

10

仮称「洛陽台2期」住宅地建築協定

(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、仮称「洛陽台2期住宅地建築協定」（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）は次の通りとする。

区画番号1号～66号までの66区画とする。ただし公園用地、調整池、67号及び68号は除外する。（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 東栄住宅株式会社代表取締役 関本璋が設定する。

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生する。

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名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)が支障ないと認めた場合は、この限りではない。

(別紙詳細図 ② のとおり)

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

(別紙詳細図 ③ のとおり)

- 1) 区画番号4号～12号、16号～18号、26号～33号、45号～48号、52号、58号～66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1号～3号、13号～15号、19号～25号、34号～44号、49号～51号、53号～57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。

6. 前項の規定にかかわらず、次の名号の一に該当するものについてはこの限りではない。

(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㎡以内であるもの
 - 3) 床面積の合計が20㎡以下の片屋根カーポート及び地下式ガレージ
7. 敷地境界内であっても既設の石積、擁壁からはねだして工作物を設けてはならない。

(別紙詳細図 ⑤ のとおり)

8. 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 ⑥ のとおり)

9. 野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、この限りではない。
10. 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。
11. 専有敷地内はできるだけ緑化を図り、適正な維持管理を行うよう努めるものとする。
12. 建築協定区域内における建築物のし尿処理法は、全て小型合併処理浄化槽(大臣認定で放流水質BOD、20ppm以下)を設置し、常にその機能を十分発揮できるよう、維持管理しなければならない。

(有効期限)

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時は、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. 前項の提訴手続き等に要する費用は、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、土地の所有者の互選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時はこれを代理する。

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