

説明会資料より（平成 27 年 11 月 27 日）

## 一 建築協定の有効期限切れについて一

先に組合だより「緊急報告」でお知らせしたようにコモアの建築協定運営委員会(管理組合を委員長として全理事で構成)が今期になって協定の運用見直し作業中の有効期間について、これ迄 10 年毎の自動更新と解釈していたことに疑惑を持ち調べた処、最終的に本協定を認可した山梨県から有効期間は協定の公告の日から 20 年との通知を受けました。

この結果、コモアにある 16 地区 14 の協定のうち、平成 3 年から平成 7 年迄に認可公告された 5 つの協定区域(全体の 80%)において協定が既に失効していること明らかになりました。傷呼図 1 参照)この事実をご報告すると共に、あらためて協定とこれに関する上野原市の地区計画を解説しご理解いただき、そのうえで協定運営委員会の当面の措置についてご説明します。

(註)コモア建築協定第 11 条(抜すい)

「この協定の有効期間は山梨県知事の認可の公告のあつた日から 10 年とする。

ただし期間満了の日の 6 ヶ月前までに、過半数の土地の所有者の継続について異議の申し出がない場合には、更に引き続き 10 年間有効とする。」

### <解 説>

#### 1. 建築協定

##### (1) 建築協定

一定区域の土地の所有者は全員の合意でその区域内の建物の敷地 〇 位置・構造・用途・形態・意匠または建築設備に関する基準(建築協定)を締結し、関係官庁に届出し認可を受けることができ、いつたん協定が発効すればその有効期間中はその後この土地を購入した者もこの地位を継承し、協定を守らなければならないことになっています。(建築基準法)

##### (2) 団地の建築協定

住宅団地を開発する場合、開発事業主がある程度販売区画がまとまった区域について、全ての区画の土地所有者として区域の建築協定を作成して関係官庁に届出し認可を取得することが多く、これを一人(イチニン)協定と呼んでいます。

事業主はこの土地建物を販売するに当って、購入者にその区域に建築協定があり、この区画を購入する時はこの合意も継承することになると説明し、購入者もこれを承知して購入する事になります。

コモアの場合は積水ハウス 〇 宏和興産 〇 日産不動産の各社が協定を作成して県の認可を受け、土地建物を購入した私達が建築協定も継承してきた訳です。

建築協定には有効期間が決められていて、自動更新の条項がない限りこの期限がくれば失効することが明らかになったことから、今回コモアに協定の失効地区がでてきたこととなります。

しかし三モアには国の都市計画に基づく市の地区計画があり、協定とは別にこれによる建築制限の網もかけられています。

#### 2. 上野原市コモア地区計画

##### (1) 地区計画

市は都市計画法に基いて市の中の区域について地区計画を策定して、地区の土地利用や建築物の規制をすることができます。

## (2) 用途地域と地区整備計画

市は地区計画の区域内に第一種低層住居専用区域といった用途(制限)地域を設けることができ、さらに加えてその地区内の建築物の容積率・建ぺい率・壁面の位置等の制限、建物の色彩・意匠・緑化率の最低限度などを地区整備計画として定めることもできます。

## (3) コモアの地区計画と建築協定

コモアの地区計画には6つの異なる用途(制限)地域が定められ、その下にひとつの地区整備計画が設けられています。

コモアの建築協定はこの地区整備計画に基いたものとなっていますが、内容は整備計画より細く定められていて、整備計画を補完するものとなっています。

## 新たに『コモアしおつ建築協約』を策定するにあたって

(平成29年5月21日第25回総会議案にて承認)

現在、管理組合法人及びコモアしおつ建築協定運営委員会は、コモアにある各建築協定16地区(山梨県知事認可取得)14協定区域のうち5協定区域(全体の80%)において既に有効期限が失効していることが平成27年8月に明らかになりました。そのため上野原市との協議により暫定的に失効区域に対して建築行為等の制限を引き続き行うとともに、建築協定失効という事態に対して、いくつかの方向を模索してきました。

その中で、幸いなことにコモアしおつ地区には、都市計画法に基づく上野原市による「地区計画」及び「地区整備計画」が策定されており、用途地域をはじめ建築物の容積率・建ぺい率・壁面の位置等の制限及び建物の色彩・意匠・緑化等が定められています。

その上、コモアしおつ建築協定によってこれら地区整備計画に基づく制限より、更に建築行為等のより厳しい制限によって、コモアの住環境を守るうえで重要な規制が行われていました。

以上のような現状を把握したうえで今後の方向を検討した場合、一つは上野原市の『コモアしおつ地区計画・地区整備計画』の内容を建築協定に準ずる規定に変更するべく、市と協議し申請していくとともに、地区計画より遥かに法的強制力がある上野原市建築条例を策定して戴くよう協議していくか、いずれにしても1~2年では結論が出るものではなく、長期的な視点で検討していかねばなりません。

もう一つには、前述した現状の『コモアしおつ地区計画』の変更等を上野原市と協議を行いながら並行して、喫緊の問題として失効区域の住環境を守るため、管理組合法人が組合員に対して新たな街づくりのルールを定めることです。

本来ならば、既存の『コモアしおつ建築協定』を生かしながら新たな街づくりのルールと一本化出来れば良いのですが、山梨県知事認可の建築協定と民間の街づくりルールでは、対象者と違反者に対する措置等が大きく違ってくるため、既存の『コモアしおつ建築協定』とは別に新たな街づくりルールとして、以下『コモアしおつ建築協約案』を策定するに至った主旨を述べさせていただきます。現在、建築行為等の制限をしている『コモアしおつ建築協定』に対して、今回『コモアしおつ建築協約(案)』を作成するにあたっての目的は、コモアしおつ地区に住まう組合員の同意により、良好な街づくりを促進しようとするための建築物に関するルール(民間契約)を策定することです。

特に、既存の『コモアしおつ建築協定』は山梨県知事が認可することで、契約の安定性が保証される特殊な契約であり、街づくりを進める上で極めて有効な制度ですが、再申請するには土地所有者等の全員の合意がなければ出来ず実質的には非常に困難です。

従って、このたび『コモアしおつ建築協定』が大部分の区域で失効するにあたり、『コモアしおつ建築協約案』で失効した区域または今後失効していく区域に対して、各地区建築協定に替わる規則を運用するため「コモアしおつ建築協約案」及び別紙「コモアしおつ建築協約運営処理細則案」を策定いたしました。