

エバープレイスガーデン武蔵藤沢建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく入間市建築協定条例（昭和47年条例第24号）第1条の規定に基づき、第5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、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法（以下「法」という）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。

(協定の名称)

第3条 この協定は「エバープレイスガーデン武蔵藤沢建築協定」（以下「本協定」という）と称する。

(協定の設定)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の一の所有者によって定められ、以降当該区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という）となった者全員に義務を継承する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、入間市大字上藤沢^{じやう}字日向424番4、429番30、大字上藤沢^{ひやう}字六道524番2、大字下藤沢^{じやう}字飛出原1323番3、他のエバープレイスガーデン武蔵藤沢のうち別添建築協定区域図（以下「協定区域図」という）に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1 建築物の用途は、一戸建て専用住宅（第4項に掲げる付属建築物を含む）とする。但しその建築物が協定区域図に表示する併用住宅可能エリアに計画される場合で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次の(a)又は(b)に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く）はこの限りではない。

(a) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(b) 診療所

2 敷地の地盤の高さは、原則とし造成完了時の高さを変更してはならない。但し、造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土、建築工事に関わる15cm程度の地盤上昇については、この限りではない。

については、この限りではない。

- 3 建築物の敷地の面積は130㎡以上とし、協定締結時の区画の変更を禁止する。但し隣接した2区画を1区画に統合する場合はこの限りではない。
- 4 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（以下「外壁の後退距離」という。）は0.75m以上（ゴミ置き場、地上設備、防火水槽との境界線からは0.5m以上、公園との境界線からは0.75m以上）、道路境界線までの距離は1.0m以上とする。但し、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物等の部分
が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。
 - 一 建物全体における外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下である部分（該当部分が複数の場合は、それらの部分の長さの合計が3m以内でなければならない。また、敷地が2以上の道路に面している場合は、道路に面した部分に限り上記長さに3mを加えた長さ以下とすることが出来るものとする。）但し、この場合でも外壁の後退距離は0.5m以上とする。
 - 二 物置、子供部屋等の用途に供する付属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5㎡以内であり、かつ道路境界線までの距離が0.5m以上あるもの。但し、これら付属建築物を道路境界より1m以内に設置する場合は植栽等により修景しなければならない。
 - 三 駐車施設の用途に供する付属建築物で、平成5年6月24日付け建設省告示第1437号に定める開放性を有し、建築物の高さが3.0m以下で、床面積の合計が20㎡以内（隣接した2区画を1区画に統合する場合は40㎡以内）であり、かつ屋根外形から道路境界線までの距離が0.5m以上あるもの。
 - 四 国土交通省の通達（昭和61年4月30日付け建設省住指発第115号）による床面積に算入されない出窓。
 - 五 高さ1.2mを超える家庭用大型貯湯槽設備及び自家発電設備で、道路境界線までの距離が0.5m以上あるもの。但し、これら設備を道路境界より1m以内に設置する場合は植栽等により修景しなければならない。
- 5 バルコニー腰壁の面から敷地境界線までの距離（以下「バルコニーの後退距離」という。）は、隣地境界線までの距離は0.75m以上、道路境界線までの距離は1.0m以上、とする。但し、バルコニーの腰壁の中心線の長さの合計が3m以下の部分については、バルコニーの後退距離は0.5mとすることができる。
- 6 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は10/10以下とする。
- 7 建築物の各部分の高さは、その各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。ただし協定範囲外との隣地境界線にはこれを適用しないものとする。
- 8 建築物の地盤面からの最高高さは10m以下とし、かつ軒高は7.5m以下とする。
- 9 地階を除く階数は2以下とする。

10 道路に面する箇所は、原則生垣・高木等の植栽を施し、フェンスなどの構造物を設置しない。但し、下記の構造物はこの限りでない。

一 設置面よりの高さ1.2m以上の生垣と併用で設置した高さ1.1m以下で透視可能なフェンス・鉄柵等。但しフェンス、鉄柵等の基礎は高さ0.2m以下とする。

二 設計地盤面より高さが0.2m以下の土留擁壁

三 道路境界線より0.1m以上後退した門柱・門扉・透過性のある塀で高さが設置面より1.6m以下のもので、総延長は5.0m以下とする。但し、宅地の隅切部に塀が設置される場合はこの長さに算定されないものとする。

11 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとする。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年とする。但し、本協定の有効期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは更に10年間更新されるものとする。

(効力の承継)

第8条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとする。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するため、エバープレイスガーデン武蔵藤沢建築協定運営委員会を設置し、委員の中から役員を選任する。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

委員 数名

2. 委員は第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地共有者又は共有借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。

3. 委員長は委員の互選とし、運営委員会のための会務を総理し、委員会を代表する。

4. 副委員長、会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

5. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代理する。

6. 土地の所有者等は本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

7. 本協定に定めるもののほかに、委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が別に定める。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は、1年とする。但し、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。

2. 委員の再任は、妨げないものとする。

(建築等の届出)

第11条 土地の所有者等は、協定区域内に建築物の建築を行う場合又は敷地の変更を行う場合は、運営委員会に別紙書式による「建築物等建築届」を提出するものとする。

2. 委員会は、第1項の「建築物等建築届」が提出された場合は、その内容が第6条の基準に適合していることを確認し、提出された日から起算して2週間以内にその結果を書面により通知するものとする。

3. 土地の所有者等は前項の通知があった後に法第6条に定める建築確認申請を行うものとする。

4. 建築確認申請不要の軽微な増改築、工作物の新設等についても、工事着手前に別紙書式(「建築物等建築届」)により運営委員会へ届け出を行うものとする。

(違反者に対する措置)

第12条 委員長は、第6条に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて当該行為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。

2. 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

3. 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、運営委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を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ことができる。

2. 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更及び停止)

第14条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、埼玉県知事に申請してその認可を受けなければならない。

2. 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、埼玉県知事に申請してその認可を受けなければならない。

(土地の所有者等への届出)

第15条 土地所有者等は所有権若しくは借地権を移転し、または当該借地権を設定し、若しくは廃止しようとするときは予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知しなければならない。

附則

(効力の発生)

- 1 本協定は、認可公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から効力を発する。

(運営委員会の設置)

- 2 協定区域内の3分の2以上の区画に建築が行われたときは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は入間市長との協議の上、すみやかに運営委員会を設置するものとする。

(経過措置)

- 3 運営委員会が設置されるまでの間、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。