

東村山市富士見町一丁目住宅地建築協定書

(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「法」という。）第69条及びこれに基づく東村山市建築協定条例（昭和48年6月27日東村山市条例第18号）第2条の規定に基づき、この協定第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、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、住宅地としての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意義は、法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。

(名称)

第3条 この協定は、東村山市富士見町一丁目住宅地建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、野村不動産株式会社が設定し、法第76条の3第1項の規定に基づき設定し、法第76条の3第2項の規定に基づき、認可を受けるものとする。

2 本協定の効力は、前項の認可の公告のあった日以降において、本協定第5条に定める区域内の土地の所有者及び建築物の所有者を目的とする地上権又は賃借権（臨時施設その他一時使用のために設定されたことが明らかかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）となったものに対しても及ぶものとする。

(協定区域)

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、別図（協定区域図）に示す区域とする。

(建築物に関する基準)

第6条 本協定第5条に定める区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、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、地上2階以下の一戸建て専用住宅（多世代同居住宅を含む。）とし、1敷地に2以上の建築物を建築してはならない。
- (2) 建築物の建ぺい率の最高限度は、60%とする。
- (3) 建築物の容積率の最高限度は、120%とする。
- (4) 敷地面積は、120㎡以上とし、本協定締結時の敷地を分割してはならない。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、本協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、外構工事及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土については、この限りではない。
- (6) 道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の各部分までの距離は1m以上とする。ただし、建築物と構造が一体となる屋根を伴わない装飾壁等（控え壁・目隠し壁を含む。）を除く。
- (7) 建築物の高さは、地盤面から10m以下、軒の高さは地盤面から7m以下とする。
- (8) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、良好な住宅地に相応しい、落ち着いた色彩があり環境と調和したものとする。
- (9) 道路に面する敷地内には、奥行き30cm以上の緑地帯を設け、接道長さの2分の1以上の部分を緑化すること。ただし、やむを得ない理由があるときは、接道部に可能な限り緑化を行ったうえで、接道長さの2分の1に足りない緑化をするものとする。
- (10) 道路に面する敷地内の垣又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生け垣、フェンスその他これら類する開放性のあるものとする。また、フェンスを設置する場合は、最高高さを1.8mとし、その位置は緑地帯よりも内側とすること。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、東村山市富士見町一丁目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、本協定区域内の土地所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3 委員の任期は2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補

欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再選されることができる。

(役員)

第8条 委員会に、委員長1名、副委員長1名及び会計1名を置く。

2 委員長は、委員の互選により選出されるものとし、協定運営のための事務を総括し、委員会を代表する。

3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が選任する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委任)

第9条 本協定第8条に定めるもののほか、本協定の運営に関し必要な事項(委員会の組織、運営、議事、委員、役員、会費等)は、委員会が定める。

(違反者の措置)

第10条 本協定第8条第2項に定める委員長は、本協定に違反した土地所有者等(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して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 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第11条 本協定第10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、委員長は委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行、又は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 前項の出訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等変更の届出)

第12条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長へ届け出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第13条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき又は用途変更をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

(協定の変更及び廃止)

第14条 本協定の内容を変更するときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを東村山市長を経由して特定行政庁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、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(有効期間)

第15条 本協定の有効期間は、本協定4条に記載の認可の公告があった日から起算して3年以内において、本協定区域内の土地に2以上の土地所有者が存することとなった日から10年間とする。ただし、本協定の有効期間内にした行為に対する本協定第10条及び第11条の適用については、期間満了後もなお効力を有する。

2 本協定に関し、前項に規定する期間満了前6か月以内に、土地所有者等の過半数から委員長に対し、有効期間の継続についての異議申出がない場合には、期間満了の日の翌月から起算して、更に5年間同一諸条件により本協定は更新され、その後において期間が満了した時も同様とする。

附 則

(認可通知書の保管等)

1 この協定書は、認可通知書と共に委員長が保管し、その写しを土地所有者等の全員に配布する。