

赤須ヶ丘タウン建築協定書

(目的)

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。）
駒ヶ根市美しい景観まちづくり条例（平成8年駒ヶ根市条例第3号）及び駒ヶ根市建築協定条例（平成8年駒ヶ根市条例第8号）の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、緑化及び広告物に関する基準を定め、住宅地としての環境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、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、赤須ヶ丘タウン建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者、建築物の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）の全員の合意により締結するものとする。

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別添「赤須ヶ丘タウン区域図」のとおりとする。

(協定の変更・廃止)

第6条 この協定に定める事項を変更しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意によるものとし、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意によるものとし、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

3 前2項による変更又は廃止をしようとする場合において、土地の所有者等に土地の共有者又は共同借地権者が含まれる場合は、合わせて一の所有者等とみなす。

(協定の効力)

第7条 この協定は、その効力を有することとなった日以後において、当該協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶものとする。

(建築物及びその敷地の制限)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、緑化及び広告物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 駒ヶ根市土地開発公社（以下「公社」という。）が造成したときの地盤面を変更してはならない。ただし、接する道路より低い地盤については、道路面まで変更することができる。

また、出入口、車庫、花壇、築山等により部分的に必要な場合はこの限りでない。

- (2) 公社造成時の敷地は、分割してはならない。
- (3) 建築物の用途は1戸建の専用住宅とし、長屋及び共同住宅は建築してはならない。ただし、事務所、店舗(日用品の販売、食堂、喫茶)、理髪店、美容院、クリーニング取次店、診療所、学習塾その他これらに類する用途を兼ねる兼用住宅については、店舗等の面積が延べ面積の2分の1以下で、かつ50平方メートル以下までは建築することができるものとする。(その他これらに類する施設とは、法第48条第1項別表第2(イ)項第2号に規定するもの)
また、上記に付随する物置、車庫等は建築できるものとする。
- (4) 建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5を、延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の8をそれぞれ超えないこと。
- (5) 建築物の最高の高さは地盤面から10メートル以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から8メートル以下とする。
また、無線アンテナ等は屋根の最高部から1.5メートル以下とする。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(出窓、柱のある玄関ポーチ及び独立性のある2階ベランダ等を含む。)から隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とし、道路境界線までの距離は2.0メートル以上とする。
- (7) 敷地の囲障(門柱及び門壁を除く。)で道路に面する側は、生垣、四ツ目垣、ネットフェンス、透視可能な鉄さく等とし、その設置は道路境界線から0.5メートル以上後退するものとし、高さは地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、地盤面から0.5メートル以下の部分については、この限りでない。また、門柱及び門壁については、道路境界線から0.5メートル以上後退した所へ設置するものとし、道路に面する側の長さの合計を片側それぞれ1.5メートル以下とし、地盤面からの高さを1.2メートル以下とする。
- (8) 道路に面した法面に石積み、ブロック壁等の土留めをする場合は、道路境界線から0.5メートル以上後退するものとする。また、その高さは法の上面より0.3メートルは原則として土羽として残すものとする。ただし、土留めした法面または法の上部に植栽をし緑化した場合はこの限りではない。
- (9) 道路の隅切り部分は自動車の出入口としてはならない。
- (10) 敷地内の空地等は、環境に応じた植樹又は張り芝等を行うなど緑化に努めるものとする。ただし、ビャクシン類は、近隣の果樹に悪影響を与えるため、植栽してはならない。
- (11) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を避けて周辺の環境に調和したものとする。
- (12) 自己の用に供する広告物であって、かつ、次に掲げるもののほかは、築造設置し又は建築物に表示してはならない。
独立して築造設置する広告塔、広告看板類(突出し広告、三角柱広告、立看板等を含む。)で、次の(ア)から(エ)までに該当するもの。

- (ア)高さ(脚長を含む)が3.5メートル以下のもの。
- (イ)一面の表示面積が1.0平方メートル以下で、合計の表示面積が2.0平方メートル以下のもの。
- (ウ)道路境界線からの後退距離が1.0メートル以上のもの。
- (エ)刺激的な色彩又は装飾がなく、美観風致を損なうおそれがないもの。
建築物に表示する広告・看板類で、(イ)及び(エ)に該当するもの。

(13) 店舗以外は自動販売機を設置してはならない。

- 2 前項第1号の規定は、公社が実施する事業で、協定区域内の土地の所有者等の8割以上の同意があり、かつ、事業実施箇所から30m以内の土地の所有者等の全員の同意があった場合はこの限りでない。

なお、同意の判定に関して第6条第3項の規定を適用する。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は県知事の認可の公告があった日から10年間とする。ただし、本協定の規定に違反した者(以下「違反者」という。)の措置に関しては期間満了後もその効力を有するものとする。

- 2 前項の期間満了前に土地の所有者等から廃止の申し入れがない場合は、当該期間満了の翌日から起算して、更に10年間同一条件により、この協定は更新されるものとし、以後の期間満了においても同様の取扱いとする。

(運営委員会)

第10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、協定区域内の土地の所有者等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2年とする。ただし、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、再選することができる。

(役員)

第11条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1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。

(行為の協議)

第12条 協定区域内において、建築物の建築(増改築、移転及び外壁・屋根の色の変更を含む。)、無線アンテナ等の工作物の設置、敷地の囲障及び土留め、擁壁の設置、広告物・自動販売機の設置をしようとする者は、当該行為に着手する日の20日前までに、委員会に文書及び図面を提出してその承認を受けなければならない。

(違反者の措置)

第13条 この協定に定める規定に違反があった場合、第11条に定める委員長は、委員会の決定に基づき当該違反者に対して、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ことができるものとする。

2 前項の請求があった場合、当該違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求あった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該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ことができるものとする。

2 前項の提訴手続き等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(補則)

第15条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

(付則)

1 この協定書の認可通知書は、委員会が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。