グランディーナ戸建街区建築協定書

（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伊奈町建築協定条例（昭和４９年条例第３０号）第２条に基づき、第５条に定める協定区域内における建築物の敷地・位置・用途・形態・意匠に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持増進する事を目的とする。

（用語の定義）

第２条　この協定における用語の定義は、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「グランディーナ戸建街区建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

（協定の締結）

第４条　この協定は、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借地権者又は建物賃貸人（以下、「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

（協定区域）

第５条　この協定の区域は、別紙図面で表示した区域とする。

（協定区域隣接地）

第６条　第５条の区域のほか、建築協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部にすることにより、建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして、建築協定区域の土地となることをこの協定の区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下、「建築協定区域隣接地」という。）の区域は、別紙図面で表示した区域とする。

（協定認可告示後に協定に加わる手続き）

第７条　建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、建築協定の認可告示のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、埼玉県越谷建築安全センター所長に対して、書面でその意思を表示することによって、この協定に加わることができる。

（建築物及び敷地に関する基準）

第８条　第５条に定める区域内の建築物の敷地・位置・用途・形態・意匠は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

（１）　建築物の用途は、住宅（共同住宅又は３以上の住戸を有する長屋、若しくはシェアハウス又は民泊を目的とするものを除く。）（以下、「住宅」という。）及び、住宅であって延べ面積の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部分の床面積の合計が５０平方メートルを超えるものを除く。）とする。

ア　事務所（汚物運搬用自動車・危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で

国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するもの及び反社会的勢力の事務所として利用するものを除く。）

イ　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

ウ　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

エ　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５ｋＷ以下のものに限る。）

オ　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５ｋＷ以下のものに限る。）

カ　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

キ　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が０．７５ｋＷ以下のものに限る。）

（２）　敷地については、次に定める基準によらなければならない。

ア　敷地内の切土又は盛土は原則として出来ないものとする。ただし自動車車庫の設置若しくは撤去又は築庭等の為の切土又は盛土については、この限りでない。

イ　敷地は分割してはならない。

（３）　建築物の位置については、次に定める基準によらなければならない。

ア　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路境界線については１．５メートル以上、隣地境界線及び通路については１メートル以上とする。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

①　外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下である場合

②　物置又はこれに類する用途に供し、軒の高さが２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内である場合

（４）　建築物及び塀等の形態・意匠については、次に定める基準によらなければならない。

ア　建築物の形態または意匠は、落ち着きのある色調とし、健全な景観が形成されるよう配慮したものとすること。

イ　建築物の地階を除く階数は２以下とし、高さは現況地盤から１０メートル以下、軒高は７メートル以下とすること。

ウ　前面道路に面する塀等の構造は、透視可能なフェンス、さくを施したもので、宅地地盤面からの高さが１．８メートル以下のものとすること。また、下部を石造、コンクリートブロック造、コンクリート造等の構造にする場合には、その部分の高さを宅地地盤面より０．６メートル以下とし、景観に配慮した外観とすること。

（緑の保全）

第９条　敷地内の空き地は環境に応じた植樹を行う等、緑化に努め、良好な管理を行うこと。また、植樹の際は、ビャクシン類の植樹をしないものとする。

（有効期間）

第１０条　協定の有効期間は、埼玉県越谷建築安全センター所長の認可の公告があった日から１０年とする。ただし、建築協定有効期間中における違反者の処置に関しては期間終了後もなお効力を有するものとする。

（協定の効力）
第１１条　この協定は、埼玉県越谷建築安全センター所長の認可の公告が有った日以後において、建築協定区域内の土地の所有者等になった者に対してもその効力を有する。

（協定の変更・廃止）
第１２条　この協定にかかる協定区域、建築物の基準、有効期間及び協定の効力に違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意によらなければならない。
２　この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によらなければならない。

（運営委員会）
第１３条　協定の運営に関する事項を処理するため、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、該当年度の戸建自治会役員３名が務める。
３　委員の任期は１年とする。

（役員）
第１４条　委員会に次の役員を置く。
（１）　委員長　１名
（２）　副委員長　２名
２　委員長は、戸建自治会長が務め、委員会を代表し、協定運用の事務を統括する。また、会計を兼務する。
３　副委員長は、戸建班長が務め、委員長を補佐し、委員長に事故有る時これを代理する。

（違反者の処置）
第１５条　第８条の規定に違反したものが有った場合、第１４条に定める委員長は、委員会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて、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ものとする。
２　前項の請求があった場合、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

（裁判所への出訴）
第１６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時は、委員長はその強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめる事を裁判所に請求するものとする。
２　前項の出訴手続き等に関する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

附　則
（協定書の提出及び保管）
この協定書は、正副１部ずつ作成し、それらと正の写し２部を埼玉県越谷建築安全センター所長に提出する。なお、協定認可後、副を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等の全員に配付するものとする。