

(6) 協 定 書

グランドハイツ幸建築協定

(目 的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第4章の規定及び浜松市建築協定条例（昭和46年条例第52号）に基づき、第3条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態又は意匠に関する基準を協定し、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する。

(名 称)

第2条 この協定は、グランドハイツ幸建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 この協定区域は、浜松市幸2丁目249番地ほかの土地で、別紙図面に表示する区域（以下「協定区域」という。）とする。

(敷 地 等)

第4条 この協定区域内の建築物の敷地は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) この協定の認可を受けた時の区画を変更（分割）してはならない。ただし、2以上の区画を合わせて1の敷地とすることができる。
- (2) 敷地の地盤（造成完了時の地盤）の高さを変更してはならない。ただし、庭の修景、車庫及び出入り口で、必要やむを得ない場合は、この限りでない。
- (3) 敷地への出入り口は、道路の交差点の隈切り部分に設けてはならない。

(用 途)

第5条 第3条に定める区域を、次のとおり用途区分するものとする。

(1) 甲地区……区画番号9～17, 75～77の敷地とする。

(2) 乙地区……甲地区以外の敷地とする。

2 前項に定める地区内の建築物の用途は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 甲地区においては、専用住宅又は周囲の環境を害さない小規模な事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、ピアノ教室その他これらに類する用途を兼ねる併用住宅(その用途に供する床面積の合計が30平方メートル以内のものに限る。)に限るものとする。

(2) 乙地区においては、専用住宅に限るものとする。

(建築物の位置)

第6条 建築物の外壁(出窓を含む。)の面又はこれにかわる柱(ベランダ、テラス等を含む。)の面は、道路境界線から2メートル以上、隣地境界線から1メートル以上それぞれ後退しなければならない。

2 前項に規定する後退距離内に植栽不可能な擁壁等が設置されている宅地にあつては、静岡県風致地区条例(昭和45年静岡県条例第21号以下「地区条例」という。)に基づき知事の許可を受けた場合は、この限りでない。

(建築物等)

第7条 この協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物は、1敷地に1棟1戸建(延べ床面積70平方メートル以上)とする。ただし、物置(延べ床面積20平方メートル以内)、車庫その他これらに類する付属建築物は、別棟とすることができる。

- (2) 建築物の最高の高さは、造成地盤面から10メートル以下、軒の高さは、7メートル以下とする。
- (3) 建築物の色彩、形態、及び外部に使用する材料等は健全な住宅地にふさわしいものとする。
- (4) この協定区域内には、看板、ネオンサイン、自動販売機、その他これらに類するものを設置してはならない。ただし、甲地区に限り、周囲の環境を害さない小規模でかつ自己用のものは、この限りでない。
- (5) 門柱又は門の袖は、コンクリートブロック造、レンガ造、その他の組積造（補強コンクリートブロック造を除く。）以外の構造とし、左右それぞれの袖の長さが2メートル以内で、かつ、高さが1.5メートル以下としなければならない。ただし、地区条例に基づき知事の許可を受けた場合は、この限りでない。
- (6) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の4以下でなければならない。
- (7) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の6以下でなければならない。

（建築物等の制限の特例）

第8条 第14条に定める協定運営委員会の決定に基づき委員長が公衆電話所、防災器具庫、その他公益上必要な建築物で地域の環境を害しないと認められたものについては、第5条及び第7条第1号の規定は、適用しない。

（協定の対象者）

第9条 この協定の対象者となるものは、協定区域内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。）を有する者（以下「協

定者」という。)とする。ただし土地の権利に変更があったとき、新たに権利者になった者は、引き続き協定事項を承継するものとする。

(有効期間)

第10条 この協定の有効期間は、浜松市長の認可の公告のあった日から10年間とする。

2 期間満了の日の6月前までに、過半数の協定者から委員長に対して有効期間の継続について、異議の申し出のない場合には、さらに引き続き5年間有効とする。

3 前項の規定は、以後においても準用する。

(違反者に対する措置)

第11条 この協定に違反した者があった場合には、第14条に定める委員長は、協定運営委員会の決定に基づき違反した者に対して、工事の停止を請求し、かつ相当の猶予期間をつけて、当該工事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 前項の請求があった場合には、当該違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項の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。

2 前項のために要した費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更・廃止)

第13条 この協定に係わる協定区域、建築物等に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合には、協定者の過半数の合意を得なければならない。

3 前各項の規定により建築協定を変更又は廃止しようとする場合には、浜松市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定運営委員会の設置)

第14条 この協定の運営に関する事項を適切に処理するため、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、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し、委員長、副委員長、会計の各一名を置く。

3 委員会の役員、任期、選出方法及び事業内容その他委員会に関する必要な事項は、別に定めるものとする。

(委員会の承認)

第15条 協定区域内において建築行為を行なう場合は、事前に委員会の計画承認を得なければならない。

2 建築確認申請を要する場合は、事前の承認を得た後に申請しなければならない。

3 前各項の届け出に必要な事項は、別に委員会が定める。

(協定の効力)

第16条 この協定は、浜松市長の認可公告の日から効力を生ずる。

付 則

本協定締結の証として、本書2通を作成し、これを浜松市長に提出する。認可通知書は委員長が保管し、その写しを協定者全員が所持するものとする。

昭和61年11月27日

認可年月日 昭和61年11月27日

グランドハイツ幸緑化協定書

(目的)

第1条 この協定は幸二丁目グランドハイツ幸団地内の緑化の推進及び緑の保全を図り、健康で文化的な住宅地の生活環境を地区ぐるみで築きあげることを目的として、「都市緑地保全法」第20条に基づき必要な事項を定めるものである。

(名称及び区域)

第2条 この協定は、グランドハイツ幸緑化協定(以下「協定」という。)と称し、この協定の対象区域は、浜松市幸2丁目249番地ほかの土地で、別紙図面に表示する区域(以下「協定区域」という。)とする。

(協定の対象者)

第3条 この協定の対象者となるものは、協定区域内に土地を所有する者及び所有者より賃借した者(以下「協定者」という。)とする。ただし土地の権利に変更があったとき、新たに権利者になった者は、引き続き協定事項を承継するものとする。

(緑化に関する事項)

第4条 協定区域内の生活環境を整備するため協定者は、生垣の設置、庭木の植栽及び樹木の維持管理に努めなければならない。

緑化に関する事項を次のとおり定める。

(1) かき又はさくの構造

宅地の周囲は生垣を設置するものとする。但し生垣以外のフェンス等を併用する場合にあっては、透視可能な構造のものとする。

(2) 生垣の設置位置・高さ

生垣の設置位置は原則として敷地周辺とし、隣地と平面的に接する

敷地の場合は、両者と協議のうえ境界線付近に設置する。但し隣接宅地に段差がある場合この限りでない。

生垣の高さは、1.5 m内外とする。

(3) 庭木の植栽

各宅地には、庭木を充分植栽すると共に少なくとも3本以上の高木又は高木となり得る樹種を植栽する。

(4) 樹木の維持管理

協定者は、樹木の健全な育成をはかるため必要なせん定、病害虫の防除、施肥等を行なわなければならない。

(緑化協定の有効期間)

第5条 協定の有効期間は協定の認可の公告の日から起算して2.0年間とし、期間満了前に協定者の過半数の申し出がない場合は、さらに10年間延長するものとする。

(協定の変更と廃止)

第6条 この協定の内容を変更しようとする場合は、協定者全員の合意をもってその旨を定め、又廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め市長の認可を受けるものとする。

(緑化協定に違反した場合の措置)

第7条 本協定の規定に違反する者に対し第8条に定める緑化協定運営委員会は、緑化を図るべき義務の履行、原状回復及び代償等の必要な措置を請求することができる。

(緑化協定運営委員会の設置)

第8条 協定に関する事項及び事務を円滑に行なうため、協定者により構成する運営委員会を設置するものとする。

2 委員会の役員、任期、選出方法及び事業内容その他委員会に関する必

要な事項は、別に定めるものとする。

(協定の効力)

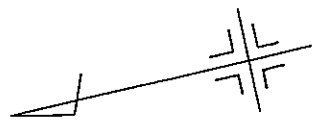
第9条 この協定は、浜松市長の認可公告の日から効力を生ずる。

付 則

本協定締結の証として、本書2通を作成し、これを浜松市長に提出する。
認可通知書は委員長が保管し、その写しを協定者全員が所持するものとする。

昭和61年11月27日

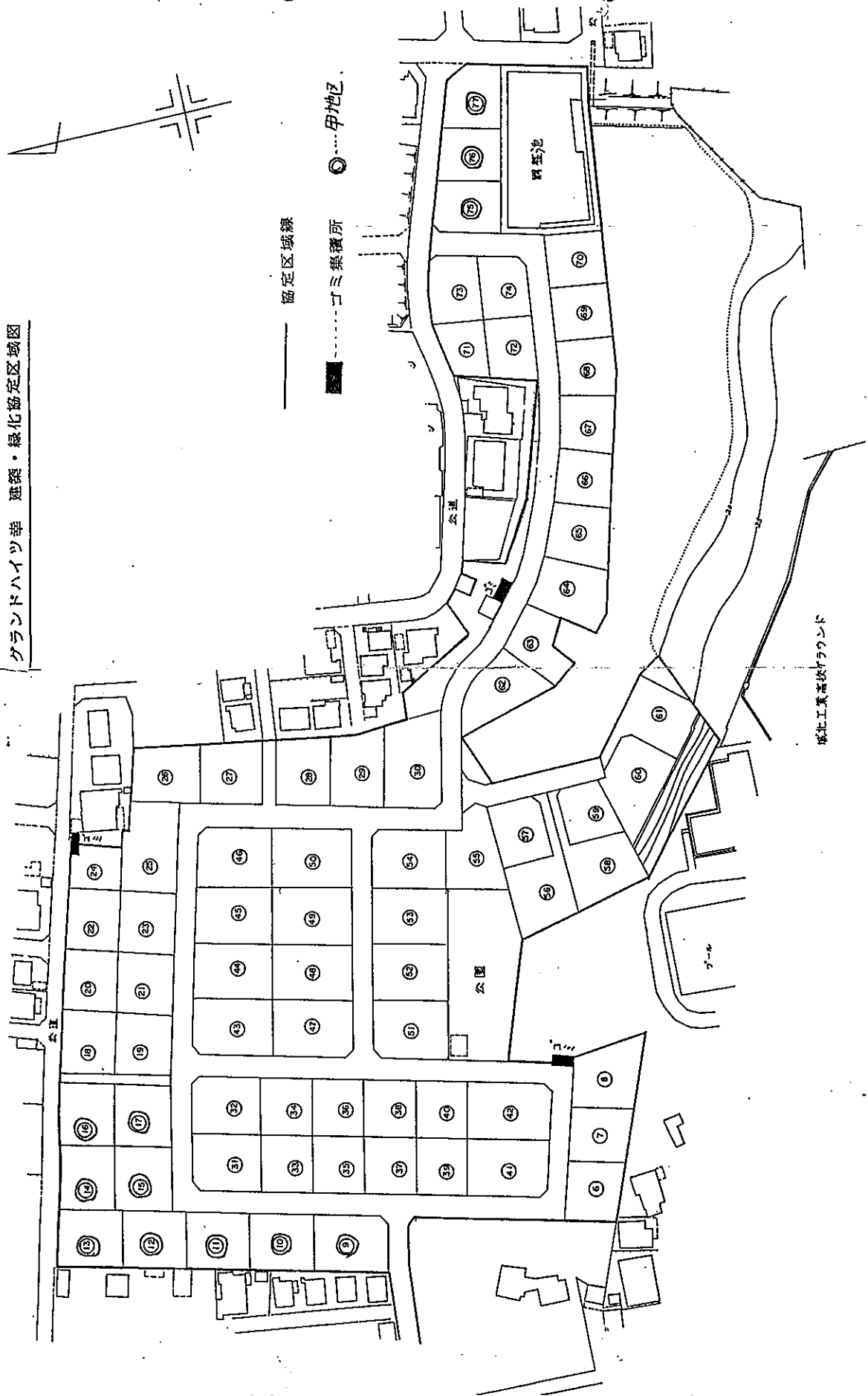
グランドハイツ 建築・緑化協定区域図



協定区域線

ゴミ集積所

甲地区



株式会社高松ハウズ