

ネオ・ベラヴィータ守山建築協定書

(株)ユアサコーポレーション

ネオ・ベラヴィータ守山建築協定書

(目的)

- 第 1 条 本協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号以下「法」という。)およ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、本協定第5条に定める区域(以下「協定区域」という。)内における建築物および工作物(以下「建築物等」という。)の敷地、位置、構造、用途、形態および意匠に関する基準を協定することにより、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「ネオ・ベラヴィータ守山建築協定」(以下「協定」という。)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、法及び法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。

(協定締結者)

- 第 4 条 本協定の締結者(以下「協定者」という。)は、次条の協定区域内の土地所有者および建築物等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。)を有する者(以下「土地所有者等」という。)とする。
2. 協定区域内において、新たに土地所有者等となった者は、協定者となったものと見なす。

(協定の区域)

- 第 5 条 本協定は、別添「ネオ・ベラヴィータ守山建築協定区域図」の区域とする。ただし、道路、通路、集会所、ゴミ集積場、ガス庫、電気開閉器盤、公園及び集中合併浄化槽のこれら敷地は除く。

(有効期間)

- 第 6 条 本協定の有効期間は、法第73条第2項の規定による認可公告のあった日から10年とする。ただし、有効期間満了6ヶ月前に土地所有者等の過半数の廃止の申し出がない限り、さらに引き続き10年間延長するものとする。以後、同様とする。
2. 当該期間内に本協定に違反した者の措置に関する規定は当該有効期間満了後もなお、その効力を有する。

(建築物等の制限)

- 第 7 条 第5条の区域における建築物等の敷地、位置、構造、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. 敷地は引渡し時の区画とし、それを分割してはならない。2区画以上所有希望者は本協定第12条に定める本協定運営委員会(以下「委員会」という。)の承認を得なければならない。
2. 建築物の用途は専用住宅又は医院(獣医院を除く)、学習塾、華道教室、その他これらに類する用途の併用住宅(規模については、住宅以外の用途部分が当該建築物の延べ床面積の1/2以内とする。)で、かつ一戸建てでなければならない。ただし、本協定の区域内に建築物等を建築するための、事務所等の仮設建築物およびバス施設のための仮設建築物は、この限りでない。
3. 宅地の擁壁は車両および人の出入口を設定する場合を除き、引渡し時の区画形質を変えてはならない。
4. 敷地地盤高は、引渡し時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園の築造などによる変更で第12条に規定した委員会が認めた場合はこの限りではない。
5. 建築物等の築造並びに追加変更、造作工事等については、次に定めるところによらなければならない。
 - イ 幹線道路沿いの宅地にあつては、幹線道路側に車庫を設けてはならない。
 - ロ 建築物の高さは、引渡し時の地盤面から10m以下、軒の高さは7m以下とする。
 - ハ 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は敷地境界線から1.0m以上後退させなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。(図番1)
 - a) 床面積に算入しない出窓の場合。(図番2)
 - b) 床面積に算入する出窓(a以外の出窓)、外壁又は、これに替わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。(図番3)
 - c) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内である場合。(図番4)
 - ニ 境界に面する場所に垣または柵を設ける場合、その構造は宅地と宅地の境界にあつては、生け垣またはパイプフェンス、ネットフェンスとし、宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口部分を除き生け垣としなければならない。(土塀、コンクリートブロック塀、板塀等にしてはならない)ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分ならびに天端高40cm以下の基礎石(コンクリート、ブロック等)はこの限りではない。(図番5)
 - ホ 門、車庫などの扉は解放時に敷地境界線を越えないものとする。(図番6、7)
 - ヘ 建築物、門、塀及び物置等の色彩および形態は周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。
 - ト 看板は次の事項を全て満足するものでなければならない。
 - a) 土地所有者等の自己の用に供するもの。
 - b) 看板の表示面積の合計(表裏)が、1㎡以下のもの。ただし、第12条に規定する委員会が認めた場合はこの限りでない。

c) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの。

(協定の変更および廃止)

- 第 8 条 本協定第5条、第6条、第7条および第10条の内容を変更しようとするときは、土地所有者権等の全員の合意を要するものとし、その旨を定め、これを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には、土地所有者権等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを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。

(協定の承継)

- 第 9 条 協定区域内の土地所有者等は、自己の関与する土地、建築物又は、工作物を第三者等に譲渡し又は、貸与する場合は本協定に定める事項または地位を譲渡人又は、借受人に承継させるものとする。

(違反者の措置)

- 第 10 条 第7条の規定に違反した者のあった場合、第12条に定める委員長は同委員会の決定に基づき、当該土地所有者等(以下「違反者」という。)に対して工事施工停止を請求し、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おいて、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 11 条 違反者が前条第1項に規定する請求に従わないときは、委員会の委員長は当該違反者に対してその工事の施工停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求する事ができるものとする。
2. 前項の請求に要する費用は当該違反者の負担とする。

(委員会)

- 第 12 条 本協定の運営のため、委員会を設置する。
2. 委員会は次の役員で構成する。
- | | | | |
|-----|-----|------|----|
| 委員長 | 一人 | 副委員長 | 一人 |
| 委員 | 若干名 | 会計 | 一人 |
3. 委員は土地所有者等の互選とする。
4. 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。
5. 副委員長及び会計は、委員の中から互選する。
6. 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。
7. 会計は、本協定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 13 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存期間とする。

2. 委員の再任は妨げないものとする。

(経 費)

第 14 条 土地所有者等は、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 15 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. 協定書の保管

本協定書は2部作成し1部は守山市長に提出し、1部を委員会(運営委員会が設置されるまでは(株)ユアサコーポレーションとする。)が保管し、その写しを土地所有者等に配布するものとする。

2. 経過措置

第12条の委員会が設置されるまで、認可公告のあった日から3年を限度とする期間に限り(株)ユアサコーポレーション又は同社より選任された者は、第10条から第12条に規定する権限を有し、これを行行使することができる。

平成 年 月 日

協定設定者

大阪府高槻市古曽部町三丁目3番21号
株式会社 ユアサコーポレーション
代表取締役 大坪 愛雄