

日生大宮大谷団地建築協定書

〔 この建築協定書は建築基準法第四章建築協定の規定に基づき、さいたま市の許可を得て
定められたものです。 〕

(目的)

第1条 この協定は、第5条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途・形態及び意匠に関する基準について協定し、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、日生大宮大谷団地建築協定(以下「協定」という。)と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有するもの(以下「土地の所有者等」と総称する。)の全員の合意により締結する。(以下協定を締結した者を「協定者」という。)

(協定の変更ならびに廃止)

第4条 この協定に係わる協定区域、建築物に関する基準、有効期間およ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、協定者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場合は、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(協定区域)

第5条 建築協定区域及び、建築協定区域隣接地は、別添図面に表示した区域とする。

(建築物の基準)

第6条 前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態および意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

ただし、(3)号および(4)号ただし書きに適合しない既存の建築物は、建替え等の場合に適用する。

- (1) 階数は地階を除き2以下とすること。
- (2) 現状地盤面(日生から購入時)からの最高の高さは9メートル、軒の高さは6.5メートルを超えてはならない。
- (3) 建築物の各部分の高さは、隣地境界線(道路境界線および協定区域外に面する敷

地は除く)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 メートルを加えた数値以下とする。

- (4) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面および出窓から、隣地境界線までの距離は、道路に接する部分を除き 1 メートル以上とすること。

ただし、3.3 平方メートル以下の物置及び境界側に壁面を有しない車庫はこの限りではない。

- (5) 建築物(附属建物を含む)の建築面積は、敷地面積の 10 分の 6 以下とすること。
(6) 建築物の用途は、一戸建ての住宅とし住宅専用とする。
(7) 建築物の屋根は不燃材料とし、外壁は延焼のおそれのある部分について、土塗壁とするなど建築基準法(以下「法」という。)第 22 条および第 23 条に準じた構造とすること。
(8) 敷地(区画)は本協定締結の日における面積を維持し、分割による縮小は出来ないものとする。
(9) 敷地の地盤面の高さは、本協定締結の日における地盤面を原則とし、変更出来ないものとする。
(10) 建築物等の意匠は、周囲の環境に調和したものとする。

(緑の保全)

第 7 条 敷地内の空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。

(有効期間)

第 8 条 協定の有効期間は、さいたま市長の認可のあった日から 10 年とする。

ただし、この協定の有効期間満了日の 6 ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数による書面をもって廃止申し立てがない場合には、更に 10 年間更新されるものとする。

(協定の効力)

第 9 条 この協定は、市長の認可の公告のあった日以後において、第 5 条に定める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。

(違反者の措置)

第 10 条 第 6 条の協定に違反した者があった場合、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ものとする。

2 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等は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。

(裁判所への出訴)

第 11 条 前条第 1 項による請求があった場合で、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行また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せることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の請求および訴訟ならびにこれらに関する一切の費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(委員会・役員)

第 12 条 協定の運営に関する事項を処理するため委員会を置く。

2 委員会には、下記の役員をもって組織する。

委員長 1 名 (自治会長)

副委員長 1 名 (自治会副会長)

会計 1 名 (自治会会計)

委員 若干名 (上記を除いた自治会役員)

ただし、商店用地所有者等が役員となった場合は、自治会役員会で審議し決定する。

3 委員長は、委員会を代表し、協定業務を総理する。

4 副委員長は、委員長に事故あるとき、これを代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

6 委員は、協定業務を委員長の指示により行う。

7 委員会役員の任期は 1 年とする。ただし、補欠の役員の任期は前任者の残存期間とする。

(事前の届出)

第 13 条 第 6 条に基づく建築物の基準に係わる建築工事 (増改築工事を含む) を行なうときは、建築主は、工事を着手するまでに、委員会へ「建築等事前届出書」を提出し、承認を得なければならない。

(補則)

第 14 条 第 12 条に規定するもののほか、委員会の組織、運営、議事ならびに役員に関する必要な事項および細則は別に定める。

附則

1 この協定は、さいたま市長の認可のあった日から効力を発する。

2 この協定は、3 部作成し、2 部をさいたま市長に提出し、1 部を委員長が保管する。また、その写しを協定者に配布する。

日生大宮大谷団地建築協定委員会細則

1 組織

- ① 本委員会は、大谷第四自治会の中に設置する。
- ② 本委員会の役員は、自治会役員が兼務する。
- ③ 本委員会は、専門家の協力を委員会外より得ることが出来る。

2 協定内容

- ① 第6条(3)別添図参照
- ② 第6条(6)「一戸建ての住宅」は、純然たる専用住宅と、玄関が一箇所、内部で行き来出来る二世帯住宅が対象となり、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿、事務所店舗等兼用住宅は除かれる。
- ③ 第13条の(事前の届出)には「建築等事前届出書」に必要な図面等を添付する。提出図面等は調査完了後に建築主に返却するものとする。

3 運営

- ① 建築協定の広報活動
- ② 「建築等事前届書」の届出に伴う審査および立ち入り等の調査活動
- ③ 建築協定に係わる相隣問題の仲介・解決活動
- ④ その他関連する活動

4 議事録

- ① 関係議事録・書類等は、委員長の責任保管とする。
- ② 関係書類の保存年限は、永久保管とする。

5 附則

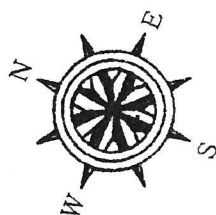
- ① この細則は、本建築協定の発効の日から有効とする。
- ② この細則の改廃は、協定者の過半数の合意による。

(覚書)

- 1. 現建築協定更新認定：令和7年（ ）月（ ）日
- 2. 現建築協定有効期限：令和17年（ ）月（ ）日（協定締結後10年間）
- 3. 次期建築協定有効期限：建築協定有効期限前の1年半から1年前までに市と協議を開始
- 4. 市の担当部署：建設局 建築部 建築行政課 048-829-1533

日生大宮大谷団地建築協定区域図

〔2024年度更新〕



□ 建築協定区域 (146 区画)

区画番号

8~11、15、17~29、31、33~58、60~62、
64、65、67~69、71~75、77~96、98~112、
114~128、130~142、144~168、

▨ 建築協定隣接地 (26 区画)

区画番号

1~7(2)、12~14、16、30、32、59、63(1)、
63(2)、66、70、76、97、113、129、143、169、

