

運営委員会による「事前審査・承認」を約 20 年に亘って運用



布佐平和台第一～第四住宅地区

千葉県我孫子市

第一住宅地区は、昭和 52 年に一人協定で認可された千葉県指定第一号の地区。約 10 年の運用を経て、平成元年には確認申請前に運営委員会が協定との適合性を審査する「事前審査制度」を導入。審査時の判断基準となる運営規則も作成。

1 地区及び建築協定の概要

■ 地区名・所在地

地区名 我孫子市布佐平和台第一～第四住宅地区

所在地 千葉県我孫子市平和台 2 丁目～ 7 丁目

最寄駅 JR 成田線布佐駅
駅西北約 0.3 ～ 1.5km に位置

用途地域 第一種低層住居専用地域
(容積率 100%、建ぺい率 50%)

■ 建築協定の概要

当初認可年月日 昭和 52 年 8 月 26 日 (第一住宅地区)

更新年月日 昭和 62 年 11 月 13 日 (第一住宅地区)

有効期間 10 年間 (平成 29 年 11 月 12 日)
自動更新 (10 年毎継続)

締結型 合意型 (当初一人型)

面積 約 26.8ha (第一～第四住宅地区)

区画数 430 区画 (当初)、現在 1,395 戸

地区特性

総面積約 56.7ha、総戸数 1,395 戸の大規模戸建住宅団地である。

昭和 51 年 9 月の分譲開始から約 15 年に亘って宅地開発が進められ、平成 12 年まで約 24 年の長期に亘って宅地分譲と建売分譲が行われた。

宅地は平均約 200㎡で、大谷石の擁壁で区画され、緑化協定により道路側は生垣となっている。

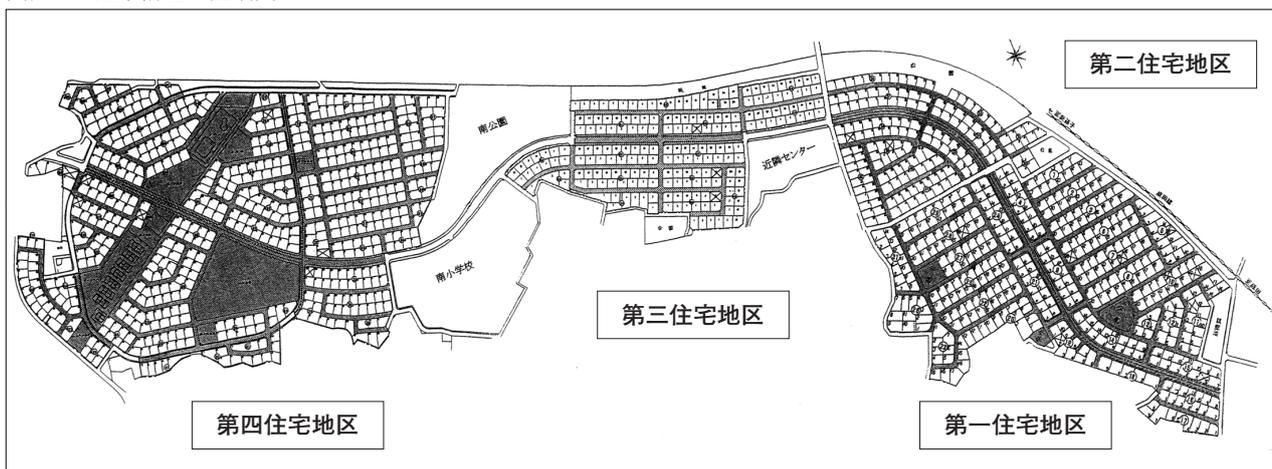
建築協定の特色

建築協定には、住宅地としての良好な環境の維持増進を目的に、次のような内容が盛り込まれている。

図表 2 建築協定の主な内容

用途	専用住宅
階数	2 階以下 (地階を除く階数)
高さ	9m 以下、軒の高さ 6.5m 以下
外壁後退	隣地及び道路境界線から 1m 以上
区画割り	細分割の禁止 (協定締結時のまま)
地盤面	変更禁止 (協定締結時のまま)
擁壁	勾配・仕様の変更の禁止
へい	生垣、又は金網柵併用

図表 1 建築協定の区域図



2 取り組みの内容

自治会と一体となった運営委員会による運営

昭和51年9月の第一住宅地区（430区画）の分譲開始後、世帯数が約250世帯になった昭和54年に、自治会と自治会役員が運営委員を兼務する建築協定運営委員会（以降、運営委員会）が発足した。

自治会役員が運営委員を兼務できた理由は、当初は増改築が少なく、しかも団地内には開発会社のメンテナンス会社や住宅メーカーの販売事務所があったことから、同職員と相談しながら協定運営が可能であり、委員の負担が少なかったためである。

自治会役員は1年交代で、5～6班（1班約10世帯）単位で理事を1名選定している。運営委員会の委員長には自治会副会長、委員には自治会の総務・渉外・企画・広報・まちづくり協議会・会計の各部の理事が就任している。

「事前審査制度」導入のきっかけと運営

● 1年交代の委員会運営による判断のバラツキや行政の確認判断と委員会判断のズレが発生

運営委員会発足後、歴代の委員長を中心に個別に建築協定の運営を進める中で、屋上庭園や2世帯住宅など、専門家ではない委員長が適否の判断に苦慮する事例が出てくるとともに、委員長によって判断が分かれるケースもあった。

一方、委員会では建築不可とした確認申請が行政に出された際に、建築協定書に記載されていないなどの理由により確認がおろされるケースもあった。

このため、平成元年8月に、行政への建築確認申請書の提出前に、自治会内部で事前審査を行うことを目的とした「自治会建築協定処理細則」を作成し、我孫子市の承認を得た。以降、全ての建築行為について事前に運営委員会が承認し、我孫子市等に建築行為等承認通知書を提出する「事前審査」の運営を約20年に亘って実施している。

● 問題がなければ審査から承認まで7日間

建築行為者は、事前に審査手数料1,000円を運営委員会に支払った上で、担当理事経由で「建築行為等承認申請書」を運営委員長に提出する。

その後、運営委員会で審議し、委員長名で「建築行為等承認通知書」又は「不承認通知書」を交付する。建築主は、行政又は指定確認検査機関へ建築確認申請書を提出する際に承認通知書を添付する。

図表3 建築協定の当初認可からの経緯

S51年	第一住宅地区 販売開始	
S52年	第一住宅地区 建築協定認可	
S54年	自治会と建築協定運営委員会の発足	
S58年	第二住宅地区 建築協定認可	約10年運用
S59年	第三住宅地区 建築協定認可	
S60年	第四住宅地区 建築協定認可	
S61年	第一住宅地区 協定更新の準備開始	
S62年	第一住宅地区 建築協定の更新認可(自動更新の導入) *合意手続きが難航。更新まで約1年半	
H元年(8月)	第二住宅地区 建築協定の更新認可(自動更新の導入) *前倒し更新。更新まで約1年半	
H元年(9月)	建築計画の「事前審査制度」の導入 *行政への建築確認申請前に運営委員会の事前審査を経ることを我孫子市が承認	
H15年	第三、第四住宅地区の協定更新に向けた「協定対策委員会」発足	
H16年	同意手続きが難航し、第三住宅地区の協定期限切れ	
H17年	第三、第四住宅地区 建築協定更新の再認可(自動更新の導入)	委員交代時の申し送りによる運用
H18年	「建築協定審議諮問委員会」発足	
H19年	「建築協定書・緑地協定書」の製本・全戸配布	
H20年	「建築協定運営規則」「同コメント」の作成・全戸配布	



自治会館（平成11年3月竣工）住宅地の維持管理活動の拠点



大谷石の擁壁と生垣が連続する街並み

審査から交付までの期間は、問題がない場合は7日間、問題がある場合等は最大1ヶ月かかる。

現在、承認申請は年間10件程度で推移している(平成20年は10件のうち8件が建替え)。

●**工事期間中は運営委員会の承認看板を提示**

さらに、建築主は建築工事に入る前に、運営委員会に1万円を支払った上で「建築行為等承認証(看板)」を貸り受け、工事期間中、現場に承認看板を提示する必要がある。なお、工事終了後は看板を返却し、預かった1万円を返却する仕組みとなっている。

●**委員交代時に「審査判断の申し送り」を実施**

運営委員は「条文主義」ではなく「判例主義」を尊重するとの運営方針に基づき、毎年の交代時に、「外階段を認めない」「屋上利用を認めない」などの独自の判断や約束事の申し送りを行っている。

「**建築協定運営規則**」作成の経緯と内容

●**協定更新のための住民有志による**

「**建築協定対策委員会**」設置がきっかけ

自治会は、第一、第二住宅地区の更新時の苦労を踏まえて、第三、四住宅地区(計約800区

画)の協定更新手続きを早期に進めるために、平成15年11月に「建築・緑地協定対策委員会」を設置した。

委員は公募により選定し、12名体制(うち建築・行政経験者3名)で、自治会の理事・班長と協力しながら更新手続きを進めていった。

土地所有者数が多い上に、全国に散在していたことから、同意書の取付けは困難を極めたが、2年後の平成17年に更新認可を得ることができた。

更新手続きの過程で、過去の判断のバラツキや現在の申し送りでは禁止となっている屋上利用などの存在等が浮き彫りになり、平成18年3月に、同委員会を「建築協定審議諮問委員会(以降、諮問委員会)」に改め、新たな活動を開始した。

図表5 建築工事現場に表示される「建築行為等承認証」

布佐平和台・建築(緑化)協定 建築行為等承認証	
承認年月日 番号	平成 年 月 日 布平自建協 第 号
承認者	布佐平和台建築協定運営委員長
建築主または 建造主の氏名	
工事施工者 住所・氏名	
電話番号	☎
工事現場管理 者氏名	
布佐平和台自治会 (工事期間中見やすい場所に表示してください)	

図表4 建築行為等承認申請書

別紙様式1 平成 年 月 日

建築行為等承認申請書

布佐平和台建築協定運営委員長 様

申請人(建築主)住所
氏名
☎

(代理人)住所
氏名(法人名)
☎

私は、このたび「布佐平和台第一住宅地区建築協定に定める基準」および「建築基準法」を遵守のうえ、下記により建築行為等を行いたいのでご承認ください。

敷地の番地	布佐平和台	丁目	住居表示	丁目	番号	
工事種別	1. 新築 2. 増築 3. 改築 4. その他					
建築物の用途	専用住宅					
建築物の構造	造 階				一戸建	
建 べ い 率	建築面積	m ²	=		%	
容 積 率	敷地面積	m ²	=		%	
	延べ面積	m ²	=		%	
外壁後退距離	東	m	南	m		
	西	m	北	m		
建築物の高さ	地盤面からの高さ		m	軒までの高さ		m
斜 線 制 限	別紙図面に表示					
壁 の 種 類					出窓 1. 有り 2. 無し	
区 画 割	1. 変更無し 2. 変更有り ()					
地 盤 高	1. 変更無し 2. 変更有り ()					
擁 壁 の 変 更	1. 変更無し 2. 変更有り ()					

※1. 建築確認申請書を建築主事(市又は県)又は指定確認検査機関に提出する前及び建築確認不要の増改築の工事前に申請し、承認を受けることが必要です。

※2. 建築主事(市または県)又は指定確認検査機関に提出の建築確認申請に添付する「案内図」「配置図」「敷地境界から外壁前及び建物通り寸寸法記入」「平面図」「壁構造の「詳細図」「立体図」「軒高及び最高高さ」「面積表」の図面を添付した申請書を申請者必要部数に1部加えた数を提出して下さい。(建築確認不要の場合も含む)

※3. 当申請手続きには、手数料1,000円(1件につき)が必要となりますので、申請書および添付書類提出時にお支払い下さい。

【照会先：建築協定運営委員長 ☎]



現在の運営委員会の委員長と諮問委員会の委員

●建築協定運営規則と同コメントを作成

諮問委員会は、委員交代時の申し送り事項を後世に継承するとともに、小屋裏部屋、半地下方式、土留め擁壁など、それまでの協定では判断できない事例や今後の社会変化に適切に対応するため、審査時の判断基準となる運営規則づくりを始めた。

具体的には、併用住宅や大谷石の擁壁の勾配・仕様等の実態調査、建築基準法に定義がない専用住宅や一戸建ての判断、小屋裏部分の面積の取扱いを検討するとともに、区分所有法を参考に、裁判所に提訴するための議決権定数の検討などを行った。

約2年後の平成20年3月に運営規則と同規則に至った考え方を示すコメントを作成し、全戸に配布するとともに、住民説明会を開催した上で、平成20年4月末の自治会の定例総会で正式に承認された。

なお、役目を終えた諮問委員会は、一旦解散したが、現在は、運営委員会が判断に苦慮した場合の諮問機関の役割を担っている。

図表6 「建築協定運営規則」の主な内容

項目		概要
専用住宅	認められる例	運営委員会が認める一部の兼用住宅を許容
	兼用事務所	公認会計士事務所、税理士事務所、行政書士事務所等
	兼用学習塾等	エレクトーン教室、ピアノ教室、英語教室、生け花教室等
	兼用治療院	整骨院、マッサージ等
	認められない例	暴力団事務所、専用事務所、宗教施設、カラオケ教室
一戸建て		玄関が二つある2世帯住宅を許容
外付け階段		外付け階段の禁止(アパート化の禁止)
階数		小屋裏物置の水平距離面積は直下の階の床面積の1/2まで許容
擁壁の仕様		大谷石で築造されている箇所は、極力大谷石を採用
裁判所への提訴の条件		議決権定数の2/3以上違反者に弁明の機会を与える

3 今後の課題

建築協定内容の周知・啓発活動の充実

建築協定の周知活動としては、各住宅地区に1箇所「建築・緑化協定のお知らせ看板」を設置するとともに、協定認可を受けた住宅地全域の「建築・緑地協定書」や上記の運営規則等を製本し、全戸配布(新規居住者にも配布)を行っている。

もともと住環境の維持管理に対する意識が高い居住者が多い住宅地であるが、既に入居後約30年を経過し、世代交代が進むとともに、中古住宅の売買や賃貸化事例が増加するなど、居住者構成も大きく変化しつつある。このため、今後は、絵図等を挿入した分かり易い協定解説書の作成や講習会等の開催など、周知・啓発活動を充実していく必要がある。

増改築等の増加に対応する運営体制の整備

分譲当初に建築された住宅の老朽化が進むとともに、家族構成も変化してきていることから、今後は建替えや増改築がさらに増加することが想定される。このため、審査・承認等の処理を円滑に行えるように運営体制の充実を図っていく必要がある。



大谷石の擁壁と生垣からなる特徴的な街並み



建築・緑化協定のお知らせ看板(各地区に1箇所設置)