

コモンステージ彦根東建築協定

コモンスタージ彦根東 建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び彦根市建築協定条例（平成4年条例第37号）の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という）内における建築物の敷地、位置、用途及び形態に関する基準を定めることにより、住宅地として良好な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 この協定は、「コモンスタージ彦根東建築協定（以下「本協定」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、建築基準法及び同法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地所有者及び建築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）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、彦根市外町、芹川町の別紙区域図に示す範囲とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条 本協定区域に隣接した土地であって、建築協定区域の一部にすることにより、建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして建築協定区域の土地となることを、本協定区域内の土地の所有者等が希望するもの（以下「建築協定区域隣接地」という。）の区域は、別紙図面に表示する区域とする。

(協定認可公告後に協定に加わる手続)

第7条 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、本協定の認可公告のあった日以後いつでも、協定区域に加入を希望する土地の所有者等の全員の合意により、彦根市長に対して書面でその意思を表示することによって、本協定に参加することができる。

(建築物等の基準)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途及び形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は、専用住宅及び学習塾等との兼用住宅（法別表第二（イ）欄の二に規定されるもの内、施行令第130条の3第1項第六号に該当するもの）以外は建築してはならない。
- (2) 敷地の面積は150平方メートル以上とする。
- (3) 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は10分の6以下とする。ただし、角地緩和に関する規定（法第53条第3項）を適用する。
- (4) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の10以下とする。
- (5) 建築物の階数（地下を除く）は2以下とする。
- (6) 建築物の高さは敷地の地盤面より10メートル以下とする。
- (7) 建築物の各部分の高さは、北東側に協定区域内の宅地等（道路以外の土地）が接している

場合、当該部分から北東側の隣地境界線までの直行方向の水平距離に 1.5 を乗じて得たものに敷地の地盤面より 5メートルを加えたもの以下とする。

- (8) 建築物の外壁又はこれに代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）については、道路境界線までは 1.3 メートル以上、隣地境界線までは 0.8 メートル以上とする。

ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3メートル以下であること。

イ) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）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こと。

ウ) 自動車車庫で、軒の高さが 3メートル以下のもの。

エ) バルコニー又は床面積に算入されない出窓。

- (9) 敷地の地盤面の高さは、協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫の築造等に伴う部分的な変更はこの限りでない。

- (10) 道路境界線から 30センチメートルの範囲は、緑化を図るスペースとして構造物を設置してはならない。ただし、高さが敷地の地盤面以下の石積み擁壁、花壇、生垣等を設ける場合はこの限りではない。

- (11) 歩道に面して自動車車庫の出入り口を設けてはならない。

- (12) 屋外広告物を設置する場合は、良好な住宅地として環境を害さないものとし、1階の軒高より上部に設置してはならない。

- (13) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。

(有効期間)

第9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 10年とする。ただし、本協定の有効期間満了の日の 6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から廃止申立がない場合には、更に 10年間、一回に限り本協定は更新されるものとする。

(建築基準の協議)

第10条 協定区域内において建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第11条に定める運営委員会（以下「委員会」という）に建築計画協議書を提出してその承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第11条 本協定の運営に関する事項を処理するために、コモンステージ彦根東建築協定運営委員会を設置する。

2. 委員会は、次に挙げる役員で構成する。

(1) 委員長 1 名

(2) 副委員長 1 名

(3) 会計 1 名

(4) 委員 若干名

3. 委員は、第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。

4. 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によりこれらを定める。

5. 委員長は、本協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
6. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはこれを代理する。
7. 会計は、本協定運営に関する経理業務を処理する。
8. 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
9. 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。

(違反者に対する措置)

- 第13条 委員長は、第8条の規定に違反した者（以下「違反者」という）があった場合は、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正する為の必要な措置をとることを請求することができる。
2. 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
 3. 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

- 第14条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者と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、その強制履行又は違反建築物の除去を違反者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. 前項の請求及び訴訟並びにこれら一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更及び廃止)

- 第15条 本協定は、協定区域内の土地の所有者等の3分の2以上の合意を得て変更することができる。ただし、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、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、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。

(効力の継承)

- 第16条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

(補 則)

第17条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が別に定める。

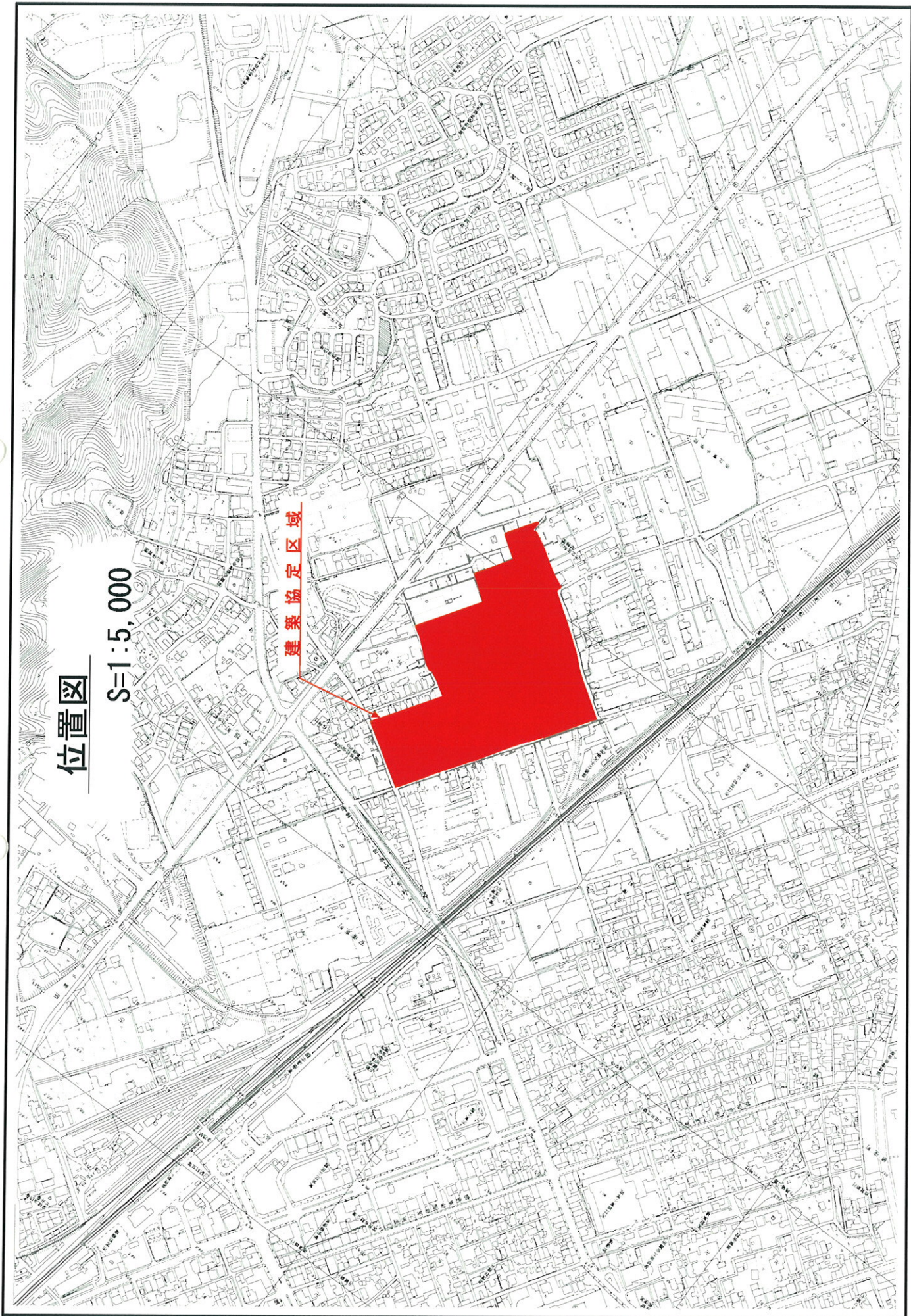
(附 則)

1. 本協定は、認可公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から効力を発する。
2. 委員会が設置されるまでの間、積水ハウス株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。
3. 協定区域内の土地及び建築物を販売するために、一時的に建築する事務所等については、本協定は適用しないものとする。

位置图

S=1:5,000

建筑协定区域



建築協定区域図

建築協定区域



建築協定該当区域

