

コモアしおつ建築協約の「解説書」

1. 建築協定・協約と地区計画等の関係および事前届出が必要な工事等

【 地区計画 】

- 上野原市コモアしおつ地区の良好な街づくりを実現するため、街づくりの整備方針や敷地や建築物に関する事項をコモアしおつ地区の全地域に上野原市が地区計画として定めたものです。
- 各地区建築協定区域の土地・建物の所有者・建築協約区域を策定したコモアしおつ団地管理組合法人に所属する組合員およびそれ以外のコモア地区に土地・建物を所有する方が対象となります。
- コモアしおつ地区計画は、平成31年3月19日から『上野原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例』の適用を受け、違反した場合は罰則が科せられます。

【 建築協定 】

- コモアしおつ地区の良好な住環境を維持・増進するために、地区計画等の規制を補完・強化すべくきめ細かくルール化したもので、建築基準法に基づいて山梨県知事の認可がなされた協定です。協定参加者への強制力があります。
- 協定の運営は、各地区協定地域の建物所有者独自の組織である運営委員会によって原則行われます（現在は、団地管理組合法人建築協定運営委員会が一活で運用）。
- 現在、コモアしおつ建築協定運営委員会では、コモアにある各建築協定 16 地区（山梨県知事認可取得）14 協定区域のうち 5 協定区域（全体の 80%）において既に有効期限が失効している地域がありますので、必ず建築協定運営委員会に問合せをするか若しくは、「コモアの風」を閲覧しご自分の地区が建築協定地区か建築協約地区か確認してください。特に4丁目地区が該当します。

【 建築協約 】

- 「コモアしおつ建築協約」を作成するにあたっての目的は、各地域の建築協定失効地域に対して、コモアしおつ地区に住まう団地管理組合法人に所属する組合員の同意により、良好な街づくりを促進するための敷地・建築物に関するルール（民間契約）を 2017 年度の総会にて施行されました。
- 「建築協約」は、建築協定の「敷地・建築物に関する基準」として具体的な規制ができなかった部分で、組合員として尊重・遵守していただきたい事項を明示したものです。

重要ポイント

- 組合員が建築を行う場合
地区計画、建築協定・協約はいずれも敷地や建築物等の基準を示すもので、建築行為は市役所への届け出・申請の他に、建築協定・建築協約運営委員会への事前届出が必要となります。
- 概念図：建築協定・協約は、3階建ての上乗せ規程です。

3階	(民間のルール) 建築協定(運営委員会)・ 建築協約(運営委員会) (協定合意者が対象) (管理組合の組合員が対象)
2階	地区計画・地区整備計画(市の条例) (上野原市コモアしおつ地区計画内の土地建物所有者)
1階	都市計画法・建築基準法(国の法律)

- ※ 既存不適格：建築時に適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正・変更等によって不適格な部分が生じた建築物を指す。新しい規約や規制に抵触しても直ちに違法とされず、将来の手直し時にルールどおりに変更すれば可とするものであり、違法建築物や欠陥住宅とは区別されます。

建築協定・協約運営委員会および上野原市に届け出および事前相談が必要な工事等一覧

協定・協約の事前相談・届け出が必要な建築工事等 (建築協定・協約運営委員会 宛) 対象：協定参加者および組合員	地区計画の事前届け出が必要な建築工事等 (上野原市都市計画課 宛) 対象:コモアしおつ地区内の土地・建物所有者
(1) 建築物(付属建築物を含む)の建築 (新築,建替,増・改築)※サンルームを含む	同 左
(2) 土地の地盤の高さの変更 (車いすの斜路、駐車場の設置)	同 左
(3) 建築物の壁面の位置の制限 (外壁の後退距離)	同 左
(4) 道路沿いの擁壁・塀の変更、隣地境界沿いの生 (垣・フェンスの新設・変更)	道路に面する塀の制限有り
(5) 大型の物置の設置 (ただし、複数の小型の物置の床面積の合計が 3.6㎡を超える場合には届出が必要。)	確認申請が必要なものが対象
(6) 自動車庫(カーポート含む)の新たな設置 または増築・変更	確認申請が必要なものが対象
(7) 建築物等の形態または意匠の制限 (建物の外壁、屋根等の色彩の新規・変更含む)	同 左
(8) 緑化に関する事項	道路境界から1mに関して有り

◆上記(1)(2)(3)は建築行為等承認申請(工事申請書併願)となりますので確認申請の30日前の届出となり、5,500円の承認手数料が必要です。また、(5)(6)は確認申請が必要な場合は該当します。

◆上記(4)～(8)は、事前相談書の工事に該当するため、着工の3週間以上前に工事申請を提出してください。届出手数料は1,000円が必要です。

◆上野原市に申請する地区計画による届け出は、着工予定の30日前までに行う必要があります。

★地区計画についてのご質問、相談は、下記へお問い合わせください。

上野原市役所 建設課(都市計画担当)

〒409-0192 上野原市上野原3832番地 ☎0554-62-3123(内線255、256)

◆建築協定・協約と地区計画の届け出は、それぞれ所定の用紙が異なります。建築協定・協約の建築行為等の申請者は、原則として両方の提出が求められます。

★建築協定・協約に係る事前届出のご質問、相談は、下記へお問い合わせください。

コモアしおつ団地管理組合法人

建築協定・建築協約運営委員会

問い合わせ先 管理組合事務所 ☎0554-66-3486

2. 条文解説

(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。且つ、敷地面積の最低限度は、170平方メートル以上とする。
- (2) 敷地の地盤の高さを変更してはならない。
この地盤の変更とは、切土・盛り土および人工地盤の設置を指す。ただし、築山程度のものはこの限りではない。
- (3) 既存擁壁の取り壊し、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メートルの緑道または歩道に接して、幅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・増積みについては、別に定める「解説書」による。

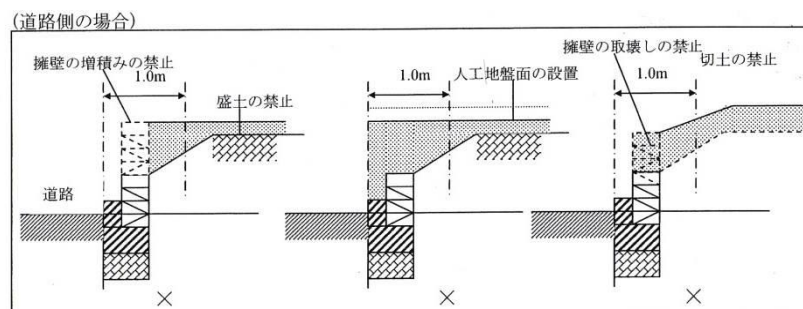
1 敷地等に関する基準：第4条

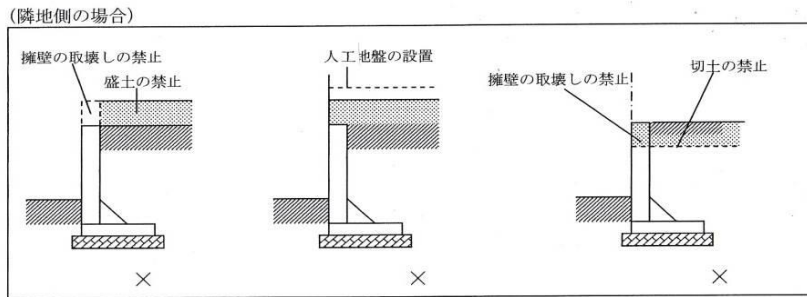
(1) に示す「敷地の細分化」とは、1区画の敷地をいくつか分割し、それぞれを一つの敷地として建築物を建てることをいいます。敷地の細分化については原則として禁止しています。

※市の「コモアしおつ地区計画」により建築物の敷地面積の最低限度は170㎡となっており、これ以下の細分化は許されません。



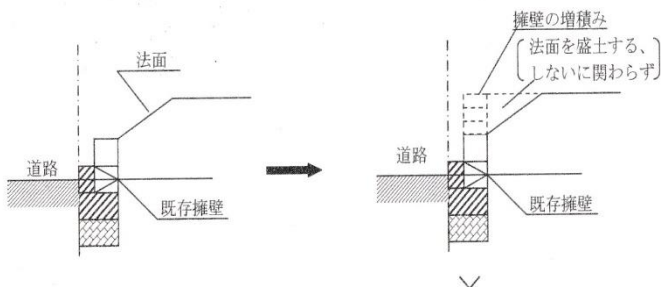
(2) に示す「地盤の高さの変更」とは、次に示すような盛り土や切土、および人工地盤設置のことを指し、これらの行為については原則として禁止しています。



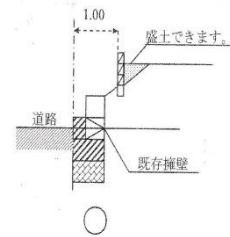


(3)の「既存擁壁の増す積み」とは、次に示す行為について原則として禁止します。

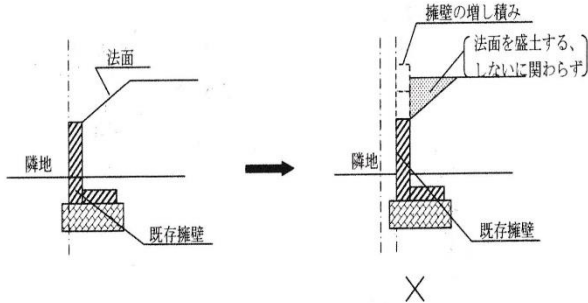
(道路側の場合)



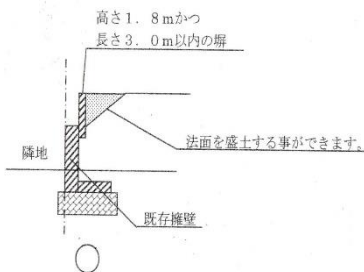
※ただし、1.0メートルを超えた部分に擁壁を設けることはできます。



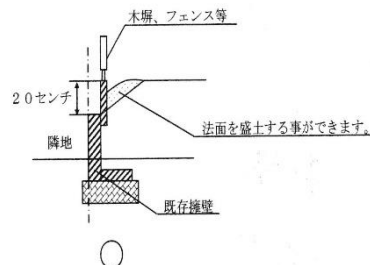
(隣地側の場合)



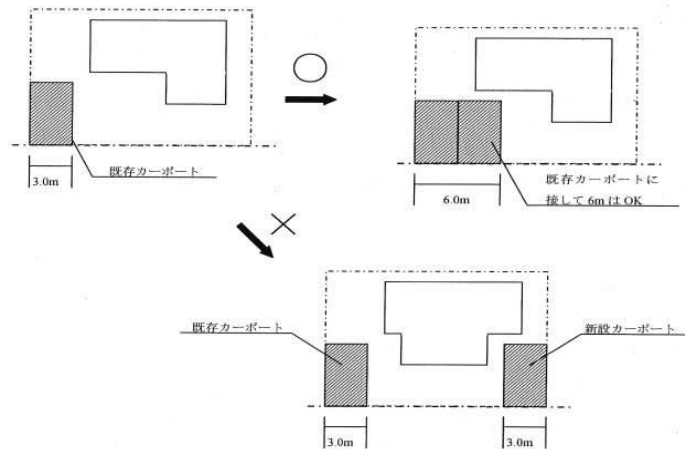
※ただし、高さ1.8メートルかつ長さ3.0メートル以内の塀(化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロックは除く)を設けることはできます。



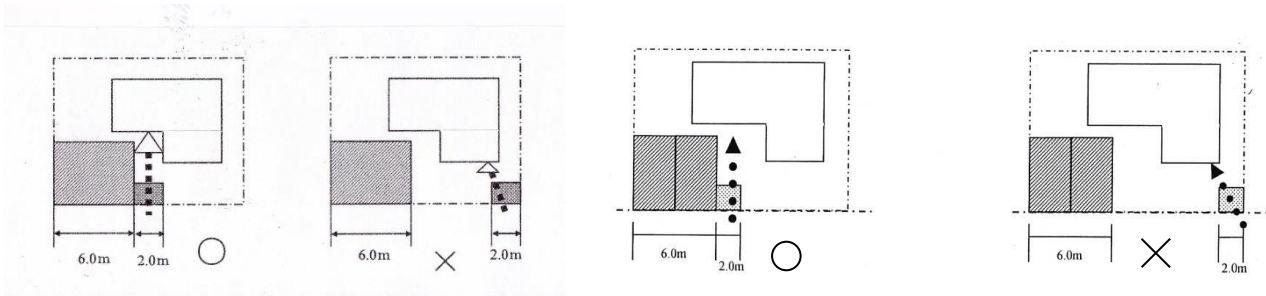
※木塀、フェンス等の基礎(化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロックは除く)高さ20センチ程度のものは設けることができます。



(3) の①に示す「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。」とは、次の図に示すようなことを指し、この範囲内であれば増設することができます。



(3) の②に示す「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口を設ける場合。」とは、次の図に示すようなことを指し、この範囲であれば擁壁の取壊しを行うことができます。



(4) バリアフリー化のために既存擁壁を取壊し、または地盤の高さの変更は次の範囲であれば変更をすることができます。

- ② 玄関への昇降が不自由な者、車いす等を必要とする者が居住する住宅の敷地であること。
- ② ここでいう「既存の擁壁の取壊し、または、地盤の高さの変更する部分。」とは、原則として前面道路（玄関に面して）に境界線を接した部分をいいます。
 ただし、前面道路からの擁壁の取壊し、または、地盤の高さの変更をしてもバリアフリー化が不可能な場合に限り、車いす等が出入りできるための擁壁の取壊しや、地盤の高さの変更はできるものとし、その具体的対応は建築協約運営委員会と個別検討することとします。

(建築物に関する基準)

第5条 建築物の位置・構造・用途・形態または意匠については、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、「上野原市コモアしおつ地区計画」の用途地域から低層住宅地域 B1 およびサブセンター地区 C2 の一部地域(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)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）、カーポート屋根、物置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、公園または共有地に接する場合は1.5メートル、通り抜け歩道または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道路側の一面に対して、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、自転車置場またはこれに類するもの（独立した棟のものに限る）で、高さが2.5メートル以下でか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の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屋根は、道路境界から1.0メートル以上離して設置するものとする。

(7) 道路面からの高さが2.5メートル以下に設ける建築物の屋根は、道路境界線から1.0メートル以上離して設置するものとする。

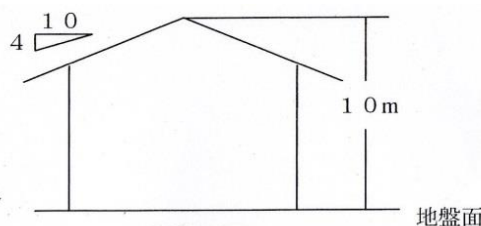
2 建築物に関する基準：第5条

建築協約では建築物に関して次のような制限を定めています。

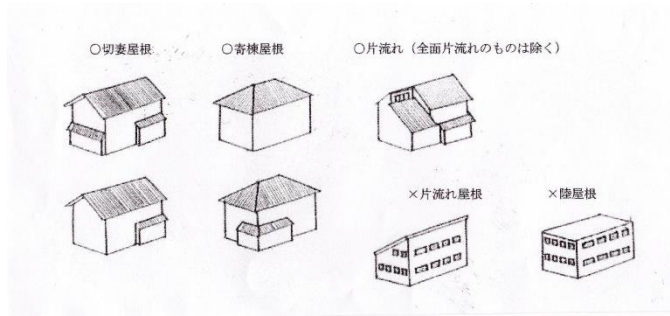
(1) に示す「建築物の高さ」とは、次の図に示すように地盤面からの高さを示し、1.0メートル若しくは1.3メートルまでの建築が許されます。

ただし、建築基準法による、日影の制限がありますので注意してください。

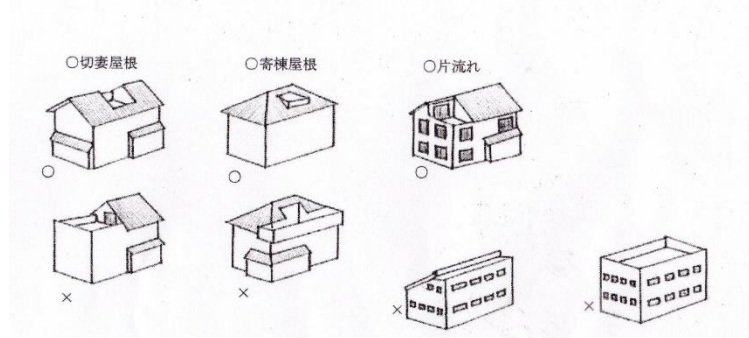
※「地盤面とは」建築基準法施行令第2条に定める平均地盤面で、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平地盤面をいいます。



(2) に示す「屋根の形態」は、上の図に示したように4寸以上の屋根勾配であることと下図のような形態に限られます。

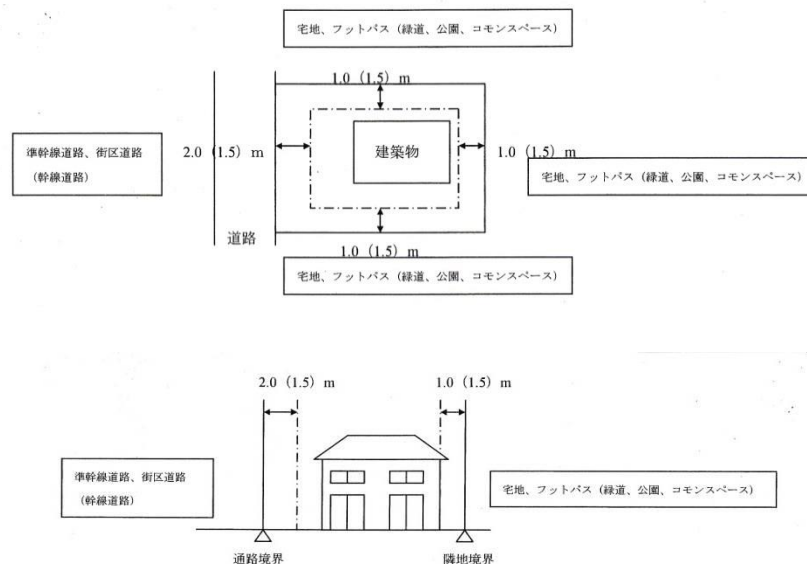


(2) に示す「バルコニーで最上階の屋根の形態を崩すもの」とは、下図のようなものをいいます。



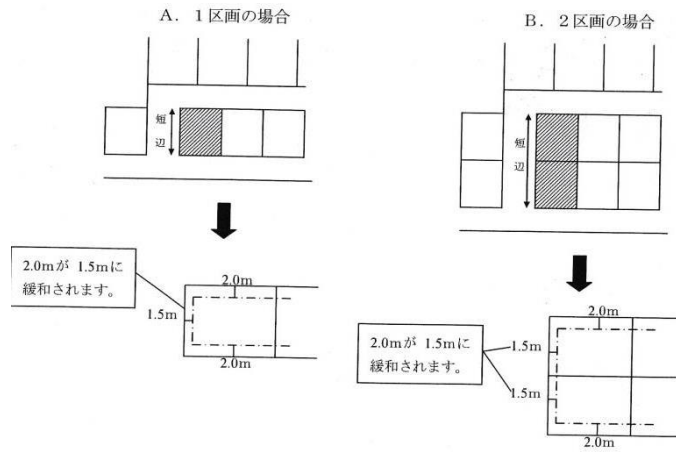
(3) に示す「外壁および屋根の色」の基準は、市地区計画では「良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのもの」とされていますが、建築協約では、具体的には別に定める「色彩ガイドライン」により規制しています。

(4) に示す「後退距離とは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」であり、次に示の図にしめすようなことを指し、この線の内側でのみ建築物等の建設が許されます。

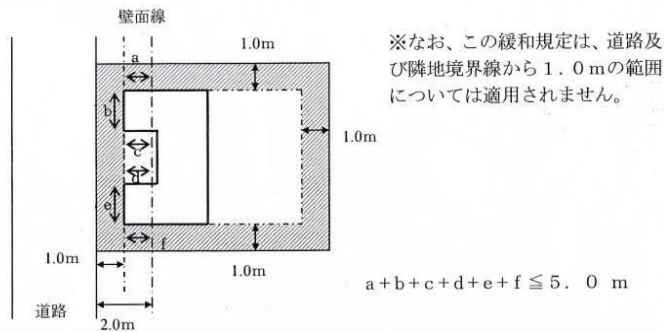


※ () 内の施設に隣接する場合は、() 内に示す後退距離に対応します。

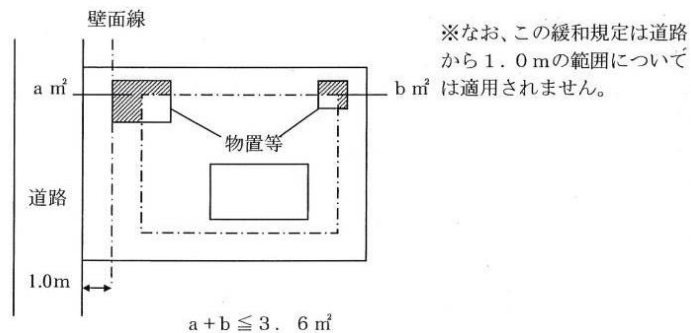
上記(4)に示す「街区の短辺方向」とは、下の図に示すような区画で、これらに該当する場合は、建築物の外壁の後退距離を道路境界から1.5メートル以上としなければなりません。



(4) の①に示す「道路側の一面に対して、外壁の後退距離に満たない距離にある外壁またはこれら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。」とは、次の図に示すようなことを意味します。この範囲であれば建築物はこの規定に基づく壁面線を突出させることが許されます。



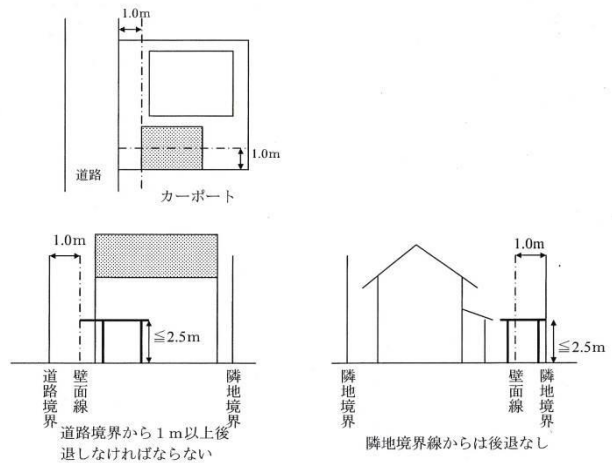
(4) の②に示す「物置、その他これに類するもの（独立した棟のものに限る）で地盤面からの高さが 2.5 メートル以内で、且つ、外壁の後退距離に満たない距離にある建築物または建築物の床面積の合計が 3.6 平方メートル以内であるもの。」とは、次の図に示すようなことを意味します。この範囲であれば建築物はこの規定に基づく壁面線を突出させることが許されます。



(4) の③にいう「自動車車庫」の地盤の高さは、水勾配の上部（水上）から次の図に示すように、高さが 2.5 メートル以下の場合を想定しています。

なお、ここで言う「自動車車庫」とは、屋根・柱・壁もしくはシャッター等に囲まれた建築物を言います。

- (4)の③に示す「自動車車庫」とは、次の図に示すように、高さが2.5m以下の場合を想定しています。

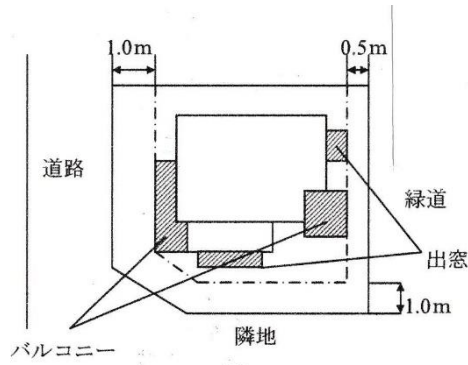


※ ただし、開放型のカーポートについては、隣地に対する圧迫感や街路の景観等への影響が小さい為、外壁の後退距離について緩和しています。その為に屋根の仕様は透明感のあるものとします。なお、壁パネル等の設置は開放している状況とは言えないので禁止とします。

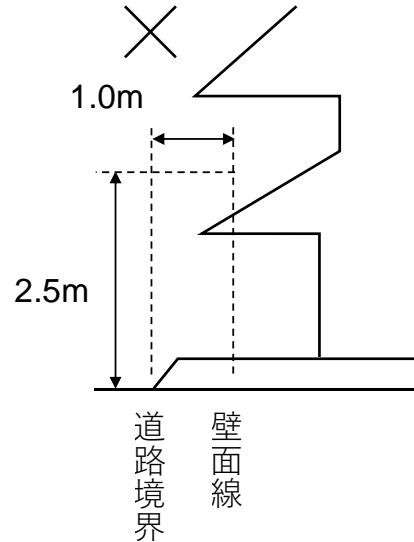
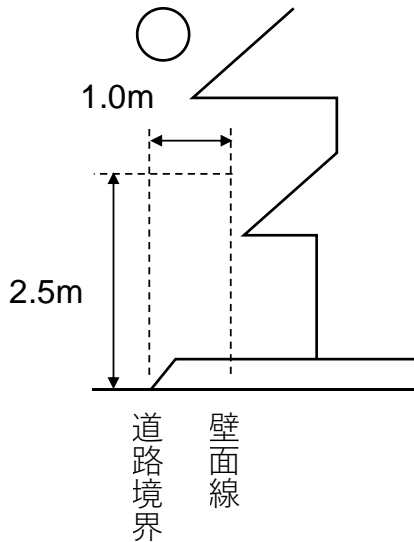
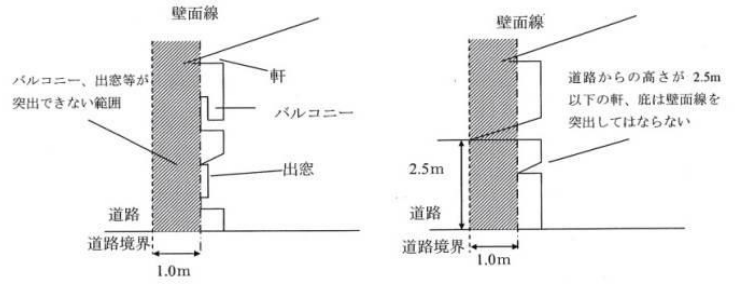
また、「開放型カーポートの設置に際しては、隣地に対して雨水・雪害等の問題が発生するので、隣地所有者に必ず告知して設置してください。(民法では用途地域に関係なく、隣地と建築物の外壁・柱の離れは、50センチ離すことを義務付けています。ということで、隣地境界ギリギリに建てると、民法にも違反します。)



(6)に示す「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が2.5メートル以下の部分に設ける屋根は、道路から1メートル以上離して設置する。」とは、次の図に示すようなことを指します。(道路面から2.5mを超える軒、庇については、道路境界から1.0mの範囲に突出することができます)



※道路面から高さが2.5メートルを越える軒、庇については、道路から1.0メートルの範囲に突出することができます。



(7) 道路面からの高さ2.5メートル以下の部分に設ける屋根は、道路から1メートル以上離して設置するものとします。また、開放型カーポートの屋根についても高さに関係なく同様とします。

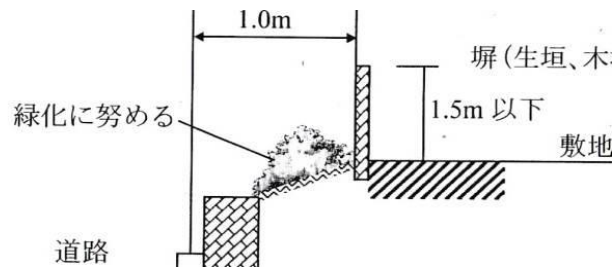
(塀に関する事項)

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。

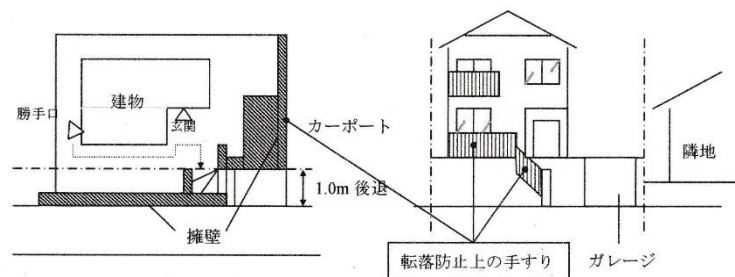
- (1) 塀(生垣木塀を除く)の高さの最高限度は1.5メートルとする。
 - (2) 塀(生垣木塀を含む)は、道路境界から1.0メートル以上後退した位置に設け、後退した空地は緑化に努めなければならない。ただし、玄関、勝手口等人の出入りする部分とその経路においては、転落防止上安全のために設ける塀等に関しては、この限りでない。
 - (3) 塀の構造については、化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロック塀は築造してはならない。
- 2 隣地に面する塀の構造は、生垣、木塀若しくはフェンスとする。ただし、目隠しとして設ける塀の構造は、前述した構造以外とした場合(化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロック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

3 塀に関する事項：第6条

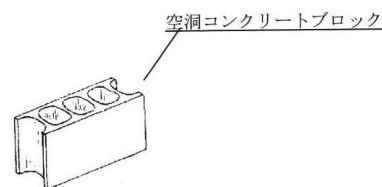
(1) に示す「塀（生垣、木塀を除く）の高さ」とは、地盤面からの高さであり、1.5メートルを超えることはできません。



(2) のただし書きによる「玄関、勝手口等人の出入する部分とその経路において転落防止のために設ける塀等」とは次の図に示す範囲です。



(3) で示す「化粧仕上げなしの空洞コンクリートブロック」とは以下に示すもので、塀の仕上げとして使用することは許されません。



(3) で示す「塀、生垣、木塀およびフェンスの意義」とは次のことを意味します。（道路側・隣地側に設置する場合）

- 塀とは、生垣、木塀、フェンスをいい、密閉性の目隠しとはしない。
- 生垣とは、樹木を植えてつくった垣根で一般に刈り込んで整形する。特に幹線道路、街区道路にあっては、樹木の高さも一定に刈り込んだものが望ましい。
- 木塀とは、文字どおり木製の塀で高さは設置する地盤から 1.5メートル以下とし、塀には有効開放率 20パーセント以上の隙間を設ける。
- フェンスとは、主として金属製の柵で、柱以外は網状または細い柵となっている。設置する地盤からの高さは 1.5メートル以下とし、太い柱を並べたり、威嚇的なものとはしないで有効開放率 50パーセント以上の隙間を設ける。