発活動

住宅地の魅力を新規入居者に理解してもらうために、入居案内時に「諏訪野会」の総会資料や「諏訪野通信」等を渡すとともに、景観向上への協力依頼という形で、建築協定に定められた制限の内容を示した資料を渡している。

## 3 今後の課題

### 新旧住民相互における建築協定の重要性の共有

諏訪野地区では、計画的に開発した住宅地の住環境を維持・保全していくために、住民が主体となって勉強を重ねて独自のルールを定め運営してきている。現居住者は街の維持管理を住民の責任や義務と感じ、建築協定等のルールの運営に賛同しているが、今後、世代交代や新規住民の入居等が進んだ場合に、建築協定等のルールの運営や街の維持管理への参画の重要性を共有してもらえるかどうかが課題である。