

THE LAST RESORT 水前寺建築協定書

(目的)

第1条 本協定は建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及び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5条に定める区域内（以下、「協定区域」という。）における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠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、及び緑豊かな自然環境を守り、住む人そして訪れる人が魅力を感じ、快適で安全に過ごせる街づくりを目的とする。

(名称)

第2条 本協定は「THE LAST RESORT 水前寺建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。

(協定の変更及び廃止)

第4条 本協定にかかる協定の区域、建築物等に関する基準、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、協定区域内の土地の所有者並びに建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。）全員の合意をもってその旨を定め、熊本市長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、熊本市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の区域)

第5条 本協定の協定区域及び地番は、別添区域図（別紙1）のとおりとする。

(建築物等に関する基準)

第6条 前条に定める区域内の建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠は、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。

- 一 建築物の用途は、一戸建の住宅（住宅内部で相互に行き来できる二世帯住宅を含む。）とする。ただし、公共公益上有益な施設、店舗等の兼用住宅で第10条の規定に基づく運営委員会（以下、「委員会」という。）が認めたもの及び本協定の効力発生日において既に存在する建築物についてはこの限りではない。
- 二 階数は地階を除き二以下とする。ただし、区画番号C、D及びEについては地階を除き三以下（絶対高さ10メートル以下、かつ法別表第4（ろ）項で掲げる建築物に係らず法第56条の2の規定を満たすものに限る）とする。
- 三 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離（以下、「外壁の後退距離」という。）は、別紙2のとおりとする。
- 四 前号に規定する外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、前号の規定の適用はないものとする（別紙3）。
 - ① 外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下の部分。
 - ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である部分。
 - ③ 車庫部分。
- 五 垣・柵の構造は木製若しくは木調のもののみとし、その高さは2.0メートル以下とする。石積、コンクリート又はブロック等の材料を使用する場合は地盤面より60センチメートル以下とする（別紙4①）。
- 六 協定区域の区画間に設ける垣・柵は、敷地の高い区画の所有者等が建築物を建築しようとする場合に敷地境界内に設置しなければならない（別紙4①）。ただし、区画番号DとEとに面する垣・柵は、Dの所有者等が建築物を建築しようとする場合に敷地境界内に設置するものとする（別紙4②）。
- 七 協定区域（別紙1）の区画の変更をしてはならない。ただし、隣接する複数区画の土地所有者が同一の場合はこの限りではない。
- 八 宅地擁壁及び道路に面する植樹帯及び花壇の区画形質は、別紙5-1、5-2、5-3のとおりとする。また、引渡し時の区画形質を変更してはならない。ただし、駐車スペースの築造等による全部又は一部の変更で委員会が認めたものはこの限りではない。
- 九 引渡し時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園及び駐車スペースの築造等による全部又は一部の変更で委員会が認めたものはこの限りではない。
- 十 敷地内の空地は樹木等により緑化に努めるものとする。

- 十一 門、車庫等の扉は開放時に道路境界線を越えないものとする（別紙6）。
- 十二 前面道路に駐車用開口部を取る場合、開口部の幅を合計7.0メートル以下とする（別紙7）。
- 十三 委員会が美観を損なうと判断した広告物、掲示物、その他これらに類するものを設置してはならない。

（有効期間）

第7条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して20年とする。
なお、認可のあった日から起算して1年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を有する。

（違反者の措置）

- 第8条 第10条の規定に基づく委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合には、委員会の決議に基づき、違反者に対し、相当の猶予期間を付して、当該違反行為を是正するために必要な措置をとることを文書で請求するものとする。
- 2 前項の請求があった場合には、違反者は、これに従わなければならない。
 - 3 違反者に対する措置については、有効期間満了後もなおその効力を有する。

（裁判所への提訴）

- 第9条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は違反者の費用を以っ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 前項の訴訟手続等に要する一切の費用は違反者の負担とする。

（運営委員会）

第10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 委員 若干名
副委員長 2名 会計 1名

- 2 委員は土地の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、委員の中から互選する。
- 5 副委員長は委員長を補佐し、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する。

7 委員長に変更が生じた場合は熊本市長に届出るものとする。

(委員の任期)

第11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12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。

(補足)

第13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(「THE LAST RESORT 水前寺建築協定運営委員会規則」)。

2 外構の新設及び変更の工事を行う場合は、事前に計画図書を第10条に定める委員会に提出し、その承諾を得るものとする。

附 則

(経過措置)

第10条の委員会が設置されるまでの、認可公告のあった日から3か年を限度とする期間に限り、株式会社八方建設又は同社より選任された者は、委員会としての権限を有し、これを行行使することができる。

上記のとおり、建築協定を締結します。

平成28年1月7日