

国分寺市高木町住宅地建築協定書

(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「基準法」という。）及び国分寺市建築協定に関する条例（昭和54年国分寺市条例第22号）に基づき、この協定の第5条に規定する協定の効力の及ぶ区域（以下「協定区域」という。）内における建築物（以下「建築物」という。）の敷地（以下「敷地」という。）、位置、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、国分寺市高木町住宅地の良好な住環境を将来にわたり高度に維持、増進することを目的とする。

(名 称)

第2条 この協定は、「国分寺市高木町住宅地建築協定」と称する。

(設 定)

第3条 この協定は、協定区域内の土地所有者が、基準法第76条の3の規定に基づき設定する。

(協定の変更及び廃止)

第4条 この協定における協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間又は協定違反があった場合の措置について変更しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者及び協定区域内の建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意を以て、基準法第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. この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意を以てその旨を定め基準法第76条第1項の規定による認可を受けなければならない。
3. 前2項の規定に基づく変更又は廃止をする場合において、土地の所有者等のうち一筆の土地の共有者又は借地権の準共有者については、共有者又は準共有者全員で一人とみなす。

(協定区域)

第5条 この協定の効力の及ぶ区域は、国分寺市高木町二丁目のうち別表に示すとおりとする。ただし、道路、公園部分は除くものとする。

(建築物及びその敷地の制限)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態又は意匠は、次の各号に掲げる基準によらなければならない。

1. 敷地

(1) 敷地規模

- ・建築物の敷地面積の最低限度は145平方メートル以上とする。
- ・建築物の敷地を分割してはならない。

(2) 地盤面

- ・地盤面は、現在の敷地の地盤面とし、切土や盛土などの地盤面の変更をしてはならない。

(3) 沿道緑地

- ・敷地の道路に面する部分には、沿道緑化をはかる。

(4) 空地の管理

- ・敷地内の空き地等は、環境に応じた植樹又は張芝等を行うなどし、緑化に努めるものとする。

(5) 垣・柵

- ・生垣又は透過性のあるフェンスとする。(フェンスの基礎となる高さ1.0メートル以下の部分及びウッドフェンスやコーナーウォール、アクセントウォール、植栽柵などに類するもので景觀を著しく損なわないものについてはこの限りではない。また、2.0メートル以下の門扉、門柱についても同様とする。)
- ・ブロック積、コンクリート壁などについては高さ1.0メートルを超えないこと。

2. 建築物

(1) 用途

- ・建築物は、一戸建ての専用住宅とする。

(2) 階数

- ・建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

(3) 壁面位置

・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3メートル以下、かつ床面積の合計が5.0平方メートル以内のもの及びカーポート、出窓、ベランダ、庇、建築の意匠上設置する4メートル以下の外壁、屋根を伴わない装飾壁等（目隠し壁含む）は、この限りではない。

3. 敷地外

(1) 道路

・道路の隅切り部分は、自動車の出入り口としてはならない。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、有効期間満了の日の6ヶ月前までに、第4条第2項の規定による廃止の手続きがされない限りさらに10年間自動的に更新されるものとし、以後も同様とするものとする。

(協定の効力)

第8条 この協定は、その発効時以降に協定区域内の土地の所有者又は借地権者となった者に対しても効力が及ぶものとする。

(違反者の措置)

第9条 第6条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合は、第12条に規定する委員長は、第11条に規定する委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を付けて違反行為の是正をするために必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、違反者は、請求の内容を履行しなければならない。

(提 訴)

第10条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求の内容を履行しないときは、委員長は、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを求めるため裁判所に提訴等をするものとする。

2. 前項に規定する提訴等の手続等に要する一切の費用は、違反者の負担とし、違反者は、次条に規定する委員会にこれを支払わなければならない。

(委員会)

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するため、「国分寺市高木町住宅地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(以下、「委員」という。)2名をもって組織する。
3. 委員の任期は、1年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。
4. 委員は、再選されることができる。
5. 委員会は会の運営に必要な助言を得るため、若干名の顧問を置くことができる。

(役 員)

第12条 委員会に次の委員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

2. 委員長は、委員の互選により選出し、委員を代表し、この協定の運営に係る事務を総括する。
3. 副委員長は、委員の中から委員長が指名する。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときこれを代理する。

(補 則)

第13条 前2条に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事並びに委員に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(付 則)

1. この協定は、国分寺市の認可があった日から、その効力を発する。
2. この協定は、3通作成し2通を国分寺市に提出し、1通を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

以上の建築協定の締結に同意する。

平成 20年 月 日

協定者	住 所	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号 野村不動産株式会社
	氏 名	代表取締役 鈴木弘久

3. 建築協定に基づく建築物の制限内容解説

資 料

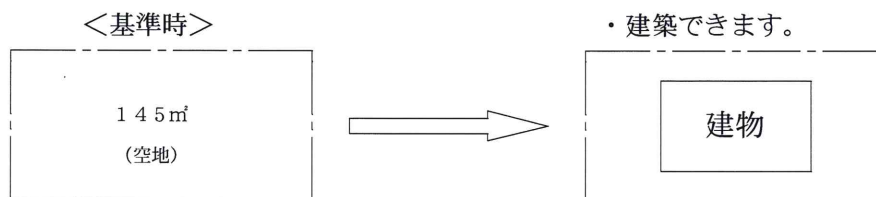
建築協定に基づく建築物の制限（建築協定第6条）内容の解説

1. 敷 地

(1) 敷地規模

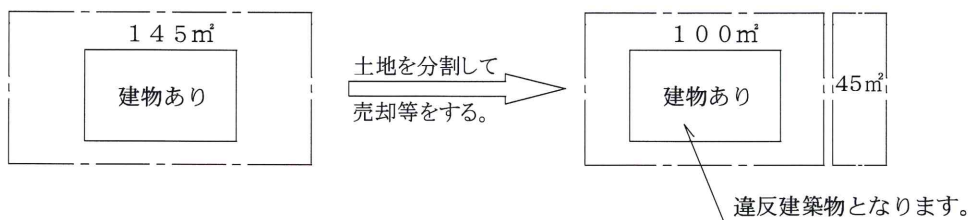
- ・「建築物の敷地面積の最低限度は145㎡以上とする。」

解説：建築物を建築する場合には、その敷地の広さが最低限度以上でなければ、建築物を建築することはできません。



- ・「敷地を分割してはならない」

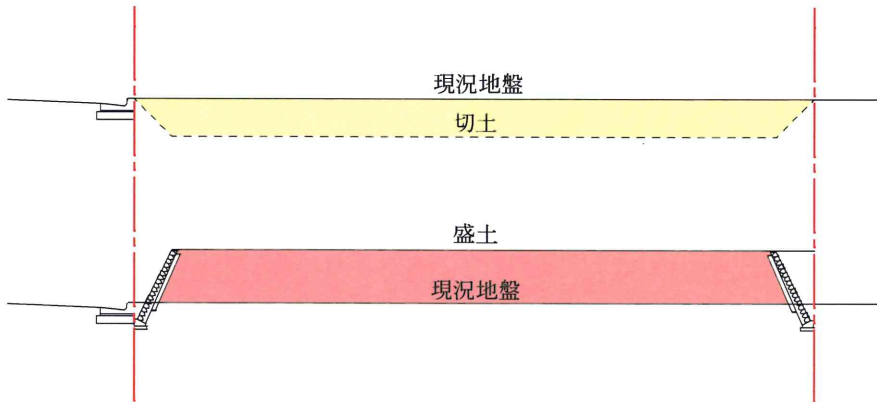
解説：周辺の住環境の低下をもたらすことになるので、敷地を分割して、最低敷地面積以下とすることはできません。



(2) 地盤面

- ・「現在の敷地地盤面は切土や盛土をしてはならない。」

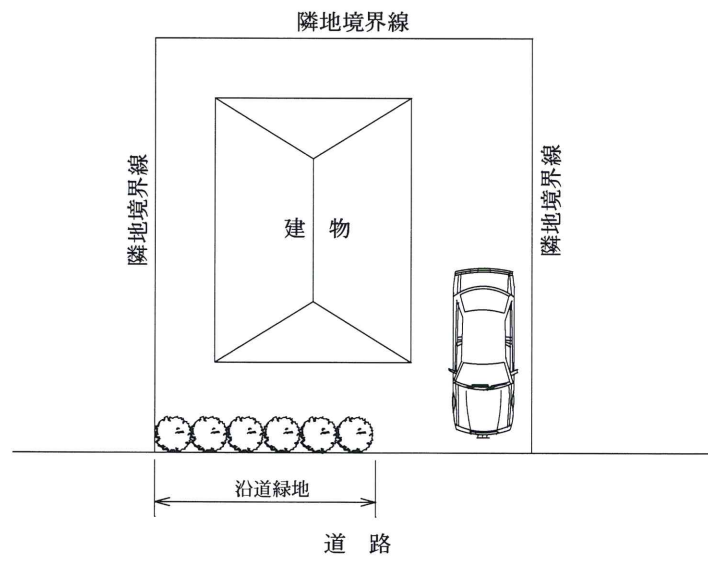
解説：切土や盛土などの地盤面の変更を勝手に行うと、隣地への日照障害など住環境の低下をもたらすため、現在の地盤面の維持に努めること。



(3) 沿道緑地

- ・「敷地の道路に面する部分は、緑化をはかる」

解説：道路に面する部分は、みどりの連続性を持たせるため緑化に努めなければなりません。



(4) 空地の管理

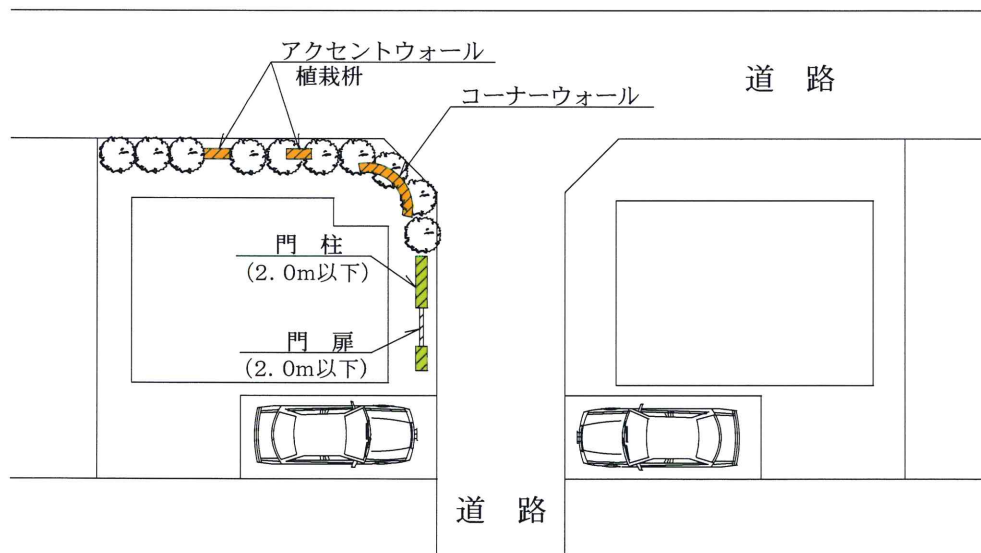
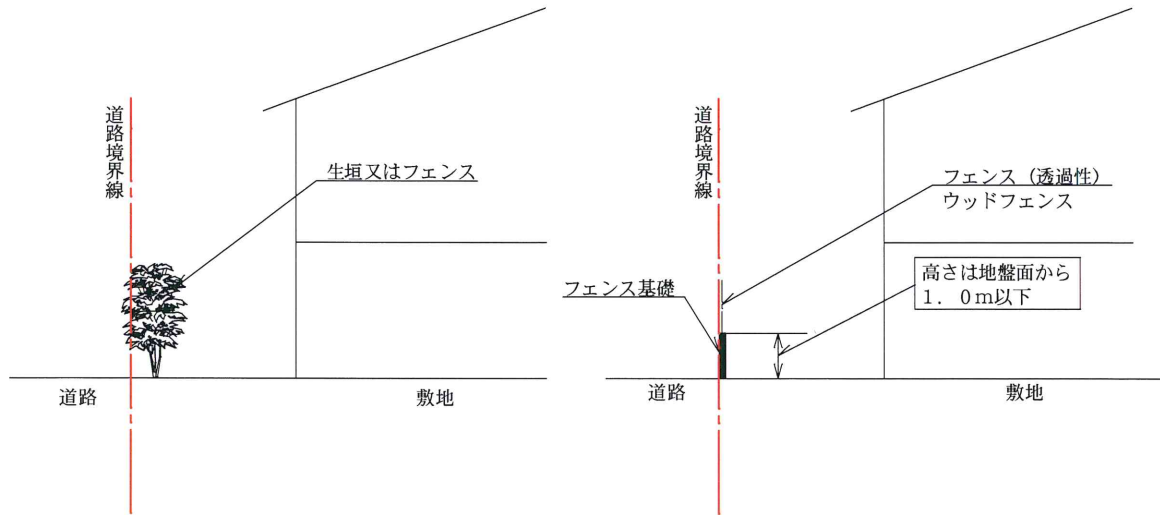
- ・「敷地内の空地等は、植樹又は張芝等を行い緑化に努める。」

解説：敷地内の緑化をできるだけ推進し、緑豊かな住環境を守りそだてて行きたいという趣旨で設けた努力義務です。

(5) 垣・柵

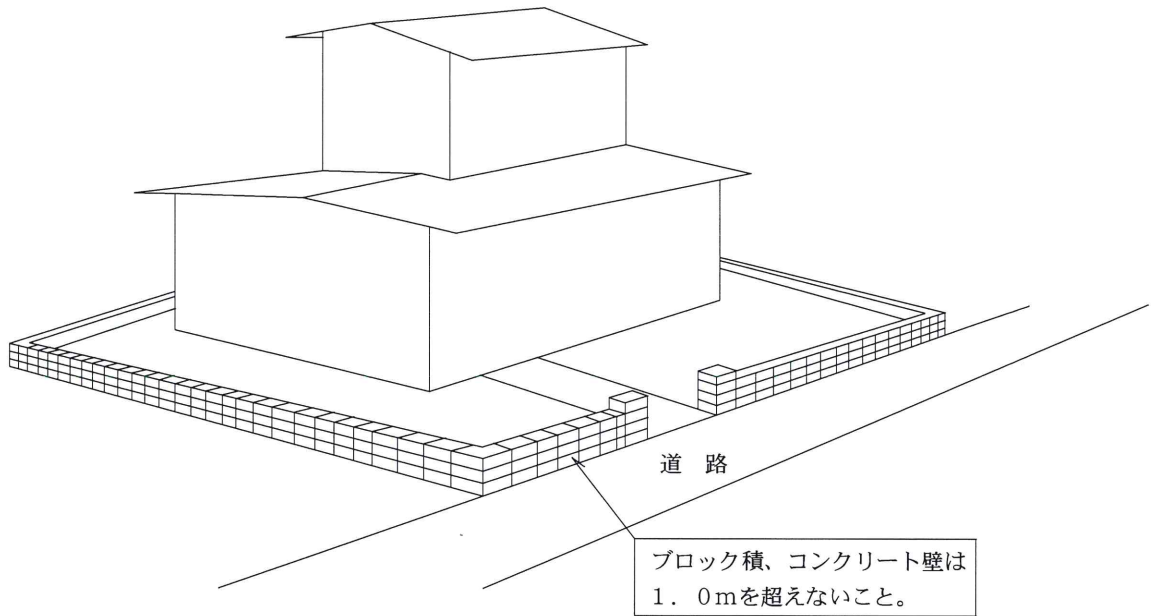
- ・「生垣又は透過性のあるフェンスとする。」

解説：下の図を参照してください。



- ・「ブロック積、コンクリート壁は、1.0mを超えないこと。」

解説：下の図を参照してください。

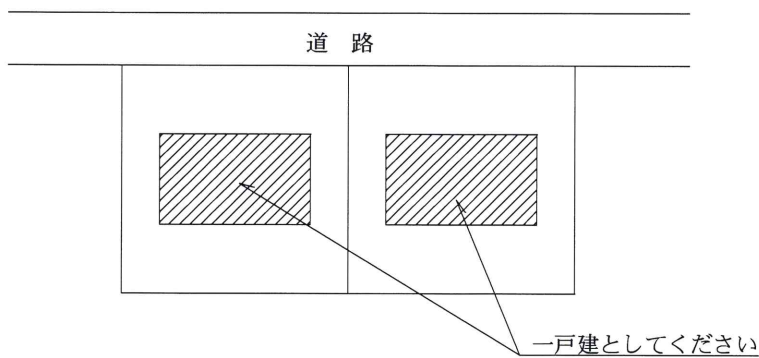


2. 建築物

(1) 用途

- ・「建築物は、一戸建ての専用住宅とする。」

解説：一戸建て以外は建てられません。



(2) 階 数

- ・「階数は地下を除き、2階建までとする」

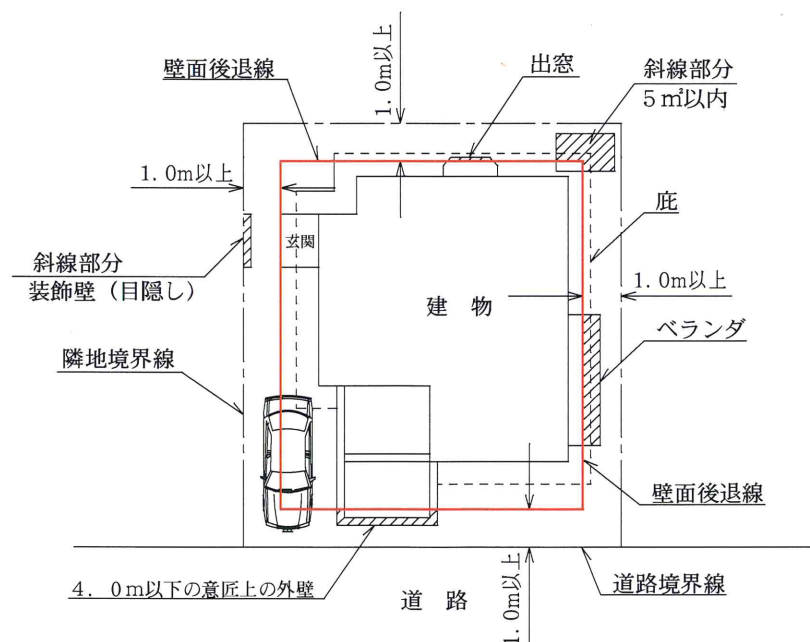
解説：地上部分は2階までしか建てられませんが、地下室については特に制限はありません。

(3) 壁面位置

- ・「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。」

解説：建物は隣地境界線及び道路境界線から1.0m以上離して建て下さい。（この距離は、建物の外壁又は柱の面から測ります。）
尚、次の場合は、この距離が1.0m以内でも建てられます。

- (1) 建物等（軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5㎡以内のもの）
- (2) 建物の出窓
- (3) ベランダ
- (4) 屋根の庇
- (5) 4.0m以下の意匠上の外壁
- (6) 装飾壁等（屋根を伴わないもの）

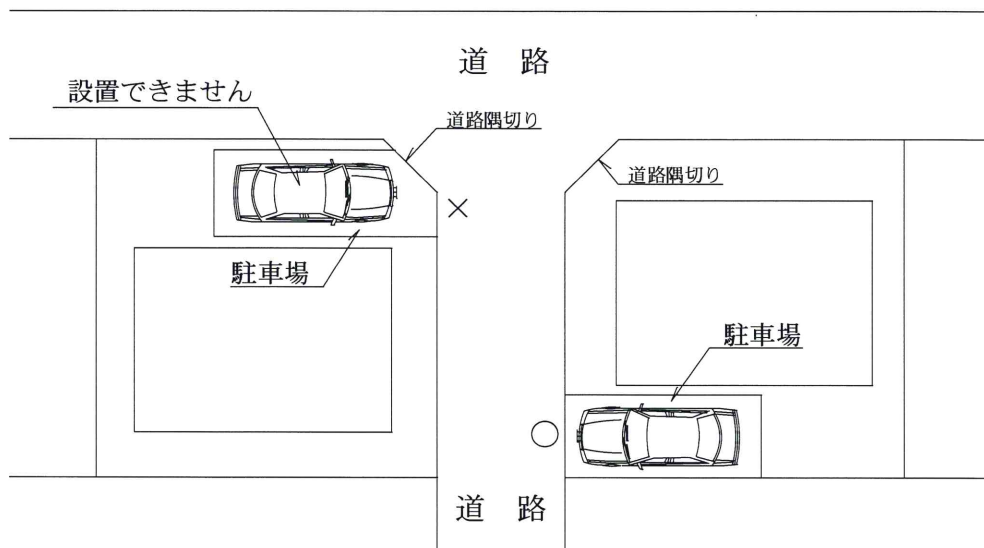


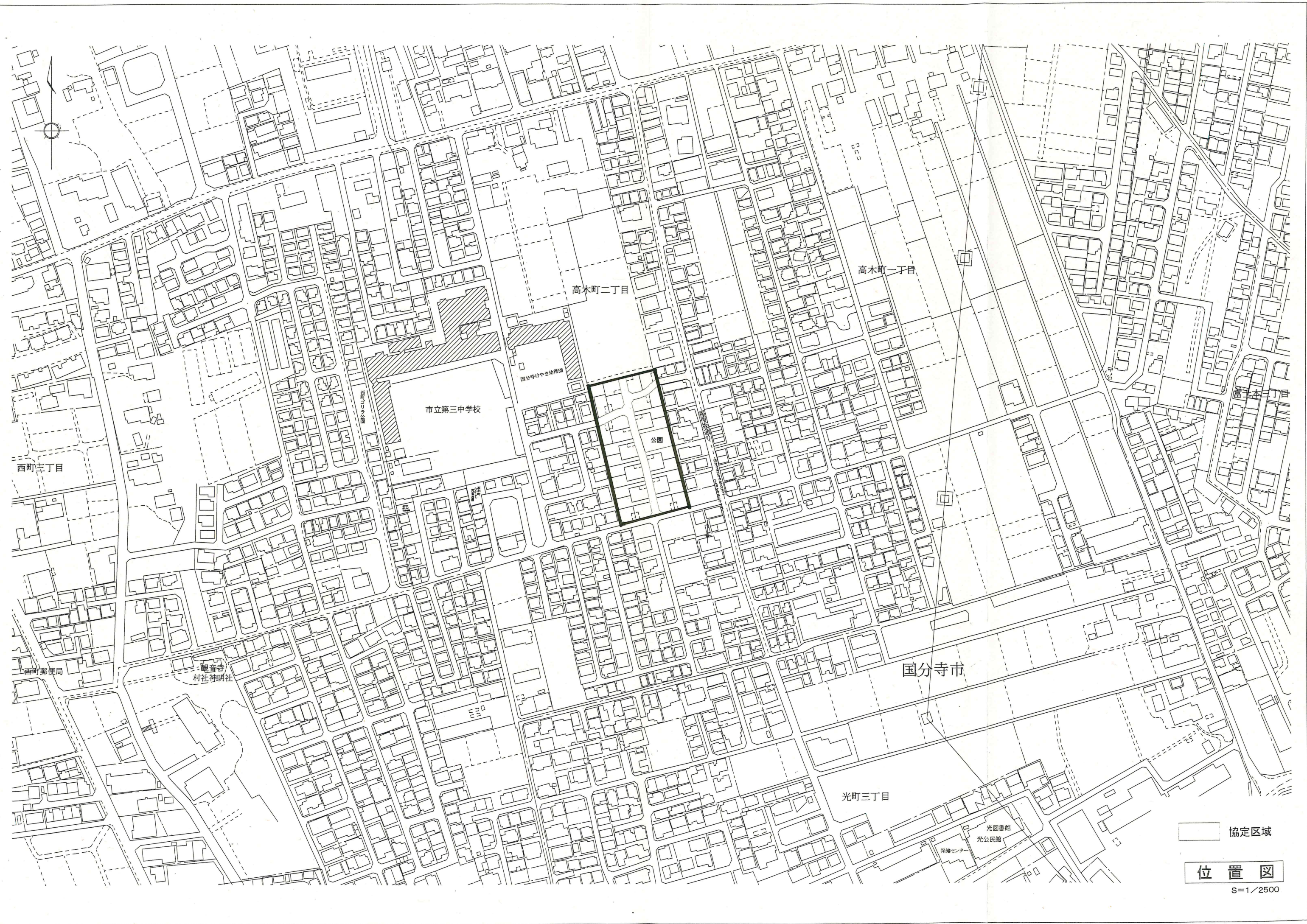
3. 敷地外

(1) 道路

- ・「道路の隅切り部分は、自動車の出入り口としてはならない。」

解説：この規定は、自動車交通の円滑な流れを妨げないようにするため設けられているもので、交差点の隅切り部分を自動車の出入り口にすると、事故発生の要因にもなる恐れがあることから、隅切り部分での出入り口の設置を規制しています。





協定区域

位置図

S=1/2500