

## 岩殿ニュータウン建築協定書

### (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4章の規定及び大月市建築協定条例（平成4年大月市条例第28号）に基づき、本協定書第5条に定める区域（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を協定し、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。

### (名称)

第2条 この協定は、岩殿ニュータウン建築協定（以下「協定」という。）と称する。

### (用語の意義)

第3条 この協定の用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めによる。

### (協定の締結)

第4条 この協定は、本協定書第5条に定める区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時的使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」と称する。）全員の合意により締結する。

### (協定区域)

第5条 この協定は、別図で表示する岩殿ニュータウン建築協定区域（以下「協定区域」という。）とする。

### (建築物及び敷地等に関する基準)

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) 大月市土地開発公社（以下「公社」という。）が造成したときの地盤面（以下「地盤面」という。）を変更してはならない。ただし、人の出入口、自動車車庫又は駐車場の用途に供する部分はこの限りではない。
- (2) 擁壁の取り壊しはしてはならない。ただし、幅が2.5m以下の人の出入口を設ける場合又は幅が6.0m以下の自動車等の出入口（メインストリートに接する擁壁を除く。）を設ける場合は、この限りではない。

- (3) 擁壁からのはね出しはしてはならない。
- (4) 敷地の分割又は合併をしてはならない。
- (5) 建築物は1戸建とし居住専用であること。ただし、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する分の床面積の合計が50.0平方メートルを超えるものを除く。）及びこれらに附属する建築物に関してはこの限りではない。
  - ① 日用品の販売を主たる目的とする店舗
  - ② 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
- (6) 屋根の形態は、切妻、寄棟もしくは方形等とし、勾配を10：2.5（2寸5分）以上とする。ただし、バルコニー、カーポート屋根及び物置屋根等に関してはこの限りではない。
- (7) 建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5を、延べ床面積の敷地に対する割合は、10分の8をそれぞれ超えてはならない。
- (8) 地階を除く階数は、2以下とする。
- (9) 建築物の高さは、地盤面から10.0m以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から7.0m以下とする。
- (10) 建築物の各部分の高さは、次に掲げるものとする。
  - ① 当該部分から全面道路（緑道を除く。以下同じ。）の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。
  - ② 全面道路の境界線から後退した建築物に対する前①の規定の適用については、前①中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他これに類する部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。
  - ③ 当外部分から前面道路の反対側の境界線又は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5.0mを加えたもの以下とする。
  - ④ 建築物の敷地が2以上の道路に接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路もしくは隣地との高低の差が著しい場合及び真北方向の隣地が緑道に接しもしくは高低差の著しい隣地に接する場合における前①から③の規定の

適用の緩和は、別に定める。

(11) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓、柱のある玄関ポーチ及び独立性のある2階ベランダ等を含む。）から隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とし、道路境界線までの距離は1.5メートル以上とする。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又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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。

② 物置、自転車車庫、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが地盤面から2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5.0平方メートル以内であること。

③ 地下式自動車車庫で、床面積の合計が25.0平方メートル未満のもの。

(12) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を避けて協定区域の環境に調和したものとする。

(13) 敷地の囲障は、風致を損なわないような生垣又は開放的な柵等とし、その高さは地盤面から1.2メートル以下とする。

(14) 敷地内の空地等は、環境に応じた植樹又は張芝等を行うなど緑化に努めるものとする。

(15) 屋外広告物などの築造設置は認めない。ただし、自家用のもので建築物に掲出又は表示されたものは除く。

(16) 建築物の雨水は、敷地内に設置されている雨水配水管より排水する。

(17) 汚水は、敷地内に設置されている汚水枡に排水し、既設の汚水処理施設（合併処理方式）にて処理を行う。

(18) 給水は、大月市上水道以外を使用してはならない。

（公共施設等）

第7条 協定区域内の公共施設等については、前条の規定は適用しない。

（有効期間）

第8条 この協定の有効期間は、山梨県知事の認可の公告があった日から10年とする。ただし、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）の措置に対しては、有効期間満了後もなおその効力を有するものとする。

2 期間満了の6ヶ月前までに、過半数の土地の所有者から本協定書第13条に定める委員長に対して有効期限の継続について、異議の申し立てが出ない場合には、更に引き続き10年間有効とする。

(協定の効力)

第9条 この協定は、前条の有効期間中においてこの協定区域内の土地所有者等となっていた者に対しても、その効力があるものとする。

(違反者の措置)

第10条 この協定に違反者があった場合には、本協定書第13条に定める委員長は委員会の決定に基づき当該違反者に対して、工事の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を附して当該工事を是正するために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場合には、当該違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、本協定書第13条に定める委員長は、これを履行させるため裁判所に提訴することができる。

2 前項の訴訟に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更及び廃止)

第12条 この協定にかかる協定区域、建築物及び敷地等に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定区域内の土地所有者等全員の合意を得て山梨県知事の認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意を得て山梨県知事の認可を受けなければならない。

3 前2項による変更又は廃止をしようとする場合において、土地の所有者等に土地の共有者又は共同借地権者が含まれている場合は、合わせて一人の所有者等とみなす。

(委員会)

第13条 この協定の運営に係る事項を処理するため、岩殿ニュータウン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、土地の所有者等の互選により選出された委員長 1 名、副委員長 1 名、会計 1 名及び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、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任することができる。
- 5 委員会は、委員長を含み過半数以上の委員の出席がなければ開くことはできない。
- 6 委員会の議決は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の時は委員長の決するところによる。
- 7 第 3 項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても、後任の委員が任命されるまでは、その委員の任期は継続しているものとみなす。
- 8 委員長は、土地の所有者等の 3 分の 1 以上の者の書面による請求があった場合には委員会を招集しなければならない。

(補則)

第 14 条 この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要な事項は、別に定める。

第 15 条 この協定に規定するもののほか、協定第 6 条に関する取り扱いは、「岩殿ニュータウン建築協定取扱要領」による。

附 則

(協定の発効)

- 1 この協定は、山梨県知事の認可のあった日から効力を発する。

(当初の委員)

- 2 委員会の委員は、この協定が山梨県知事の認可のあった日から当分の期間にあっては、第 13 条の規定により選出された者及び公社職員のうちから公社理事長が選任した者をもって組織する。

(協定書の保管等)

- 3 この協定書は、4 部作成し、3 部を山梨県知事に提出し、1 部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

別図（第5条関係）

—— 岩殿ニュータウン建築協定区域

