

# コモアしおつ建築協約運営処理細則

## 第1章 総則

### 第1条（目的）

このコモアしおつ建築協約運営処理細則（以下「細則」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。）第53条第2項に基づき、コモアしおつ建築協約（以下「建築協約」という。）の運用に関する事項および処理を定め、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。）により運営を円滑化することを目的とする。

### 第2条（適用区域等）

本細則は、建築協約第3条に規定する区域のすべての組合員に適用する。

- 2 コモアしおつ各建築協約認可区域に関しては、従来どおりコモアしおつ各地区建築協約およびコモアしおつ建築協約処理細則の規定にて対応するものとする。

### 第3条（主たる処理事項）

本細則に関わる建築協約の主な条項は次のとおりとする。

- ① 敷地に関する基準（建築協約第4条）
- ② 建築物に関する基準（建築協約第5条）
- ③ 塀に関する基準（建築協約第6条）
- ④ 緑化に関する基準（建築協約第7条）
- ⑤ 違反者に対する措置（建築協約第9条）
- ⑥ 建築協約運営委員会およびその業務（建築協約第11条）

### 第4条（建築協約専門委員会・建築協約専門委員）

『常設専門委員会設置基準』第6条（建築協約・協約専門委員会）の規定に基づく業務を行うものとする。

## 第2章 上野原都市計画コモアしおつ地区計画による届け出

### 第5条（建築行為等承認申請）

地区計画区域内で、建築確認の有無に拘らず『地区計画の区域内における行為の届出書』を届け出しようとする組合員は、建築協約の規定に基づき遅くとも確認申請の1か月前に別紙様式1による「建築行為等承認申請書」（以下「承認申請書」という。）に建築物等が確認できる図面を2部添付して、協約運営委員会（協約担当理事）を経由し、コモアしおつ建築協約運営委員長（以下「協約運営委員長」という。）に提出するものとする。

- 2 「承認申請書」を受理した協約運営委員会は、建築協約第11条第4項（1）および常設専門委員会設置基準第6条第2項に基づき、建築専門委員会（以下「協約専門委員会」という。）に本細則第7条および第11条の審査およびその判定を付託する。

- 3 組合員は、建築行為等承認申請に際して、1件につき手数料として金5,500円をコモアしおつ団地管理組合法人に対して支払うものとする。

### 第6条（手数料）

本細則第5条・第7条・第8条・第10条・第11条・第14条・第15条の調査・審理等の費用を賄うため、協約運営委員会において定める。

## 第7条（建築行為等承認申請書の審査等）

協約専門委員会は、本細則第5条の審査を行い速やかに適合・不適合の判定をしなければならない。

- 2 協約専門委員会は、協約運営委員長に対し、前項の判定結果、および不適合の場合にはその理由を付した通知を書面の方法により速やかに行なわなければならない。

## 第8条（建築行為等承認通知）

本細則第5条および同第7条（1）（2）に基づき、適合の判定がなされた場合には、協約運営委員長は次の各号の要件を備えた別紙様式2に基づく「建築行為等承認通知書」（以下「承認通知書」という。）を申請者に速やかに交付しなければならない。

- ① 「承認通知書」の文書の発信者名は、「コモアしおつ建築協約運営委員長」とし、「コモアしおつ建築協約運営委員長公印」および「承認・コモアしおつ建築協約」の押印をする。
- ② 「承認通知書」に添付された図面すべてに「承認・コモアしおつ建築協約」の押印したもの1部を添付する。

## 第9条（地区計画に対する届け出）

組合員が「上野原都市計画コモアしおつ地区区域内」で、都市計画法第58条の2第1項（抜粋：土地の区画の変更、建築物の建築または工作物の建築、建築物用途の変更、建築物の形態および意匠の変更）に基づき、建築確認等を必要としない行為または建築確認申請を必要とする行為を行う場合、若しくは『地区計画の区域内における行為の届出書』を上野原市に提出する場合は、「承認通知書」を添付するものとする。

## 第10条（建築行為等不承認通知）

本細則第7条に定める審査の結果、不承認の判定がなされた場合には、協約運営委員長は組合員である申請者に対し不承認に至った理由を告げ、申請者が計画する建築行為を修正するよう申し入れなければならない。

- 2 前項に基づく協約運営委員会からの申し入れに対し、組合員が修正に応じない場合には、協約運営委員長は次の各号の要件を備えた別紙様式3に基づく「建築行為等不承認通知書」（以下「不承認通知書」という。）に、不承認に至った事由を記載して、組合員に送付する。
  - ① 「不承認通知書」の文書発信者名は、「コモアしおつ建築協約運営委員長」とし、「コモアしおつ建築協約運営委員長公印」の押印をする。
  - ② 「不承認通知書」に送付された図面を1部添付する。

## 第11条（不承認と異議申立て）

申請者が前条に基づく「不承認通知書」を受理した場合には、通知書を受理した日から30日以内に事由を明記した「異議申立書」を、協約運営委員長に提出することができる。

- 2 協約運営委員長は、「異議申立書」を受理したときは、協約専門委員会に「異議申立書」に対しての審議を付託することができる。
- 3 協約専門委員会は、「異議申立書」に対し審議した結果を、意見書として協約運営委員長に通知し、協約運営委員会は、その結果を申請者に文書をもって通知する。ただし、協約運営委員会は円満解決に向けて申請者と協議を行うものとする。

## 第12条（関係行政庁への報告）

前第10条の「不承認通知」を受けた組合員が、都市計画法第58条の2第1項に基づき『地区計画の区域内における行為の届出書』若しくは建築確認申請を、上野原市および特定行政庁に提出しよ

うとする際に、これら関係行政庁から意見を求められれば協約運営委員長は、先に組合員に交付した「不承認通知書」の写しを該当する関係行政庁に提出する。

#### 第13条（事前相談）

本細則第5条に定める建築行為等承認申請に該当しない場合でも、建築協約第4条ないし第6条に該当する工事（建築協約第4条ないし第6条にかかわるカーポート、物置（プレハブも含む）・柵・擁壁等の構造の新設・改造、住宅の屋根・外壁塗装、10㎡未満の床面積の増改築、樹木・築山等外構物の新設・改造等（コモアしおつ建築協約の「解説書」58頁参照）を行う場合は、別紙様式4「事前相談書」に所定事項を記載し、別紙様式4-1に図面およびカタログ等を添付して、遅くとも3週間以上前に協約運営委員会（協約担当理事）に提出し、建築協約第4条ないし第6条に定める基準に適合することの承認を得なければならない。

- 2 組合員は、カーポート、物置および増改築等について、形状・規模等により確認申請が必要となるため、必ず協約運営委員会に確認申請の要否等についても事前確認を行わなければならない。
- 3 第1項の事前相談書等を受理した協約運営委員会（協定・協約担当理事）は、協定・協約専門委員会に事前相談の事項に関する適合・不適合の審理および判定を委託する。
- 4 組合員は、本条の事前相談に際して、1件につき手数料として金1,000円をコモアしおつ団地管理組合法人に対して支払うものとする。
- 5 事前相談書の審理は第7条と同様に行い、審理の結果の通知は第8条または第10条と同様に行い、不承認の場合は同第10条ないし同第11条に準ずる。

#### 第14条（工事の届け出）

本細則第7条および同第14条の届け出を行う申請者は、施工会社が行う工事については、工事申請書を併せて提出するものとする。

- 2 建築行為等承認申請に該当する工事を行う場合は、別紙様式5「（新築・増築）工事申請書」を、「事前相談書」に該当する工事を行う場合は、別紙様式6「（外壁塗装・外構その他）工事申請書」に各々所定事項を記載するものとする。

#### 第15条（第三者機関への業務委託）

建築専門委員会とは異なる第三者機関に、本細則第5条第2項に定める審査等の業務を委託する場合は、建築協約第11条第4項（2）に定める所定の手続によるものとする。

#### 第16条（違反者に対する措置）

規約第71条（理事長の勧告および指示等）により、建築協約第11条に定める協約運営委員会の決定に基づき違反者に対して必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 建築協約第9条に定める「違反者に対する措置」の実施にあたっては、本細則第11条ないし同第12条に準ずる。

#### 第17条（建築協約に関わる収入および支出）

建築協約の施行および、本細則の施行に伴う収入および支出は、規約第11章（会計）に基づく管理費会計とする。

#### 第18条（本細則の改廃）

本細則の改廃については、理事会の承認を得るものとする。

#### 第19条（本細則の施行）

本細則は、2023年7月9日改正、同年8月1日から施行する。