

◆新建築協定制定に向けて

特別委員会は、現行建築協定が来年 11 月失効するのに備えて新建築協定を制定すべく長い時間を掛けて協議して参りました。

その基本的理念は、多世代が住む混合型地域社会、より多くの現役世代の方々を呼び込むことが出来る地域社会、の構築にあります。少子高齢化は全国的な傾向ですが、当団地ではこれが急速に進んでいます。現在、自治会では多角的に防災計画を推進しておりますが、防災力の基本は我々住民の持つ力です。この一点を取りましても、多世代混合社会の必要性をご認識いただけたらと思います。一方、現行建築協定に守られた住環境は維持されねばなりません。この両者のバランスを保ちつつ、建築物の用途について必要最低限の多様化を図るものです。

この具体的内容は、都度、まちづくりニュースで説明すると共に、去る 6 月には新建築協定案を皆様に配布し、説明会とアンケート調査を実施しました。アンケート調査では大多数の方から賛同をいただきましたが、この際、皆様から寄せられた意見を検討し、行政と調整した結果、一部を改訂することとしました。この改訂点につきましては<別表>をご参照ください。

一方、新建築協定制定の当事者となる地権者の一覧表が、12 月初旬行政より当委員会に送付される見通しとなりました。これにより、地権者の皆様より新建築協定制定の賛同をいただく作業に入ります。地権者の皆様には協定書 3 部に説明書を添えた封書を配布します。団地内にお住いの方にはブロック長・組長よりお届けし、同じルートで回収させていただきます。また、団地外にお住いの方には郵送し、同封する封書により回収します。

協定書の最終ページに住所・氏名を記しますので、賛同していただく方には押印のみお願いすることになります。当該地が分筆されている場合、或いは共同所有されている場合等の措置については同封する説明書により説明いたします。協力していただくブロック長・組長の皆様には、その作業手順につき別途説明いたします。

新建築協定制定問題はいよいよ最終段階に入りますが、改めて、改定の骨子を次のとおり纏めます。

1) 現行の一戸建て住居中心の用途を多様化し次のような建築物を容認します。

() は法律上の用語

- ・タウンハウス (長屋)
- ・シェアハウス (寄宿舍・下宿)
- ・老人ホーム、保育施設、幼稚園など

2) 一方、良好な住環境を維持するため次の規制は踏襲します。

- ・敷地の最小面積を 150 m²とする
- ・建築物の外壁の隣地あるいは道路境界との距離は 1 m 以上とする
- ・建築物の階数は 2 までとする

以上とは別に、用語・表現の改訂があることを申し添えます。即ち、現行建築協定は約 20 年前に成立しましたが、その拠り所となる建築基準法は時代の趨勢を反映して変更が加えられております。従い、内容に実質的な変更がなくても、用語や条文の表現が変更されているケースがあります。また、建築協定の形式・表現も過去 20 年の間に変化しておりますので、現行建築協定と異なったスタイルとなっている個所も随所にあります。

再三ご説明のとおり、当該新建築協定は横浜市長の認可事項です。その判断基準ははっきり示されておりませんが、加入率が最重要項目になるであろうことは間違いありません。賛同者が少ない場合、認可が得られず、当団地から建築協定がなくなる恐れがあります。そうなれば、現在の整然とした街並みが遠からず破壊されることになりましょう。この事態は絶対に避けねばなりません。上記した改定点に疑義を持たれる方もおられましょうが、大局的見地から一人でも多くの方に賛同していただきたく存じます。



<別表>

説明会・アンケート調査に寄せられた意見を検討し、行政と調整した結果、原案から次の3点につき協定条文の改訂を行い、最終案として役員会・本部会で承認されました。なお、この他に3条文につき、若干の語句の改訂、表現の仕方の改訂がありますが、これらは実質的な改訂ではありませんので説明を省略します。

	アンケート時の案	最終条文	解 説
第6条 (1)キ	寄宿舍又は下宿で宿泊室又は、寢室の数が10以下であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡未満のもの (新築工事の完了日から起算して5年以上が経過した建築物の用途変更により当該用途及び規模とする場合に限る。)	寄宿舍又は下宿(新築工事の完了日から起算して5年以上が経過した建築物を用途変更により当該用途とする場合に限る。)で次の各号に該当するもの (ア) 宿泊室又は寢室(以下「宿泊室等」という。)の数が8以下であること。 (イ) 宿泊室等の床面積が7㎡以上であること。 (ウ) 当該用途に供する部分の床面積の合計が200㎡未満であること。	寄宿舍・下宿が劣悪な営業用資産として利用されることを避けるため、寢室数を10から8に減らし、かつ一室当たりの床面積を7㎡(4.5畳)以上に制限するものです。
第6条 (2)	敷地面積の最低限度は150㎡とする。	敷地面積の最低限度は150㎡とする。ただし、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはこの限りでない。	290㎡以上・300㎡未満の土地を所有する方が分割を図る場合の救済措置です。この判断基準は建築協定運営要綱により定めます。二分割する一方は150㎡以上・他方を140㎡以上とすることを骨子としますが、この詳細につきましては特別委員会に問い合わせ下さい。
第13条	土地の所有者等は、建築物を建築するとき、用途変更するとき、外部の修繕又は模様替をするとき若しくは地盤の変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。	土地の所有者等は建築物を建築するとき、用途変更するとき、第6条1号キに該当する建築物に係る大規模な修繕又は大規模な模様替えをするとき、地盤の変更をするとき又は外階段の設置をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長に届け出なければならない。	運営委員会が修繕・模様替えについて客観的な基準を定めることは困難と判断します。従い、原案の該当部分は削除します。一方、寄宿舍・下宿については想定外の工事も危惧されますので、内部・外部に拘らず大規模なものは届け出の対象とします。また、地盤の変更、外階段の設置も届け出の対象とします。