

●秋田市「桜ガ丘ひがし」団地建築協定書

(目的)

第1条 この建築協定は、建築基準法「昭和25年法律第201号」第76条の3及び秋田市建築協定条例「平成8年秋田市条例第23号」の規定により、第6条に定める区域内における建築物の位置、構造、用途、形態等を協定し、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。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語は、建築基準法「昭和25年法律第201号」及び建築基準法施行令「昭和25年政令第338号」の例による。

(名称)

第3条 この協定は、秋田市「桜ガ丘ひがし」団地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第6条に定める区域内の土地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を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(協定の変更並びに廃止)

第5条 この協定の内容を変更するときは、協定者の全員の合意によらなければならない。
2 この協定を廃止するときは、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の対象とする区域（以下「協定区域」という。）は、別図に表示する区域とする。

(建築の制限)

第7条 前条に定める建築協定区域内の建築物の位置、構造、用途、建ぺい率、容積率、形態等は、建築基準法における第一種低層住居専用地域の規定に準ずるものとし、次の各号の定める基準によらなければならない。

1) 敷地の制限

敷地は分割しないものとする。

2) 用途

協定区域内の建物は一戸建てとし、専用住宅とする。ただし、次の各号の一に該当する場合で、都市計画法第42条第1項の許可を得たもの、及び開発許可時の土地利用目的に適合する建築物についてはこの限りでない。

(一) 日用品小売店舗等（日用品の販売を主たる目的とする店舗、事務所、理髪店、美容院、食堂で延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のもの。）及び診療所を伴う住宅。

(二) 地域集会所等公益上必要な施設。

(三) 前号に掲げるもののほか、運営委員会の承認を得たもの。

3) 建ぺい率及び容積率

(一) 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）は、10分の5以下とする。

(二) 容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合）は、10分の8以下とする。

建ぺい率の算定にあたっては、建築基準法第53条第3項第二号の規定による、秋田市建築基準法施行細則第18条の規定を準用する。

4) 建築物の外壁の後退距離

- (一) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離（外壁の後退距離という。）は1.0メートル以上とすること。
- (二) 屋根、軒先、庇等の先端は、道路境界線及び敷地境界線から0.3メートル以上後退すること。
- (三) 車庫、物置その他これらの用途に供する部分で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ(一)の道路境界線以外のその他の境界線（以下「隣地境界線」という。）の外壁後退距離に満たない距離にある部分の床面積の合計が、5.0平方メートル以内であるものについては、外壁の後退距離を、0.5メートル以上とすることができる。
- (四) 前各号の規定は、アルミ製カーポート、プレハブ式簡易物置等にも適用する。

5) 建築物の最高の高さ

建築物の最高の高さは、10.0メートルを超えてはならない。

6) 環境の美化等

- (一) 敷地境界線の囲障は生垣とすること。ただし、フェンスや他の構造（コンクリート、ブロック造り、石積等）のものにする場合は、その部分の高さは地盤面より1.2メートル以下とすること。
- (二) コンクリート擁壁の改廃は行わないものとする。ただし、出入口および車庫を確保するために行う改廃については、この限りではない。
- (三) 宅地盤の高さは現状維持とし、盛土は衣土及び客土程度とし、家並みのバランスに配慮すること。

2 前項2号のただし書きの規定は用途地域が定められた時点においては、都市計画法第42条第1項の許可は要しないものとする。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は、市長の認可のあった日から10年とする。

2 前項の有効期間は、期間満了前6ヶ月までに、協定者の過半数から、文書にて廃止の申し出がないときは、期間満了の翌日から10年間更新される。又、再更新も同様の手続きとする。

(違反者の措置)

第9条 第7条の規定に違反した者があった場合、会長は運営委員会の決定に基づき、違反者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きめて、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、違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第10条 前条第1項に規定する請求があった場合においては、違反者がその請求に従わないときは、会長はその強制履行または違反者の費用をもって第三者にこれを為させることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の出訴手続き等に要する費用は違反者の負担となる。

(運営委員会役員)

第11条 この協定運営のため、次の役員を置く。

会 長 1 名
副会長 1 名
委 員 若干名
会 計 1 名

- 2 委員は協定者の互選とする。
- 3 会長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総括し、協定者を代表する。
- 4 副会長は会長事故あるとき、これを代理する。

(委員の任期)

第12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 委員は再任されることがある。

(補則)

第13条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営・組織・議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

附 則

- 1 この協定は、市長の認可のあった日から効力を発する。
- 2 この協定書は、これを3部作成し、2部を市長に提出し、1部を会長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

上記建築協定の締結に同意します。

平成14年3月14日