

伊敷ニュータウンノースリバーヒルズ建築協定書

(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鹿児島市建築協定条例（平成元年5月条例第33号）の規定に基づき、建築協定区域内における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(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。

(協定の締結)

第3条 この協定は、協定区域内の土地の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もの（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。

(建築協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、伊敷台一丁目7033番1から7041番5までおよび7043番から7044番10までの区域で、別図に定める区域とする。

(建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、それぞれ次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 用途は、次に掲げるものに限る。

- ① 一戸建専用住宅（一棟による2世帯住宅を含む。）
- ② ①に付属する車庫又は物置
- ③ 茶室、アトリエ等の専ら建築主の趣味の用に供するための建築物

(2) 敷地の細分割は、できないものとする。

(3) 地階を除く階数は3以下とし、建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えないものとする。

(4) 建築物の外壁（出窓部分を除く。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（隣接する2区画以上の土地を一団の土地とした場合における隣地境界線は、両端の敷地境界にあるものとみなす。）及び道路境界線までの距離は、次のとおりとする。

- ① 隣地境界線までの距離…2メートル以上（壁のないカーポートにあっては1メートル以上）
- ② 道路境界線までの距離…幅員5メートルのグリーンベルトが接している道路境界線にあっては6.5メートル以上、幅員1メートルのグリーンベルトが接している道路境界線にあっては、2.5メートル以上

- (5) 敷地内の塀（隣地境界線に設置する塀を除く。）については、ブロック塀は極力避けるものとし、生垣、フェンス等を設置することにより、住環境を損なわないように努めるものとする。この場合において、塀の高さは、生垣の場合においては2メートル以下、その他の場合においては1.2メートル以下とする。
門扉・門柱に関しては高さ1.7メートル幅4メートル以下とする。ただし、道路境界線から6.5メートル以上に設置される門扉・門柱に関しては、この制限はない。
- (6) 敷地内に設定されている幅員5メートルの通路位置は変更できないものとし、この通路においては建築物及び工作物は設置できないものとする。ただし、別にグリーンベルト内に通路（車道を除く。）を設置する場合は、幅員2メートル以下のものを1箇所限り設置できるものとする。
- (7) 敷地内における広告物等の工作物の設置は、できないものとする。
- (8) 建築物、門等の色彩及び意匠は、地域の美観を確保するため、良好な住宅地にふさわしい質の高いものとする。
- (9) グリーンベルト（フロントヤード）部分においては、植栽のみ可とし、埋設してある電気・電話・CATV等のケーブルに損傷を与えることのないよう留意する。

（工事に係わる設計協議等）

第6条 土地の所有者等は、協定区域内の土地について、当該用途に係る工事の設計その他の設計計画を、工事着手1ヶ月前までに次条に定める伊敷ニュータウンノースリバーヒルズ建築協定運営委員会に協議し、その承認を受けなければならない。承認を受けた建設計画を変更しようとする場合も同様とする。

（運営委員会）

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、伊敷ニュータウンノースリバーヒルズ建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）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をもって組織する。
- 3 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。
- 4 委員は、再任されることができる。

（役員）

第8条 委員会に、委員長・副委員長・会計監査員各1名及び委員2名以上を置く。

- 2 委員長、副委員長及び会計監査員は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は、委員長が欠けたときは、副委員長がその事務を代理するとともに委員会の経理に関する事務を処理する。
- 5 会計監査員は、委員会の経理に関する事務の会計監査を行い、その結果を定期総会に報告する。
- 6 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者

が速やかにその旨を市長に報告するものとする。ただし、再任されたときは、この限りでない。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は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 前項の訴訟手続きに要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第12条 土地の所有者等は、土地の所有権、建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第13条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを鹿児島市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第14条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを鹿児島市長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15条 この協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、鹿児島市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第10条及び第11条の適用については、有効期間経過後もなお効力を有する。

付 則

(効力の発生)

この協定は、鹿児島市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

平成9年3月12日以前に現に存する建築物(以下「既存建築物」という。)については、この協定の規定は適用しない。ただし、平成9年3月13日認可公告のあった日以後に、当該建築物を増築し、改築し又は移転する場合は、当該増築し、改築し又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。