

国分寺ヒルサイドガーデン建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条及びこれに基づく国分寺市建築協定条例（昭和54年12月24日市条例第22号）第2条の規定に基づき、第8条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(名称・銘板)

第2条 この協定は、国分寺ヒルサイドガーデン建築協定と称する。
2 協定締結の証として協定区域内に銘板を設置する。

(定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）全員の合意によって締結する。

(協定の効力)

第5条 この協定は、法第73条第1項の規定による認可の日から起算して3年以内において、協定区域内の土地に2以上の土地の所有者が存することとなった時から、法第76条の3第5項の規定により効力を有する。
2 この協定は、前項の規定により効力を有することとなった時以降において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(土地の所有者等の通知)

第6条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を第14条に定める委員長に通知するものとする。

(協定の変更及び廃止)

第7条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、法第74条第1項の規定による認可を受けなければならない。

- 2 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、法第76条第1項による認可を受けなければならない。

(建築協定区域)

第8条 この協定の目的となる土地の区域は、東京都国分寺市南町一丁目のうち別紙に定める地番による区域とする。

(建築物に関する基準)

第9条 建築物の敷地は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 敷地の細分割をしないこと。
- (2) 敷地の地盤面の変更をしないこと。ただし、自動車車庫又は地下室を建築するための切土又は盛土は、この限りでない。
- (3) 擁壁を増積みしないこと。
- 2 建築物の位置、構造、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。
 - (1) 建築物の用途は、次のア又はイに該当するものとすること。
 - ア 一戸建て専用住宅（2世帯住宅を含む。）
 - イ 診療所併用住宅
 - (2) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とし、軒高は、地盤面から7メートル以下とすること。
 - (3) 階数は、地階を除き2以下とすること。
 - (4) 建築物の色彩は、区域内の調和を計り、美観を損なわないように努めること。
 - (5) 道路境界に設置する塀等は、区域内の調和、美観を損なわないように生け垣等（防犯上止むを得ないフェンス等は除く。）とし、常に緑化に努めること。
 - (6) 物置等（自動車車庫を除く。）を設置する場合は、軒高2.3メートル以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。また、道路から見えにくい場所に設置すること。
- 3 前2項の定めによるほか、次の各号に定める基準に適合しなければならない。
 - (1) 擁壁の色彩、石張りは、分譲当時の形態を維持すること。
 - (2) 敷地内緑化の維持に努めること。
 - (3) 銘板及びその敷地は共有とし共有者全員が協力し維持管理に努めること。
 - (4) 敷地内に看板等の広告物を設置又は掲示しないこと。ただし、協定区域内における宅地、住宅等の販売に供するもの及び診療所に設けるもの（表示面積3㎡以下で、敷地境界線より1m以上後退したものに限る。）は、この限りでない。
 - (5) 機械式駐車施設は、設置しないこと。

(有効期間)

第10条 この協定の有効期間は、認可のあった日から10年間とする。ただし期間満了前に第7条第2項の規定による廃止の手続きがない限り、有効期間満了とともに自動的に10年延長される。その後についても同様とする。

(違反者に対する措置)

第11条 第14条に定める委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、第13条に定める委員会の決定に基づき、文書をもって相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

3 違反者の措置に関しては、第10条の規定による有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

(裁判所への提訴)

第12条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行または違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の訴訟手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

(運営委員会)

第13条 この協定に関する事項を処理するため、国分寺ヒルサイドガーデン建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(役員)

第14条 委員会に、委員長1人、副委員長2人及び会計1人を置く。

2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指定する副委員長がその事務を代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

6 委員会の任期が満了したとき又は委員長が欠けたときは、あらたに委員長になった者が、速やかにその旨を国分寺市長に報告するものとする。ただし、再任されたときは、この限りでない。

(委任)

第15条 前2条に定めるものの他、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

(付則)

この協定書は認可通知書と共に1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者全員に配布する。

以上

(別紙)

協定区域

東京都国分寺市南町一丁目313-26,313-27,313-28,313-29,313-30,
313-31,313-32,313-33,313-36,313-37,
313-38,313-39,313-40,313-41,313-42,
313-43,313-44,313-45,313-46,

以上 計19筆

