

宇治・やまぶきの丘 建築協定書

(目的)

第 1 条 この協定は、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 7 条に定める区域内（以下「協定区域内」という。）における建築物の敷地、位置、用途及び形態等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、「宇治・やまぶきの丘 建築協定」と称する。

(用語の定義)

第 3 条 この協定において使用する用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令及びこれらに基づく条例等において使用する用語の例による。

(協定の設定)

第 4 条 この協定は、建築基準法第 7 6 条の 3 第 1 項の規定に基づき、日本勤労者住宅協会理事長 片山正夫が設定する。

(協定の効力)

第 5 条 この協定は、特定行政庁の認可公告の日から起算して 3 年以内において、第 7 条に定める協定区域内の土地に 2 以上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「土地所有者等」という。）が存することとなったときから効力を有する。

2 この協定は、前項の規定により効力を有することとなった日以降において、当該協定区域内の土地所有者等になった者に対してもその効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第 6 条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は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の全員の合意をもってその旨を定め、これを宇治市長に申請してそ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ときは、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを宇治市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第 7 条 この協定に係る区域は、宇治市宇治式番及び宇治米阪地内のうち、別添区域図に示す区域とする。(資料-1)

(敷地に関する基準)

第 8 条 建築物の敷地面積は、100平方メートル以上でなければならない。

- 2 宅地造成工事竣工時の敷地の高さは原則としてこれを変更してはならない。但し、建築及びその付帯工事としての外構工事を施工するに際して、通常必要と認められる範囲内での盛土及び切土については、この限りでない。

(建築物の高さ及び階数に関する基準)

第 9 条 建築物の軒高は7.5メートル以下、かつ最高の高さは10メートル以下とする。

- 2 建築物の階数は2以下とする。但し、地階を除く。

(建築物の位置に関する基準)

第10条 協定区域内の建築物の位置は、次の各号の基準によらなければならない。

(1) 建築物の外壁仕上面又はこれに代わる柱等の仕上面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。但し、次のイ、ロ、ハ又はニに該当する場合はこの限りでない。

- イ 二以上の道路に接する角地については、一の道路につき1メートル以上とし、他の道路(隅切部分を含む)につき50センチメートル以上とした場合。

(資料-2)

尚、当該距離を50センチメートル以上とした部分におけるバルコニー及び出窓の取扱いは、同条第2号ロ及びハに定める規定を準用する。

- ロ 二以上の道路に接する、角地以外の宅地については、いずれか一方の道路境界線から1メートル以上とし、他方の道路境界線から50センチメートル以上とした場合。(資料-3)

尚、当該距離を50センチメートル以上とした部分におけるバルコニー及び出窓の取扱いは、同条第2号ロ及びハに定める規定を準用する。

- ハ 自動車車庫の用途に供する簡易な屋根並びに柱で、街路景観を損なわないもの。

- ニ 2-1、2-2、2-3、及び2-4の宅地における地下車庫。但し、当該仕上面から道路境界線までの距離が90センチメートル以上のものに限る。

(2) 建築物の外壁仕上面又はこれに代わる柱等の仕上面から隣地境界線までの距離は50センチメートル以上とする。(資料-2)

但し、次のイ、ロ又はハに該当する場合はこの限りでない。

イ 物置その他これに類する用途に供し、高さ2.5メートル以下で、かつ床面積の合計が7平方メートル以下のもの及び自動車車庫の用途に供するもの。

(資料-3)

ロ 二階に設置するバルコニーについては、バルコニー1ヶ所当たりの外壁の長さの合計が6メートル以下で、かつ当該外壁仕上面から隣地境界線までの距離が20センチメートル以上のもの。但し、バルコニー下部に柱を設置した場合は、当該柱の仕上面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上とする。(資料-4)

ハ 出窓。但し、出窓1ヶ所当たりの外壁の長さの合計が4メートル以下、外壁仕上面から当該出窓の仕上面までの距離が50センチメートル未満、天板の高さが床面から60センチメートル以上、かつ地盤面から出窓下端までの距離が1.1メートル以上のもの。(資料-5)

(建築物の用途に関する基準)

第11条 建築物の用途は次の各号の基準に適合しなければならない。

(1) 次のイからトに掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

イ 専用住宅。

ロ 巡査派出所、公衆電話所

ハ 建築基準法施行令第130条の3各号に定める兼用住宅。

ニ 建築基準法施行令第130条の4各号に定める公益上必要な建築物及び工作物。

ホ 診療所(獣医院を除く)。

ヘ 集会所(当該協定区域内の土地所有者等の町内会活動等の用に供するものに限る)。

ト 前各号に付属する建築物で第19条に定める委員会(以下「委員会」という)の承認を受けたもの。

(広告物に関する基準)

第12条 敷地内に看板等の広告物を設置又は掲示してはならない。但し、当該協定区域内における宅地若しくは住宅の販売を目的とするもの、当該協定区域表示板又は次の各号に定める基準に適合し、委員会の承認を受けたものについてはこの限りでない。

(1) 土地所有者等の自己の用に供するもの。

(2) 敷地1区画につき看板等の表示面積の合計が1平方メートル(診療所にあつては5平方メートル)以下のもの。

療所の用に供する広告物を除く)。

(4) 前各号に規定するものの他、屋外広告物法、京都府屋外広告物条例及び宇治市屋外広告物規則の規定に適合するもの。

(分譲用事務所等の例外)

第13条 第9条、第10条、第11条及び前条の規定は工事及び分譲用事務所については適用しない。

(公共施設等)

第14条 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物及び工作物については、第8条、第9条、第10条及び第12条に定める規定は適用しない。

(土地所有者等の責務)

第15条 土地所有者等は、建築物の外観を洗練されたものとし、周辺の風致と著しく不調和とならないよう努めなければならない。

2 土地所有者等は、建築物の新築、増築、改築若しくは移転又は擁壁の新設、移設若しくは変更を行おうとする場合は、委員会の承認を受けなければならない。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、第5条第1項の規定により効力を有すること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、協定区域内の土地所有者等の過半数の文書による建築協定の廃止申し立てがなければ、この有効期間は更に10年間延長するものとし、それ以降についても同様とする。

2 この協定に定める違反者に対する措置請求については、有効期間満了後においてもなお効力を有するものとする。

(違反者に対する措置請求)

第17条 この協定の規定に違反した者があったときは、第19条に定める委員長(以下「委員長」という)は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て、当該違反行為を是正するための必要な措置を講ずるよう請求することができる。

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18条 前条第1項に定める請求を行った場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対する強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
- 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19条 この協定の運営のため、委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名
会計	1名

- 2 委員は、土地所有者等の互選とする。
- 3 委員長は、委員の互選とし、協定運営のための会務を総括し、委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員のうちから委員長が委嘱し、委員長に事故のあるときはこれを代理する。
- 5 会計は、委員のうちから委員長が委嘱し、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

- 第20条 委員の任期は2年とする。但し、欠員により新たに選任された委員の任期は前任者の残任期間とする。
- 2 委員は再任することができる。

(補則)

- 第21条 この協定に定めるものの他、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附 則

- 第1条 委員会が設置されるまでの期間に限り、日本勤労者住宅協会業務取扱店 京都勤労者住宅生活協同組合がその業務を運営する。

- 第2条 本協定書は2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員長が保管、その写しを土地所有者等の全員が保管する。