

あじろぎ横丁建築協定書

(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条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態等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、「あじろぎ横丁建築協定」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定義は、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、協定区域内の土地所有者並びに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 この協定は、宇治市長の認可公告の日から効力を有する。

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後において、土地の所有者等並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又は競売による落札人）に対しても効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第6条 この協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及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、土地の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、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、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 この協定の区域は、別紙「建築協定区域図」に示す宇治市木幡西浦12番1（認可地縁団体あじろぎ横丁管理組合（以下「あじろぎ横丁管理組合」という。）所有地。以下「共有地」という。）及び12番3から12番19の土地（個人の所有地。以下「専有地」という。）とする（以下、この区域を「あじろぎ横丁」という）。

(建築物の用途に関する基準)

第8条 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

一 専用住宅

二 建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅。ただし、旧奈良街道に面した西浦12番16から12番19以外にあっては、同条1号、6号及び7号の兼用住宅に限る。

三 集会所

四 前各号の建築物に附属するもの。

(建築物の敷地に関する基準)

第9条 土地の所有者等は、専有地を100㎡未満に分割してはならない。

(建築物の位置、構造、形態及び意匠に関する基準)

第10条 建築物の位置、構造、形態及び意匠は、次の各号に掲げる基準によらなければならない。

- 一 建築物の増改築及び建て替えを行う場合、建築物の建築面積の専有地面積に対する割合は、当該地域に関する都市計画において定められた建ぺい率以下とし、かつ、建築物の延べ面積の専有地面積に対する割合は、当該地域に関する都市計画において定められた容積率以下としなければならない。
- 二 専有地内において建築物の増改築及び建て替えを行う場合には、別添壁面の位置の制限図(別添図面1)に示すとおり、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面等」という。)から専有地境界線(隣接する2戸の建築物が接する専有地境界線を除く。)までの距離は、1m以上としなければならない。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) 建築物が敷地境界線から1m以内に突出する場合、突出する壁面等の長さの合計が3m以下であるもの(別添図面2のとおり)。
 - イ) 出窓については、建築物本体の外壁1面につき各出窓の見付の壁の長さの合計(1階、2階部分の長さを含む。)は5m以下とし、かつ専有地境界線までの距離は0.5m以上とする(別添図面3のとおり)。
 - ウ) 物置その他これに類するもので、最高の高さ2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。
 - エ) 地下車庫、簡易な屋根付カーポート等。
- 三 建築物の増改築及び建て替えを行う場合には、建築物の耐火能力及び耐震能力を低下させてはならない。
- 四 建築物の最高の高さは10m以下とすること。
- 五 建築物の屋根の形状は五寸勾配から三寸勾配の範囲内とすること(別添図面4のとおり)。ただし、軒の高さが4m以下の平屋建ての場合は除く。
- 六 建築物の屋根の色彩については、あじろぎ横丁の景観の統一性を損なわないものとし、マンセル表色系の値は別に定める。
- 七 建築物の外壁の色彩については、あじろぎ横丁の景観の統一性を損なわないものとし、マンセル表色系の値は別に定める。
- 八 あじろぎ横丁管理組合が管理する共有物(以下「管理共有物」という。)以外の外柵、塀を、道路、共有地及び隣地に面して設置し又は改造する場合は次に定める基準に適合しなければならない。
 - ア) 外柵(フェンス等)の高さは、敷地地盤面から1.5m以下とする。
 - イ) コンクリートブロック塀等の高さは、敷地地盤面から0.6m以下とする。

(届出事項)

第11条 土地の所有者等は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめあじろぎ横丁管理組合の理事長（以下「理事長」という。）に届け出なければならない。届出手続き等については別に定める。

- 一 建築物の増改築及び建て替えをするとき。
- 二 屋根、外壁、バルコニーの模様替え、改造又は原状回復修理をするとき。
- 三 管理共有物以外の外柵、塀を敷地の道路側および隣地に面して設置し、又は改造するとき。
- 四 共有地の占用使用をするとき。

(有効期間)

第12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。ただし、期間満了6カ月前までに、土地の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、この有効期間はさらに10年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(協定の運営)

第13条 この協定の運営には、あじろぎ横丁管理組合があたり、同管理組合の規約等は別に定める。

(協定違反があった場合の措置)

第14条 土地の所有者等がこの協定に違反したときは、理事長は、あじろぎ横丁管理組合の役員で構成される理事会（以下「理事会」という。）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たうえで、一定の期日内に違反行為を是正するための必要な措置を講じ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15条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者はその請求に従わないときは、理事長は理事会の決定に基づき、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。

(協定外の事項)

第16条 この協定の適用・解釈に疑義を生じた事項又はこの協定に定めのない事項については、理事会の決議によるものとする。

附 則

平成26年 月 日認可