

# 3. 住宅地建築協定 原文

## 第1節 総則

### (目的)

第1条 この協定は、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、中曽根住宅地建築協定(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、別紙(1)に表示してある区域とする。但し、公共用地は除くものとする。

### (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。

### (効力の継承)

第6条 この協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になったものに対しても、その効力があるものとする。

## 第2節 建築物に関する基準

### (建築物の用途)

第7条 建築物は一つの宅地に一棟の住宅とするが、別紙(1)に定める地区で建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)が、住環境に影響がないと認める場合は、2つ以上の宅地に建築物を建設することができる。建物の用途は、専用住宅また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(2)に掲げる兼用住宅及びこれに付属する車庫並びにカーポート、物置、物干し、テラス、バルコニー、サンルーム(以下「付属建築物」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。

- 一つの宅地とは、中曽根土地地区画整理組合が定める区割りを1区画とし、これを細分化し購入時の区画数を上回ることができない。又宅地購入者が保留地の宅地割り面積を上回る区画に変更したときも1区画とみなす。但し、分譲時の宅地割り面積を下回る区画に変更するときは200平方メートル以下に区画変更することはできない。

### (建ぺい率)

第8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。

### (容積率)

第9条 建築物の延床面積は、敷地面積の150パーセント以下とする。

### (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、軒高は7メートル以下とする。車庫並びにカーポートの高さは、地盤面から(造成工事完了

時の地盤面)から3.3メートル以下とする。

- 建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に7mを加えたもの以下とする。但し、本項の高さ制限に抵触する部分の建築面積が微量の場合について委員会が認める場合はこの限りではない。

### (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1.2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1.0メートル以上とすることができる。

- 車庫並びにカーポート及び物置については、建築物の軒先から道路境界線及び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。
- スチール物置を設置する際は前面道路から植栽等で目に触れないよう設置しなければならない。
- 個別プロパンを設置する際にはカバーで覆うか、または前面道路から植栽等で目に触れないよう設置しなければならない。
- 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1.2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5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が、その際は道路及び隣地へ雪が落ちない構造にすること。

### (屋根、建物の色調及び構造)

第12条 外壁及び屋根の色については原色や華美な色を避け、建物の美観を確保し周囲と調和する色を使用すること。但し、ログハウス住宅は建築できないものとする。

### (屋根形状)

第13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ものとする。

### (車両乗入れの禁止)

第14条 別紙(1)で指定した車両乗り入れ禁止箇所からの車両乗入れを禁止する。

### (塀、垣、柵の高さ及び位置)

第15条 道路面からの高さが1.5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、0.5メートルを超える塀、柵部分については、景観を損なわない開放性のあるもの(塀、柵の面積の25パーセント以上透視可能)を使用しなければならない。但し、門及び幅2メートル以内の門のそでや、本協定区域外との道路境界又は隣地境界に塀、垣、柵を設ける場合については本条を適用はしない。

### (増改築)

第16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ものとする。

### (便所の構造)

第17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ものとする。

(車庫の出入口)

第18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19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。

(区画の管理について)

第20条 区画所有者は、所有区画について、常に適正な管理を行い美化に努めなければならない。また、資材置場等の使用はできないものとする。

(雨水排水)

第21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。

### 第3節 協定の運用

(協定運営委員会)

第22条 この協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する。

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. 委員は再任を妨げない。
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、中曽根土地区画整理組合が委員会を代行する。

(役員)

第23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  
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。
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24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、期間満了後も効力を有するものとする。

(協定の変更及び廃止の手続き)

第25条 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、特定行政庁の認可を受けるものとする。

2. 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、特定行政庁の認可を受けるものとする。

(違反者に対する措置)

第26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27条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がある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28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26条第1項の違反者に対する請求及び第27条第1項の裁判所への請求は、中曽根土地区画整理組合が行うものとする。  
この協定書を2部作成し、1部を特定行政庁に提出し、1部を委員会(委員会が発足するまでの間は、中曽根土地区画整理組合)が保管するものとする。  
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。

〔協定設定者〕

高岡市中曽根799-1番地

高岡市中曽根土地区画整理組合  
理事長 浅倉 正文

別紙(2)

第7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. 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
2. 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
3. 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。)
4. 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。)
5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
6. 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。)

