

## コモアしおつ建築協約

### (目的)

第1条 このコモアしおつ建築協約（以下「建築協約」という。）は、コモアしおつ団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）の規定に基づき、本建築協約第3条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態および意匠に関する基準を協約し、組合員が住む住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

### (用語の意義)

第2条 この建築協約の用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および同施行令（昭和25年政令第338号）に定めるものの他、次に定めるところによる。

(1) 「道路」とは「上野原都市計画コモアしおつ地区地区計画」（以下「地区計画」という。）に示す幹線道路、準幹線道路、街区道路およびコミュニティ道路をいう。

### (建築協約区域)

第3条 この建築協約区域は、コモアしおつ団地管理組合法人規約別図第1「コモアしおつ区域図」に定める区域内とする。

2 前項にかかわらず規約第53条により別に定められた『コモアしおつ建築協定（以下「建築協定」という。）』の区域については、その建築協定が有効期間中は各地区建築協定の定めによる。

### (敷地等に関する基準)

第4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) 敷地の細分化をしてはならない。敷地面積の最低限度は、170平方メートル以上とする。
- (2) 敷地の地盤の高さの変更をしてはならない。この地盤の変更とは、切土、盛土および人工地盤の設置をいう。ただし、築山に関してはこの限りではない。
- (3) 既存擁壁の取壊し、増積をしてはいけない。ただし、以下の場合は除く。
  - ① 既存カーポートに接して、既存カーポートも含む幅が6.0メートル以下のカーポートを設ける場合。
  - ② ①のカーポートに接して、幅2.0メートル以下の人の出入り口を設ける場合。
  - ③ 幅員6.0メートル以上の緑道または幅員6.0メートル以上の道路に面する歩道に対し、1.2メートル以下の人の出入り口を設ける場合。
- (4) バリアフリー化のための既存擁壁等の取り壊し、増積みおよび高さの変更については、別に定めるコモアしおつ建築協約の「解説書」（以下「解説書」という。）による。

### (建築物に関する基準)

第5条 建築物の位置、構造、用途、形態および意匠については、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。
  - ① 建築物の高さは10メートル以下とする。ただし、「地区計画」の用途地域の低層住宅地

区 B1 およびサブセンター地区 C2 の地域（別図による）は 13 メートル以下とする。

- (2) 最上階の屋根の形態は、切妻、寄棟若しくは片流れ（全面片流れのものは除く。ただし、各建築協定上認められている地区はこれまでどおりとする）とし、勾配を 4 寸以上とする。ただし、バルコニー（最上階の屋根の形態を崩すものは除く）、カーポートの屋根および物置の屋根等に関してはこの限りではない。
- (3) 外壁および屋根の色は別に定める「色彩ガイドライン」による。
- (4) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離」という。）は、準幹線道路または街区道路（街区の短辺方向のものは除く）に接する場合にあっては 2.0 メートル、幹線道路、街区の短辺方向の街区道路、緑道、公園および共有地に接する場合は 1.5 メートル、通り抜け歩道および宅地に接する場合は 1.0 メートルとする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が、次に該当する場合はこの限りではない。
  - ① 道路側の 1 面に対して、外壁の後退距離に満たない距離にある外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 5.0 メートル以下のもの。
  - ② 物置、自転車置場、その他これに類するもの（独立した棟のものに限る）で、高さが 2.5 メートル以下で且つ外壁の後退距離に満たない距離にある建築物または建築物の部分の面積の合計が 3.6 平方メートル以下であるもの。
  - ③ 自動車車庫（開放型のカーポートは含まない）で、原則高さが 2.5 メートル以下のもの。なお、自動車車庫と開放型カーポートについての基準は、別に定める「解説書」による。
  - ④ 自動車車庫で、地階に設けるもの。
- (5) 道路に面する場合の建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、前項のただし書きに関わらず 1.0 メートルとする。
- (6) 建築物の出窓、バルコニー等建築物より突出する部分、または道路面からの高さ 2.5 メートル以下に設ける建築物の屋根は、道路から 1.0 メートル、隣地・緑道から 0.5 メートル以上離して設置するものとする。
- (7) 道路面からの高さ 2.5 メートル以下に設ける建物の屋根は、道路から 1.0 メートル以上離して設置するものとする。

#### （塀に関する事項）

第 6 条 道路に面する塀は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 塀（生垣、木塀を除く）の高さの最高限度は 1.5 メートルとする。
  - (2) 塀（生垣、木塀およびフェンスを含む）は、道路境界から 1.0 メートル以上後退した位置に設け、後退した空地は緑化に努めなければならない。ただし、玄関、勝手口等人の出入りする部分とその経路においては、転落防止上安全のために設ける塀等に関してはこの限りでない。
  - (3) 塀の構造については、化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロック塀は築造してはならない。
- 2 隣地に面する塀の構造物は、生垣、木塀若しくはフェンスとする。ただし、目隠しとして設ける塀の構造は、前述した構造以外とした場合（化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロック塀を除く）高さ 1.8 メートル、長さ 3 メートル以下とする。

3 塀、生垣、木塀およびフェンスの意義は別に定める「解説書」による。

(緑化に関する事項)

第7条 道路より1.0メートル以内の範囲の敷地は、周辺との調和を配慮して別に定める緑化ガイドラインに基づき緑化を図る。

2 植栽した樹木等が環境保全に役立つよう剪定、病害虫施肥等を必要に応じて行い、枯損した場合補植するものとする。

(公共施設等)

第8条 地区集会所、公衆便所、ごみ置き場、電気・ガス施設等の公共公益施設については、第4条および第5条は適用しないものとする。

(違反者に対する措置)

第9条 この建築協約に重大な違反をした組合員（以下「違反者」という。）があった場合には、規約第71条（理事長の勧告および指示等）により、本建築協約第11条に定める建築協約運営委員会が同運営委員会の決定に基づき違反者に対して工事の停止・是正を求め、且つ文書を以って当該工事を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

ただし、この場合建築協約運営委員会は円満解決に向けて違反者と協議を続けるものとする。

(建築協約の変更、廃止に関わる手続き)

第10条 建築協約の変更、廃止については、建築協約運営委員会が建築協約専門委員会（以下「協約専門委員会」という。）若しくは建築協約専門委員（以下「協約専門委員」という。）に諮問した上で立案し、文書をもって理事長に通知する。

2 理事長は、規約の定めに従いコモアしおつ団地管理組合法人総会に議案として提出し、その承認を得なければならない。

(建築協約運営委員会およびその業務)

第11条 この建築協約の運営に関する事項の処理をするため、規約第54条の規定に基づき「コモアしおつ建築協約運営委員会」（以下「協約運営委員会」という。）を設置する。

2 協約運営委員会は、規約第50条に定める理事会を以って組織し、規約第18条⑦⑧の規定に基づき次の業務を行うものとする。

(1) 協約運営委員会の組織には、次の役員を置く。

- ① 委員長には、理事長が就任する。
- ② 副委員長には、副理事長が就任する。
- ③ 会計には、会計担当理事が就任する。
- ④ 委員には、理事が就任する。

(2) 本建築協約第1条から第9条にかかる事項。

(3) 本建築協約の適正な運営および相談、調査、指導に関すること。

(4) 建築行為等の建築協約の適合および不適合による承認・不承認に関すること。

- (5) 建築協約に規定する「違反者の措置」に関すること。
  - (6) 建築協定専門委員会・建築協定専門委員は、『常設専門委員会設置基準』の規定に基づき設置し協約専門委員の委嘱と上記(2)(3)(4)の諮問に係る事項。
  - (7) 上記のほか、建築協約の運営および細則に関すること。
- 3 地区計画の運用について市と連携、協力を図ると共に、今後、地区計画を高めるためと充実に向けて協議等を行うものとする。
- 4 協約運営委員会は、第2項(4)に定める業務のうち、第4条ないし第6条に定める各基準の適合性の審査および判定を、規約第21条および規約第52条の3に基づき設置された建築協約に関する専門委員会、または規約第20条により第三者機関に対して、以下の手続により委嘱することができる。
- (1) 建築協約に関する専門委員会に対する委嘱  
理事会決議（ただし、委嘱内容等を別途常設専門委員会設置基準に規定するものとする）とする
  - (2) 第三者機関に対する委嘱  
総会決議

(既存不適格建築物)

第12条 本建築協約が組合総会で承認され施行となった際、現に存在する建築物、敷地等で本協約に定める規定に適合しないものについては、これら建築物、敷地等に係る増築や大規模な修理または大規模な模様替えが行われるまでの間適用されないものとする。

(補足)

第13条 この建築協約の運用に関する事項および処理については、別に定める「コモアしおつ建築協約運営処理細則」および「解説書」による。

(改廃)

第14条 本建築協約の改廃については、管理規約第46条⑭によるものとする。

(施行期日)

- 第15条 本建築協約は、2018年5月20日から施行する。
- 2 本建築協約は、2019年5月19日から改正施行する。
  - 3 本建築協約は、2022年5月15日から改正施行する。
  - 4 本建築協約は、2023年5月21日から改正施行する。