

ベルヴィタウン木浜建築協定書

(目 的)

第1条 この協定（以下「本協定」という）は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び、守山市建築協定条例（平成9年12月26日条例第38号）の規定に基づき、本協定に定める区域（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、意匠に関する基準について協定し、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 本協定は、「ベルヴィタウン木浜建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は、賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という）全員の合意により締結する。

(協定の区域)

第5条 本協定の区域は、ベルヴィタウン木浜建築協定区域図の区域（公園、ごみ置場、水路、集会所用地、消防用地、防火水槽、下水道施設用地、道路、避難通路及び管理通路用地は除く）とする。

(協定の効力)

第6条 本協定は、守山市長の許可の公告のあった日から効力を生じる。

(建築物等の制限)

第7条 第5条に定める区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 引き渡し時からの地盤面の高さは変更してはならない。ただし、造園及び車庫などの築造物等のための変更についてはこの限りではない。
- (2) 引き渡し時の敷地の区画は変更してはならない。ただし、2区画以上を取得し元の1区画以上の面積に分割統合する場合は、この限りではない。
1宅地の面積は165㎡以上とする。
- (3) 建築物の用途は、1戸建専用住宅若しくは住宅で診療所又は次の各項目にあげる用途を兼ねるものとする。その時、住宅以外の面積が延べ床面積の1/2未満かつ、50㎡未満とすること。
 - ア、 事務所（建築基準法施行令第130条の3第1号括弧書きの規定によるものを同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）
 - イ、 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店その他これらに類する店舗。
 - ウ、 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗。
 - エ、 洋服屋、畳屋、建具屋、自転車屋、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0.75kw以下のものに限る）

- オ、 自家販売のため食品製造業（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 kw 以下のものに限り）
 - カ、 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - キ、 美術品又は工芸品を制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 kw 以下のものに限り）
- (4) 建ぺい率は、60%以下とする。
 - (5) 容積率は、200%以下とする。
 - (6) 建築物の階数は、2階以下とする。
 - (7) 建築物の高さは、10 m 以下とする。
引渡時の地盤面を基準とし、軒の高さを7 m 以下とすること。
 - (8) 建築物の形態及び意匠は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地に相応した物でなければならない。また、敷地内の空地は樹木等により極力緑化に努めること。

（協定の除外）

第8条 本協定区域内の土地建物の販売を目的とする案内所及び事務所等及び建築物を建築するための資材倉庫、事務所等の仮設建築物、並びに巡査派出所、公衆電話所、ごみ集積所、集会所その他これに類する建築物については、本協定の適用除外とする。

（協定の変更並びに廃止）

第9条 本協定にかかる協定区域、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を変更しようとするときは、協定区域内の土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、守山市長の許可を受けなければならない。
また、本協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意を持ってその旨を定め、守山市長の許可を受けなければならない。

（協定の有効期間）

第10条 本協定の有効期間は、市長の認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、有効期間の満了6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、さらに10年間毎延長するものとする。
なお、第11条及び第12条に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

（違反者に対する措置）

第11条 本協定に違反したものがあつたときは、第13条に定める委員会は、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ猶予期間を定めて、当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう文書をもって請求できる。

（裁判所への出訴）

第12条 前条に規定する請求があつた場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対しその工事施工停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することが出来る。
なお、訴訟に対する費用は、違反者の負担とする。

(委員会)

第13条 本協定の運営のため、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、協定区域内の土地所有者等の互選とする。
- 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統括し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委任する。
- 5 副委員長は、委員長に事故のあるときはその職務を代理する。
- 6 会計は、本協定運営に関する経理業務を処理し、年1回会計報告をしなければならない。

(委員の任期)

第14条 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。
また委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第15条 本協定区域内の土地所有者等は、委員会の運営に必要な経費負担をしなければならない。

(協定の承継)

第16条 本協定は、効力を有した日以降において新たに土地所有者となった者に対しても、その効力があるものとする。
また、本協定区域内の土地所有者等は、自己に関する土地建物につき新たに所有者となる者に対し、本協定の内容を明らかにするため、本協定書の写しを引き渡さなければならない。

(補足)

第17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。

(付則)

- 1 本協定書は2部作成し、1部を守山市長に提出、他の1部を委員会（委員会が設置されるまではオウミ住宅株式会社または同社により権利を引き継いだ者）が保管して、その写しを本協定区域内の土地所有者等全員に配布するものとする。
- 2 委員会が設置されるまでは、オウミ住宅株式会社または、同社より権利を引き継いだ者が本協定の運営にあたるものとする。

住 所 草津市上笠四丁目2番25号

氏 名 オウミ住宅株式会社

代表取締役 奥 本 秀 樹

