

くすの木タウン幸崎分譲地建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法第69条及びこれに基づく佐賀関町建築協定条例第2条の規定に基づき、第6条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造及び敷地に関する基準を定め、良好な居住環境を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定義は次の通りとする。

- (1)「協定」とは、第3条に定めるくすの木タウン幸崎分譲地建築協定書を言う。
- (2)「所有権者等」とは、土地の所有権者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃貸権者を言う。
- (3)「協定者」とは、第4条に定める協定締結者をいう。
- (4)「区域」とは、第6条に定める協定区域をいう。
- (5)「建築工事等」とは、建築物を新築、改築、若しくは増築を行う場合又は、造園等の土木工事をいう。
- (6)「委員会」とは、第12条第1項に定める委員会をいう。
- (7)「委員」とは、第12条2項に定める委員をいう。
- (8)「委員長」とは、第13条2項に定める委員長をいう。

(名称)

第3条 この協定は、くすの木タウン幸崎分譲地建築協定と称する。

(協定の設定)

第4条 この協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき佐賀関町土地開発公社理事長が設定し、第6条に定める区域内の所有権者等へ継承する。

(協定の変更・廃止)

第5条 この協定にかかる区域、建築物に関する基準、有効期間又は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、協定者の全員の合意によらなければならない。

2. この協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを佐賀関町長に申請してその許可を受けなければならない。

(建築協定区域)

第6条 この協定の区域は別紙に定める区域（A, B, C, D, E, F, G, H, I,）とする。

(建築物に関する基準)

第7条 区域内において建築工事等を行う場合は、その位置、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を遵守するものとする。

- (1) 用途は、一戸建て専用住宅、医院併用住宅、学習塾併用住宅、又は店舗併用住宅とする。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から10m、軒の高さ7mをそれぞれ越えないものとする。
- (3) 地階を除く階数は3以下とする。
- (4) 敷地の再分割はできるが、最低敷地規模を69.96坪とする。(区域内最低面積を参照)
- (5) 敷地の地盤面(協定認可公告時)の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫の建築のための切土及び盛土については、この限りではない。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代る柱の面から道路境界線及び隣地境界線(ゴミ置き場用地を除く)までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は1m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りでない。
 - ア 戸袋、出窓、フラワーボックス、その他これに類するものであること
 - イ 外壁の後退距離に満たない距離にある外壁又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
 - ウ 物置、自転車置き場、その他これらに類するもの(独立した棟のものに限る)で、床面積の合計が5㎡以内であること。
- (7) 隣地境界部分及び道路境界側に設ける柵及び塀については、宅地地盤面より高さ1.2m以下とする。
- (8) 樹木草花の保護育成に努め、樹木及び土石の採取搬出は自己所有地のみとし、必要最小限にとどめるものとする。
- (9) 建物及び樹木の配置は、隣地区画の日照並びに眺望に支障のないように配慮するものとする。
- (10) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は150%及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建蔽率)は70%以下とする。
- (11) 汚水枡には、污水管及び雑排水管のみを接続し、雨水を流入させてはならないものとする。
- (12) 汚水の処理は、各区画において合併処理浄化槽方式で行うものとする。(放流水質BOD値20ppm以下を基準とする。)
- (13) その他、本条により判断しがたい事項が生じた場合は、その都度第12条に定める協定運営委員会と協議する。

(建築行為の届出)

第8条 協定区域内において、建築行為を行う場合(建築確認申請書を必要とするときは、その申請前)には、予め計画図面を第12条に定める委員会に提示し、協定事項に適合している旨の協議済印を受けた上で実施するものとする。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、効力の発生した日から10箇年とする。

- 2 この協定の有効期間の満了1箇月前までに、過半数の協定者からの廃止申立てがない限り、引き続き10年間更新するものとする。
- 3 違反者の措置に対しては期間満了後もなおその効力を有するものとする。

(違反者の措置)

第10条 第7条の規定に違反した者があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、当該所有者等に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつ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場合は、当該所有者等は、これに従わなければならない。

(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、当該所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行又は当該所有者等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 前項の訴訟手続等に要する費用は、当該所有者等の負担とするものとする。

(委員会)

第12条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会を設置するものとする。

- 2 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は再任されることができる。

(役員)

第13条 委員会に次の役員をおくものとする。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名

- 2 委員長は委員の互選によって選出する。
委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長に事故があるときはこれを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補則)

第14条 本委員会発足前は、佐賀関町土地開発公社理事長が委員を代理し、その代表となる。但し、当面の期間の運用とし、区域内に住民になった世帯が、相当数となった場合は委員会を譲与するものとする。

附 則

(効力の発生)

この協定は、認可の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存する事となった時から効力を発するものとする。