

# 3. 住宅地建築協定 原文

## 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、響の杜住宅地建築協定(以下「協定」という。)と称する。

### (協定の区域)

第3条 この協定の区域は、平成16年9月3日付富山県指令建第398号の開発行為の許可に基づく開発区域(以下「開発区域」という。)のうち、別紙(1)に表示してある区域とする。但し、公共用地は除くものとする。

### (建築協定区域隣接地)

第4条 開発区域のうち別紙(1)に表示してある区域を建築基準法第70条第2項に規定する建築協定区域隣接地(以下「隣接地」という。)とする。但し、公共用地は除くものとする。

### (協定の締結)

第5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6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7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8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、専用住宅または診療所及び接骨院その他これらに類するもの、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。但し、隣接地がこの協定に加わった時、別紙(1)に定めるフォルテエリアについて、委員会が認める場合はこの限りではない。

2. 一つの宅地とは、住宅地開発行為事業主が定める区割り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180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9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。但し、別紙(1)に定める第1種低層地域に該当するエリアの建築物の建築面積は、敷地面積の50パーセント以下とし、角地における緩和を適用することができるものとする。

### (容積率)

第10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。但し、別紙(1)に定める第1種低層地域に該当するエリアの建築物の延床面積は、敷地面積の80パーセント以下とする。

### (高さ)

第11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。

2. 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。

3. 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。尚、本項は隣接地(2期、3期)のみ適用するものとする。

### (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12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メートル以上とする。但し、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。

2. 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及び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。

3. 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。

4. サンプルーム、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13条 外壁及び屋根の色については原色や華美な色を避け、建物の美観を確保し周囲と調和する色を使用すること。但し、ログハウス住宅は建築できないものとする。

### (屋根形状)

第14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。

### (玄関の位置)

第15条 2方道路に接する区画に建築する建築物は別紙(1)で指定した接面道路に玄関を設置するものとする。但し、角地区画については委員会と協議の上設置位置を決めるものとする。

### (塀、垣、柵の高さ及び位置)

第16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「0.6メートルセットバック対象箇所」においては、道路境界線から0.6メートルの範囲内に塀、垣、柵等設けてはならない。また、その範囲の緑化を行わなければならない。但し、車出入口や玄関アプローチ等がある場合は、その部分を除く箇所(原則として間口幅の3分の1以上)の道路境界線から0.6メートル以上の範囲の緑化を行わなければならない。

(増改築)

第17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。

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。

(便所の構造)

第18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。

(裁判所への提訴)

第27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。

(車庫の出入口)

第19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20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。

(補則)

第28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。

(雨水排水)

第21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22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。

(役員)

第23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24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25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26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

- 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(婦中町を除く)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の意思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26条第1項の違反者に対する請求及び第27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17年2月18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 魚谷 孝一

別紙(2)

第8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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)