

宮津市つつじが丘団地建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201条。以下「法」という。）第4章及び宮津市建築協定条例（平成元年3月31日条例第16号）の規定に基づき、第4条に定める区域（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠に関する基準（以下「建築物に関する基準」という。）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。

(名称)

第2条 本協定は、「宮津市つつじが丘団地建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、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。

(協定区域)

第4条 本協定の区域は、別図「宮津市つつじが丘団地建築協定区域図」に示すとおりとする。

(協定の締結)

第5条 本協定は、協定区域の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(建築物に関する基準)

第6条 本協定の区域内の建築物に関する基準は、法及び令のほか、次の各号に定めるものとする。

- (1) 建築物の用途は、別表に定める建築物とする。
- (2) 容積率は10分の20以下、建ぺい率は10分の6以下とする。
- (3) 建築物の高さは、敷地地盤面から10メートル以下とする。
- (4) 建築物を2戸以上建てることを目的とする区画の分割はしてはならない。
- (5) 敷地の区画は、造成完了時の区画を分割してはならない。（区画数を増加させないものは除く。）ただし、協定区域内の同一土地所有者等に属する、連続した2区画以上の区画を併合した場合、1区画とみなすことができる。併合した区画を再分割するときは、併合前の区画数以下とし、1区画の敷地面積は、併合前の最小敷地面積を下回らないものとする。
- (6) 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「後退距離」という。）の最低限度は1メートルとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - ア 後退距離の最低限度に満たない部分の建築物の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建築物
 - イ 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、後退距離が1メートルに満たない部分の床面積の合計が5平方メートル以内である建築物
 - ウ 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下の建築物

(7) かき、さく又はへいの高さは、敷地地盤面から 1.6 メートル以下でなければならない。ただし、生垣又は門はこの限りでない。

また、道路に面して設置するかき、さく又はへいは、生垣、透視可能なフェンス等とする。ただし、敷地地盤面から 60 センチメートル以下の石積み等の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したものは、この限りでない。

(8) 本協定締結時の敷地の地盤高を変更してはならない。ただし、第 15 条に定める建築協定委員会（以下「委員会」という。）で検討の上やむを得ないと認めた場合、若しくは庭の修景等軽微なものにあつては、この限りでない。

(9) 門扉は、内開き又は引き違いとし、外開きとした場合には開放時に敷地境界線を越えてはならない。

(10) 建築物等の色彩及び形態は、周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。

(11) 敷地内の空地部分には樹木等を植樹し、緑化に努めるものとする。

(届出の義務)

第 7 条 本協定の区域内において、建築物を新築又は増改築しようとする土地の所有者等は、委員会に対して事前に届出を行い、委員会の承認を得なければならない。

(適用除外)

第 8 条 公共公益上必要な建築物並びに工作物として委員会が認めたものについては、第 6 条の規定を適用しないものとする。

(協定の承継)

第 9 条 本協定の区域内の土地建物を第 3 者に譲渡又は貸与する場合は、本協定の内容が承継されることを譲受人若しくは借受人に説明しなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第 10 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、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(有効期間)

第 11 条 本協定の有効期間は、京都府知事の認可公告のあった日から 5 年間とする。

2 有効期間満了の 6 ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から、委員会に対し有効期間の継続について異議の申し出がない場合には、さらに引き続き 5 年間有効とし、以後この例によるものとする。

(協定の効力)

第 12 条 本協定は前条の有効期間において、この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があるものとする。

(違反者に対する措置)

第 13 条 本協定に違反した者があつた場合、第 15 条に規定する委員長（以下「委員長という。」）は、委員会の決定に基づき第 6 条の規定に違反した当該土地の所有者等（以下「違反者」という。）に対して、工事施工の停止を請求し、文書をもって相当の猶予期間を設け、当該違反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ものとする。

2 前項の請求があった場合には、当該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14条 前条第1項の請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長はその工事の施工停止又は当該違反建築物等の除去等を当該違反者の費用をもって、第3者にこれを行わせることを裁判所に提訴することができる。

(建築協定委員会)

第15条 本協定の運営に関する事項を処理するため、建築協定委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長 1名、 副委員長 1名、 委員 若干名、 会計 1名

2 委員は、土地の所有者等とする。

3 委員長は委員の互選とし、協定運営のための会務を総理し、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委嘱する。

5 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故等があるときはこれを代理する。

6 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第16条 委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

2 前項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても後任の委員が任命されるまでは、その委員の任期は継続しているものとみなす。

3 委員は再任することができる。

(補則)

第17条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

この協定書は、京都府知事の認可公告のあった日から効力を発する。

附 則

この協定書は、平成17年4月1日から効力を発する。

建築協定区域内に建築することができる建築物	
1	住宅（共同住宅・寄宿舍・下宿を除く）
2	<p>兼用住宅（店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの） 兼用住宅は延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途でその部分の床面積合計50㎡以下のものに限り建築可能</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 日用品販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店</p> <p>(3) 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋・貸衣装屋・その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店等サービス業を営む店舗（原動機出力合計$\leq 0.75\text{kw}$）</p> <p>(5) 自家販売のために食品製造（加工）業を営むパン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等（原動機出力合計$\leq 0.75\text{kw}$）</p> <p>(6) 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設</p> <p>(7) 美術品・工芸品を製作するためのアトリエ・工房（原動機出力合計$\leq 0.75\text{kw}$）</p>
3	病院・診療所
4	<p>自家用自動車車庫 2階以下、かつ、床面積の合計$\leq 50\text{㎡}$</p>
5	<p>一定の店舗・飲食店等で当該用途部分が2階以下、かつ、床面積の合計$\leq 150\text{㎡}$</p> <p>(1) 日用品販売のための店舗・食堂・喫茶店</p> <p>(2) 理髪店・美容院・クリーニング取次店・質屋・貸衣装屋・貸本屋・その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3) 洋服店・畳屋・建具屋・自転車店・家庭電気器具店・その他これらに類するサービス業を営む店舗で、作業場の床面積合計$\leq 50\text{㎡}$（原動機出力合計$\leq 0.75\text{kw}$）</p> <p>(4) 自家販売のために食品製造を営む、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等で、作業場の床面積合計$\leq 50\text{㎡}$（原動機出力合計$\leq 0.75\text{kw}$）</p> <p>(5) 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設</p>
6	<p>自家用倉庫 2階以下、かつ、床面積の合計$\leq 50\text{㎡}$</p>
7	<p>住宅建築業者の販売センター 当該建築協定区域内における販売センターに限る</p>
8	<p>集会所 当該建築協定区域内における地区集会所に限る</p>
9	上記の建築物に類するもので、建築協定委員会で認めるもの