

宇治折居台地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び宇治市建築協定条例（昭和53年12月28日宇治市条例第38号）に基づき、区域内（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、「宇治折居台地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定の用語の意義は、特別に定める場合を除き、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、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「権利者」という。）全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 この協定の協定区域、建築物に関する基準有効期間又は協定違反に対する措置を変更しようとする場合は、権利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、権利者の過半数の合意を得なければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、宇治市折居台分譲宅地のうち、別添位置図に表示する区画（以下「協定区域」という。）とする。

(協定区域隣接地)

第7条 前条に定める協定区域と一体性を有する隣接地の権利者が、

この協定認可後に加入を希望する場合には、当該権利者は、宇治市長に対し書面で意思表示することにより、第5条第1項の規定にかかわらず、協定に参加することができる。

(建築に関する基準)

第8条 建築は、1区画につき1戸建とし、専用住宅とする。ただし、建築基準法施行令第130条の3の規定に基づく兼用住宅又は公益上必要な建築物で、第15条に定める協定運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を受けたものについてはこの限りでない。なお、同一の権利者に属する連続した2区画以上の区画は、1区画とみなすことができる。

2 敷地の再分割は、認めない。ただし、分割後の各敷地が150平方メートル以上確保できる場合は、この限りでない。

3 建築物の敷地の地盤面の高さは、当該敷地の現況地盤面の高さを越えてはならない。ただし、建築物の基礎工事の為の整地又は委員会の承認を受けたものなど必要最小限の変更は、これを認める。

4 地盤面から建築物の最高の高さ（突出部分を含む。）は、9.0メートル以下、軒の高さは、6.5メートル以下とする。なお、屋根の形状が陸屋根の場合においても同様とする。

5 建築物の階数は、地階を除き、2以下とする。

6 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、50センチ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メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。（別紙詳細図①のとおり）

(1) 床面積の合計が20平方メートル以下のカーポート又は地下自動車車庫

(2) 物置、サービスヤード、ベランダその他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下の建築物（別紙詳細図②のとおり）

(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下の建築物の部分

7 出窓は、前項の規定にかかわらず、北側隣地境界線までの距離を50センチメートル以上とすることができる。ただし、その外壁の長さの合計が5メートル以下で外壁の下端の高さが床面から60センチメートル以上のものに限る。（別紙詳細図③のとおり）

- 8 垣又は柵等の高さは、現況地盤面から1.8メートル以下とし、道路境界線側は、極力、緑化に努めるものとする。なお、やむを得ず、土塀、ブロック塀等を設置する場合には、その高さは1メートル以下とする。（別紙詳細図④のとおり）
- 9 敷地内の空地は、周囲の環境との調和を図るよう、緑化に努めなければならない。
- 10 敷地境界内であっても、既設の擁壁からはね出して工作物を設けてはならない。ただし、委員会の承認を受けたもので必要最小限の変更は、これを認める。（別紙詳細図⑤のとおり）

（有効期間）

第9条 この協定の有効期間は、市長の認可のあった日から10年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の6か月前までに、権利者の過半数の廃止申立てがないときは、期間満了の翌日より起算して10年間自動的に更新し、それ以降も同様とする。なお、違反者の措置に関しては、期間満了後も効力を有する。

（違反者の措置）

第10条 第8条の規定に違反した者のあった場合、委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき、当該権利者に対して、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為の必要な措置を請求するものとする。

2 前項の請求を受けた当該権利者は、遅滞なく、これに従わなければならない。

（裁判所への出訴）

第11条 前条第1項に規定する請求があった場合で当該権利者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該権利者の費用をもって第三者にこれを行なわせることを管轄裁判所に請求できるものとする。

（建築の届出）

第12条 この協定区域内において、建築物を建築しようとする場合は、当該工事の着手前に、委員会に建築計画協議書を提出して、その承認を受けなければならない。なお、建築基準法第6条第1項に規定

する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに、委員会の承認を受けなければならない。

(協定の承継)

第13条 この協定は、市長の認可のあった日以後において、協定の対象となる土地若しくは建築物の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転（以下「権利の移転」という。）により、新たに権利者になった者に対してもその効力を有する。

2 権利の移転があった場合、従前の権利者は、当該物件がこの協定により制限を受けていることを新たな権利者に対し周知させる義務を負う。

(所有権移転の届出)

第14条 権利の移転があった場合、新たな権利者は、その移転のあった旨を、すみやかに委員会に届け出なければならない。

(委員会)

第15条 この協定の運営に関する事項を処理する為、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、協定者の互選により選出する。

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。

(役員)

第16条 委員会に次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 2名

(3) 庶務 1名

2 前項役員は、委員の互選により選出し、協定運営のための業務を遂行する。

3 委員長は、協定運営の業務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長に事故のあるとき、その職務を代理する。

5 庶務は、委員会の書類に関する業務を処理する。

(補則)

第17条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は、別に定める。

(附則)

第1条 この協定は、市長の認可のあった日から効力を発する。

第2条 この協定は、2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

第3条 この協定の認可公告のあった日に現存する建築物又は現に建築中の建築物については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降に、当該既存建築物（塀・擁壁等を含む）を建築する部分については、この協定の規定を適用する。

平成14年4月12日

折居台住民憲章

第1条 (目的)

この憲章は、折居台が第1種低層住宅専用地域として住み良い住環境を構築し、快適な環境を保全することを目的として定める。

第2条 (適用地域)

折居台自治会全域とする。

第3条 (宅地)

宅地に関する環境保全項目を定める。

第1項 (宅地の分割)

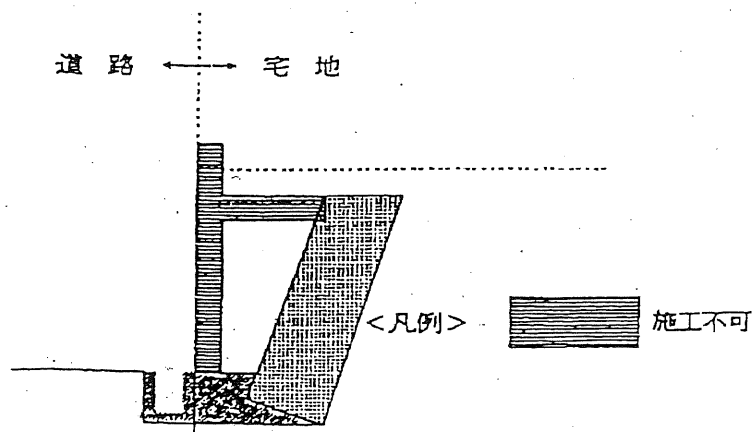
原則として宅地の再分割は行わないものとする。但し止むをえず分割をする場合は1区画の面積を150㎡以上とする。

第2項 (空き宅地の管理)

- 1) 空き宅地の所有者は、常に当該地の適正な管理を行い、隣家に対し迷惑がかからないように努める。
- 2) 空き宅地での家庭菜園・園芸で使用する肥料・農薬等を使用する際には、有害・悪臭等の発生に留意し、近隣の迷惑にならないように努めなければならない。
- 3) 空き宅地での焚き火・廃棄物やゴミ等の不法投棄・動物の糞、その他住環境保全上問題の発生する恐れのある行為は行わない。
- 4) 空き宅地には公共を目的としない広告物や看板等を設置してはいけない。

第3項 (擁壁)

- 1) 擁壁からはみ出した工作物は設置しない。



- 2) 住環境の町並みを壊さない範囲でガレージ等を設置するために擁壁を壊すことは差し支えない。

第4条（建 物）

建物に関する環境保全項目を定める。

第1項

建物は、1区画1戸建ての専用住宅とする。

第2項（建物の高さ）

建物の高さは、地盤面より9 m以下（突起物を含む）、軒の高さは6.5 m以下に制限される。

第3項（地盤面の高さ）

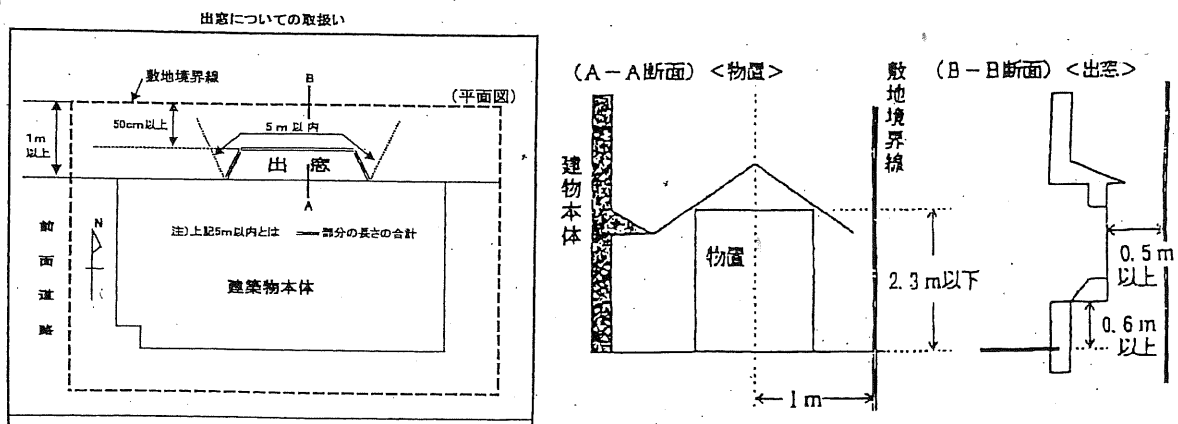
地盤面の高さは、当該敷地の現状地盤面を越えてはならない。

第4項（北側隣家までの距離）

1) 建物は、北側隣地の境界線より1 m以上離して建てる。

但し以下のものはこの限りではない。

- ① 20 m²以下のカーポートまたは地下自動車車庫を設置すること。
- ② 床面積5 m²以下の物置・ベランダ・サービスヤード等で軒の高さが2.3 m以下のものを設置すること。
- ③ 出窓はその外壁の長さの合計が5 m以内で隣地境界線から50 cm以上開けること。



第5項（建物の色彩）

建物の色彩は折居台地域及び近隣の地域と著しく不調和でないこと。

基調となる色彩は、落ち着いた低彩度のものとする。

第6項（柵・塀）

柵または垣根等の高さは、現状地盤面より1.8 m以下とし、土塀、ブロック塀等を設置する場合にはその高さは1 m以下とする。

また、基調となる色彩は、落ち着いた低彩度のものとする。

第5条（緑化）

第1項

地域の緑化を推進するために、道路に面して奥行き1 m以上の幅員で敷地面積の10%以上、緑化を計らねばならない。

第2項

草木の繁茂し過ぎることにより外部に障害とならないように、また近隣への迷惑にならないように適宜剪定して管理に努める。

第6条（道路）

第1項

車庫代わりとする道路駐車及び迷惑駐停車はしない。

第2項

飼い犬の飼い主は道路内に及ばないように管理をきちんとする。

第3項

各自宅前の道路は、常に清潔な状態を保つように努める。

第7条（ゴミ等の廃棄物）

第1項

ゴミ等の廃棄物は規定の分類に従って燃えるものと燃えないものとに分別して当該ゴミ等の廃棄物の指定収集日に指定された場所に出し、それ以外の日には出さない。

第2項

ゴミ等の廃棄物収集場所は常に清潔に保つように努める。

第3項

ゴミ等の廃棄物は出来るだけ減量化に努め、リサイクルの意識を持つようにする。

第8条（排水）

排水管には油類や薬品類等、その他水に溶けない汚物等を流さない。

第9条（迷惑行為）

第1項（騒音）

車やオートバイ等の空ふかし、楽器演奏・ステレオ・カラオケ・テレビ等の高音による騒音は互いに慎み、ペットの鳴き声による近隣への迷惑にならないように努める。

第2項

犬や猫等のペットの放し飼い、未係留運動（散歩）は行わない。
また散歩時の糞尿の処理は飼い主の責任において確実に行う。

第10条（有効期間及び更新）

第1項（有効期間）

本憲章は制定後10年間は有効とする。但しその間でも住民総会で一部廃止・変更・追加を行うことは出来る。

第2項（更新）

本憲章は住民総会で成立すれば自動的に更新・継続されるものとする。

以上の最小限の規則を自主的に設定し、互いに遵守し、快適で住み良い住環境にするように努めましょう。

- （附則）
- （1）本憲章は、1997年（平成9年）4月から施行する。
 - （2）本憲章は、2001年（平成13年）5月7日から改正、施行する。
 - （3）本憲章は、2003年（平成15年）4月20日一部改正する。
 - （4）本憲章は、2006年（平成18年）4月16日一部改正する。
 - （5）本憲章は、2008年（平成20年）4月20日一部改正する。
 - （6）本憲章は、2010年（平成22年）5月8日一部改正する。