

東御蔵山住宅第1地区建築協定書

(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7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、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、「東御蔵山住宅第1地区建築協定」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。

(協定の設定)

第4条 本協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき京阪電気鉄道(株)代表取締役 角田 寛が設定する。

(協定の効力)

第5条 本協定は、特定行政庁の認可公告の日から起算して、1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時から効力を有する。

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 本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によらなければならない。

2 本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によらなければならない。

(協定区域)

第7条 本協定の区域は、宇治市平尾台1丁目のうち、別添区域図に示された121区画とする。 (資料-1参照)

(建築物に関する基準)

第8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) 建築物は本協定が効力を有した時点における一区画につき、一戸建とする。

但、協定区域内の同一土地所有者等に属する、連続した二区画以上の区画は一区画とみなすことができる。 (資料-4参照)

(2) 建築物を建てることを目的とする区画の再分割はしてはならない。

(資料-4参照)

(3) 敷地境界内であっても、この協定が効力を有した時点における既設擁壁からはみ出して建築物並びに工作物を設けてはならない。 (資料-5参照)

また、既設擁壁を移設してはならない。

(4) 建築物の用途は区域区分により次のとおりとする。

イ 専用住宅区域 (資料-2の通り)

専用住宅に限るものとする。但、茶道・華道教室及びこれに類する兼用住宅および巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物で本協定の第12条に定める委員会が閑静で良好な住環境を維持する上で支障がないと承認した場合はこの限りでない。

ロ 兼用住宅区域 (資料-2の通り)

前項イの建築物、診療所、又は店舗および事務所兼用住宅。但、この場合の店舗または事務所は日常生活に必要な物品の販売またはサービスを主たる目的とするものでなければならない。又、入院設備のある診療所の場合は、本協定の

第12条に定める委員会の承認を得なければならない。

- (5) 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、北側については1メートル以上（但、別添“北側後退除外区画図”に示された区画については50センチメートル以上とする。）とし、その他については50センチメートル以上とする。尚、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(資料-6参照)

イ 独立した物置、その他これに類するもので軒の高さが2.3メートル以下でかつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。

ロ 地下車庫、機械室その他これに類するもの。

ハ 簡易な屋根付カーポート、バルコニー、物干その他これらに類する用途に供するもの。

- (6) 出窓については、前号の規定にかかわらず外壁又はこれに代わる柱の面から北側隣地境界線までの距離は50センチメートル以上とすることができる。

但、その外壁の長さの合計が5メートル以下で、その天端の高さが床面から30センチメートル以上のものに限る。

(資料-6参照)

- (7) 敷地の空地部には植木等を植栽し、緑化に努めるものとする。また、敷地周囲の「へい」は、原則として生垣または、生垣と透視可能なフェンスの併用（以下生垣等という）とし、植樹による空間の連続化、一体化に努めるものとする。

尚、生垣等以外の場合は、その高さは1メートル以下としなければならない。

但、道路境界線に平行して設ける「へい」で建物等との関連から、やむを得ず生垣等以外のものにする場合は、次の各号を遵守することにより、その高さを1.8メートル以下にできる。

- ①「へい」を境界線より後退し、その間に植樹を行ない、十分緑化に努めること

(資料-7参照)

- ②コンクリートブロック素地、万年塀等は使用せず土塀又は、これらに類するもので、自然素材またはこれと類似の素材を使用し、周辺の風致を損なはないも

ものとする。

- 2 前項の規定に係わらず、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。

(有効期間)

第9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こととなった日から起算して10年間とする。

但、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申し出がなければこの有効期間は自動的に更新されるものとする。

- 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。

(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ときは第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ときは、次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又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

- 2 前項の提訴手続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、委員若干名で組織する。

- 3 委員は、協定区域内の土地所有者等の互選とする。この場合において、一区画の土地の共有者又は共同借地権者は、そのうち1人を代表者として委員を互選するもの

とする。

4 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

5 委員長は、委員の互選とし、本協定運営のための会務を総括し、委員会を代表する

6 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。

7 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

8 会計は、本協定運営に関する経理事務を処理する。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は1年とする。但、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14条 協定区域内の土地所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補 則)

第15条 本協定に規定するもののほか、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、京阪電気鉄道株式会社はその業務を運営する。

第2条 本協定は4部作成し2部を知事に1部を市長に提出し1部を委員長が保管しその写しを土地所有者等の全員が保管する。