

## 38「清水台2丁目住宅地区」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は、清水台2丁目住宅地区建築協定（以下「本協定」という）とする。

(目的)

第2条 本協定は、第6条に定める区域（以下「協定区域」という）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持、増進することを目的とする。

(協定の締結)

第3条 本協定は、協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という）の全員の合意によって締結する。

(協定の有効期限)

第4条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年とする。ただし、本協定の有効期間満了の日の6か月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは更に10年間更新されるものとし、以後同様とする。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 本協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間並びに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、土地所有者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、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6条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

(効力の継承)

第7条 本協定は、認可公告のあった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。

(建築物等の基準)

第8条 本協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面とし変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を建築するための切り土及び盛土についてはこの限りでない。
- (2) 建築物は専用住宅とする。但し、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の①又は②に掲げる用途（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く）のものについてはこの限りではない。
  - ①学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの。
  - ②出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房。
- (3) 建築物の敷地は、建築協定時の第6条の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割については一宅地面積を100㎡以下としてはならない。
- (4) 交番、郵便局、集会場、路線バス、ガス、電気、水道及び電気通信の用に供する施設については、本条(2)号を適用しない。
- (5) 建築物の階数（地階、屋根裏収納、掘込み車庫等を除く）は2階以下とする。
- (6) 建築物の高さは、宅地の地盤面から軒の高さ7メートル以下、最高の高さは10メートル以下とする。

- (7) 建築面積の敷地面積に対する割合（建蔽率）は、10分の6以下とする。
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心（当該区域東側の既存住宅地と接する部分にあっては壁面）から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離等」という）については、その境界線が道路に接する部分（2以上の道路に接する場合にあってはその一方の道路）である場合にあっては1メートル以上、その他の部分の場合にあっては50センチメートル以上とする。ただし、附属建築物等で軒の高さが2.3メートル以下で、且つ床面積の合計が5平方メートル以内のものにあってはこの限りでない。
- なお、自動車車庫については、外壁後退距離の制限を適用しない。
- (9) 本協定締結時に築造されている石積及び擁壁の天端位置より外周境界方向へ人工地盤等の工作物を張り出したり、延長してはならない。
- (10) 敷地内の空地には、植樹等を行い極力緑化に努めるものとする。
- (11) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については雨水枡に放流するものとする。

#### (委員会の承認)

第9条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする者は、当該工事に着手する前に、第12条に定める清水台2丁目住宅地区建築協定委員会（以下「委員会」という）に建築計画協議書（配置図、平面図、立面図等）を提出してその承認を受けなければならない。なお、建築基準法第6条第1項及び同法第6条の2に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出する前までに委員会の承認を得なければならない。

#### (違反者に対する措置)

第10条 委員長は、第8条の規定に違反した者（以下「違反者」という）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して工事の施工停止を請求し、且つ文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該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ことができる。

2 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後もなお効力を有する。

#### (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において、違反者がある請求に従わないときは委員長は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。

#### (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、清水台2丁目住宅地区建築協定委員会を設置し、次の委員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 委員 若干名

- 2 委員は、第3条に規定する土地所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
- 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、委員会を代表する。
- 4 副委員長、会計は委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代理する。
- 6 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

#### (委員の任期)

第13条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者

の残任期間とする。

2 委員の再任は、これを妨げないものとする。

(経費)

第14条 土地の所有者等は、本協定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 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附則

(効力の発生)

1. 本協定は、認可公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなったときから効力を発する。

(経過措置)

2. 委員会が設置されるまでの間、株式会社日南住宅又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。