

美原さつき野E地区建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び美原町建築協定に関する条例(昭和56年条例第9号)の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域(以下「協定区域」という。)内における建築物などの敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備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。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、「美原さつき野E地区建築協定」(以下「本協定」という。)と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者又は借地権を有するもの(以下「土地の所有者等」という。)の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第6条 協定区域内の建築物などの敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は次の各号に定める基準によらなければならない。

1. 建築物の用途は、造成完了時の1区画に1戸建ての住居専用住宅とする。ただし、公共公益的な施設で、第9条に定める委員会が住宅環境を損なわないと特に認められたものは、この限りではない。
2. 階数は、地階を除き2以下とする。
3. 建ぺい率は、10分の4以下とする。ただし、建築基準法により角地緩和が認められる宅地については、角地緩和の適用を受けることができる。
4. 容積率は、10分の8以下とする。
5. 建築物の高さは、地盤面から10.0メートルを超えてはならない。
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(以下「外壁の後退距離」という。)は、次のとおり後退させなければならない。
①道路に接する敷地については、道路境界線から1.8メートル以上とする。

- ②前号以外の部分については、全て1.0メートル以上とする。
7. 道路から敷地への出入口は、別添図面斜線部分の道路に面して設けてはならない。車庫の出入口も同様とする。
 8. 宅地擁壁及び道路に面する植樹帯は、分譲時の区画形質を変えてはならない。また、宅地の道路に面する部分には、有効幅約65センチ以上の植樹帯又はセミパブリックスペースを設けなければならない。ただし、近年の各戸の所有車両の増加により、迷惑駐車防止上必要な場合は、新たにガレージを設けることは宅地の道路に面する部分については、近隣の同意および委員会の承諾を得た場合は可とする。この場合、植樹帯の除去は必要最小限とする。新たに設けたガレージの周りには出来るだけ緑の草木を配置することとする。
 9. 敷地境界内であっても、擁壁の天端のハネ出し(人工地盤等の工作物)を設置してはならない。
 10. 分譲当初の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園及び車庫の増築等による一部の変更は、近隣の同意及び委員会の承諾を得た場合は、この限りではない。
 11. 敷地内の空き地は、樹木により極力緑化に努めるものとする。また、前面道路に面する垣、柵の構造は、コンクリート及びコンクリートブロックにしてはならない。ただし、生垣又は美観を損なわない竹垣風のフェンスで生垣併用とすることができる。なお、フェンスの高さは、地盤面より1.5メートル以下とし、基礎部のコンクリート又はコンクリートブロック等の高さは、地盤面から40センチメートル以下とする。

②隣地境界の柵の構造は、近隣の同意により竹垣風のフェンス又は板塀とすることができる。なお、高さは同項①と同一とする。
 12. ガレージの構造は、屋根付は可とするが、側壁のあるものは不可とする。なお、二段式ガレージは近隣の同意を得た場合に限り可とする。
 13. 主たる庭に面する場所にのみベランダの設置は可とするが、隣接宅地に面して設置するものについては、近隣の同意を得るものとし、隣接宅地との境界より1.0メートル以上後退していないものは不可とする。
 14. 門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を越えないものとし、門扉の高さは1.5メートル以下とする。
 15. 宅地内に設置する看板は、50センチメートル×40センチメートル以下で、2枚までとする。
 16. 美観を損なうアマチュア無線のアンテナを建ててはならない。
 17. 宅地内に自動販売機を設置してはならない。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算し10年とする。ただし、有効期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数により廃止の申し立てがないときは、さらに10年間更新されるものとし、以降この例による。

(建築確認申請)

第8条 本建築協定区域において、建築物及び付属建築物を建築しようとする場合には、当該工事を着手する前に次条に定める運営委員会に、建築確認書及び建築図面を提出してその承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を円滑に処理するため、自治会の傘下に建築協定運営委員会(以下「本委員会」という。)を設置し、次の役員を置く。

委員長 1名

委員 1名

相談役 若干名

2. 委員は、第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の所有者又は借地権者は、その内の1人を代表として選出する。
3. 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、本委員会を代表する。
4. 委員は、本委員会の協議に参画し、円滑な運営に当たる。又、委員長に事故あるときはその職務を代理する。
5. 委員長又は委員がやむを得ず辞任する場合は、自治会にて速やかに後任を選任する。
6. 相談役は、前年度の委員長、委員又は土地の所有者等の中から有識経験者を選任するものとし、本委員会運営のための助言を行う。相談役は必要に応じて設置するものとし、任期は2年以内、ただし再任を妨げないものとする。

(委員の辞任)

第10条 委員が辞任するときは、本委員会の承認を得なければならない。

(委員の任期)

第11条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残存期間とし、委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第12条 本委員会の運営に必要な経費は、自治会会計から支出する。

(違反者の措置)

第13条 第6条の規定に違反したもの(以下「違反者」という。)があった場合、第9条に定める委員長及び自治会長は、本委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけ、当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合において、違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長及び自治会長は本委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を、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ことができる。

2. 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地所有者などの届出)

第15条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、若しくは当該借地権を廃止するときは、あらかじめ当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の継承を告知するとともに、その旨を委員長に届けなければならない。但し、転出後相当の期間を経て所有権が移転される等、当事者間において時間的に義務の継承が不可能な場合は、委員長又は当該土地の所属する班の班長は、当該所有権移転の相手方に本協定における義務の継承を告知するものとする。

(協定の廃止及び変更)

第16条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2. 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者の過半数の合意を持ってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第17条 本協定は、認可公告のあった日以降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。

(補 則)

第18条 本協定に規定するもののほか、本委員会の運営に関し必要な事項は、本委員会が「建築協定建築施行細則」及び「建築協定運営規則」を別に定める。

附則

(適用の除外)

本協定の認可公告のあった日に現に存する建築物(以下「既存建築物」という。)については、認可公告の前日までの既存建築物の増築、改築または移転の場合は、旧協定を適用し、本協定の公告のあった日以降に当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、当該増築、改築又は移転する部分について本協定の規定を適用する。

(協定の施行)

本協定は、平成16年11月30日から施行する。