

プチガーデン犬島新町 建築協定書

第1節 総則

(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。)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、第4条に定める区域内において富山地鉄富山港線・犬島新町駅を拠点とした都市居住機能の集約を図り、建築物の敷地、用途、形態、意匠、及び建築設備に関する基準を協定し、公共交通利用により、世代を問わず調和のとれた良好な環境を維持増進することを目的とする。また、子育て世帯や高齢者世帯等の全ての世代が安心・安全・豊かに暮らせる街づくりを実現することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、プチガーデン犬島新町建築協定(以下、「協定」という。)とする。

(定義)

第3条 この協定における用語の意義は、法およ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。

(協定の区域)

第4条 この協定の区域は、令和6年5月13日付富山市指令5建指第1158号(R05開発037号)の開発行為の許可に基づく開発区域内のうち別紙協定区域図に示す区域(以下「協定区域」という。)とする。但し、宅地以外の公共用地は適用除外とする。

(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。

(協定の順守)

第6条 この協定の効力を受ける者(以下「協定者」という。)は、この協定を順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、その効力があるものとする。

第2節 建築物に関する基準

(敷地及び建築物に関する基準)

第8条 建築物の基準は、建築物の敷地、用途、形態、意匠、及び建築設備は次の各項に定める基準によるものとする。

2. 建築物の用途は、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(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、車庫、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。これ以外の建築物については第10条に定める協定運営委員会(以下、「委員会」という。)が認めるもののみ建築することができるものとする。
3. 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。
4. 一区画を建築物の敷地とし、その敷地面積は200㎡以上とする。別紙建築協定区域図に示す区割りは、これを再分割してはならない。但し、次の各号のいずれかに該当し、かつ委員会がこれを隣接建築物及び周辺的环境に支障がないと認めたものはこの限りではない。
 - (1) 境界線の軽微な変更を行うとき。
 - (2) 連続する複数の区画を再分割する場合で、再分割後の1区画の面積が200㎡以上となるとき。
5. 併用住宅等の非住宅部分については、午後10時から午前4時の間は営業等の使用はできないものとする。但し、委員会が隣接建築物及び周辺的环境に支障がないと認めたものについてはこの限りではない。
6. 建築物の高さについては次の各号に定める基準とする。
 - (1) 建築物の最高の高さは分譲後の地盤面から10m、軒の高さは分譲後の地盤面から7.0mをそれぞれ超えないものとする。
 - (2) 地階を除く建築物の階数は2以下とする。また、屋上に搭屋等の設置はしてはならない。
 - (3) 建築物の基礎の高さは分譲後の地盤面から0.7m以下とする。
 - (4) 屋上に庭園等を設けてはならない。
 - (5) 敷地の地盤高は分譲時点の高さを維持する。
7. 敷地及び建築物に設置・表示する看板等の屋外広告物については、次の各号に定める基準とする。
 - (1) 自己の用に供するものであること。
 - (2) 地盤面から屋外広告物までの高さが3m未満であるもの。
 - (3) 表示面積の合計は1.5㎡未満とする。
 - (4) ネオン、点滅照明、蛍光塗料を使用してはならない。
8. 敷地内に無線通信用アンテナ等の通信施設を設置してはならない。

第3節 緑化に関する基準

(緑化に関する基準)

第9条 協定者は、次の各項に定める基準により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100分の10以上を確保すること。

(2) 敷地面積の100分の5以上の緑化面積については、接道部に重点を置いた配置とすること。

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、雨など樹木等の生育する環境を十分備えていること。

(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) 緑化面積は、下記の「樹木1本あたりの緑化面積」と「地被類や芝生等の緑化面積」の合計とする。

(2) 接道部の緑化面積は、接道部から5m以内の緑化面積とし、フェンスや駐車スペースの後ろの植栽は、接道部の緑化面積には算定できない。

樹木1本あたりの緑化面積

高木(樹木の高さ植栽時で2m以上のもの) 3 m²

中木(樹木の高さ植栽時で1m以上のもの) 2 m²

低木(樹木の高さ植栽時で0.3m以上のもの) 1 m²

地被類や芝生等の緑化面積

地被類や芝生・芝生ブロックの面積は、必要とされる緑化面積の2分の1を限度として算定できる。

6. 植栽は建築物の権利登記後1年以内に完了しなければならない。

第4節 協定の運用

(協定運営委員会)

第10条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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. 委員は再選を妨げない。
5. この協定書発行の日から、住民による委員会が発足するまでの間は、株式会社ビルトが委員会を代行して運営するものとする。

(役員)

第11条 委員会に次の役員を置く。

- 委員長 1名 (経理に関する業務を兼務する)
- 副委員長 1名
- 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、協定運営の事務を統括する。又、委員長は株式会社ビルトに助言を求めることができる。株式会社ビルトは委員長より助言を求められた場合は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託する。
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. 委員長は、委員会の経理に関する業務を処理する。
6. 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12条 この協定の有効期間は、この協定が効力を生じた日から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13条 この協定の有効期間満了前6ヶ月間以内に協定者の過半数から廃止の申し立てが無い限り、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を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14条 違反があった場合、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 15 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 16 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、株式会社ビルトが行うものとする。

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、株式会社ビルト) 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。

令和 6 年 7 月 31 日

【協定設定者】

富山県富山市水橋市田袋 2 6 8 番地 6

株式会社ビルト

代表取締役 轡田 幸則