

# 宇治友が丘西町第3地区建築協定書

## (目的)

### 第1条

本協定は、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月条例第38号）に基づき、第7条の区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、用途、形態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

本協定は、「宇治友が丘西町第3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、特別に定める場合を除き、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令（以下「施行令」という。）に定めるところによる。

## (協定の設定)

### 第4条

本協定は、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締結する。

## (効力)

### 第5条

本協定は、認可の公告の日以後において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

## (協定の変更及び廃止)

### 第6条

- (1) 本協定の協定区域、建築物に関する基準、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、土地の所有者等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場合は、土地の所有者等の過半数の合意を得なければならない。

## (協定区域)

### 第7条

本協定の区域は次の通りとする。

宇治市広野町宮谷118番8他3筆の土地（土地区画整理法に基づく仮換地施行地区内）  
ただし、宇治友が丘西町分譲住宅地建築協定区画番号

30-1~10、31-2~3、31-6-2、31-7-2、31-8~13の20区画。

（別紙「建築協定区域図」のとおり）

## (建築物に関する基準)

### 第8条

前条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各項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1区画につき1戸とする。ただし、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1区画と見なすことが出来る。（別図1）

- (2) 建築可能な建築物は、建築基準法別表第2 (い) 項の一、二、八、九号の用途に供する建築物及びこれらの建築物に付属するもの。
- (3) 敷地の細分割はできないものとする。ただし、本協定第11条に定める協定運営委員会 (以下「委員会」という。) の許可を受けたもので、細分割後の敷地面積が165平方メートル以上になるものについてはこの限りではない。(別図2)
- (4) 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0.8メートル以上 (真北側の敷地境界線については1メートル以上) とし、道路境界線について1メートル以上としなければならない。(別図3)  
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. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。(別図4)  
イ. 出窓については、建物本体の外壁1面につき、各出窓の長さの合計 (1階、2階部分の長さを含む) は、5メートル以下とし、かつ、敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。(別図5)  
ウ. 物置その他これに類する用途を供し、軒の高さが2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。(別図6)  
エ. 地下車庫、簡易な屋根付きカーポート等。
- (5) 建築物の敷地の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の高さをこえてはならない。ただし、建築物の基礎工事の為の整地等、必要最低限の変更はこれを認める。
- (6) 宅地の擁壁は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。  
1. 協定区画番号30-1~10、31-2~3、31-6-2、31-7-2、31-8~13の植樹帯に接する擁壁は道路境界線から0.3メートル以上離して設置しなければならない。(別図7)  
ただし、協定区画番号30-1~10、31-2の南側歩道に接する部分についてはこの限りではない。  
2. 宅地の擁壁の除去または積み替えはしてはならない。ただし、車両出入口の新設及び人の出入口の新設に伴う場合はこの限りではない。  
3. 敷地境界内といえども、擁壁からはね出して工作物を設けてはならない。(別図8)
- (7) 協定区画番号31-8~13の北側の法面部分 (別紙「建築協定区域図」の斜線部分) は、次の各号に定める基準に基づき、取扱うものとする。  
1. 協定区画番号31-8~13の北側の法面部分については、支柱、擁壁等によるはね出し工作物を設置してはならない。また、擁壁等による埋め戻しも行ってはならない。  
2. 協定区画番号31-8~13の所有者は、北側の法面を当初の状態にてその維持管理を行うものとする。
- (8) 敷地内の道路及び隣地に面する外柵は次に定める基準に適合しなければならない。外柵 (フェンス等) 及び生垣の高さは、敷地地盤面から1.5メートル以下とする。(育成等により1.5メートルを超えるものについてはこの限りではない。)  
また、協定区画番号31-8~13の北側の法面に設置する外柵及びフェンスの高さについては、各々設置する地盤面より1.5メートル以下とする。(別図9)  
ただし、コンクリートブロック等の塀の高さは1メートル以下とする。
- (9) 敷地内の道路に面する側は、周囲の環境の調和を図るよう緑化を行い、生垣等の植樹に努めるべく、次の設置基準に適合した植樹帯を設けなければならない。(別図10)  
ただし、協定区画番号30-1~10、31-2の南側歩道に接する部分についてはこの限りではない。

1. 植樹帯は、道路境界線に並行して設け、道路境界線からの幅は、0.3メートル以上とする。
  2. 植樹帯の植栽については、高さ0.6メートル以下の低木を設けること。(育成等により0.6メートルを超えるものについてはこの限りではない。)
  3. 植樹帯に花壇等を設ける場合、その高さは道路面より0.5メートル以下とする。
- (10) 建築物及び工作物、広告看板の色彩形態は、健全な住宅地にふさわしいものとしなければならない。
- (11) 第8条に定める各項の規定のうち、委員会の許可を受けたものについては、この限りではない。

(有効期間)

第9条

- (1) 本協定の有効期間は、認可の公告の日から10年間とする。ただし、有効期限の満了6ヶ月前に土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがない限り自動的に延長されるものとし、以後も同様とする。
- (2) 本協定の第12条における違反者の処置に関しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(届け出)

第10条

建築物を新築又は増改築を行う場合は、委員会の承認を受けなければならない。

(委員会)

第11条

- (1) 本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、土地所有者等の互選により選出する。(ただし1区画の土地の共有者又は、共同借地権者は、その内1人を代表として、委員を互選するものとする。)
- (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。

(違反者の措置)

第12条

- (1) 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(以下「委員長」という)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、相当の猶予期間内に違反行為を是正するため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13条

- (1) 前条第1項に規定する請求があった場合で、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違反者の費用をもって第三者にこれを行わせることを管轄裁判所に請求できるものとする。
- (2) 前項の訴訟手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

(役員)

第14条

(1) 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

(2) 前項役員は、委員の互選により選出し、協定運営の為の業務を遂行する。

(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、委員長を補佐すると共に委員長に事故のあるとき、その職務を代理する。

(5) 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補則)

第15条

この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営議決の方法等に関して必要な事項は別に定める。

(附則)

この協定書は2部作成し、宇治市に1部を提出し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ものとする。

以上

平成 年 月 日