

木幡南山東住宅地建築協定書

(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）に基づきこの協定の第 4 条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠に関する基準について協定し、住宅地の良好な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、「木幡南山東住宅地建築協定」（以下「協定」という。）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同法施行令に定めるところによる。

(協定区域)

第 4 条 この協定の目的となっている区域（以下「建築協定区域」という。）は、次のとおりとする。

区画番号 1 号～ 42 号、45 号～ 50 号の 48 区画とする。

ただし、区画番号 43 号、44 号及び公園用地は除外する。

（別紙協定区域図に示すとおり。）

(協定の効力)

第 5 条 この協定は、建築基準法第 76 条の 3 の規定に基づき協定書第 4 条に定める協定区域内の土地の所有者千代田土地株式会社代表取締役岡田茂治が設定する。

2. この協定は、府知事の認可の日から起算して 1 年以内において第 4 条に定める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（臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が2以上となった時から効力を発する。

3. この協定は、効力を発することとなった日以後において第4条に定める協定区域内の土地の所有者等となった者（以下「協定者」という。）にもその効力が及ぶ。

（ 協定の変更及び廃止 ）

第 6 条 この協定の協定区域、建築に関する基準、有効期間及び協定違反に対する措置を変更しようとする場合は、第4条に規定する協定区域内の土地の所有者等全員の合意によらなければならない。

2. この協定の内容を廃止しようとする場合は、第4条に規定する協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（ 建築物に関する基準 ）

第 7 条 建築協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める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戸建の専用住宅であること。ただし「建築基準法施行令第130条の3による兼用住宅についてはこの限りではない。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。

（別紙詳細図①のとおり）

2. 改築又は増築する場合は材質、色調等の意匠について既存建築物との調和の維持に努めるものとする。

3. 敷地の再分割は原則として認めない。

（別紙詳細図①のとおり）

4. 建築物の敷地の地盤面の高さは、当該敷地の現状地盤面の高さを超えないこと。ただし、この協定の第12条に定める運営委員会（以下「委員会」という）が支障がないと認めた場合は、この限りでは無い。

（別紙詳細図②のとおり）

5. 建築物の外壁面又は、これに代る柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次の各号のとおりとする。

(別紙詳細図③のとおり)

- 1) 区画番号 1号、3号～21号、23号～26号、28号～32号、35号、36号、49号、50号については、南北側1メートル以上及び東西側50センチメートル以上とする。
- 2) 区画番号 2号、22号、27号、37号については、東西側1メートル以上及び南北側50センチメートル以上とする。
- 3) 区画番号 33号、34号、38号～42号、45号～48号については、50センチメートル以上とする。

6. 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当するものについてはこの限りで無い。

(別紙詳細図④のとおり)

- 1) 玄関、ポーチ及び出窓
- 2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが、230センチ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。
- 3) 床面積の合計が20平方メートル以下の片屋根カーポート、又は地下自動車車庫。
- 4) 委員会が支障ないと認めた建築物。

7. 高さ2メートルを超える塀その他の囲いを設置することを禁止する。ただし、生垣についてはこの限りでない。

(別紙詳細図⑤のとおり)

8. 屋外広告物を設置することを禁止する。ただし、自家用の広告物で委員会が住環境保全上支障が無いと認めたものについては、この限りで無い。

9. 駐車場に屋根を設置する場合は、既存建築物との調和の維持に留意するものとする。

10. 専有敷地内は、出来るだけ緑化を図り、適正な維持管理を行うよう努めるものとする。

有効期間)

第 8 条 この協定の有効期間は、知事の認可の公示があった日から起算して10年間とする。ただし、期間満了前に協定者の過半数の申し出が無ければ、この有効期間は、自動的に更新されるものとする。又、第7条の規定に違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）の措置に関しては期間満了後もその効力を有するものとする。

違反者の措置)

第 9 条 この協定の定める基準に違反する者があった場合は、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、その違反者に対して、工事施工停止を請求し、かつ書面により相当の猶予期間をつけて違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、当該違反者は、これに従わなければならない。

届出)

第 10 条 協定区域内に建築物を建築するため建築確認申請をする場合、建築主は事前に、委員会に届出をし承認を得なければならない。

2. 増改築の場合も同様とする。

裁判所への提訴)

第 11 条 この協定の第9条第1項に定め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、委員長は、その強制履行又は当該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ものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(運営委員会)

第 12 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、土地の所有者等の互選により若干名の委員による運営委員会を設ける。運営委員会には、委員の互選により次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計委員	1名

2. 委員長は、この協定の事務を総括し、委員会を代表する。
3. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはこれを代理する。
4. 会計委員は、この協定の運営に関する経理業務を処理する。
5. 委員の任期は、1年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
6. 委員は、再任されることができる。

(補 則)

第 13 条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営及び組織等について必要な事項は、別に定める。

(付 則)

協定の証として、本書4通を作成し、2部を知事、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が保管するものとする。

昭和 年 月 日

建築協定者

住 所

氏 名