

コーポラティブハウス「花の木坂」 建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法及び宇治市建築協定条例の規定に基づき、本協定書第8条に定める区域（以下「協定区域」という。）における、建築物の敷地・位置・用途及び形態に関する基準を協定し、別途定める「花の木坂憲章」に則り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 本協定は、「コーポラティブハウス「花の木坂」建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の意義は建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。また本協定に関わる敷地や建物については下記に定めるものとする。

専有敷地： 土地所有者が建築物を建てられる区域で資料1の地番に示す各々の区画を示す。

共有敷地： 建築物を建てるために必要な建築基準法上の路地部分であり、専有敷地以外の部分を示す。

共用施設： 専有敷地内の柵、擁壁、排水側溝（資料1に示す部分）ならびにその附属物及び、共有敷地内の電気、ガス、上下水道、テレビ、電話等の各配管ならびにその附属物を示す。

(協定の設定)

第4条 本協定は建築基準法第70条第1項の規定に基づき、協定区域内の土地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を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により設定する。

(協定の効力)

第5条 本協定は市長の認可公告の日より効力を有する。

2. 本協定は前項の規定により効力を有する事となった日以後において、土地の所有者等、ならびにその包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人または競売による落札人）に対してもその効力を有する。

（有効期間）

第6条 本協定の有効期間は第5条第1項の規定により効力を有する事となった日から起算して10年間とする。

但し、期間満了6ヶ月前までに協定区域内の、第14条に定める議決権を所有する者（以下「議決権者」という。）の過半数の申し出がなければこの有効期間は前述の同期間、更新されるものとし、以後も同様とする。

2. 本協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においてもなお効力を有する。

（協定の変更及び廃止）

第7条 本協定に関わる協定区域敷地利用及び本協定建築物に関する基準、有効期間または協定違反の措置を変更しようとする時は、議決権者全員の合意によらなければならない。

2. 本協定を廃止しようとする時は議決権者の過半数の合意によらなければならない。

（協定区域）

第8条 本協定の区域は、宇治市木幡金草原43-6, 43-7, 43-8, 43-9, 60-2, 60-3, 60-4, 60-5, 60-6, 60-7, 60-8, 60-9, 60-10, 60-11, 60-12, 60-13, 60-14, 60-16の別添図区域とする。（資料2 公図）

（敷地利用及び建築物に関する基準）

第9条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途及び形態は次の各号の基準によらなければならない。

- ① 専有敷地と共有敷地は一体のものであり、分離して包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人または競売による落札人）に

譲渡してはならない。

また敷地と建築物を分離して包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人または競売による落札人）に譲渡してはならない。

- ② 協定区域内には原則として専用住宅以外の建築物を設けてはならない。
- ③ 本協定が効力を有した時点における専有敷地1区画において、1戸の建築物を設ける事が出来る。但し、連続建てとしなければならない。（資料3）
- ④ 区画の再分割はしてはならない。（資料3）
- ⑤ 専有敷地に建築物を建築する場合、その外壁面から、共有敷地と専有敷地との間の北側敷地境界線までの距離は80cm以上とし、東西敷地境界線の界壁と反対側の敷地境界線までの距離については50cm以上とし空地を設けなければならない。（資料4）

但し、共有敷地と専有敷地との北側敷地境界線側については、自転車置き場・居住者の身体的状況により設置する庇で、美観、統一感を乱さないものはこの限りではない。
- ⑥ 同条1項5号の建築物の外壁面から共有敷地と専有敷地との北側敷地境界線までの空地は緑化等につとめ、高さ1.2m以上の物を設置してはならない。（資料4）

但し、植物・自転車置き場・居住者の身体的状況により設置する庇で、美観、統一感を乱さないものはこの限りではない。
- ⑦ 建築物の外壁、屋根、庇、窓は統一した色、材料、形状を用いなければならない。
- ⑧ 本協定区域内の全体の統一感を乱さない範囲で、本協定第12条に定める委員会の承認を得た場合、または本協定設定以前に土地の所有者等により承認を得た場合はこの限りではない。

2. 前項の規定に関わらず、本協定の第12条に定める委員会が近隣との調和、隣接地への影響等を考慮し、支障がないと特に承認した場合はこれを優先するものとする。

(違反者の措置)

第10条 本協定の規定に違反した者があった時は本協定第12条に定める委員会の委員長は同委員会の決定に基づき、違反者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設け、当該違反行為を是正するに必要な措置を講ずるよう請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、違反者は遅滞なく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で、当該違反者がその請求に従わない時は、本協定書12条に定める委員会の委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対しその工事施工の停止または違反建築物の除去等を裁判所に請求する事が出来る。

2. 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第12条 本協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する。

2. 委員会は「花の木坂建築協定委員会」と称する。

3. 委員会は委員若干名で組織する。

4. 委員は議決権者の互選とし、委員会はその内1人を委員長として互選する。

5. 委員会に次の役員を各1名置く。

① 委員長

② 副委員長

③ 会計

6. 委員長は、本協定運営のための会務を統括し委員会を代表する。

7. 副委員長及び会計は委員の内から委員長が任命する。
8. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故がある時または委員長が欠けた時はその職務を代理する。
9. 会計は、本協定運営に関する経理事務を処理し、監査を受けて年1度会計報告をしなければならない。
10. 委員会は総会における決定に従わなければならない。

(総会)

第13条 総会は、土地の所有者等全員で構成する。

2. 総会は、通常総会および臨時総会とする。
3. 委員長は、通常総会を毎年一回招集しなければならない。
4. 委員長は、必要と認める場合においては、委員会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 14条に定める議決権総数の2/5以上の請求があった場合において、委員長は、その請求があった日から4週間以内に臨時総会を開催しなければならない。
6. 委員長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした者は、臨時総会を招集することができる。
7. 総会の会議は、14条に定める議決権総数の2分の1以上の出席によって成立する。
8. 議事は特別に規定のない場合、議決権者の過半数で決し、可否同数の時は委員長が決する。

(議決権)

第14条 議決権は専有敷地1区画につき1議決権とする。

(委員の任期)

第15条 委員の任期は1年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2. 委員は再任を妨げない。

(経費)

第16条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。その費用は委員会にて決定する。

(補則)

第17条 本協定に規定するものの他、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

(付則)

第1条 本協定は2部作成し1部を市長に提出し、1部を委員長が保管しその写しを権利者全員が保管する。

以上

年 月 日