

説明会資料

- 建築協定の有効期限切れについて -

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、協定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が明らかになりました。（別図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った日から10年とする。

ただし期間満了の日の6ヵ月前までに、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・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、いっ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ことになります。

コモアの場合は積水ハウス・宏和興産・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。

しかしコモアには国の都市計画に基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。（別図2参照）

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ずっと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。（別表参照）

<当面の措置>

(1) 失効した地区

これ迄建築協定はコモアしおつの住環境を守るために重要な働きをしてきましたが、今回コモア建築協定の失効した地区が生じたことから、これらの失効地区についてはコモアの今後の方針が決まる迄の間、市の地区整備計画の内容に従って頂くこととなります。

しかし市にはコモアしおつ内の整備状況を管理運営することが困難と思われることから、当面コモアしおつ建築協定運営委員会が整備計画の事前相談等の確認作業を代行することで市と協議し了解をえました。

現在の建築協定の変更は全管理組合員（土地建物所有者）の合意が必要となり、現状不可能です。

また建築協定失効地区において新たな建築協定書の作成は、当該地区の管理組合員（土地建物所有者）全員の合意文書が必要で大変な作業となり、今後どうしていくのか課題となります。

(2) 有効期間の残っている地区

既にご案内の通り、今回コモアにある5つの地区で建築協定の有効期間が切れ失効となりましたが、残り9地区（全体の20%）の協定はまだ有効期間が残されています。

そこでこれら有効期間が継続している地区については、これ迄通り運営委員会で協定に係る事前審査を行っていきます。

平成27年11月27日