

## アイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定

### (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。）第4章の規定及び富士宮市建築協定条例（昭和47年富士宮市条例第17号）の規定に基づき、第4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（以下「建築物」という。）の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持することを目的とする。

### (定義)

第2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）に定めるところによる。

### (名称)

第3条 この協定は、アイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

### (協定区域)

第4条 この協定の目的となる協定区域は、静岡県富士宮市万野原新田字宮五本松4128番22他36筆の土地で、別紙1アイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定区域図に示すとおりとする。

### (協定の効力の発生)

第5条 この協定は、富士宮市長の認可の日から起算して3年以内において、この協定区域内の土地に2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ときから効力を発する。

### (土地の共有者等の取扱い)

第6条 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す。

### (建築物の借主の地位)

第7条 次条に定める基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。

### (建築物に関する基準)

第8条 この協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、別表に定める基

準に適合しなければならない。

- 2 前項の規定は、委員会（第11条第1項に規定する委員会をいう。）の決定に基づき委員長（同条第3項第1号に規定する委員長をいう。）が協定区域内の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合は、適用しない。

（有効期間）

第9条 この協定は、富士宮市長の認可の公告があった日から10年を経過した日をもって満了とする。ただし、この協定の有効期間内になされた行為に対する第15条の規定の適用については、期間満了後も、なお従前の例による。

- 2 この協定の有効期間が満了する6か月前までに、第17条の協定の廃止手続がない場合には、更に10年間更新されるものとし、その後も同様とする。

（新たな土地の所有者等に対する協定の効力）

第10条 この協定は、前条の有効期間内において、この協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有する。

（委員会）

第11条 この協定を運営するためにアイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員6人をもって組織する。

- 3 委員会に次の役員を置く。

- (1) 委員長 1人
- (2) 副委員長 1人
- (3) 会計 1人

- 4 委員会は、委員長を含み3人以上の委員の出席がなければ開くことができない。

- 5 委員は、協定区域内の土地の所有者等とし、別紙2街区コミュニティ区画図の各区画から各1人の互選とする。

- 6 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

- 7 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 8 委員の任期が満了した場合において、後任の委員が任命されるまでの間は、前項の規定にかかわらず、その委員の任期は継続しているものとみなす。

- 9 委員は、再任されることができる。

- 10 委員は、非常勤とする。
- 11 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害関係に関する第8条又は第15条に関する議事に加わることができない。
- 12 委員長は委員が互選し、副委員長及び会計は委員長が任命する。
- 13 委員長は、委員会を代表し、協定の運営に関する事務を統括する。
- 14 委員長は、土地の所有者等の3分の1以上の者から書面による委員会の開催の請求があつた場合には、委員会を招集しなければならない。
- 15 副委員長は、委員長を補佐し、委員長の事故あるときにこれを代理する。
- 16 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(土地の所有者等の届け出)

第12条 土地の所有者等は、所有権等の土地の利用に関する権利を移転し、又は設定しようとするときは、あらかじめ、当該移転し、又は設定する相手方にこの協定における義務の承継を告知するとともに、連名でその旨を委員長に届けなければならない。

(行為の承認)

第13条 この協定区域内において、建築物の建築又は工作物の設置等の行為を行おうとする者は、当該工事に着手する前に、委員会の承認を得なければならない。

- 2 前項の承認は、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに得るものとする。

(経費負担)

第14条 この協定の運営に必要な経費は、土地の所有者等の全員が負担する。

(違反した者に対する措置)

第15条 この協定に違反した者があつた場合には、委員会は当該違反者に対し、文書をもって、工事の施工の停止を請求し、又は相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 前項の規定による請求があつた場合は、当該違反者は、これに従わなければならない。この場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は、これを履行させるために裁判所へ提訴することができる。

- 3 前項の提訴手続等に要する弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更)

第16条 この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する。ただし、当該協定区域内に借地権の目的となっている土地がある場合は、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

(協定の廃止)

第17条 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意を必要とする。

(変更及び廃止の認可)

第18条 この協定を変更し、又は廃止しようとする場合は、富士宮市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(補則)

第19条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

(経過措置)

第11条に定める委員会が設置されるまでの間は、アイグステック株式会社又はこれにより選任されたものが委員会の権限を有する。

## アイグスタウン富士宮「桜並木」地区建築協定基準

項 目	建築物に関する基準
1 敷 地	<p>(1) 敷地境界は、売買契約時における区画境界に従い変更してはならない。ただし、2以上の区画を1敷地として使用する場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 敷地の形状は、売買契約時の形状を維持しなければならない。ただし、造園又は自動車車庫の設置による必要最小限の変更は、この限りでない。</p> <p>(3) 石積み及び擁壁の天端位置から外周境界線方向の空間へ張り出す人工地盤を目的とする工作物を築造してはならない。また、石積み及び擁壁の上にブロック等を積むなど、その高さを変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫の築造による一部の変更は、この限りでない。</p> <p>(4) 敷地の地盤は、宅地分譲時における高さを変更してはならない。ただし、敷地の区画の変更に伴う最小限の切土及び盛土であって、委員会が良好な住宅地としての環境を害さないと認めたもの並びに造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土については、この限りでない。</p> <p>(5) 敷地からの主要な出入口は、市道の南北面に面した境界線に設けるものとする。ただし、市道の南北面に面しない敷地及び人のみの出入口を市道の東西面に面した境界線に設ける場合は、この限りでない。</p>
2 位 置	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は、1.0メートルとする。</p> <p>(2) 自動車車庫及び門等の扉は、開放時に敷地境界線を越えてはならない。</p> <p>(3) 軒の高さ2.3メートルかつ床面積が5平方メートル未満の物置は、この限りでない。</p>
3 用 途	<p>(1) 建築物は、1敷地に付き1戸建ての専用住宅とする。ただし、住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかの用途を兼ねるもの（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。）で委員会が認めたものについては、この限りでない。</p> <p>ア 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。）</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 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。）</p> <p>オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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。）</p> <p>カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>キ 美術品又は工芸品を制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。）</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>
4 形 態	<p>(1) 建築物又は工作物の形態は、周辺環境と調和する落ち着いたものとし、良好な景観形成を図るよう努めなければならない。</p> <p>(2) 物置等は、軒の高さ2.3メートルかつ床面積が5平方メートルを超えてはならない。</p> <p>(3) 建築物の高さは10メートル以下とし、軒の高さは7メートル以下とする。</p> <p>(4) 道路に面する部分への垣又は柵の設置は、極力控えるものとする。やむを得ず設置する場合の垣の構造は生垣とし、柵の構造は透視可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、地盤面からの高さが0.6メートル以下のものを除く。</p>
5 意 匠	<p>(1) 建築物又は工作物の意匠は、周辺環境と調和する落ち着いたものとし、良好な景観形成を図るよう努めなければならない。</p> <p>(2) 建築物の屋根は、極力勾配のあるものとしなければならない。</p> <p>(3) 屋外広告物を設置する場合には、住宅地として美観風致に十分配慮した色彩、形態及び装飾等を用いるものとし、道路地盤面から高さ3メートルを超える位置に設置してはならない。</p>

# 建築協定位置図



# アイグスタウン富士宮「桜並木」地区 建築協定区域図



# 街区コミュニティ区画図



## 凡 例

----- 街区コミュニティ区画を示す