

中央の森式番街
管理組合ニュース
第33期第7号(通算第45号)
発行日: 2015/3/10



一団地認定区域における増改築等の問題について

ここ数回の理事会議事録で、頻繁に「一団地認定」の文字を使って報告しておりますが、何のことなのか解りづらいとの声が聞こえてきましたので、最近起こった「一団地認定」であるが故の問題を、可能な限り解り易くお伝えしたいと思います。これを機に、この問題の対処にあたる理事会の活動にご理解とご支援をお願いするものです。

理事長 木村 征司

■中央の森式番街は一団地認定区域

志木ニュータウンは開発に先がけて、建築基準法に定める「一団地認定」区域としての開発認可を受け、その一団地内全体の設計に従って建物・設備の建築が進められてきました。その「一団地認定」の区域内には、駅前の鹿島ビル・ペアーモール商店街、志木市の建物として柳瀬川図書館・館保育園・体育館等、県営の志木柳瀬川団地、そして旧日本水産社宅(リバーサイド志木)も含まれる約25ヘクタール(ha)の広大な開発面積で、開発開始当時としては民間最大級の団地開発として話題になったことは、みな様ご承知の通りです。

■一団地認定とは

建築面積が10㎡を超える建物を建てる場合は、建築基準法に従って、市又は県の審査担当部門へ建築確認申請をしますが、同法では一敷地一棟に建物を建てる原則で、諸々のルールが定められています。例えば、接道義務(敷地は、2m以上公道と接していなければならない。)等が義務付けられています。ところが、25haを超える敷地の志木ニュータウンは、一定以上の規模の良質な住環境を確保するための開発であることから、建築基準法の特例である「一団地認定」を受けました。

一団地認定区域内における法規定(敷地の接道、容積率、建ぺい率等)の適用に当たっては、認定区域内の複数建築物の敷地が「一つの敷地」と見なされます。接道義務を例に採ると、中式の2号棟と4号棟が公道に接していないことで分ります。又、容積率や建ぺい率は、認定区域全体の面積に対する全建築物の建築面積や容積の合計値での比率で、基準を満たしていればよいこととなります。

図1: 一団地認定区域



注: 赤点線内が一団地認定区域を表す。但し、館近隣公園と4つの児童公園は除く。(一団地の認定図書が保存されていないため、認定内容の詳細は不明。上図に示す認定区域は概略である。)

因みに、次ページの表1と図2は、開発時の志木ニュータウンの地区別の容積率や建ぺい率を表したものです。表の合計欄の通り、「一団地認定」の合計敷地面積に対しての建ぺい率は、基準の60%以下に対し25.13%、容積率は、基準200%以下に対し129.95%で、私達の住む志木ニュータウンは、敷地も空間も余裕たっぷりに建てられています。しかし、表のK住区(駅前広場)は、容積率が324.93%で、基準の200%を大幅に超えています。このK住区に一般の一敷地一棟の原則が適用されれば、鹿島駅前ビルは違法建築となるはずですが、「一団地認定」区域内においては、区域全面積に対する全建築物の容積(建ぺい率は建築面積)の比率が適用されます。

この様に容積率や建ぺい率を一定の制限の下に、建物間で融通し合うことが可能となり、開発区域の総合的なデザインがやり易く、駅前には大型商業施設を配し、住宅専用地域とを明確に区別したりするバランスのとれた街づくりが可能となります。

表：一団地敷地内総括表

*第1種中高層住宅専用地域：建ぺい率 60%、容積率 200%

住区 (図2参照)	住区面積 (㎡)	街区呼称・主要建物	*建ぺい率 (%)	*容積率 (%)
A住区	37,872	南の森吉番街	24.26	122.38
B住区	30,386	南の森式番街、幸福の森幼稚園	21.49	102.75
C住区	29,942	中央の森式番街	19.17	159.78
D-1住区	30,141	中央の森参番街	20.44	184.47
E住区	44,123	東の森式番街、東の森参番館(医療棟) ペアクレセント、ペアモーター 志木市柳瀬川出張所・図書館・館保育園	30.16	112.39
F住区	33,735	東の森吉番街	24.63	125.87
G住区	25,109	中央の森吉番街	24.90	124.37
J住区等	18,507	志木市体育館・ポンプ場、県営住宅 旧日本水産社宅	29.54	72.62
K区	5,454	志木市駐輪場、鹿島駅前ビル	69.74	324.93
D-3区	2,978	テニスコート(鹿島建設所有地、NAS管理)	—	—
合計	253,248		25.13	129.95

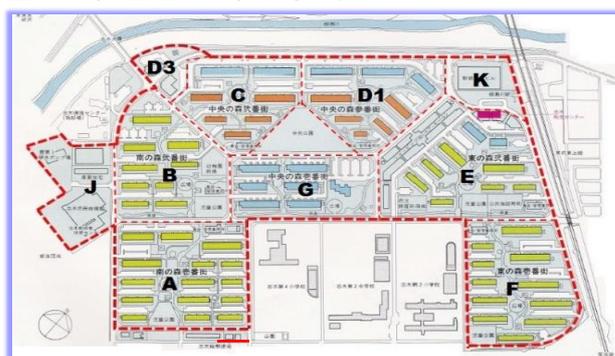
出展：志木ニュータウン開発時の鹿島建設のマスタープラン(M4)による。因って、今日の状況を表すものではないが、その後の小規模な増改築を考慮しても値に大きな違いはないものと推定する。

■一団地認定区域内での増改築等が発生した時はどのようなになるか

一団地認定区域の開発完了後の小規模な増改築(1棟単位の建て替え規模を除く)は、その建築面積の大小を問わず、建築確認申請が必要になります。小規模増改築の例としては、私達が住む住居地区においては、防災倉庫の設置・駐輪場を移設増設等が、考えられます。そして、建築確認申請の際には、「一団地認定」区域内の全地権者の同意(同意の署名・捺印)までは、必要としない法規定になっていますが、地権者全員に対し、その建築による建ぺい率・容積率の増減が、全体にどのような影響を与えるかを含めた建築計画の説明会又は説明資料の回覧等、しかるべき説明を講じたかどうか問われます。

さて、従来から小規模な増改築の話はありましたが、2月の中旬には、各戸の郵便受けに「志木市館2丁目プロジェクト」との題で、A3サイズの用紙1枚の文書が配られましたので、ご存知の方が多いものと思いますが、想定外の規模の増改築計画が、元日本水産の社宅(図2と表中のJ住区)を丸ごと1棟買い取った川越市の不動産業者によって、建物の外部に張り出す形でエレベーターを設置する計画をもって、建築確認申請が進められています。私達の居住区の例にある安全な生活に資する防災倉庫や利便性の向上を目的とした建築案件ではなく、完全に利潤追求型のビジネスのための増改築案ですので、他街区の管理組合理事のみなさんとの話し合いの場で、対応を如何にするかで悩み、苦慮しているところです。この元日本水産社宅の増築による合計建ぺい率(エレベーター設置は、容積率加算の対象外)への影響は、僅か0.06%の上昇に過ぎませんが、この種の増改築が無原則・無制限に行なわれると、私達の住

図2：住区分分と住戸記号



注：住区の境界()は、大凡を示します。

居区画に於いて将来の建替えの際に使えるはずである余裕の建ぺい率・容積率が、先細りになってしまう危険性があります。つまり、「一団地認定」区域内での勝手な増改築等は、他の地権者の財産権を侵すことなのです。元日本水産の社宅の増築以外にも、商業施設を建替えるとのうわさ話もあります。「一団地認定区域」に於いては、建築の大小を問わず他の地権者と話し合っ、住民参加の将来像を見つめた街づくりの観点で、話し合うべきではないでしょうか。

今回の事態を深刻に受け止めた、各街区の管理組合関係者が、今年に入ってから「一団地認定に関わる協議会(仮称)」設立の目的で相談会を3回開きました。当面は管理組合間の小規模増改築の際に行う、他の街区への説明を迅速かつ簡潔に行うべく、共通のルール(協定書締結)づくりを目指しています。協定書の案が出来上がれば、次回の定期総会に上程し、みな様の判断を仰ぐ予定ですが、この問題は見えなところ私達の財産が侵害されていると認識して載きたいと思ひます。これからも理事会の動きにご注目いただき、ご支援をいただければ幸いです。以上