

受賞を契機に新たに取り組んでいること

布佐平和台住宅地は最初の協定が締結されてから既に30年が経過しております。分譲当初の建築物は20～30年の経年による老朽化や家族構成の変化等により建替えや大改修の時期に至っております。また、居住者の多くも世代交代期にあり高齢者世帯や転入・転出も増加傾向にあります。このような状況の下、協定書に基づく新・増築の「建築行為承認申請書」の提出も毎年10件を超えており、今後も増加が想定されます。

まさに布佐平和台住宅地の再生期に差し掛かっていると思われませんが、協定の運営にあたって、新たに対処すべき事案が幾つか生じております。

1. 現協定では判断できない事例の発生

住宅産業の発展や建設技術の向上により規格化された経済的な材料や新工法が工夫され、また、施主側も生活スタイルが多様化していることもあって小屋裏部屋、二世帯住宅、半地下方式、屋上の利用、外階段、土留め擁壁、看板等、30年前の在来工法による建築物を想定した現有の建築協定の趣旨に合わない事例、また、協定の条文では判断できない事例がかなり多く見られるようになってきました。

今後も起こり得るこれらの事例に対処するためには、建築協定に対する意識を保持しつつ、社会の変化に対応した景観や秩序のあり方を新たに創造していく必要があります。そのためには、住民自らが主体的に意思決定した“積み重ね結果”を判断基準に置き、協定の運営を今までの条文主義の立場から、判例主義の立場に軸足を置いて、柔軟な条文の解釈が必要になります。

現在、協定運営審議諮問委員会では住宅地内の実態を調査し、この判断基準となる運用上の指針策定を検討しているところであります。

2. 協定に関する広報活動の必要性

協定の制限は、単に新・増築の建築行為に限ったものではありません。確認申請義務を負わない物置小屋や車庫の設置、屋根や外壁の改修、へいや土留め改造等の建築行為には協定承認申請の必要がなく、行為の完了後に問題視されている事例も多く見られます。

法と違って協定は住民同士の約束事で自己規制が基本ですが、協定そのものの

重要性に関する認識は人により温度差があります。また、十分認識している住民であってもその意義や条文内容の理解度には当然差があります。

より多くの住民の理解度を高めるためには、協定の意義と内容を機会あるごとに説明し、協定承認申請制度の周知を図るとともに、適合許可を与えた物件の公開や承認申請を必要としない行為における協定違反の監視と指導を行う必要があります。

また、近年設置され、確認申請を迅速に行う民間の建築確認機関、設計事務所や施工業者等に協定の存在を周知させる広報活動も重要であります。

この広報活動の一環として、認可を受けた布佐平和台住宅地全地域の「建築・緑地協定書」を製本し、全居住者に先ほど配布したところであります。今後は、絵図等も挿入した解り易い解説書や判例に基づく運用指針等を策定し、広報・伝承活動を充実させていきたいと考えております。さらに、協定の存在を外部に周知させる手段として、自治会のホームページの策定についても検討しております。

3. 協定運営体制等の整備

住環境保全のためには、住民意識の高揚と円滑なコミュニケーションが必要と考え、自治会活動全般に亘り検討審議する自治会会則等に関する諮問委員会を平成18年5月に発足させ、事業活動・組織体制の見直し作業に入っております。

建築・緑地協定の運営体制の見直しは重要な事項の一つで、現在の体制では近年増加傾向にある協定承認申請の処理が円滑に行えず、承認までに多くの時間を必要とするため、迅速かつ適正に処理できる運営体制の整備が望まれています。

4. 調査検討経費の使途

幾つかの候補を挙げ検討中であります。現在、自治会役員（理事）の交代期にあり、新役員が決定する5月以降に平成19年度の自治会活動方針の一環として具体的な使途を決める予定であります。予想される調査検討経費の使途候補は以下のとおりであります。

①建築・緑地協定の周知・徹底

- ・協定書の製本・配布（平成19年3月に、全戸に配布済）
- ・誰でも解る解説書の作成
- ・布佐平和台のホームページの作成

②実態調査とデータベース化

- ・協定運用指針策定のための実態調査とデータベース化

③良好な街並み等の見学・研修会の開催

- ・今回受賞した街並みの見学と管理組織との意見交換
- ・過去に成果を上げた街づくり地域の見学

④講習会の開催

- ・建築や緑地協定に関わる関心の高いテーマ、街づくりに対する自治会運営のあり方等について、専門家を招いての講習会の開催

近い将来取り組むべき課題

1. 安全・安心な街づくり

布佐平和台は、幸いにして、比較的高台にあり、各宅地の周囲が生垣で囲まれている住宅地で、洪水や火災といった災害には十分な措置が取られております。また、斜面崩壊等の土砂災害に対する危険な箇所も無く、住宅地全体としては防災上の対策が施されております。そのために、今までは防災に関する意識の高揚があまり見られませんでした。

住民の高齢化が進みつつある現在、あらためて防災対策に関する声が高まり、その検討を行う必要が生じております。その一つに、地域幹線道路の無電柱化があります。

無電柱化は災害直後の緊急輸送道路や避難路の確保の観点から、防災対策の重点課題として、近年各地で計画されています。このことは街路樹の育成や景観の向上にも繋がるものとして検討に値するものと考えております。

2. 景観の保全と創出（景観法との関連）

現在まで、住民の努力により平和台住宅地の景観は保全されてきました。平成16年に景観法が制定され、地域に特有の個性的な街並みをつくるために、地方公共団体が景観行政団体となり、区域を決めて景観計画を定め、景観を向上させていくことになっています。

近い将来、景観条例を持つ我孫子市と、法との関連において建築・緑地協定の今後のあり方について協議していく場が必要になると想定しております。