

「千の杜 天満」協定書

（目 的）

第1条 この協定は、第5条に定める協定区域内における建築物、その他構築物、植栽に関する基準、および居住者その他に関する規約を定め、コミュニティーをベースに住宅地としての環境および安全性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定義は、別途、定めるところによる。

（名 称）

第3条 この協定は、「千の杜 協定(仮称)」(以下「協定」という。)と称する。

（協定の設定）

第4条 この協定は、土地所有者である株式会社平岡不動産が設定し、第5条に定める区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

（協定区域）

第5条 この協定を設定する区域は、【別添図面①】の区域(以下「本区域」という。)とする。

第6条 本区域内の建築物の基準は、

【別紙】「建築物、その他構築物、植栽の基準」

に適合しなければならない。また、本区域内の居住者は、

【別紙】「居住者その他の規約」

を遵守しなければならない。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、協定締結日から10ヶ年とする。ただし、各コミュニティの皆さんの同意をえれば協議の上期間延長出来るものとする。また、違反者の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。

(協定の効力)

第8条 この協定は、本区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力を有する。

(協定の変更・廃止)

第9条 この協定にかかる協定区域、建築物の基準、有効期間およ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、土地の所有者等全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の四分之三の合意によらなければならない。

(「千の杜 天満北・天満南」)

第10条 協定の運営に関する事項を処理するため、「千の杜 天満北・天満南」(以下「各コミュニティ」という。)を設置する。

2 各コミュニティは、本区域内の各住戸の代表者(以下「委員」という。)により組織する。

3 下記「役員」等組織に関しては、あくまでも案であり、住民の皆さままでの協議により決定するものとする。

(役員) (案)

第11条 コミュニティーには、次の役員を置く。

会 長 1名

副会長 1名

会 計 1名

2 会長は委員の互選により選出する。

会長はコミュニティーを代表し、協定運営の事務を統括する。

3 副会長及び会計は、委員の中から会長が委嘱する。

4 副会長は、会長に事故あるときこれを代理する。

5 会計は、コミュニティーの経理に関する業務を処理する。

(違反者の措置)

第12条 第6条の規定に違反した者があった場合、第11条に定める会長は、コミュニティーの決定に基づき当該土地の所有者等に対して工事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。

(裁判所への出訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、会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為さしめることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の出訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(補 則)

第14条 この協定に規定するもののほか、コミュニティーの運営、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

(効力の発生)

- 1 この協定は、本区域内の土地の所有者等が2以上となった時より効力を発する。

(適用の除外)

- 2 この協定の締結日以後に本区域内の建築物を増築し、改築する場合、当該増築・改築部分についても、この協定の規定を適用する。

(協定書の保管)

- 3 この協定書は、正副1部ずつ作成し、それぞれ会長と副会長が保管し、その写しを新たに土地の所有者等になった者全員に配布するものとする。

(経過措置)

- 4 コミュニティーが設置されるまでの間、株式会社平岡不動産が、本協定におけるコミュニティーの権限を有する。

上記建築協定を設定します。

2014年 月 日

土地所有者

兵庫県姫路市大津区天神町2-72

株式会社 平岡不動産

代表取締役 平岡 和大

土地購入者

区画番号:

氏名:

【別紙】建築物、その他構築物、植栽の基準

＜全般＞

- ◇本区域内の施工については、株式会社平岡不動産の監修を受け計画するものとし、協定の内容に基づいた計画を行うものとする。また最終的な施工について平岡不動産の承認に基づき行うものとする。
- ◇本区域内の住宅は、1戸建の専用住宅とし、物置、車庫(カーポート)などの付属建築物は原則として建築できないものとする。但し、平岡不動産により承認を受けたものについては、この限りでない。
- ◇階数は地階を除き2以下とする。
- ◇宅盤の高さについては【別添図面②】に従い、小規模なものにおいても変更が必要とされるときは、平岡不動産の承認を得なければならない。建て替えや改修時においてもそれは遵守されなければならない。
- ◇建築物の壁面後退については、敷地境界から建物芯まで80cm以上とする。なお、計画段階においては平岡不動産の承認を得なければならない。
- ◇地盤面(分譲時の造成地盤面)からの最高の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とする。
- ◇建築物の外壁、屋根については平岡不動産の定める製品および色を採用しなければならない。また、将来において外壁の修繕等行う場合においても、平岡不動産と相談の上、決定するものとする。

＜景観保全ゾーン＞

- ◇本区域において資産の保全と良好な環境維持のため各区画に【別添図面③】の景観保全ゾーンを定めるものとする。
- ◇景観保全ゾーン内においては私道部分と一体化した舗装の意匠とし、居住者はそれらについて良好な維持管理に努めなければならない。

- ◇景観保全ゾーン内においては舗装、照明、植栽、事業者が設置した看板等以外は、原則として構造物を設けてはならない。また、固定しないものについても常設が見込まれるものについては平岡不動産の承認を受けるものとする。
- ◇景観保全ゾーン内においては区画ごとに照明器具を1灯以上設けなければならない。照明器具については平岡不動産の定める製品とする。また将来においても各区画の居住者により維持保全を行い、製品の取替えが必要なときは同等品を採用するものとする。

<外構、視界の確保関連>

- ◇私道及び市道に面する駐車場、アプローチ等の舗装については平岡不動産の定めるものとし、その範囲は接道より0.7m以上とする。景観保全ゾーンについてはその範囲に含めてもよい。将来において補修等の場合も同等品および色を使用する。
 - ◇隣地境界部については地盤の高い側の宅地にブロック等による土留めを設ける。私道面についての土留めの高さについては見かけで1m以内とする。
 - ◇門柱および門塀の見かけ高さは1.5m以内とし、延長長さは2.4m以内とし、有筋構造とする。仕上げ素材・色については平岡不動産の定めるものとし、将来において補修等の場合も同等品および色を使用する。また、道路からの視認性を確保しつつ建物と接さないように配置すること。
 - ◇門扉やカーゲートを設けてはならず、オープン外構とする。ただしチェーンポールなど視線をさえぎらないものについてはこの限りではない。
- 私道および景観ゾーンに面する部分については開放性を確保し、塀、柵も設けてはならない。但し、視線が確保でき、1m以下のものについてはこの限りではない。仮設物についても准ずるものとする。
- ◇各戸の境界は、防犯上の観点から視界を完全に遮る植栽やさくを設置しないこと。
 - ◇各戸のリビングから敷地内私道の防犯上の観点から視界を遮る植栽やさくを設置しないこと。
 - ◇各戸の開口部には、防犯上の観点から視界を遮る植栽やさくを設置しないこと。

◇バルコニーのさくは防犯上の観点から見通しが確保されたものであること。

◇庭及び駐車場、接道しない範囲の犬走りは砂利敷きとする。

上記内容の代替策は、平岡不動産との協議の上、決定するものとする。

<セキュリティー関連設備>

◇各住戸内に非常ベルを設置し、これを押すことにより全戸に警告音および赤色灯が明滅するシステムを装備すること。

◇敷地境界に、防犯カメラ及び常夜灯を設置すること。

<侵入者対策>

◇ポスト、インターホンの位置は、平岡不動産と相談の上、決定する。

◇ポストはセキュリティーポストとし、インターホンおよび表札についても門柱に設置し、建物にとりつけてはならない。

<配置、構築物など>

◇駐車場の配置計画に関しては、平岡不動産と協議の上、決定する。

◇電気・ガス・水道メーターの位置は、平岡不動産と相談の上、決定する。

◇各区画に自転車盗難防止用のチェーン固定器具を設置すること。

<緑化・植栽>

◇景観保全ゾーンについては平岡不動産の定める樹種及び規格、数量の植栽を確保しなければならない。またそれらを維持するように居住者は努めなければならない。枯死した場合においても同等のものを再度植栽しなければならない。

- ◇景観保全ゾーンとは別に各戸にシンボルツリー3m以上を道路から見える位置に植栽すること。
またシンボルツリー以外に樹木をH1.0～H1.5の規格のものを2本、H2.0～3.0の規格のものを1本植栽する。また果実のなるものを(苗木でも可)一本植栽する。
 - ◇各戸敷地面積の10%以上(エクステリア提案図面参照)を緑化すること。樹木については投影面積で算出し、芝生などもこれに含むものとする。但し樹木投影下の面積も含み、敷地面積の2%については平岡不動産の推奨する芝生など地被類を除く低灌木及び草花を使用する。また居住者はそれらの良好な状態を維持しなければならない。
 - ◇生垣など視線をさえぎるものを植栽してはならない。また密植や徒長により視線をさえぎるような場合は適宜剪定を行い、視線と通風を確保しなければならない。
- 上記以外にも敷地内は極力緑化に勤めることを推奨する。

【別紙】 居住者その他の規約

- ◇本区域内の居住者(未就学児および65歳以上の高齢者を除く)は、入居時に特定非営利法人日本防犯学校の防犯研修(無料)を受講すること。
- ◇住民および来客者の車を識別するために、敷地内の私道に入る来客者の車には各戸に2枚配布した専用シール(無料)を添付すること。