

2. 建築協定・みどりの協定 原文

リバーパーク珠泉住宅地建築及びみどりの協定

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、リバーパーク珠泉住宅地建築及びみどりの協定(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12年12月14日付富山市指令都第1542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2図面に表示してある区域とする。

(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。

第2節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第6条 建築物は一つの宅地に一棟の建物とし、その建物の用途は専用住宅又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1に掲げる兼用住宅及びこれに付属する車庫・物置(以下「付属建築物」という。)とし、これ以外の用途の建築物を建設することができない。

2一つの宅地とは、住宅地開発行為事業主が分譲時に宅地割りをした時の1区画を示し、これを細分化し分譲時の区画数を上回ることとはできない。また、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時も1区画と見なす。ただし、分譲時の宅地割り面積を下回る区画に変更するときは宅地割りを200㎡以下に区画変更することはできない。

(建ぺい率)

第7条 建築物の建築面積は、敷地面積の60%以下とする。また、角地においての緩和は行わないものとする。

(容積率)

第8条 建築物の延床面積は、敷地面積の150%以下とする。

(高さ)

第9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、軒高は7メートルを超えてはならない。

(道路及び隣地境界線から建築物の外壁面までの距離)

第10条 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路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0.9メートル以上とすることができる。軒高3.3メートル、高さ4メートル以下の付属建築物については建築物の軒先から道路及び隣地境界線までの距離を0.2メートル以上とする。尚、開発区域外の道路または隣地に対し本条の適用はない。

(建築物の色)

第11条 外壁及び屋根の色については原色を避け、附近の景観に調和する色を使用すること。

(屋根形状)

第12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こと。

(塀の高さ)

第13条 道路境界においては道路面からの高さ、隣地境界においては地盤面からの高さが50センチ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、50センチメートルを超える部分については景観を損なわないフェンス等開放性のあるもの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、及び開発区域外との道路境界または隣地境界に塀を設ける場合については本条の適用はない。

(増改築)

第14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こと。

(便所の構造)

第15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。

(車庫の出入口)

第16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17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。

第3節 緑化に関する基準

(みどりの基準)

第18条 協定者は、この協定の目的であるみどりの環境の維持増進を図るため、協定の区域内において、樹木などの植栽及び既存樹木などの保護など緑化推進に協力するものとする。

2協定の区域内の緑化は、次の各号に定める基準によるものとする

(1)植栽物は主として道路等公共用地に接する部分に配慮し公衆の目に触れるよう努めるものとする。

(2)植栽物は常緑樹を主体にできるだけ多くの樹木を植栽するものとし、樹木等(花壇や芝生等を含む)を植栽する面積は、敷地面積の概ね20%以上を確保する。その内少なくとも3本以上は2m以上の高木を植栽するものとする。

(3)植栽についてはその成長を考慮の上、配置を決定するものとする。

(4)植栽は建物完成後2年以内に完了するように努めるものとする。

(5)道路に接する部分は、家屋への出入り口及び車の進入口を除き、原則として生垣による植栽帯とする。植栽帯部分に土留め材を使用する場合は、土留め材の高さは道路面からの高さを50センチメートル以下とし、生ブロックは使用してはならないものとする。但し、その他の構造物を設置する場合は周辺の景観を損なわないものとし、透視可能な構造とする。

(6)隣地境界となる部分は原則として生垣または景観を損なわない透視可能な構造とし、構造物の基礎の高さは地盤面から50センチメートル以下とする。

(7)みどりの保全を図るため、樹木等の剪定整枝及び病害虫防除などを適期に実施するものとする。

第4節 協定の運用

(協定運営委員会)

第19条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

4 委員は再任されることができる。

(役員)

第20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

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21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。ただし、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、期間満了後もなお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22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、富山市長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、富山市長の認可を受けるものとする。

(違反者に対する措置)

第23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24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25条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に必要事項は別に定める。

附則

1 この協定は富山市長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所有者又は建築物の目的とする地上権若しくは賃借権を有する者(以下「土地所有者」という)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は、第22条第1項の違反者に対する請求及び第23条第1項の裁判所への請求は、株式会社オスカーホームが行うものとする。

3 この協定書を2部作成し、1部を富山市長に提出し、1部を住宅地開発行為事業主(委員会が設置されたときは委員会)が保管するものとする。

4 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13年6月26日

別紙(1)

第6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で国土交通大臣の指定するも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、家庭電器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業、食品加工業を含む、第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。)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。)