

南百合が丘建築協定

(目的)

第1条 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章及び名張市建築協定条例（平成3年名張市条例第4号）の規定に基づき、第7条に定める区域内（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、意匠又は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。

(名称)

第2条 この協定は「南百合が丘建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、法に定めるところによる。

(適用の除外)

第4条 本協定の認可が公告され、本協定に定める規定が適用される際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が本協定の規定に適合せず、又は本協定の規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、本協定の当該規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

- (1) 工事の着手が本協定の適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分
- (2) 本協定の規定に適合するに至った建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

(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及び賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第6条 本協定に係る協定区域、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、土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してそ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、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第7条 本協定の協定区域は、別添建築協定区域図のとおりとする。

(建築物等に関する基準)

第8条 協定区域の建築物等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、専用住宅とする。ただし、別表に掲げるもののうち都市計画法第42条第1項但し書きに基づく許可を得たものについては、この限りでない。

(2) 建築物の高さは分譲時の地盤面より10m以下、かつ、軒の高さは7m以下とする。

(3) 建築物は、分譲時の1区画以上に一戸建て（公益施設及び便利施設は除く。）とする。但し、附属建築物（物置・ガレージ等）はこの限りでない。

(4) 敷地の区画は、分譲時の区画を再分割してはならない。

(5) 建築面積は、敷地面積の6/10を超えてはならない。

(6) 延べ面積は、敷地面積の10/10を超えてはならない。

(7) 建築物の外壁又はそれに代わる柱の外表面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。但し、次の各号に該当する建築物についてはこの限りでない。

① 軒の高さが2.8m以下で、かつ、床面積の合計が45㎡以内の附属自動車車庫

② 道路の角切り部に面した部分

③ 床面積に算入しない出窓

④ 附属建築物（物置等）

(8) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに5mを加えた数値以下でなければならない。

(9) 建築物の色彩等については、十分な配慮をし、周辺と調和を図るよう努めるものとする。

(10) 敷地境界内であっても既設の擁壁等からはね出して工作物を設けてはならない。

(11) 敷地の外周部に設ける垣、又は柵等は原則として生け垣とすること。但し、生け垣以外のものを設置する場合は、次の各号に掲げるものとする。

① 板塀等の遮断物で敷地の地盤面からの高さが1.2m以下のもの

- ② ネットフェンス等可視性のあるもので、敷地の地盤面からの高さが2 m以下のもの
- (12) 敷地内は植樹、芝張り等の緑化に努め、適正に管理を行うものとする。
- (13) 分譲時における当該敷地の地盤高は変更してはならない。但し、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。
- ① 造園、車庫及び玄関等の出入口、通路となる部分の盛土又は切り土等を行う場合。
- ② 敷地間に高低差がある場合（2敷地を1敷地とする場合等）において、当該敷地の地盤高を変更する場合。尚、この場合においては第13条に定める運営委員会と協議し、承認を得なければならない。
- (14) 本団地内の幹線道路（幅員12 m）の歩道に面した敷地については、車庫の出入口を歩道側に設けてはならない。
- (15) 便所は水洗とし、家庭用雑排水と共に終末污水处理施設へ通じる敷地内に設置された汚水枡に接続して放流することとし、汲取式便所及び浄化槽の設置並びに汚水の道路側溝への流し込みはできないものとする。

（有効期間）

第9条 本協定の有効期間は、三重県知事からの認可公告のあった日から起算して10年間とする。但し、有効期間満了前に協定者の過半数による廃止の申し出がない場合は、更に10年間延長するものとする。

2 有効期間内にこの協定に違反した者に対する措置については、当該期間満了後もなお効力を有するものとする。

（効力及び承継）

第10条 この協定は、認可があった日以降において、協定区域の土地の所有者等となった者に対しても、効力があるものとする。

2 協定区域の土地の所有者等を変更しようとするときは、この協定に定める事項を変更人に承継するものとする。

（違反者に対する措置）

第11条 第13条に定める運営委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき、第8条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）に対して工事施工の停止を請求し、かつ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に必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 前項の請求があった場合、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12条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者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違反者の費用を以て第三者にこれを為させることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続等に要する一切の費用は当該違反者の負担とする。

(運営委員会)

第13条 本協定の運営の為、運営委員会（以下「委員会」という）を設置し、次の役員を置く。

委員長1名

副委員長1名

会計1名

委員若干名

2 委員は、土地の所有者等の互選とする。尚、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の一人を代表者として委員を互選する。

3 委員長は、委員の互選とし、協定運営の為の会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長及び会計は、委員の内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、本協定運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第14条 委員の任期は2年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第15条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

第16条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

別表

建築物の用途指定

(1) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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㎡を超えるものを除く。）

- ① 日用品の販売を主たる目的とする店舗
- 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
- ③ 洋服店、畳屋、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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- ④ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑥ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）

(2) 診療所

(3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

(4) 事務所（住宅・宅地販売のための事務所、店舗又はこれらの展示の用に供する施設に限る。）