

協定書モデル例

建築協定書モデル例

(1) 新規開発地区の例

〇 〇 〇 建築協定

第1条（名称）

この協定は、〇〇〇建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

第2条（目的）

本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第4章及び枚方市建築協定に関する条例（昭和47年枚方市条例第22号）第2条の規定に基づき、第7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。

第3条（用語の定義）

本協定の用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによる。

第4条（協定の締結）

本協定は、協定区域内における土地の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設定されたことが明らかなものを除く。）を有する（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。

第5条（協定の有効期間）

本協定の有効期間は、枚方市長の認可の日から起算して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時から20年間とする。ただし、有効期間の満了の日の6ヵ月前までに、土地の所有者等から廃止の申し立てがないときには更に10年間更新されるものとする。

2. 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、期間満了後もなおその効力を有する。

第6条（協定の変更及び廃止）

本協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置について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、枚方市長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、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、枚方市長の認可を受けなければならない。

第7条（協定区域）

本協定の対象となる協定区域は、枚方市〇〇〇番とし、その範囲は、別添区域図に示す区画区域とする。

第8条（建築物に関する基準）

協定区域内における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、この条に定める基準によらなければならない。

(1) 別記区画図の戸建専用住宅地区については、次に定める規定に適合するものに限り建築できるものとする。

ア. 宅地の地盤面の高さは、原則として現状地盤面を変更してはならない。

ただし、造園及び車庫の築造による一部の変更はこの限りでない。現状地盤面とは、本協定の締結時（以下「締結時」という。）における地盤面をいう。

イ．建築物の用途は、戸建専用住宅または戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、次の①又は②に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルをこえるものを除く。）とする。

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キロワット以上の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房。

ウ．建築物は締結時における1区画に1戸建とする。ただし、建築物に付属する物置、車庫等についてはこの限りでない。

また、敷地の区画は、締結時における区間に従い変更してはならない。ただし、2区画以上を1区画の用途に供する場合はこの限りでない。

エ．建築物の階数は、地上3階以下とし、また、最高の高さは、各区画の地盤面より10メートル以下とする。

オ．建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。

カ．建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その延べ面積の合計。以下本条において同じ）の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。

キ．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「外壁の後退の距離」という。）は、道路境界線及び隣地境界線より1メートル以上後退しなければならない。ただし、外壁の後退の距離の限度に満たない距離にある建築物及び建築物の部分で、次の①又は②に該当する場合は、この限りでない。

① 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場合。

② 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以下である場合。

ク．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同境界方向の空間へ工作物を築造してはならない。ただし、軒又はひさし及び門柱並びに植栽に必要な工作物についてはこの限りでない。

ケ．道路に面する境界への垣、柵の構造は、生垣又はパイプフェンス等とし緑化の妨げとなるコンクリートブロック塀等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びに天端高40センチメートル以下の上記のフェンスの基礎はこの限りでない。

コ．敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。

サ．污水及び家庭用雑排水については、宅地内の污水桝に放流し、雨水については、雨水桝に放流するものとする。

第9条（委員会の承認）

協定区域内における建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをしようとする場合は、当該工事に着手する前に第14条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）に建築計画の申請書を提出してその承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項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、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

第 10 条（土地の所有者等の届出）

土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出なければならない。

第 11 条（協定の効力の継承）

本協定は、枚方市長の認可があった日以降に協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力を有する。

第 12 条（違反者の措置）

本協定の規定に違反する者があった場合は、委員会の決定に基づき、委員長は、当該土地の所有者等に対して、当該工事の施行の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設け、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ものとする。

2. 前項の請求があった場合は、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

第 13 条（裁判所への提訴）

前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制執行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者に違反建築物の除去等をなさせることを裁判所に請求することができるものとする。

2. 前項の提訴手続き等に要する裁判費用、弁護士報酬その他の一切の費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

3. 第 1 項の第一審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

第 14 条（委員会）

本協定を運営するため、運営委員会を置く。

2. 委員会は、委員 7 人をもって構成する。

3. 委員は、土地の所有者等の互選とする。

4. 委員の選任に係る議決権については、本協定における各区画ごとに 1 とする。なお、複数の土地の所有者等が存する場合であっても、当該土地の議決権は 1 とする。

5. 委員の任期は、2 年とする。ただし、欠員による委員の任期は、前任者の任期の残任期間とする。

6. 委員の再任は、妨げないものとする。

第 15 条（役員）

委員会に、次のとおり役員を置く。

(1) 委員長 1 人

(2) 副委員長 2 人

(3) 会 計 1 人

2. 委員長は、委員の互選による。

3. 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4. 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が指名する。

5. 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

6. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

第 16 条（経費）

この運営に必要な経費は、土地の所有者等全員が負担するものとする。

第 17 条（委任）

本協定に規定するもののほか、本協定の実施に必要な事項は、委員会が別に定める。

2. 本協定の解釈に疑義が生じた場合は、委員会の判断による。

附則

1. 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時は、枚方市建築協定に関する条例施行規則（平成8年枚方市規則第21号）第20条の規定に基づき速やかに枚方市長に書面通知を行うこと。
2. 委員会が設置されるまでの間、認可があった日から一定期間に限り、〇〇〇株式会社又は同社に選任された者は本協定における委員会の運営に助言を行う。なお、委員会の設置後はこの限りでない。
3. 本協定には、「建築協定区域」であることを明確にできる標示板を、設置すること。
4. 本協定書は、2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員長が保管の上、協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。