

# 協定書モデル例

## 建築協定書モデル例

### (2) 既成住宅地区の例

#### 〇〇〇 住宅地区建築協定書

##### 第1条（名称）

この協定は、〇〇〇住宅地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

##### 第2条（目的）

この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第8条の規定による区域（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、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結し、良好な住環境を高度に維持、増進することを目的とする。

##### 第3条（用語の定義）

この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）に定めるところによる。

##### 第4条（協定の締結）

この協定は、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。以下「借地権」という。）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。

##### 第5条（協定の有効期間）

この協定の有効期間は、法第73条第2項の規定による枚方市長の認可の公告があった日から効力を発し、当該公告の日から起算して10年間効力を有する。ただし、土地の所有者等の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する。

2. この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（協定の効力）

この協定は、前条の規定による効力発生後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

##### 第7条（協定の変更及び廃止）

この協定の協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置及び建築協定区域隣接地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、これを枚方市長に申請し、その認可を受けなければならない。

2. この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、これを枚方市長に申請し、その認可を受けなければならない。

##### 第8条（協定区域）

この協定の対象となる区域は、枚方市〇〇〇町他のうち、別添区域図に掲げる区画の区域とする。

##### 第9条（建築物等に関する基準）

協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、この協定の締結時の別添区域図に示す区画とし、この区画は変更しないこと。ただし、2区画以上を1区画として用途に供する場合は、この限りでない。
  - (2) 建築物の用途は、前号の規定による1区画に1戸建専用住宅（1棟形式による2世帯住宅を含む。）又は兼用住宅（次号に定めるものをいう。）及びこれらに付属する建築物とする。
  - (3) 兼用住宅は、専用住宅の外観を保ち、延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、茶道教室、華道教室、書道教室、アトリエ、工房、その他これらに類するもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下とし、協定区域に適し、周囲の住宅環境に配慮されたものとして第15条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を受けたものとする。
  - (4) 建築物の高さは、この協定の締結時の地盤面から10メートル以下とする。
2. 前項の建築物に関する基準について疑義が生じたときは、法令等の運用解釈を適用するものとする。

#### 第10条（適用の除外）

この協定の締結時に、現存する建築物及び建築工事中の建築物が、この協定に適合しない部分を有するときは、当該部分に対しては、この協定の規定は適用しない。

#### 第11条（委員会の承認）

協定区域内において建築、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、建築確認申請書を枚方市に申請するまでに、委員会に建築計画の申請書（配置図、平面図、立面図等）を提出し、承認を得るものとする。

2. 前項に定めるものの他、兼用住宅を新設する場合は、委員会の承認を得るものとする。

#### 第12条（土地の所有者等の届出）

土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権（建築物の所有を目的とする地上権又は借地権）を移転するときは、委員会に届け出なければならない。

#### 第13条（協定違反者の措置）

第8条の規定に違反した者があったときは、委員会の決定に基づき、第16条に規定する委員長は、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、当該工事を是正するために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14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15条（委員会）

この協定を運営するため、運営委員会を置く。

2. 委員会は、委員9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、1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 16 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、副委員長及び会計は、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. 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故あるときは、委員会があらかじめ決めた順位に従い、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。

## 第 17 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 18 条（委任）

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

2. この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. この協定は、枚方市長の認可の公告があった日より効力を発する。

2. 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。

3. この協定には、「建築協定区域」であることを明確に確認できる必要な表示を行う。