

上大久保住宅地建築協定

第1節 総則

(目的)

第1条 この協定は、第3条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての良好な住環境を維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、上大久保住宅地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の区域)

第3条 この協定の対象区域は（以下「協定区域」という。）、別紙図面に表示する区域とし、地番は別表①の通りとする。（但し、公共用地(道路、水路、緑地、公園、ごみ集積場、消雪井戸敷地、共有地、調整池)は除くものとする。）。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第3条に定める区域内の土地の所有者並びに建築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。）全員の合意により締結する。

(協定の遵守)

第5条 この協定の効力を受ける者（以下「協定者」という。）は、この協定を遵守する義務を負うものとする。

(効力の継承)

第6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になったものに対しても、その効力があるものとする。

第2節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第7条 建築物は一つの宅地に一棟の住宅とするが、別紙（1）に定める地区で建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）が、住環境に影響がないと認める場合は、2つ以上の宅地に建築物を建設することができる。建物の用途は、専用住宅若しくは別紙（2）に掲げる兼用住宅及びこれに付属する車庫並びにカーポート、物置、物干し、テラス、バルコニー（以下「付属建築物」という。）とする。これ以外の建築物を建設することはできない。

- 一つの宅地とは、住宅地開発行為事業主が定める区割りを1区画とし、これを細分化し購入時の区画数を上回ることができない。又宅地購入者が分譲地の宅地割り面積を上回る区画に変更したときも1区画とみなす。但し、分譲時の宅地割り面積を下回る区画に変更するときは200平方メートル以下に区画変更することはできない。

(建ぺい率)

第8条 建築物の建築面積は、敷地面積の60パーセント以下とする。又、建築基準法第53条第3項に定める角地における緩和は行わないものとする。

(容積率)

第9条 建築物の延床面積は、敷地面積の150パーセント以下とする。

(高さ)

- 第10条 建築物の高さは、地盤面（造成工事完了時の地盤面）から10メートル以下、軒高は7メートル以下とする。
- 車庫並びにカーポートの高さは、地盤面から（造成工事完了時の地盤面）から3.3メートル以下とする。
 - 建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に7mを加えたもの以下とする。但し、本項の高さ制限に抵触する部分の建築面積が微量の場合について委員会が認める場合はこの限りではない。

(道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁面までの距離)

- 第11条 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とし、住宅と車庫が一体となった建築物の1階車庫部分に限り1.0メートル以上とすることができる。
- 車庫並びにカーポートについては、建築物の軒先から道路境界線までの距離を0.5メートル以上、隣地境界線までの距離を0.2メートル以上とし、降雪時に隣地及び道路に雪が落ちないように配慮し、破風等を取り付け、屋根材が直接見えないようにしなければならない。又、側面に風除けのための波板等は使用してはならない。
 - スチール物置を設置する際は前面道路から植栽等で目に触れないよう設置しなければならない。
 - サンルーム、バルコニー、テラス、物干し場を設置する場合は、壁面又はこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1.2メートル以上確保するものとする。但し、壁面もしくは囲いがなく面積が5平方メートル以下の場合は、軒先から道路及び隣地までの距離を0.3メートル以上とするが、その際は道路及び隣地へ雪が落ちない構造にすること。

(屋根、建物の色調及び構造)

第12条 外壁の色は原色や華美な色、黒を基調とする配色を避け建物の美観を確保し周囲と調和する色を使用するものとし、申請時に色見本を委員会に提出する

ものとする。また、ログハウス住宅は建築できないものとする。

(屋根形状)

第 13 条 屋根の構造については、降雪時に隣地及び道路に雪が落ちないようにし、景観についても配慮するものとする。

(塀、垣、柵の高さ及び位置)

第 14 条 道路面からの高さが 1.5 メートルを超える石積み、ブロック積み(生ブロックの使用は禁止する。)、コンクリートなどの塀を設けてはならない。又、0.5 メートルを超える塀、柵部分については、景観を損なわない開放性のあるもの(塀、柵の面積の 25 パーセント以上透視可能)を使用しなければならない。但し、門及び幅の長さが 2 メートル以下の門のそでや、開発区域外との道路境界又は隣地境界に塀、垣、柵を設ける場合については本条を適用はしない。

- 2 別紙①に定める沿道緑化部分(幅 0.5 メートル)については塀、柵等構造物を設置してはならないものとし、間口の 25 パーセント以上の緑化を行う。
- 3 塀、垣、柵等の外構については申請時委員会の承認を得た後、設置するものとする。

(増改築)

第 15 条 建築物の増改築は関連法規及び本協定を遵守の上、周辺との調和を考慮して行うものとする。

(便所の構造)

第 16 条 便所は水洗式とし、雑排水とともに公共下水道に接続させるものとする。

(車庫の出入口)

第 17 条 車庫の出入口を交差点の隅切部分に設けてはならない。

(地盤面の高さ)

第 18 条 原則として造成工事完了時の地盤面の高さを変更してはならない。

(雨水排水)

第 19 条 雨水排水は各区画ごとに前面側溝に放流し、隣地へ流出しないよう配慮すること。

第 3 節 協定の運用

(協定運営委員会)

第 20 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、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は 1 年とする。但し、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

4 委員は再任を妨げない。

5 この協定書発効の日から、住民による委員会が発足するまでの間は、株式会社グリーンステージが委員会を代行する。

6 委員の変更がある場合は、富山市建築基準法施行細則第 32 条第 1 項に基づく特定行政長への届出を行うものとする。

(役員)

第 21 条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1 名
副委員長	1 名以上 2 名以内
会計	1 名以上 2 名以内
委員	若干名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長に事故があるときは、これを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(有効期間)

第 22 条 この協定の有効期間は、この協定の効力が生じた日から 10 年間とする。但し、第 2 節および第 3 節の規定に違反した者(以下「違反者」という。)に対する措置については、期間満了後も効力を有するものとする。

- 2 この協定を更新しようとするときは、次条の規定によるものとし、更新による期間は 10 年以内とする。

(協定の変更・更新及び廃止の手続き)

第 23 条 この協定の有効期間満了前 6 ヶ月間以内に協定者の過半数から廃止の申立てがない限り、更に引き続き、10 年間に限り効力を有するものとする。

- 2 この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意により、特定行政庁の認可を受けるものとする。
- 3 この協定に定める事項の変更をしようとするときは協定者全員の合意により、特定行政庁の認可を受けるものとする。

(違反者に対する措置)

第 24 条 違反者があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止等を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて当該違反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、違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第 25 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、委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行又はその違反者

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、当該違反者の負担とする。

(補則)

第 26 条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は別に定める。

附 則

- 1 この協定は、特定行政庁の認可のあった日から起算して3年以内において協定の区域内に複数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 隣接地内の土地に係る土地所有者等は、認可等の公告のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、特定行政庁に対して書面でその意思を表示することによって、この協定に加わることができる。
- 3 住民による委員会が設置されるまでは第 24 条第 1 項の違反者に対する請求及び第 25 条第 1 項の裁判所への請求は、株式会社グリーンステージが行うものとする。
- 4 この協定書を 2 部作成し、1 部を特定行政庁に提出し、1 部を委員会(委員会が発足するまでの間は、株式会社グリーンステージ)が保管するものとする。
- 5 この協定の趣旨徹底を図るため、協定書の写しを協定者全員がそれぞれ 1 部保有するものとする。

平成 年 月 日

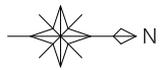
〔協定設定者〕

富山市二口町 4 丁目 7 番地の 14
株式会社 グリーンステージ
代表取締役 藤谷 智風

別紙 (2)

第 7 条に規定する兼用住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く)とする。

- 1 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)
- 5 自家販売のために食品製造・食品加工を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)
- 8 診療所及び接骨院その他これらに類するもの



-  協定区域
-  緑地
-  公園
-  集会場用地
-  ごみ集積場
-  消雪井戸敷地
-  共有地
-  調整池
-  沿道緑化部分 (セットバック)