

Bright Season 上大久保Ⅱ 建築協定書

第1節 総則

(目的及び目標)

第1条

この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び富山市建築協定条例(平成17年富山市条例第243号)の規定に基づき、本協定書第4条に定める区域内における建築物の敷地及び用途に関する基準を定め、富山南警察署前バス停から150mの地区において、良質な住環境を創出し、緑の成長とともに更に魅力が増す持続可能なまちづくりを目的とする。

(名称)

第2条

この協定は、Bright Season 上大久保Ⅱ建築協定(以下、「協定」という。)と称する。

(定義)

第3条

この協定における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)に定めるところによる。

(協定の区域)

第4条

この協定の区域は、平成30年3月9日付富山市指令建指第H29開発069号及び平成30年5月8日付富山市指令建指第H30変更001号の開発行為の許可に基づく開発区域のうち別添区域図に示す区域(以下「協定区域」という。)とする。但し、宅地以外の公共用地(道路、水路、緑地、公園、ごみ集積場、消雪井戸敷地、共有地)は除くものとする。

(協定の締結)

第5条

この協定は、協定区域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もの(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、認可公示のあった日以降において土地の所有者等になったものに対しても、その効力はあるものとする。

第2節 建築物に関する基準

(建築物の用途及び敷地)

第8条

建物の用途は、一戸建ての専用住宅または店舗、事務所等その他これに類する用途が住宅と並存し、住宅部分の床面積が全体の 1/2 以上の併用住宅(以下「併用住宅等」という。)及びこれに附属するカーポート、物置、サンルーム、テラス、物干し場(以下「附属建築物」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。

2. 開発行為申請者が定める区割りを一区画とし、建築物は一区画につき 1 棟とする。ただし、前項に定める附属建築物は除く。
3. 建築物の敷地面積は 200 m²以上とし、これを下回る敷地分割は行ってはならない。

(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。

(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 メートル以上とする。

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までの距離を 0.3 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。
3. 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 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 7 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ことができる。

(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や配色を避け建物の美観と景観を確保し周囲と調和する様配慮するものとする。

(屋根形状)

第 13 条

全ての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、柵の高さ及び構造物の位置)

第 14 条

別紙に定める接道部緑化部分(幅 0.3メートル)については塀、柵や土留等の構造物を設置してはならないものとする。

(車庫の出入口)

第 15 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 16 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 17 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。

(緑化に関する基準)

第 18 条

協定者は、自己の敷地内において、樹木等の植栽及び既存樹木等の保護をはじめ、緑化を推進しなければならない。

2. 緑化面積は次の各号に定める基準によるものとする。

(1) 緑化面積は敷地面積の 10 パーセント以上を確保するものとする。

(2) 敷地面積の 5 パーセント以上の緑化面積については、道路境界線から概ね 5 メートルの範囲内において確保しなければならない。この場合、植栽と道路との間に塀等の遮蔽物や駐車スペースを設置してはならない。

3. 緑化の原則については次の各号に定めるものとする。

(1) 土壌、太陽光、雨などの樹木等の生育する環境を十分備えること。

(2) 高木及び中木、低木を組み合わせる量感と連続性のある緑化に努めること。

(3) 既存の樹木は、可能な限り現状で保存すること。

- (4) 緑化を行う土地には、樹木にツル植物、地被植物、草花等を組み合わせるよう努めること。
4. 樹木の植栽方法については次の各号に定めるものとする。
- (1) 高木、中木を植栽する場合は、根、枝が充分生育できるように、建物の壁面位置や塀などに注意し、樹木の周囲に十分な空間を確保すること。
- (2) 道路境界線、隣地境界線の位置に配慮し、樹木の枝張りの道路へのはみ出しや隣地へのはみ出し等によるトラブルのないよう注意すること。
5. 緑化面積算定基準については次の各号に定めるものとする。
- (1) 樹木を植栽するエリアの合計面積を緑化面積とする。ただし、エリア毎に次に定める植栽する樹木 1 本あたりの緑化面積の合計が、当該エリアの面積に満たなければ、樹木 1 本あたりの緑化面積を当該エリアの緑化面積とする。
- ① 高木(樹木の高さ植栽時で 2m 以上、成木で 3m を超えるもの) 3.5 m²
- ② 中木(樹木の高さ植栽時で 1m 以上、成木で 1.5m を超え 3m 以下のもの) 1.5 m²
- ③ 低木(樹木の高さ植栽時で 0.3m 以上、成木で 1.5m 以下のもの) 0.5 m²
- (2) 高木を中木や低木と併せて植栽する場合、上記の算定後の緑化面積に、高木 1 本あたり 1 m² を加算できるものとする。
- (3) 駐車スペースやアプローチ部分等において、透水性舗装、保水性舗装及び芝ブロック等で舗装する場合は、当該面積の 1/2 の面積を第 2 項第 1 号及び第 2 号の緑化面積に算入することができる。ただし、算入することができる面積は第 2 項第 1 号及び第 2 号で必要とする緑化面積の 1/2 を限度とする。
- (4) 生け垣を設置する場合は、「幅 0.6m×長さ」で得た数値を、緑化面積とすることが出来る。
6. 植栽本数については、必要緑化面積 5 m² 毎に中木を 1 本以上植栽するよう努めるものとする。また、同 10 m² 毎に高木を 1 本以上植栽するよう努めるものとする。
7. 植栽は建物の権利登記後 1 年以内に完了しなければならない。

第 3 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。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. 委員は再選を妨げない。

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YOSHIZUKAが委員会を代行して運営するものとする。

(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

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。又、委員長は株式会社YOSHIZUKAに助言を求めることができる。株式会社YOSHIZUKAは委員長より助言を求められた場合は協定運営委員会に協力を行うものとする。
3. 副委員長は、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. 役員が選任又は改選等により異動したときは富山市建築基準法施行細則第 32 条第 1 項の規定により富山市長に届け出なければならない。

(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。但し、第 2 節及び第 3 節の規定に違反したもの(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 22 条

この協定の有効期間満了前 6 ヶ月以内に協定者の過半数から廃止の申し立てがない限り、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。

(補足)

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、議事及び委員に関して必要な事項は別に定める。

附則

1. 住民による委員会が設置されるまでは第 14 条第 1 項の違反者に対する請求及び第 15 条第 1 項の裁判所への請求は、株式会社 YOSHIZUKA が行うものとする。
2. この協定書を 2 部作成し、1 部を富山市長に提出し、1 部を委員会(委員会が発足するまでの間は、株式会社 YOSHIZUKA)が保管するものとする。
3. 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】

富山県富山市花園町 3 丁目 7 番 23-1
株式会社 YOSHIZUKA

代表取締役 吉塚 豊 印

別紙(2)

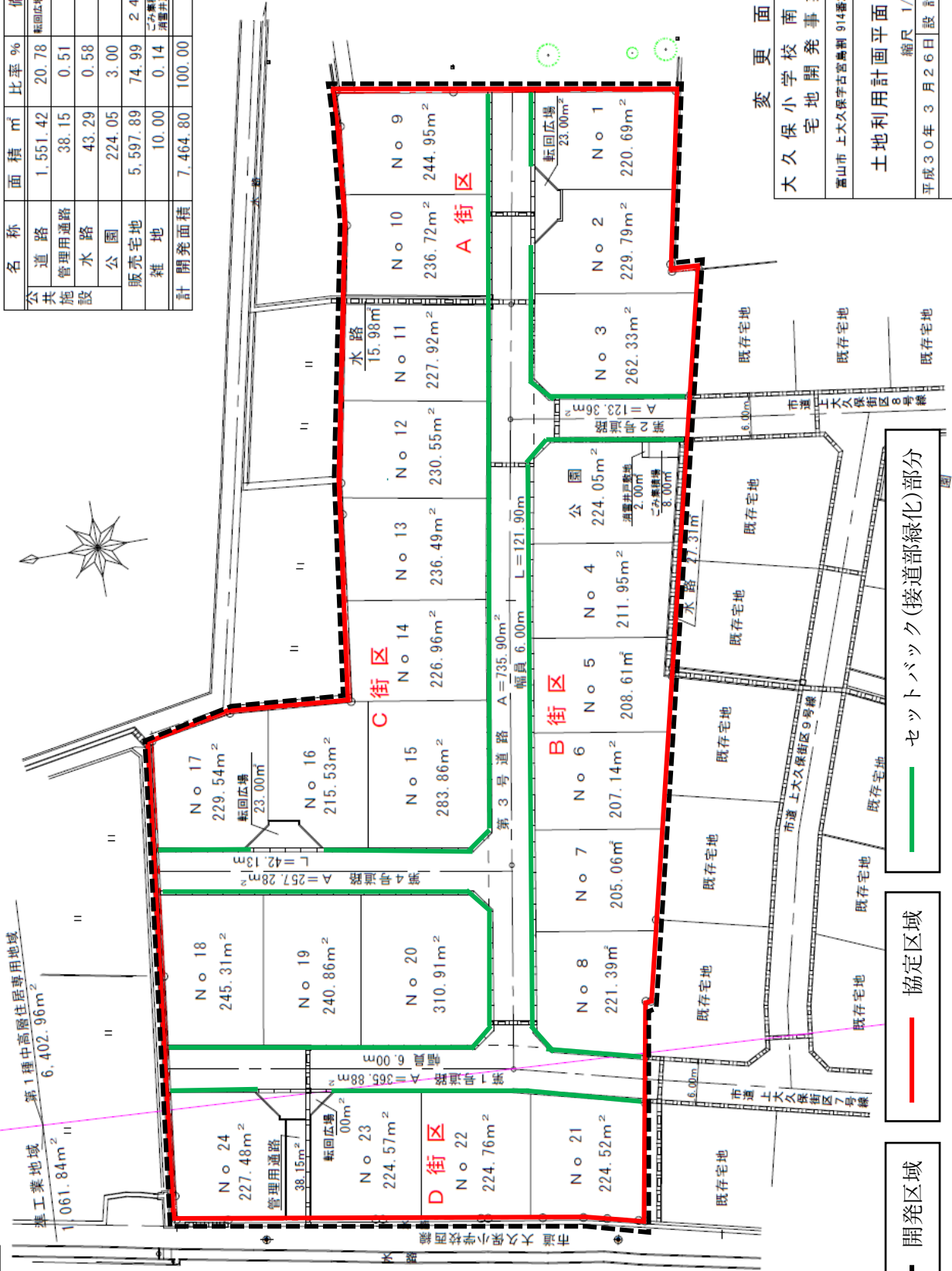
第8条に規定する併用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く)とする。

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

別紙 1

土地利用計画表

名称	面積 m ²	比率 %	備考
公共施設	1,551.42	20.78	転回広場を69.0m ² を含む
管理用通路	38.15	0.51	
水路	43.29	0.58	
公園	224.05	3.00	
販売宅地	5,597.89	74.99	24区画
雑地	10.00	0.14	ごみ集積場
計開発面積	7,464.80	100.00	消費戸数地



変更面図

大久保小学校南
宅地開発事業（2期）

富士市 上大久保字古宮高割 914番2外17番 及び市有地

土地利用計画平面図 図番 6

縮尺 1/500

平成30年 3月26日 設計 大久保賢二