

ウォークヒルズ新富山建築協定書

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ける建築物の敷地、位置、形態、用途及び敷地の緑化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。また、緑豊かな街並みを形成することで、落ち着きとやすらぎを感じる価値あるまちづくりを目的とする。

(名称)

第2条

この協定は、ウォークヒルズ新富山建築協定（以下、「協定」という。）と称する。

(定義)

第3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。以下「令」という。）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5年10月26日付富山市指令建指第649号（R5開発019）の開発行為の許可に基づく開発区域で別紙（1）区域図に示す区域（以下「協定区域」という。）とする。但し、住宅地以外の集合住宅用地、商業用地、公民館用地及び公共用地（道路、通路、公園、ポンプ用地、調整池、ゴミ集積所用地、井戸及び水路）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貸借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(協定の遵守)

第6条

この協定の効力を受ける者（以下「協定者」という。）は、この協定を遵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

(建築物の敷地、位置、形態及び用途)

第8条

建物の用途は、一戸建ての専用住宅または別紙(2)に定める店舗、事務所その他これに類する兼用住宅(以下「兼用住宅等」という。)及びこれに付属する別棟のカーポート、物置、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築することはできない。

2. 建築物の敷地面積は200㎡以上とし、これを下回る敷地分割は行ってはならない。
3. 建築物(付属建築物は含まない)の外壁又はこれに代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1m以上確保するものとする。
4. 建築物の高さは、地盤面(前面道路の側溝高平均)から10m以下とする。

(緑化に関する基準)

第9条

協定者は、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
 - (1) 緑化面積は敷地面積の10パーセント以上を確保すること。
 - (2) 敷地面積の5パーセント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
 - (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

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。

なお、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算定できない。

(1) 樹木1本あたりの緑化面積

- | | |
|--------------------------|------------------|
| ①高木（樹木の高さ植栽時で2 m以上のもの） | 3 m ² |
| ②中木（樹木の高さ植栽時で1 m以上のもの） | 2 m ² |
| ③低木（樹木の高さ植栽時で0.3 m以上のもの） | 1 m ² |

(2) 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. 植栽は建物の権利登記後1年以内に完了しなければならない。

第3節 協定の運用

(協定委員会)

第10条

この協定の運営に関する事項を処理するため、協定委員会（以下「委員会」という。）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. この協定書発効の日から、住民による委員会が発足するまでの間は、オダケホーム株式会社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 |
| 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、協定運営の事務を総括する。又、委員長はオダケホーム株式会社に助言を求めることができる。オダケホーム株式会社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. 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規則第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、この協定の効力が生じた日から10年間とする。但し、第2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ない限り、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、オダケホーム株式会社が行うものとする。
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、オダケホーム株式会社）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 年 月 日

【協定設定者】

富山県射水市西高木1184

オダケホーム株式会社

代表取締役 小竹 秀子

別紙（２）

第 8 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、次の各号のいずれか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 5 0 ㎡を超えるものを除く）とする。

1. 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。）
2. 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
3. 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
4. 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 0.7 5 キロワット以下のものに限る。）
5. 自家販売のために食品製造・食品加工を含むパン屋、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 0.7 5 キロワット以下のものに限る。）
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
7. 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 0.7 5 キロワット以下のものに限る。）