

宇治友が丘東町中央北地区建築協定書

第 1 条 (目 的)

本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および宇治市建築協定条例（昭和53年12月条例第38号）に基づき、本協定第8条の区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態およ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。

第 2 条 (名 称)

本協定は、「宇治友が丘東町中央北地区建築協定」と称する。

第 3 条 (用語の定義)

本協定の用語の意義は、特別に定める場合を除き、建築基準法および建築基準法施行令に定めるところによる。

第 4 条 (協定の設定)

本協定は、協定区域内の土地所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権、また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締結する。

第 5 条 (効 力)

本協定は、認可の公告の日以後において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

第 6 条 (有効期間)

- 1、本協定の有効期間は、認可の公告の日から10年間とする。ただし、有効期間満了6ヶ月前に、土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがない限り、自動的に3年間延長されるものとし以後も同様とする。
- 2、本協定第12条における違反者に対する措置に関しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

第 7 条 (協定の変更および廃止)

- 1、本協定の協定区域、建築物に関する基準、有効期間および協定違反に対する措置の変更をしようとする場合は、土地の所有者等全員の合意によらなければならない。
- 2、本協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意を得なければならない。

第 8 条 (協定区域)

本協定の区域は次の通りとする。

宇治市広野町尖山 31-1 の土地

ただし、宇治友が丘東町中央北地区分譲住宅協定区画番号

31-33、31-34、31-35、31-36、31-37、31-38、

31-39、31-40、31-41、31-42、31-43、31-44、

合計 12 区画

第 9 条 (区画面積及び容積率、建ぺい率)

本協定の区域は、最小区画を 160 平方メートル (小数点以下四捨五入) 以上とし、容積率 100 パーセント、建ぺい率を 60 パーセントとする。

第 10 条 (建築物に関する基準)

前条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態および意匠は、次の各項の基準によらなければならない。

- 1、建築物は、1 区画につき 1 戸とする。ただし、同一の土地の所有者等に属する連続した 2 区画以上の区画は、1 区画とみなすことができる。(別図 1)
- 2、建築物の用途は、建築基準法別表第 2 (イ) 項の一、八、九号および前各号の建築物に付属するもの。
- 3、敷地の細分割はできないものとする。ただし、本協定第 14 条に定める建築協定運営委員会 (以下「委員会」という。) の承認を受けたもので、細分割後の敷地面積が 160 平方メートル以上になるものについてはこの限りではない。(別図 2)
- 4、建築物の敷地の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の高さを超えてはならない。ただし、建築物の基礎工事のための整地など、必要最小限の変更はこれを認める。(別図 3)
- 5、建築物の外壁、またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 0.8 メートル以上かつ真北方向の隣地境界線までの距離については 1 メートル以上とし、道路境界線については 1 メートル以上としなければならない。

(別図 4)

ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア、外壁また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こと (別図 5)

イ、出窓については、建物本体の外壁 1 面につき各出窓の長さの合計 (1 階、2 階部分の長さを含む) は 5 メートル以下とし、かつ敷地境界線までの距離は 0.5 メートル以上とする。(別図 6)

- ウ、物置その他のこれに類する用途を供し、軒の高さが2.3メートル以下、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。(別図7)
- エ、地下車庫、簡易な屋根付カーポート等。
- オ、建築物の高さは10メートル以下(第一種高度地区の規定を準用する)とし、建築基準法第56条の2<日影による中高層の建築物の高さの制限>に基づく日影の影響(同法別表第4(い)欄1項(2))を適用する。
- 6、敷地の道路側、および隣地に面する外柵、塀は、次に定める基準に適合しなければならない。
- (1) 外柵(フェンス等)の高さは、敷地地盤面から1.5メートル以下とする。(別図8)
- (2) コンクリートブロック等の塀の高さは、敷地地盤面から1メートル以下とする。(別図8)
- 7、建築物および工作物の色彩形態は、健全な住宅にふさわしいものとしなければならない。
- 8、宅地への車輛の入出庫及び自動車車庫の設置については、南側6メートルの公道より行ない、北側道路(市道、下居大久保線)からは行なえないものとする。
- 9、本条に定める各項の規定について、委員会の承認を受けたものについてはこの限りではない。

第11条(届出)

建築物を新築または増改築を行なう場合は、事前に委員会の承認を受けなければならない。

第12条(違反者に対する措置)

- 1、本協定第10条の規定に違反した者のあった場合、委員会の委員長(以下「委員長」という。)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内に違反行為を是正するための必要な措置を請求できるものとする。
- 2、前項の請求を受けた違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。

第13条(裁判所への提訴)

- 1、前条第1項に規定する請求があった場合で、違反者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違反者の費用をもって、第三者にこれを行わせることを管轄裁判所に請求できるものとする。
- 2、前項の訴訟手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

第14条（建築協定運営委員会）

- 1、本協定の運営に関する事項を処理するため、建築協定運営委員会を設置する。
- 2、委員会は、委員若干名をもって組織する。
- 3、委員は、土地所有者等の互選により選出する。（ただし、1区画の土地の共有者または共同借地権者は、その内1人を代表として委員を互選するものとする。）
- 4、委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- 5、委員は再任されることができる。

第15条（役員）

- 1、委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 2名

会計 1名

- 2、前項役員は、委員の互選により選出し本協定の運営のための業務を遂行する。
- 3、委員長は、本協定の運営の業務を総理し委員会を代表する。
- 4、副委員長は、委員長を補佐するとともに委員長に事故のあるときその職務を代理する。
- 5、会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

第16条（補則）

この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営議決の方法等に関して必要な事項は、別に定める。

（附則）

この協定書は2部作成し、宇治市に1部を提出し1部を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布するものとする。

以上

平成 年 月 日

建築協定締結者

住 所

氏 名

印