

つくし野1・2丁目建築協約 細則

2024年4月14日制定

第1条 (趣旨)

- つくし野1・2丁目建築協約委員会 (以下、委員会という) は、建築主の建築計画がつくし野1・2丁目建築協約 (以下、建築協約) の要件を充足していることを確認しているが、建築協約の条項について解釈が必要な場合や、事情によって建築協約を一律かつ厳格に適用することが困難な場合がある。その際に委員会が、建築協約の基本的な考え方に則りつつ、個別事情を勘案したうえで確認・判断することを目的に本細則を制定する。
- 委員会は本細則を無条件に許容するものではなく、個別事情を勘案し、必要と判断した場合のみ本細則を適用する。本細則を適用する場合、売主・買主・仲介人等関係者全員は、建築協約のその他事項を必ず遵守することを条件とする。
- 今後、建築協約ならびに本細則の条項でも対応できない特殊事情などが生じた場合、委員会は、建築協約ならびに本細則の考え方に則り、許容の可否を総合的に判断する。但し、建築協約の考え方を外れる判断は認められない。
- つくし野1・2丁目自治会は、建築協約ならびに本細則に基づく委員会の運営と個別事案の判断と結果を尊重し、受け入れるものとする。

第2条 (一戸建て専用住宅に関する細則)

- 二軒長屋 (一つの建屋に玄関が2つある建屋)
建築物の外観は建築協約の各条項を遵守することを条件に、1つの建屋の1階部に玄関が2つ、もしくは1階と2階それぞれに玄関のある2世帯型の住宅を許容する場合がある。なお本人居住用か賃貸用かを問わない。
- 外階段の設置 (1階と2階が分離した住宅)
1階と2階が建屋内で完全に分離した二軒長屋の、2階に昇降する外階段については、近隣のプライバシーを損ねないと判断した場合のみ許容する場合がある。
- 店舗兼用住宅 (法令遵守と周辺住環境への配慮が前提)
建築基準法などの法令遵守ならびに周辺の住環境を損なわないことを前提に、住居の一部を店舗等に使用することを許容する場合がある。例えば、学習塾や教室、事務所、アトリエ・工房、日用品を扱う店舗、理髪店・美容院、洋服店、喫茶店、パン屋・菓子屋等。

第3条 (土地の形質変更に関する細則)

- 既存の敷地面積が330㎡以上の土地で、分割後の各々の敷地面積が165㎡以上を確保する場合、土地の分割を許容する場合がある。但し、分割後の一方の敷地面積が165㎡未満となる場合は分割を認めない。

第4条 (後退距離に関する細則)

- 建物本体の壁面からの後退距離は1.5m以上を確保するが、バルコニー、ベランダ、テラス、出窓等からの後退距離が1.5m未満となり、かつ、当該部分が壁の側面の3分の1以内を目途とする場合のみ許容する場合がある。
- 壁の交差する部分等一部のみが1.5m未満の場合で、隣接のプライバシーを損なわないと判断した場合のみ許容する場合がある。
- 建物の隣接部が公園や道路等、隣家と接しない壁面で、後退距離が1.5m未満の場合、公園や道路の使用上特に問題ないと判断した場合のみ許容する場合がある。
- 後退距離が1.5m未満の既存物件を建て替える場合、新築物件の後退距離が、既存物件と同等もしくはそれ以上を確保することを条件に、1.5m未満でも許容する場合がある。

第5条 (細則の改定等)

本細則を改定する場合は、委員会にて原案を作成し、自治委員会の承認を得ることとする。

第6条 (発効)

この細則は2024年4月14日からその効力を発する。