

# ヴェルデ・コモン長嶺建築協定書

## (目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく熊本市建築協定条例（昭和46年条例第10号）第2条の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域内における建築物の用途、構造、形態及び敷地等に関する基準を定め、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の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

## (名称)

第3条 この協定は、ヴェルデ・コモン長嶺建築協定（以下「協定」という。）と称する。

## (協定の区域)

第4条 この協定の区域は、末尾記載の別添図 I に示した区域とする。

## (協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有権者及び、建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権、又は賃借権を有する者（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。

## (協定の変更並びに廃止)

第6条 この協定に定めた事項を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、熊本市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了の3ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の合意による協定廃止の申し出が、ヴェルデ・コモン長嶺建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）になされない場合は、更に10年間有効期間を延長する。以後この例による。

なお、有効期間内に協定に違反した行為がなされたときは、その是正措置に関しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

(効力の継承)

第8条 この協定は、効力が生じた日以後において協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

(建築物等の制限)

第9条 この協定区域内の建築物等の用途、構造、形態及び敷地等は、建築基準法に定めるもののほか、次の各号に定める基準によらなければならない。（但し、第13条に定める委員会が認めた場合は、この限りではない。）

- (1) 敷地の区画は、本協定締結時の区画を変更してはならない。
- (2) 地盤面の高さは、本協定締結時の高さを変えてはならない。但し造園及び宅地内駐車場の築造についてはこの限りでない。
- (3) 建築物の外壁の面（主要構造物としての外壁をいい、戸袋、出窓等の突起部分を含まない。）又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は、北側（調整池を南側とする。）は1.2メートル以上、その他の敷地境界側は0.9メートル以上とする。但し、下記の建築物については、この限りではない。

①車庫、門屋

②軒の高さが2.3メートル以下で、かつその床面積の合計が5平方メートル以下のもの。

- (4) 屋根の形状は、陸屋根を禁止する。
- (5) 建築物の用途は、一戸建て専用住宅、又は公共公益施設のみとする。
- (6) 階数は、地階を除き2以下とする。但し、屋根裏利用についてはこの限りでない。
- (7) 地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む）までの高さは10メートル以下とする。
- (8) 建築物の色彩及び意匠、並びに付属建築物等は良好な住宅地に、調和するものでなければならない。
- (9) 敷地への入り口（門）は、コモンスペースに面した末尾記載の別添図Iに指定した位置に設置するものとする。但し、裏木戸（幅1m以下の門）は、この限りではない。
- (10) 専用駐車場に屋根を設置することは、原則として禁止する。
- (11) 敷地境界に面する垣、柵の構造は、生け垣、フェンス等とし、見通し、及び、緑化の妨げとなる土塀、コンクリートブロック塀等にしてはならない。
- (12) 敷地境界に面する柵、フェンス等の高さは1.2メートル以下とする。

（コモンスペース〔共有広場〕の取扱い）

第10条 協定区域内のコモンスペースについては次の各号に定める基準により運用されなければならない。

- (1) コモンスペースとは、末尾記載の別添図Iに示した区域とする。
- (2) コモンスペースの位置、区画形状、地盤高さ、土地利用の形態は本協定締結時の状態を保って、維持管理しなければならない。

(3) コモンスペースには特定個人の駐車場、工作物、建築物の設置をしてはならない。

また、個人の所有物を、第13条に定める委員会の許可なく放置してはならない。

(4) コモンスペースは住民の通行、交流を目的として利用するものとしそれ以外の目的に利用してはならない。住民とは、土地所有者及び、一般歩行者を示し、コモンスペースの目的に反しない限り一般歩行者の通行を制限してはならない。

但し、コモンスペースの維持管理にかかわる工事等、特別の事情のある場合は、第13条に定める委員会の決定により、その理由を公示し利用を制限することができるものとする。

#### (違反者の措置)

第11条 前条の規定に違反した者があった場合、第13条に定める委員長は委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施行の停止を請求し、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ものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の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12条 前条第1項に規定する請求をなしたにも拘らず、当該土地の所有者等がこれに従わないときは、委員長はその強制履行又は当該土地の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 前項の出訴手続等に要する費用は当該土地の所有者等の負担とする

#### (運営委員会)

第13条 この協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する

2 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員5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、前任者の任期の残任期間とする。

4 委員は、再任することができる。

第14条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。

3 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱し、委員長事故あるときはこれを代理する。

4 委員は、この協定事項の運営について協議する。

5 委員会は、委員長が招集し、構成員の3分の2以上の出席をもって成立し、出席委員の3分の2以上の賛成をもって議事議案の決定をする。

(補則)

第15条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事等に関して必要な事項は、別に定める。

付 則

1 この協定は、市長の認可公告のあった日から起算して1年以内に2以上の所有者が存することとな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、3部市長に提出、認可のあった後、3部のうち1部を委員長が保管する。また、その写しを協定者全員に配布する。

上記のとおり、建築協定を締結します。

平成 年 月 日