

受賞を契機に新たに取り組んでいること

1. 建築協定運営規則の制定と運用

従来、問題が生ずるごとに協定運営委員会で検討し住民の賛同を得て解決してきたが、成文化するに至らず不文律として申し送りをしてきたため、不文律を知らない住民もありトラブルを惹起していると考えられるため、成文化し周知徹底することの重要性を考え、建築協定審議諮問委員会を設置し、「建築協定運営規則」を制定することとしました。

平成20年3月現在では「建築協定運営規則(案)」の住民説明会を終え、4月の自治会総会に於いて決定し、製本、配布し運用する予定であります。

建築協定の運用において問題となっていた不文律の成文化及び運用上の問題となっていた専用住宅、一戸建ての定義などを1年かけて検討し、用途の一部緩和を含めて「建築協定運営規則」として纏め、製本、配布するところまでできたことは今後の建築協定運営に有益なことでありました。

2. 調査検討経費の使途

平成19年度における使途は、「建築協定運営規則」の印刷製本であります。

今後の使途としては以下の様な項目を考えています。

- ①良好な街並み等の見学・研修会の開催
 - ・住まいのまちなみ各賞を受賞した街並みの見学、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
- ②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. 建築協定運営について

1) 建築協定運営に関わる状況

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ますので、協定の適正な運営が重要になってきております。

2) 建築協定運営体制等の整備

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建築行為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。

現在、承認申請から承認・不承認決定までの期間が長くかかっておりこれを短縮する必要があります。

また、協定運営規則を定めたことにより、協定運営委員会の責任が重くなったため(機械的なチェックのみでなく、価値判断を必要とする内容も出てくること)、実効性ある審査のための組織作り、協定運営委員会の強化が必要となっています。

3) 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。

自治会広報紙に協定関連記事(承認申請の状況、建設の状況、協定運用の留意点など)を載せるなどの活動が必要となります。