

弥生ヶ丘土地区画整理地区 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）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6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、意匠及び建築設備に関する基準を再度協定し、住宅地としての環境を高度に維持すると共に『みどりと陽光と健康』のふるさとづくりを引き続き推進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(名称)

第3条 この協定は、弥生ヶ丘土地区画整理地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第6条に定める区域内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「所有権者等」という。）全員の合意により締結する。

（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(協定の変更並びに廃止)

第5条 この協定に係る協定区域、建築物等に関する基準、有効期間及び協定違反のあった場合の措置を変更しようとするときは、協定者全員の合意をもってその旨を定め、これを浜松市長に申請して、その認可を受けなければならない。

2. この協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数以上の合意を持ってその旨を定め、これを浜松市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定の区域)

第6条 この協定の区域は、浜松市富塚町地内の弥生ヶ丘土地区画整理事業施行地区内の土地で、別紙図面に表示する区域（以下「協定区域」という。）とする。

なお、土地利用の目的により協定区域を、別紙図面のとおりA地区、B地区及びC地区の3地区に区分する。

(敷地等の基準)

第7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) 協定の認可の公告のあった時の区画を変更（敷地の分割）してはならない。ただし、特定非営利活動法人グリーン弥生ヶ丘（以下「法人」という。）理事会の承認を受けた

場合においては、2区画以上の敷地を1区画とする等、より広い区画に変更することができる。

- (2) 土地の有効利用を促進するため、やむを得ず区画を分割する場合においては、分割後の1区画の敷地面積がそれぞれ198平方メートル（約60坪）以上となる場合で法人理事会の承認を受けたときは、この限りではない。
- (3) 敷地の地盤（協定認可公告時）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、この限りではない。
- (4) 車庫及び敷地への出入り口は、道路の隅切り部分に設けてはならない。ただし、土地利用上やむを得ない場合はこの限りではない。

（建築物等の基準）

第8条 この協定区域内の建築物の用途、構造、形態及び位置は、土地利用により区分された地区ごとに、次の各項に定める基準によらなければならない。

2. A地区（店舗、併用住宅地－住居地域）

- (1) 建築物の用途は、店舗、事務所、併用住宅、個人専用住宅及び共同住宅（長屋及び店舗付を含む。）とする。ただし、獣医院、ペットショップ及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業のための施設及び店舗としてはならない。
- (2) 建築物は1区画に1棟とする。ただし、これらに付属する物置、車庫等は別棟とすることができる。
- (3) 共同住宅の1区画の敷地面積は、戸数に70平方メートルを乗じたもの以上で、かつ198平方メートル以上としなければならない。
- (4) 建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、10分の6以下としなければならない。
- (5) 建築物の最高の高さは、敷地地盤面から10.0メートル以下としなければならない。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、テラス等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、自己専用車庫で別棟のものは、それぞれ0.5メートル以上とすることができる。
 - ア. 道路境界線から2.0メートル以上
 - イ. 隣地境界線から0.5メートル以上
 - ウ. 建築物の敷地が幅員の異なる2つの道路に接する角地の場合においては、幅員の小なる道路境界線からは、1.0メートルとすることができる。

3. B地区（個人専用住宅地－第1種住居専用地域）

- (1) 建築物の用途は、個人専用住宅及びその付属建築物とする。ただし、入院施設を伴わない医院併用住宅、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居住部分の2分の1以下でかつ40平方メートル以内のものに限る。）は、この限りではない。
- (2) 建築物は1区画1戸建とする。ただし、これらに付属する物置、車庫等は別棟とする

ことができる。

- (3) 建ぺい率は、10分の5以下としなければならない。
- (4) 建築物の最高の高さは、敷地地盤面から10.0メートル以下、軒の高さは、敷地地盤面から8.0メートル以下としなければならない。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、テラス等を含む。）の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、自己専用車庫で別棟のものは、それぞれ0.5メートル以上とすることができる。

ア. 道路境界線から2.0メートル以上

イ. 隣地境界線から1.0メートル以上

ウ. 建築物の敷地が、幅員が異なる2つの道路に接する角地の場合においては、幅員の小さな道路境界線からは、1.0メートルとすることができる。

3. C地区（個人専用住宅地—第1種住居専用地域、第2種風致地区）

- (1) 建築物の用途は、前項第1号に掲げるものに限る。
- (2) 建築物は1区画1戸建とする。ただし、これらに付属する物置、車庫等は別棟とすることができる。
- (3) 建ぺい率は、10分の4以下としなければならない。
- (4) 建築物の最高の高さは、敷地地盤面から10.0メートル以下、軒の高さは、敷地地盤面から8.0メートル以下としなければならない。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、テラス等を含む。）の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。
 - ア. 道路境界線から2.0メートル以上
 - イ. 隣地境界線から1.0メートル以上

ただし、敷地の状況その他の事由によりこれにより難しい場合で、静岡県風致地区条例（昭和45年静岡県条例第21号）の規定に基づき知事の許可を受けた場合においては、当該許可の数値以上とすることができる。

（建築設備）

第9条 この協定区域内に設置する便所は水洗式としなければならない。

2. 設置する浄化処理槽は、し尿及び生活雑廃水を同時に処理する合併処理浄化槽、又は、し尿浄化槽により処理された排水を更に生活雑廃水と共に処理する浄化処理槽を設置して、衛生上支障のない状態にしてから側溝に放流しなければならない。

（生垣等）

第10条 道路境界及び敷地境界に設ける柵は、環境を損なわぬよう生垣とし、その設置にあつたつては「浜松市弥生ヶ丘地区緑地協定」（以下「緑地協定」という。）に定める基準によるものとする。ただし、道路及び隣地との境界に高低差があつて転落の防止を目的とする場合においては、竹垣、金網又は補強コンクリートブロック造（基礎部分を含め高さ1.0メートル以内のものに限る。ただし、門柱の袖及びA地区については1.5メートル以内とする）による囲繞を生垣に併設できるものとする。

2. 敷地内の空地は、環境に応じ可能な限り植樹し、緑の多い開放的な環境造りと良好な管理に努めるものとする。

(駐車場)

第11条 各自所有の自動車は、自己の敷地内に駐車又は保管できるように努めなければならない。

(既存建築物に対する適用の除外)

第12条 この協定の適用の際、現存する建築物若しくは現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの基準に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該基準は適用しない。

2. 前項の規定により適用を受けない建築物の増築及び改築については、次の各号の定めるところによる。

(1) 増築後の床面積の合計は、基準時(協定認可公告時)における床面積の1.2倍を超えないこと。ただし、当該増築部分については、この協定の基準に適合されなければならない。

(2) この協定の基準に適合せず、又は適合しない部分を有する建築物を建替える場合については、この協定の基準に適合させなければならない。

(有効期間)

第13条 この協定の有効期間は、浜松市長の認可の公告があった日から10年間とする。

2. 有効期間満了の日から6か月前までに、本協定者の過半数以上の者から、異議の申し出のない場合においては、期間満了の日の翌日より起算して、さらに引き続き5年間有効期間を延長する。

3. 前項の規定は、以後においても準用する。

(新たな土地の所有者に対する協定の効力)

第14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、その効力があるものとする。

(違反者に対する措置)

第15条 この協定に違反した者があった場合、法人理事長は、法人理事会の決定に基づき当該違反者に対して、工事の施行停止を請求し、かつ文書により相当の猶予期間をつけて、当該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ことができる。

2. 前項の請求があった場合においては、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16条 前条第1項の規定に基づく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、法人理事長は、その履行又は当該違反者の費用をもって第三者にこれを是正させることを裁判所に請求することができる。

2. 前項の提訴手続き等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の運営)

第17条 この協定に関する事項の運営は、法人理事会が行う。

(建築行為の届け出)

第18条 この協定区域内において建築行為をしようとする者は、事前に行為の内容を法人理事長に届け出てその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、前項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、別に法人理事会が定める。

(補 則)

第19条 この協定に規定するもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

1. この協定は、浜松市長の認可の公告があった日から効力を発する。

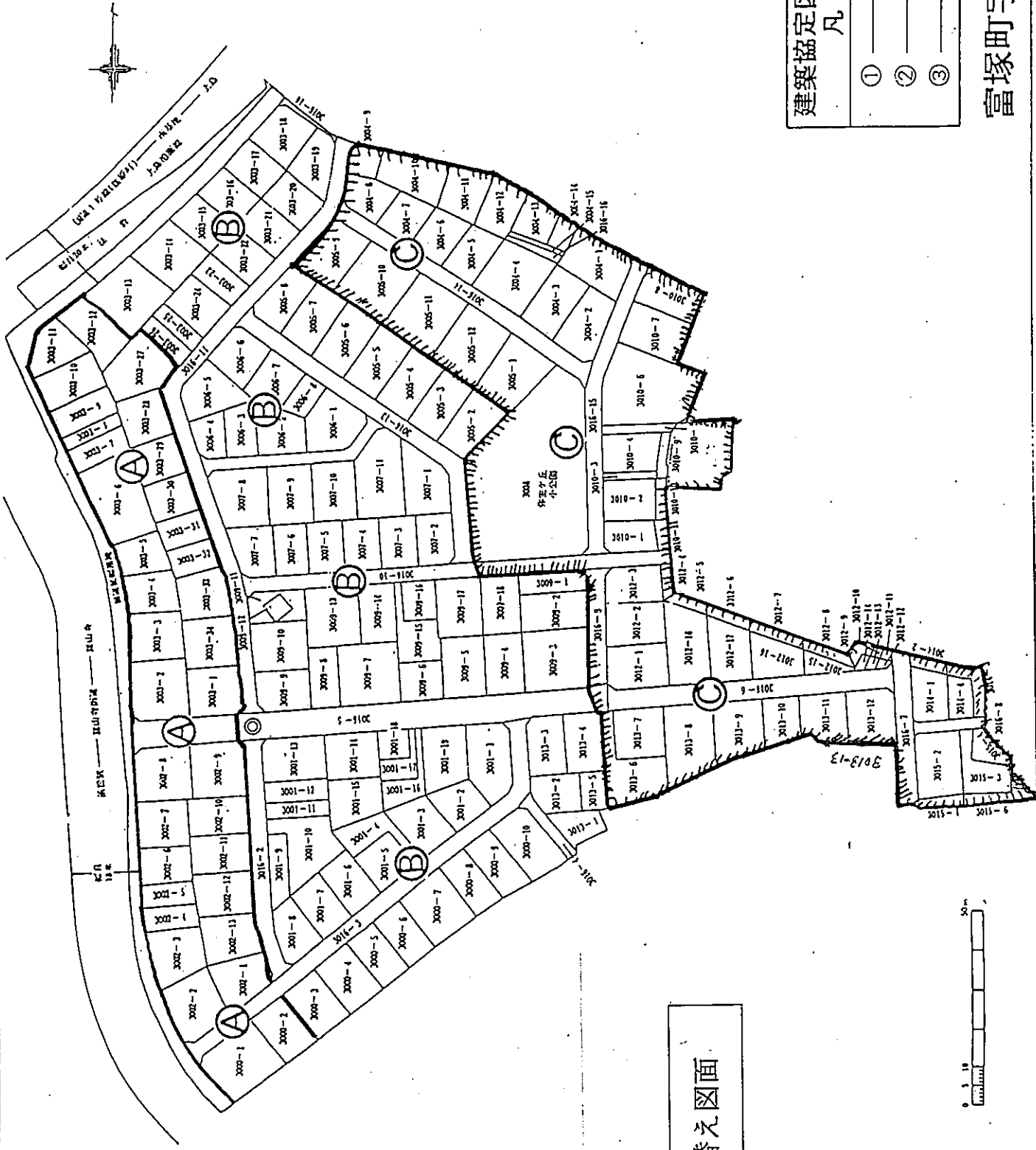
2. この協定書は2部作成し、これを浜松市長に提出する。

3. この協定の認可通知書は、法人理事長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

4. この協定は、平成5年4月1日から改訂実施する。

5. この協定は、平成13年4月1日から改訂実施する。

建築協定区域 — 地区別区域図



差替え図面

建築協定区域 — 区域図 凡例

①	A 地区
②	B 地区
③	C 地区

富塚町字弥生ヶ丘