

アマダ庭園住宅分譲用地建築協定

第 1 条 (目 的)

この協定は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 4 章及び富士宮市建築協定条例(昭和 47 年 6 月 20 日条例第 17 号)の規定に基づき建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準について協定し、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します。

第 2 条 (名 称)

この協定は、アマダ庭園住宅分譲用地建築協定(以下「本協定」という)と称します。

第 3 条 (用語の定義)

本協定における用語の意義は、建築基準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ります。

第 4 条 (協定区域)

本協定の目的となる区域(以下協定区域という)は、静岡県富士宮市アマダ庭園住宅地内の土地で別紙地区図面中表示する区域とします。

第 5 条 (協定の効力)

本協定は、静岡県知事の認可の日から起算して 3 年以内において、本協定区域内の土地に二以上の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は貸借権(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」という)が存することとなった時から効力が生ずるものとします。

2. 第 1 項の効力が生じた時以後において、本協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、本協定の効力は、及ぶものとします。
3. 土地の所有者等は、所有権等を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、本協定の内容を明らかにするため、すでに所有し保管している協定書の写しをその責任で交付し、承継させるものとします。

第 6 条 (土地の共有者等の取扱い)

土地の共有者又は共同借地権者は、合わせて一の所有者又は借地権者とみなします。

第 7 条 (建築物の借主の地位)

次条に定める基準が建築物の借主の権限に係わる場合においては、当該建築物の借主は土地の所有者等とみなします。

第 8 条 (建築物の基準)

第 4 条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、別表に定める基準によらなければならないものとします。

2. 前項の規定にかかわらず、委員会の決定に基づき委員長(第 11 条に定める委員長をいう。以下同じ)が協定区域内の環境を害するおそれがないものと認め、公益上やむをえないと認めた場合は、適用しないものとします。

第 9 条 (有効期間)

本協定の有効期間は、静岡県知事の認可公告があった日から 20 年間とします。

2. 期間満了 6 ヶ月前までに土地の所有者等の過半数から建築協定の廃止について書面をもって申し出をしなかった場合は、更に 5 年間延長するものとし、以後この例によるものとします。

但し、有効期間内の第 13 条、第 14 条の規定の適用については、期間満了後も効力を有します。

第 10 条 (委員会)

本協定の運営に関する事項を処理するため、建築協定運営委員会(以下「委員会」という)を設置するものとします。

2. 委員会は、土地の所有者等の互選によって、選出された委員 7 名をもって組織するものとします。
3. 委員の任期は 2 年とします。但し、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とします。
4. 委員は再任されることができます。

第 11 条 (役員)

委員会に次の役員を置くものとします。

委員長 1 名 副委員長 1 名 委員 4 名 会計 1 名

2. 委員長は委員会を代表し、本協定運営の事務を総括するものとします。
3. 副委員長および委員は、委員長が委嘱するものとします。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のあるとき、これを代表するものとします。
5. 委員は本協定第 8 条に定める基準により同則第 12 条の届出を審査します。
6. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理するものとします。

第 12 条 (建築等の届出)

土地の所有者等は、協定区域内において建築物を建築しようとする場合は、確認申請書を提出する前に内容を委員会に届け出、委員会の承認を得るものとします。

2. 委員会は、内容が第 8 条別表に定める基準に適合することを審査するものとします。
3. 土地の所有者等は前項の認可を受けた後、所定の「確認済証」の交付後、着工するものとします。

第 13 条 (違反者の措置)

本協定に違反する者があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して文書をもって工事施工の停止を請求し、又は相当の猶予期間をつけて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できるものとします。

2. 前項の請求があった場合において、違反者は自己の費用をもってこれに従わなければならないものとします。

第 14 条 (裁判所への提訴)

前条第 1 項に規定する請求が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、委員会の決定に基づき、委員長はこれを履行させるため裁判所に提訴することができるものとします。

2. 前項の訴訟手続き等に要する費用は、弁護士に対する委任費用も含め一切当違反者の負担とします。

第 15 条 (協定の変更)

本協定に係る協定区域、建築物の基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合には、土地の所有者等の全員の合意を必要とします。

第 16 条 (協定の廃止)

本協定を廃止しようとする場合には、土地の所有者等の過半数の合意を必要とします。

第 17 条 (補 則)

本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ます。

第 18 条 (暫定措置)

第 10 条の委員会は、本協定区域内の土地所有者が 16 名に達したとき設置するものとします。同委員会の設置まで第 12 条の届出及び同委員の業務は、株式会社アマダノイケが指定した者が代行するものとします。

附 則

本協定書は、四部作成し、これを静岡県知事に提出します。
認可通知書は委員長が保管し、その協定書の写しを土地の所有者等の全員が保管します。

平成11年 月 日

申請書及び土地の所有者

住 所 神奈川県伊勢原市石田 123 番地

株式会社 アマダソノイケ

氏 名 代表取締役社長 (清岡定志)



アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(1)

項 目	建 築 基 準 内 容
<p>1. 敷 地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 分割の禁止 ・ 形状の変更 	<p>(1) 本住宅地売買契約時の区画を分割することはできません。 但し、同一の土地の所有者を属する連続した2区画以上の区画は1敷地として利用することができます。</p> <p>(2) 自家用自動車を駐車又は、保管する場所を設けるものとします。但し、自家用自動車を保有しない場合は、他の目的に転用できます。</p> <p>(3) 敷地の形状は、売買契約時の形状を維持するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 地表面を切土、盛土により敷地の形状を変更しないものとします。 ② 現在の擁壁の形状を変更して造り変え、積み増したり直積擁壁にしないものとします。 ③ 地盤面の張出しスラブを作成してはなりません。 但し、次の各号に該当する場合で関係法令並びにデザイン規則に定める他の基準に反しない時は、この限りではありません。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 自動車車庫の設置 及び造園外構工事等による必要最小限の形状変更。 ロ. 擁壁の破損個所を現状に復元するための工事。 ハ. 南法面グリーンカバー部分を除く境界法面の土砂流出防止を目的とした土留め石積、石張り工事。

アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(2)

項 目	建 築 基 準 内 容
2. 位 置	
・ 建物の位置 ・ 出窓の基準	<p>建築物の外壁仕上面、又はこれに係わる柱面の後退距離は、次のとおりとします。</p> <p>(1) 南側の幅員6メートル道路及び幅員2メートル通路の境界線からの後退距離は、4.0メートル以上とします。 (区画 No7に付いては別に定めます。別紙地区図面参照)</p> <p>(2) 東・西・北側の隣地境界及び道路境界線からの後退距離は、2.0メートル以上とします。 (区画 No7, 13, 18, 26, 31, 35, 39, 42, 43に付いては別に定めます。別紙地区図面参照)</p> <p>(3) 前項(1)の規定については、次の各号の②を除き、(2)の規定については、①、②、③を除くものとします。</p> <p>① 外壁又は、これらに代わる柱の中心線の長さの合計が4.0メートル以下のもの。(別図1参照)</p> <p>② 出窓を設置する場合の基準は (別図2参照)</p> <p>イ. 下端の床面の高さが30センチメートル以上であること。 ロ. 周囲の外壁面から水平距離50センチメートル以上突き出していないこと。 ハ. 見附面積の1/2以上が窓であること。 ニ. 見附幅が、3.0メートル以内のもの。 ホ. 収納部のつかないもの。</p> <p>③ 軒の高さが2.3メートル以下で、一辺の最大値が3.0メートル以内、床面積の合計が5平方メートル以内の物置等。 (別図1参照)</p>

アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(3)

項 目	建 築 基 準 内 容
3. 用 途	<p>建築できる建築物は次に該当するものとします。</p> <p>① 一戸建専用住宅。</p> <p>② 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねる住宅で、延べ面積1/2以上を居住の用に供し、かつ居住用以外の兼用部分の床面積の合計が、50平方メートル以内のもの。（但し、店舗及び共同住宅は禁止します。）</p> <p>③ 公益上必要なもの 又は委員会の認めたもの。</p>
4. 形 態	<p>建ぺい率4/10以下、容積率8/10以下とします。</p> <p>(建築物の高さの制限について)</p> <p>① 建築物の高さ及び階数は、地盤面（売買契約時）から10メートル以下かつ地上2階以下とします。</p> <p>② 建築物の各部分の高さは、当該部分から真北方向の道路中心線（2メートル通路の場合は反対側道路境界線）までの水平距離に1.25を乗じて得た値に5メートルを加えた数値以下とします。 (別図3①参照)</p>
<p>・ 建ぺい率、 容積率</p> <p>・ 建物の高さ、 階数</p>	

アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(4)

項 目	建 築 基 準 内 容																											
<p>5. 意 匠</p> <p>・屋根の色</p> <p>・外壁の色</p>	<p>① 建築物の外部の色彩は、原色を避けて周囲の自然環境と調和したものとしします。</p> <p>イ. 屋根の色彩は、暗褐色系・灰黒色系・赤錆色系・暗緑色系のいずれかとしします。</p> <p>ロ. 外壁の色彩は、褐色系・灰色黒色系・ベージュ色系（クリーム色系含む）・白色系のいずれかとしします。</p> <p style="text-align: center;">【色彩目安】（1997年 日本塗料工業会 見本帳番号）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 20%;">1. 屋根色彩</td> <td style="width: 30%;">① 暗褐色系</td> <td style="width: 50%;">U09-20D 系統類似色</td> </tr> <tr> <td></td> <td>② 灰褐色系</td> <td>UN-30 //</td> </tr> <tr> <td></td> <td>③ 赤錆色系</td> <td>U09-40L //</td> </tr> <tr> <td></td> <td>④ 暗緑色系</td> <td>U35-30B //</td> </tr> <tr> <td>2. 外壁色彩</td> <td>① 褐色系</td> <td>U15-30F 系統類似色</td> </tr> <tr> <td></td> <td>② 灰色系</td> <td>UN-65 //</td> </tr> <tr> <td></td> <td>③ ベージュ色系 (クリーム色系含む)</td> <td>U22-80C //</td> </tr> <tr> <td></td> <td>④ 白色系</td> <td>U29-92B //</td> </tr> <tr> <td>参 考</td> <td colspan="2">アマダ庭園住宅地内北山鳴沢荘（A棟・D棟・F棟）の屋根・外壁色彩が良好と思われる為、これらの類似色を選択するとよい。</td> </tr> </tbody> </table>	1. 屋根色彩	① 暗褐色系	U09-20D 系統類似色		② 灰褐色系	UN-30 //		③ 赤錆色系	U09-40L //		④ 暗緑色系	U35-30B //	2. 外壁色彩	① 褐色系	U15-30F 系統類似色		② 灰色系	UN-65 //		③ ベージュ色系 (クリーム色系含む)	U22-80C //		④ 白色系	U29-92B //	参 考	アマダ庭園住宅地内北山鳴沢荘（A棟・D棟・F棟）の屋根・外壁色彩が良好と思われる為、これらの類似色を選択するとよい。	
1. 屋根色彩	① 暗褐色系	U09-20D 系統類似色																										
	② 灰褐色系	UN-30 //																										
	③ 赤錆色系	U09-40L //																										
	④ 暗緑色系	U35-30B //																										
2. 外壁色彩	① 褐色系	U15-30F 系統類似色																										
	② 灰色系	UN-65 //																										
	③ ベージュ色系 (クリーム色系含む)	U22-80C //																										
	④ 白色系	U29-92B //																										
参 考	アマダ庭園住宅地内北山鳴沢荘（A棟・D棟・F棟）の屋根・外壁色彩が良好と思われる為、これらの類似色を選択するとよい。																											

アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(5)

項 目	建 築 基 準 内 容
<p>・道路沿いの処理</p>	<p>② 南側6メートル道路及び南側2メートル通路の境界線より1.5メートル以内には工作物(柵、柵、塀等を含む)を設けてはなりません。</p> <p>但し、0.6メートル四方及び高さ1.8メートル以下の門柱、表札、郵便受、インターホーン、外灯およびアプローチ階段等は可能とします。 (別図4参照)</p> <p>③ 南側6メートル道路及び南側2メートル通路以外の道路の場合は、境界線より0.5メートル以上工作物(柵・柵・塀を含む)を離すものとし、その高さを1.2メートル程度とします。 (別図5参照)</p> <p>④ 柵、柵、塀を設ける場合にあつては、生け垣、フェンス等とし、ブロック造、レンガ造、コンクリート造その他これらに類する構造のものとしてはなりません。</p> <p>但し、隣地境界の見切りについては高さ0.3メートル以下においてはこの限りではありません。</p> <p>⑤ 駐車場に屋根を設置する場合の後退距離は、隣地境界線から0.3メートル以上、道路境界線から1.0メートル以上とします。</p> <p>⑥ 歩行者専用道路に面している区画には、自動車の出入口や通行の妨げになる構造物を設置しないものとします。</p>

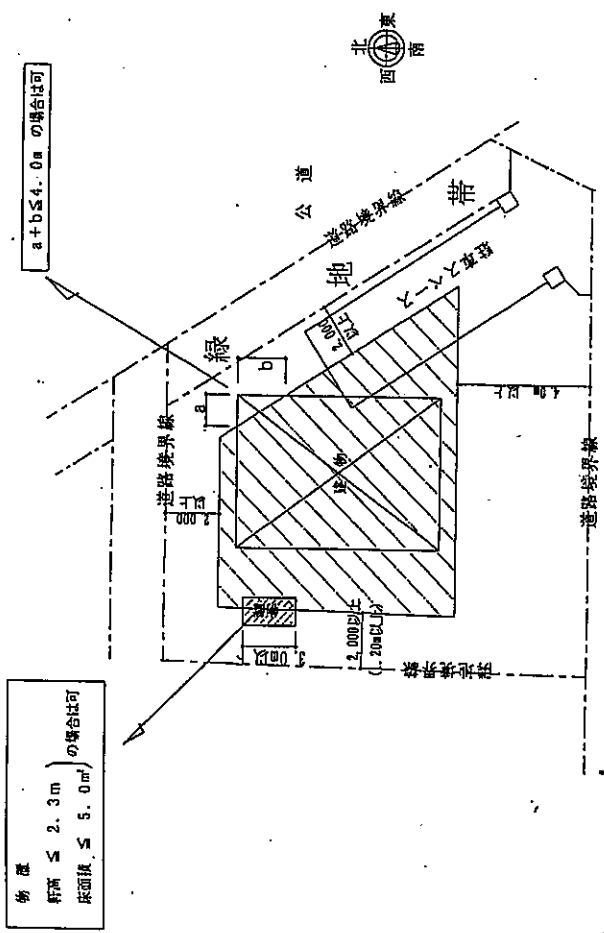
アマダ庭園住宅地 建築協定〔別表〕

(6)

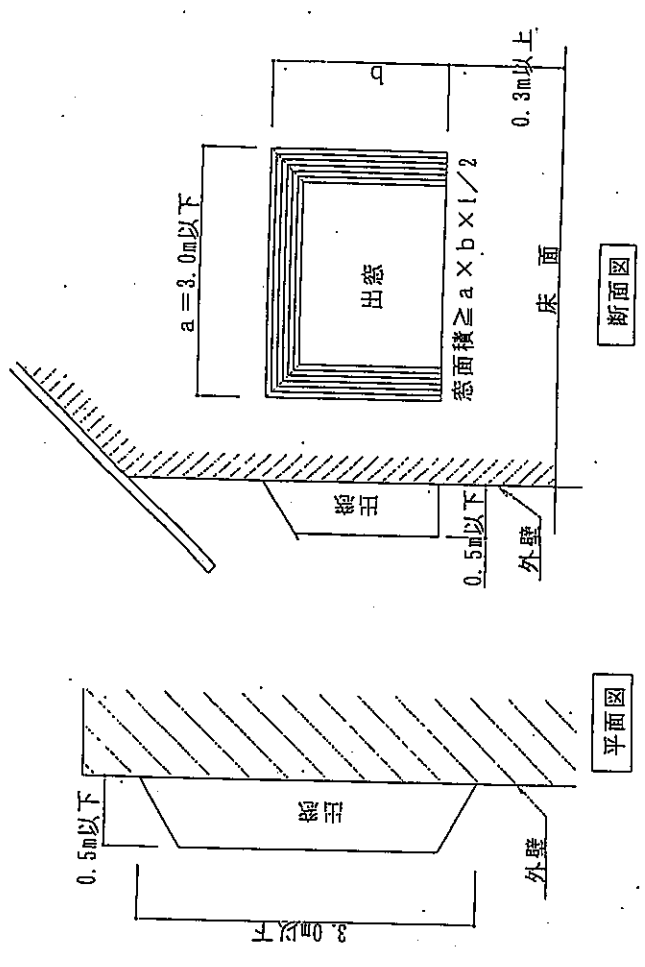
項 目	建 築 基 準 内 容
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">6. 植栽基準</div>	<p>① 8メートル道路沿いの街路境界は生け垣、フェンスとし、ブロック等を禁止します。 生け垣などの植栽は、通りごとに統一します。</p> <p>② シンボルツリーとして各戸一本 3.0m程度の高木を門柱の横に植栽義務付けします。樹種は、通りごとに統一し 住区内道路の並木化を計ります。</p> <p>③ グラウンドカバーゾーンの構造は、南面道路及び南面通路の自己側境界線より宅地の内側へ1.5メートルとします。</p> <p>④ 植栽は次の基準によります。</p> <p style="margin-left: 20px;">イ) シンボルツリー</p> <p style="margin-left: 40px;">樹種 (A地区 ヒメシャラ) (B地区 ヒメシャラ) (C地区 ヤブツバキ・ハズキ等)</p> <p style="margin-left: 40px;">樹高 (3.0 メートル程度)</p> <p style="margin-left: 20px;">ロ) シンボルツリー下部の根締灌木</p> <p style="margin-left: 40px;">樹種 (ツバキ・ツツジ類) 樹高 (0.3 メートル程度)</p> <p style="margin-left: 20px;">ハ) グラウンドカバー (南側法面) の 小灌木類</p> <p style="margin-left: 40px;">樹種 (シバザクラ・マツバギク・ササ類等)</p> <p style="margin-left: 20px;">ニ) 生け垣類</p> <p style="margin-left: 40px;">樹種 (ササノハ・カガシ・トウゲツツジ等)</p> <p style="margin-left: 40px;">樹高 (道路GLより1.5メートル程度の高さを確保します。)</p> <p>⑤ 植栽は上記を基準として、環境にふさわしい町並みを考慮の上、植栽種類を管理組合で決定することとします。</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">7. 設 備</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">建築設備の基準</div>	<p>① 汚 水 既設の合併式集中浄化槽を使用すること。</p> <p>② ガ ス 既設の集中配管を使用すること。</p> <p>③ C A T V 既設のケーブルを接続し使用すること。</p>

別図-1

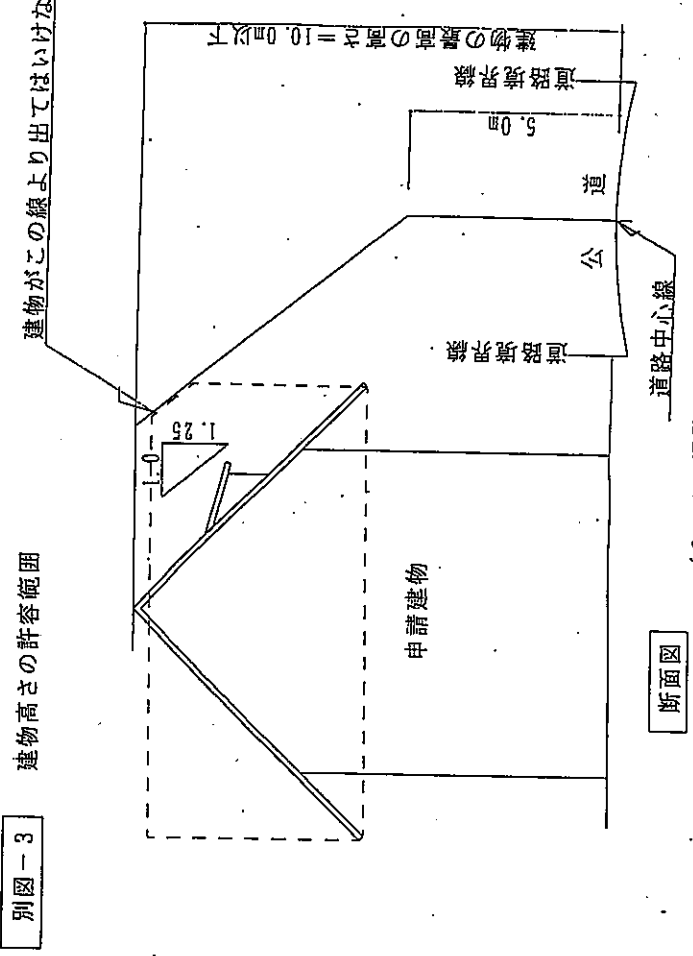
建ぺい率 = $4 / 10$ 以下
容積率 = $8 / 10$ 以下
左記以外に下記の基準を遵守する。



別図-2 出窓の基準



別図-3



注記)

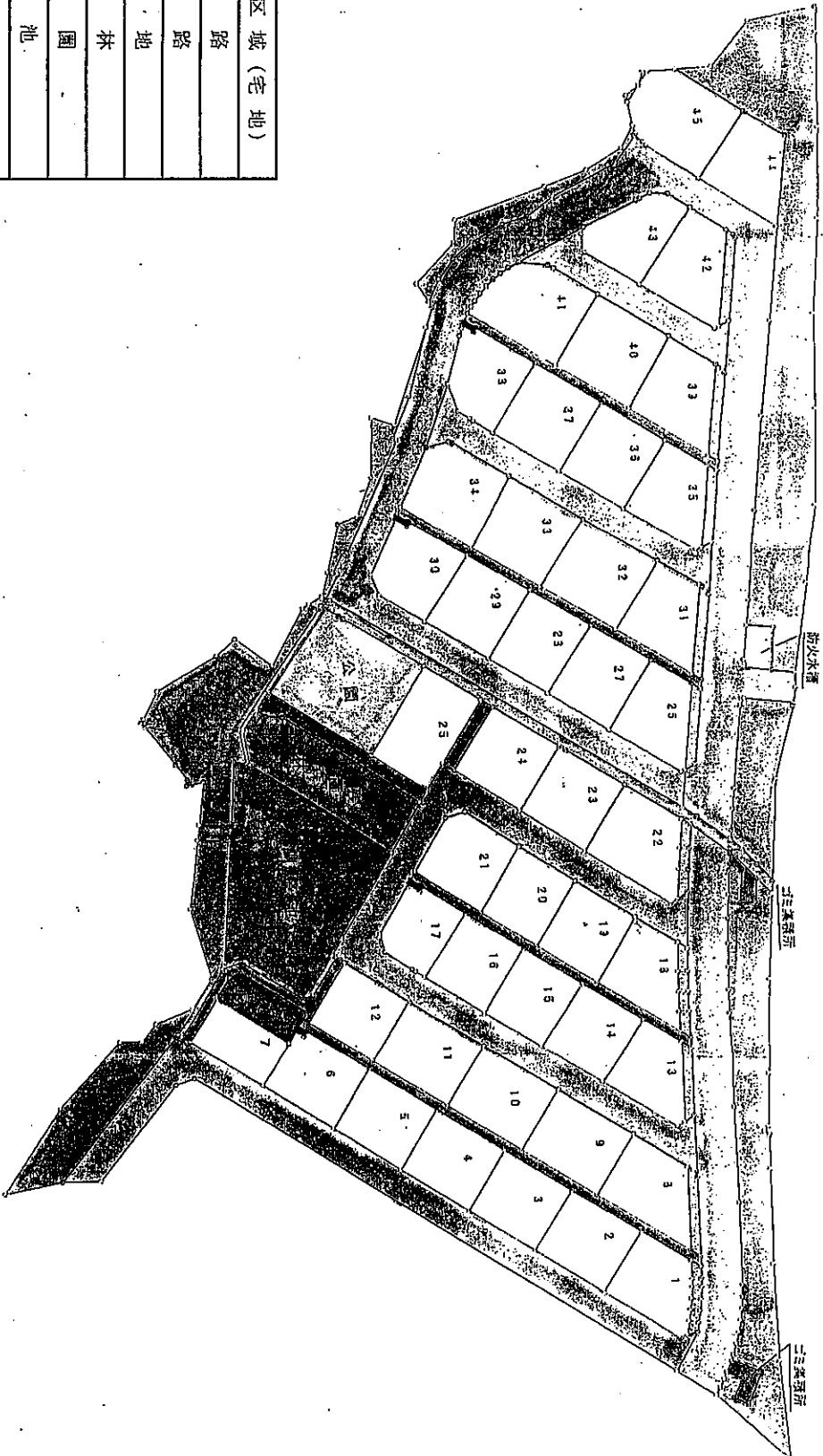
	は 建物建設許容範囲を示す。
	は 建設予定建物を示す。
	は 物置等を示す。
()	内数字は特定箇所を示す。

(2.0m通路の場合は反対側の道路境界線とする。)

土地利用計画図

ア々々庭園住宅

分譲宅地区画図 S=1:1000



凡例

	協定区域(宅地)
	道路
	通路
	緑地
	森林
	公園
	調整池
	防火水槽
	ゴミ収集所
	合併処理場
	水路
	電気用地

