

重要 会員全世帯配布

睦自治会会員各位

平成28年8月15日

睦自治会役員会

睦自治会建築協定書改定に関する報告

平成28年3月20日開催の睦自治会総会において、将来的な睦自治会の「住みよい街づくり」に対応し、現行の「建築協定書」の改定を検討するよう要望が出されました。平成28年度睦自治会役員会は、本件を今年度中に決着させるべく、4月11日付で募集人員を10名程度とした「建築協定検討委員公開募集」を行いました。会員270世帯のうち応募者は1名でありました。役員会はこの結果を受け、睦自治会員の総意として、建築協定の改定を検討する必要はないものと判断し、5月15日付で建築協定検討委員会の立ち上げは行わず、平成29年7月10日から5年間延長される旨報告致しました。しかしながら、この報告に対し異論が出されたので、更に睦自治会の総意を具体的に把握するために全会員に対し6月14日付でアンケート調査を実施致しました。アンケート回収数は130世帯であり、現状維持115世帯88.5%及び変更希望15世帯11.5%でありました。詳細は、添付資料を参照願います。このアンケート結果を受け、建築協定改定検討委員会を発足しました。7月24日に改定検討委員会を開催し、協議の結果次の結論に達しましたので報告申し上げます。

1. アンケート集計結果は、現状維持希望の115世帯88.5%と変更希望の15世帯11.5%であり、現状維持115世帯が回答者の過半数を大幅に超えており、且つ、協定変更希望の15世帯は、建築協定変更の前提条件となる「建築協定書廃止」要件の50%には遙かに届かず、現行「建築協定」を維持することが睦自治会の大多数である。従って、今回の全世帯を対象としたアンケート結果に従い、今年度は現協定を改定せず、平成34年7月10日まで延期されるとの結論に達した。
2. 但し、延長有効期限の平成34年7月10日迄の間、「改定」することができないものではなく、下記の「参考」欄に記した建築協定書第5条の要件を充足することを条件として、過半数の合意があれば、一旦廃止した後で「改定」することができる。

以上

「参考」

ライフタウン睦自治会建築協定書第5条「協定の変更並びに廃止」(抄):(1)変更する場合は協定者全員の合意による。(2)廃止する場合は協定者の過半数の合意による。同第10条「有効期間」:「本協定の有効期間は、藤沢市長の認可日(平成19年7月10日)から10年とする。ただし期間満了前に第5条に定める手続きをおこなわない場合はさらに5年間延長される。

なお、藤沢市の規定により、「建築協定書」からの中途脱会はできません。

睦自治会建築協定書更新についてのアンケート結果 2016.7.5

270世帯(2世帯会費未納) 回収 130通 回収率 48.1% 非回収 140通=51.9%

1. 現在の協定書を変更しない= 115通=88.5%

2. 現在の協定書を変更する= 15通=11.5%

《協定書変更内容—全15通の記載内容(同一内容:3通)》

1. 第7条③→中2階の建築は認める。住居も認める。
理由:災害時に自分の身は自分で守る。その為中2階の建築は許可し、住居することも認める。
2. 第7条②→共同住宅・長屋は認める 理由:相続等で一人になったり、子供が住まなくなる等の変化に対して一戸建ての住宅しか建てられないと敷地の利用が決まってしまうので、共同住宅、長屋は認めてはどうか。但し、ファミリータイプのみにして、入居者に自治会に入ってもらえる等の条件をつける。(本当はワンルームも認めれば、近くに大学もあるので利用者は多くいるかもしれません)
第7条⑩→軒の高さ6.5Mは削除 理由:天井の高い家に住んだり、免震の建物にしたい等の要求があった時軒の高さ6.5Mでは厳しい時もある。この地区は一種低層なので、元々軒高は7.0M以下(日影図をクリアすれば7.0M超もOKだ)の条件が有り、⑪もあるのであまり問題にならないと考えられる。
3. 第5条 協定者全員の合意→過半数に 理由:全員の合意はあり得ない。 2通
第10条 有効期間10年→5年とする 理由:高齢化が進み、これからの10年では状況変わりすぎる。
4. 売却の可能性も視野に入れて協定書を廃止 2通
5. 協定書は不要/協定書廃止
6. 第7条②→但し以下に→高齢者或いは大学生のシェアハウスを除く 理由:若年層の移入を容易にして人口の減少を抑えるとともに、防災、福祉の向上に資する。
第7条⑨→100㎡未満に 理由:土地売却を促し、空き地の発生を抑制する。
7. 売却する時に妨げにならないように。外階段付きの家が建てられるように。最悪の場合は脱退。
8. 第7条⑨→分割を認める 理由:若年層の移住を期待する。
9. 第7条⑨→削除する 理由:引っ越し後に分割できず転売が困難と聞く。
10. 条文と現状が一致していない 理由:65歳以上が半数を超える街区をどのように整備するのか?どうしたら住みよい街にできるのか?活性化できるのか?にあった条文とすべきである。
11. 第7条②→空き部屋の賃貸、及び学生の下宿等は認めてもいい。
第7条⑧→全文削除。
第7条⑨→将来的に見直し必要。
12. 協定脱退したい 2通

以上