

緑 恵 台 建 築 協 定 書

(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章の規定及び天竜市建築協定条例（昭和46年条例第34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、又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を良好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、緑恵台建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 協定の目的となっている土地の区域（以下「協定区域」という。）は、静岡県天竜市緑恵台556番1ほかの土地で、別表第1に掲げる用途別区画番号表及び図面に表示する区域とする。

(協定の効力の発生)

第4条 この協定は、建築基準法第76条の3第4項の規定により、認可の日から起算して1年以内において、この協定区域内の土地に2以上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「土地の所有者等」という。）が存することとなった時から効力があるものとする。

(土地の共有者の取扱い)

第5条 土地の共有者又は共同借地権者は、合せて一つの所有者又は借地権者とみなす。

(建築物の借主の地位)

第6条 次条に定める基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、当該建築物の借主は土地の所有者等とみなす。

(建築物に関する基準)

第7条 この協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、又は建築設備は、次の各項に定める基準によらなければならない。

2 建築物の用途は、次の各号に定めるものでなければならない。

- (1) 住居専用地区（別表第1に掲げる用途別区画番号表及び図面に表示する住居専用地区をいう。）内に建築することができる建築物は、1戸建専用住宅及びその附属建物（車庫、物置その他これに類するものをいう。以下同じ。）とする。

- (2) 住居地区（別表第1に掲げる用途別区画番号表及び図面に表示する住居地区をいう。）内に建築することができる建築物は、専用住宅、併用住宅とする。ただし併用住宅については診療所（医療法第1条の2第2項及び同法第5条第1項に掲げるもの）及び建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものとする。
 - (3) 商業地区（別表第1に掲げる用途別区画番号表及び図面に表示する商業地区をいう。）内に建築できる建築物は専用住宅、店舗又は、併用住宅、共同住宅とする。ただし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条に掲げる用途のもの及び旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第1項から第4号に掲げる用途のもの又はこれに類するものを除くものとする。
 - (4) ウッド・タウン地区（別表第1に掲げる用途別区画番号及び図面に表示するウッド・タウン地区をいう。）内に建築できる建築物は第2項第1号を準用する。
- 3 前項第4号の1戸建専用住宅は在来工法による木造とする。
 - 4 建築物の階数、高さ、容積率、建ぺい率は次の各号に定めるものとする。
 - (1) 建築物の階数は、地階を除き2以下としなければならない。
 - (2) 建築物の高さは、9メートル以下であること。
 - (3) 住居専用地区の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の8以内、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の5以内とする。
 - (4) 住居地区の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の12以内、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の6以内とする。
 - (5) 商業地区の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の30以内、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の6以内とする。ただし第1号の階数及び第2号の高さについては適用しない。
 - 5 建築物（附属建物で延べ面積の合計が30平方メートル以内のものを除く。）の外壁又はこれにかわる柱の面は、次に定める基準としなければならない。
 - (1) 道路の境界から1メートル以上離すこと。
 - (2) 真北方向の水平距離で北側の隣地境界から1階にあっては1メートル以上、2階にあっては1.8メートル以上離すこと。
 - (3) 北側を除く隣地境界から0.75メートル以上離すこと。
 - 6 土地の区画形質の変更はしてはならない。ただし、庭の修景のためのもの、敷地の出入り口に必要なもの及び駐車施設として必要なものについてはこの限りではない。
 - 7 2.0メートル以下の土留壁は別紙1から別紙3までのものとしなければならない。

- 8 第6項の規定は区画番号1-1から1-13まで、2-1から2-10まで、8-1から8-7まで、11-1から11-13及び緑地、法地の保全のための区域については適用しない。
- 9 敷地内の空地（駐車場、砂場、物干場その他土地の利用上必要な部分を除く。）は、芝生又はクローバー等により、土地の保護を図ると共に良好な環境を保持するための植樹を行ない適正な管理を行なわなければならない。
- 10 垣は、生垣、竹垣又は板べいとしなければならない。ただし、樹木を帯状に植えて金網その他これらに類するものを設けたものについては、この限りではない。
- 11 門及びその袖壁は、れんが造、コンクリートブロック造、その他の組積造としてはならない。ただし鉄筋コンクリート造、又は補強コンクリートブロック造の高さが1.5メートル以下のもの（袖壁にあってはその長さが2メートル以下のものに限る。）についてはこの限りではない。
- 12 看板、広告板はその面積を5.0平方メートル以内とし、土地の所有者等が所有する自家広告に限る。
- 13 便所は、水洗便所としなければならない。
- 14 汚水は、この協定区域内に設けてある汚水処理施設と連結する汚水管に放流しなければならない。
- 15 第1項から第14項までの規定にかかわらず、第12条に定める委員会が、地方公共団体の支所、巡査派出所、公衆電話所、消防器具庫その他これらに類する公共、公益上必要な建築物又は地域の環境を害しないと認めて許可したものについてはこの限りではない。

（有効期間）

- 第8条 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告があった日から10年とする。ただし違反者の措置に対しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。
- 2 期間満了の6ヶ月前までに、土地の所有者等から、委員長に対し、有効期間の継続についての異議申し出がない場合には、さらに引続き5年有効とする。
 - 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等に対する協定の効力）

- 第9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。

（違反した者に対する措置）

- 第10条 この協定に違反した者があった場合には、委員会の決定に基づき、文書をもって、当該違反者に対し、工事の施工の停止を請求し、かつ、相当

の猶予期間をつけて、当該行為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11条 前条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には、委員長は委員会の決定に基づき、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。

(委員会)

第12条 この協定を運営するため、委員会を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員5人をもって組織する。
- 3 委員会には、委員長1人、副委員長1人、会計1人の役員を置く。
- 4 委員会は、委員長を含み3人以上の委員の出席がなければ開くことはできない。
- 5 委員会の議決は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の時は、委員長の決するところによる。
- 6 委員の任期は1年とする。ただし補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 前項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても、後任の委員が任命されるまでは、委員の任期は継続しているものとみなす。
- 8 委員は再任することができる。
- 9 委員は非常勤とする。
- 10 委員は、自己又は三親等以内の親族利害に関係する第7条、第8条、第10条及び第11条に関する議事に加わることはできない。
- 11 委員長は委員が互選し、副委員長及び会計は委員長が任命する。
- 12 委員長は、委員会を代表し、協定の運営に関する事務を総括する。
- 13 委員長は、土地の所有者等の3分の1以上の者の書面による請求があった場合には、委員会を招集しなければならない。
- 14 副委員長は、委員長に事故あるとき、これを代理する。
- 15 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

(協定の変更)

第13条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反した者に対する措置を変更しようとする場合には、土地の所有者等の全員の合意を必要とする。

(協定の廃止)

第14条 この協定を廃止しようとする場合には、土地の所有者等の過半数の合意を必要とする。

(知事の変更、廃止の認可)

第15条 この協定を変更又は廃止しようとする場合には、静岡県知事に申請してその認可を受けなければならない。

(補則)

第16条 この協定の定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

この協定書は4部作成し、これを静岡県知事に提出する。
認可通知書は委員長が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。

以 上

(別紙 1)

寸法表 (第一種土質)

(単位: cm)

前面勾配 各部寸法 直高 (H)	N						真込栗石幅		埋入 深さ (H ₀)
	$(75^\circ > \alpha \geq 70^\circ)$		$(70^\circ > \alpha \geq 65^\circ)$		$(65^\circ > \alpha)$		切土 (b)	盛土 (b)	
	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)			
$H \leq 2.0 \text{ m}$	35	0	35	0	35	0	30	60	45

寸法表 (第二種土質)

(単位: cm)

前面勾配 各部寸法 直高 (H)	N						真込栗石幅		埋入 深さ (H ₀)
	$(75^\circ > \alpha \geq 70^\circ)$		$(70^\circ > \alpha \geq 65^\circ)$		$(65^\circ > \alpha)$		切土 (b)	盛土 (b)	
	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)			
$1.5 \text{ m} \geq H$	35	0	35	0	35	0	30	60	45
$1.5 \text{ m} < H \leq 2.0 \text{ m}$			35	0	35	0	30	60	45

寸法表 (第三種土質)

(単位: cm)

前面勾配 各部寸法 直高 (H)	N						真込栗石幅		埋入 深さ (H ₀)
	$(75^\circ > \alpha \geq 70^\circ)$		$(70^\circ > \alpha \geq 65^\circ)$		$(65^\circ > \alpha)$		切土 (b)	盛土 (b)	
	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)	壁・体 の厚さ (A)	裏コンクリ ートの厚さ (a)			
$1.0 \text{ m} \geq H$	35	0	35	0	35	0	30	60	4
$1.0 \text{ m} < H \leq 1.5 \text{ m}$			45	10	35	0	30	60	45
$1.5 \text{ m} < H \leq 2.0 \text{ m}$					45	10	30	60	45

基礎寸法表

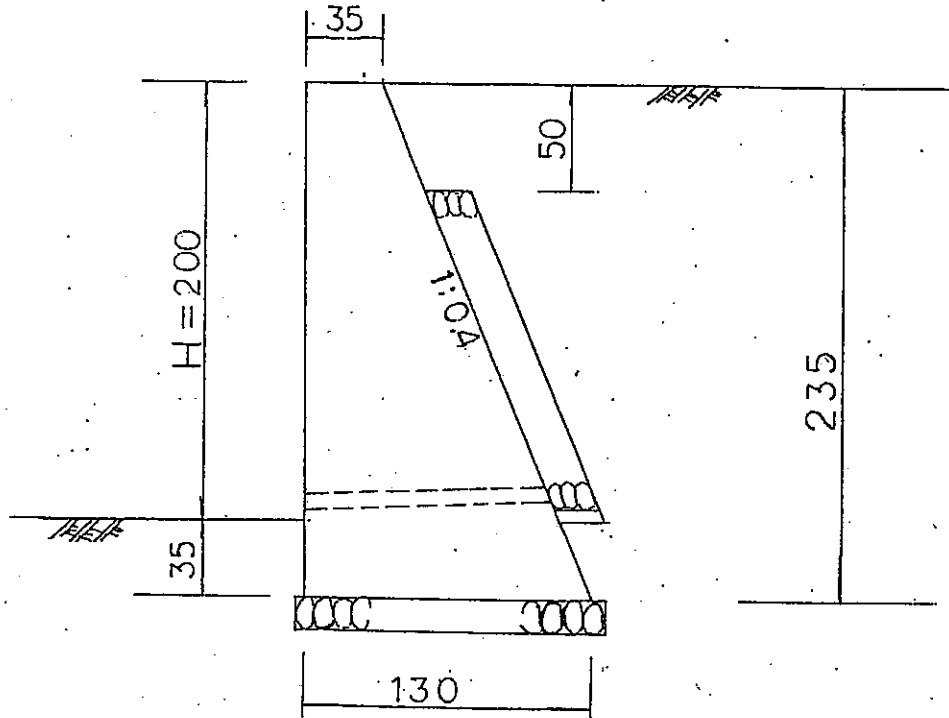
(単位: cm)

前面勾配 各部 壁体の厚さ (A)	1 : 0.3		1 : 0.4		1 : 0.5	
	基礎幅 (b ₀)	基礎幅 (h)	基礎幅 (b ₀)	基礎幅 (h)	基礎幅 (b ₀)	基礎幅 (h)
35	49	25	48	28	47	31
40	54	27	53	30	51	33
45	59	28	57	32	56	36

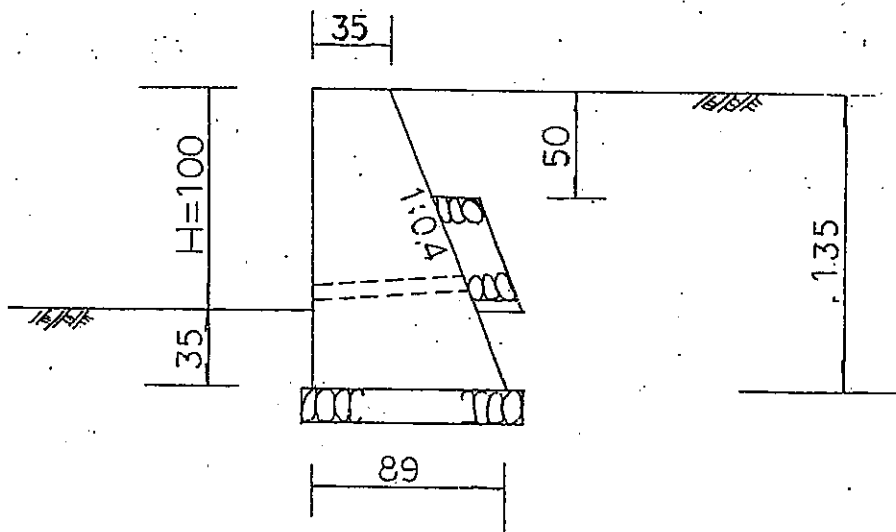
土質区分	第 1 種	第 2 種	第 3 種
土質	岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	その他の土質

重 力 式 擁 壁 工

H = 2.00 m 以下



H = 1.00 m 以下



※裏込め栗石(又は砂利)厚20 cm以上

※基礎栗石(又は砂利)厚15 cm以上

※不浸透層はコンクリート又は粘度厚5 cm以上

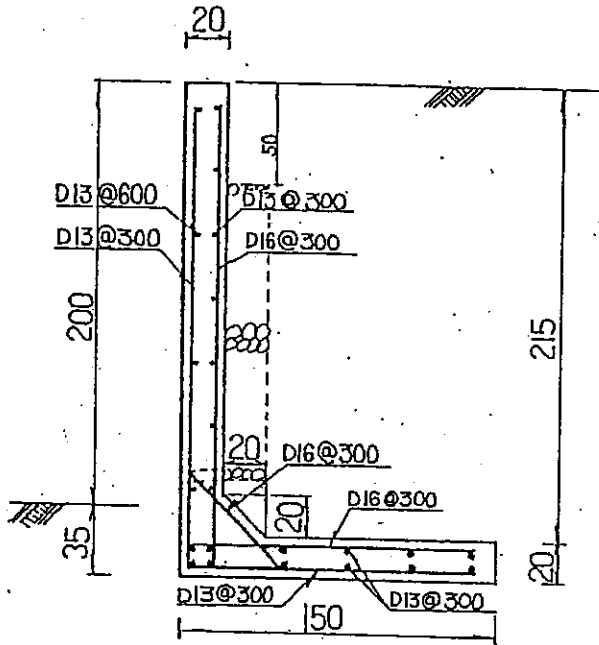
※水抜きパイプ内径75 mm 1ヶ所/3 m²以上

※過載荷重なし

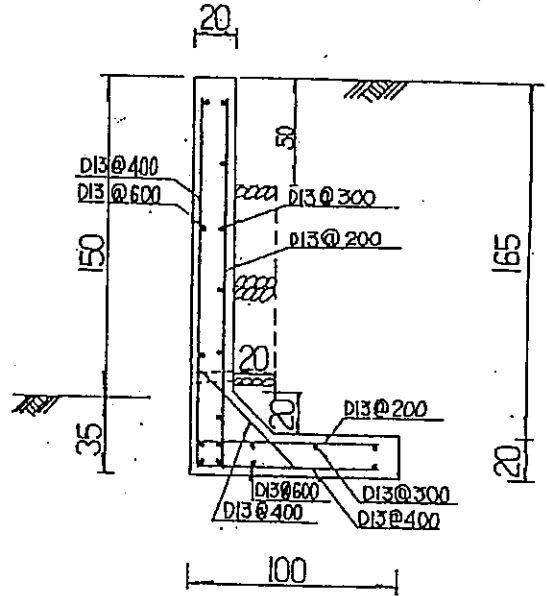
L型擁壁工

(H=2.0, 1.5, 1.0, 0.5m 以下)

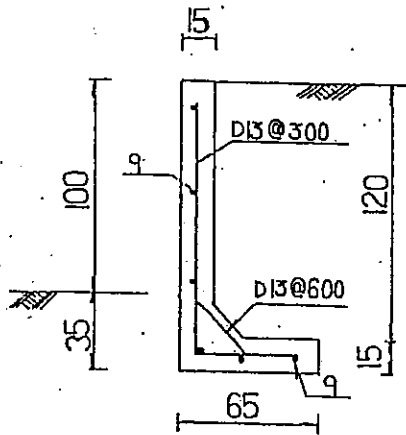
H=2.0m 以下



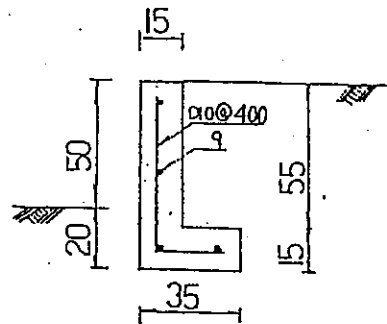
H=1.5m 以下



H=1.0m 以下

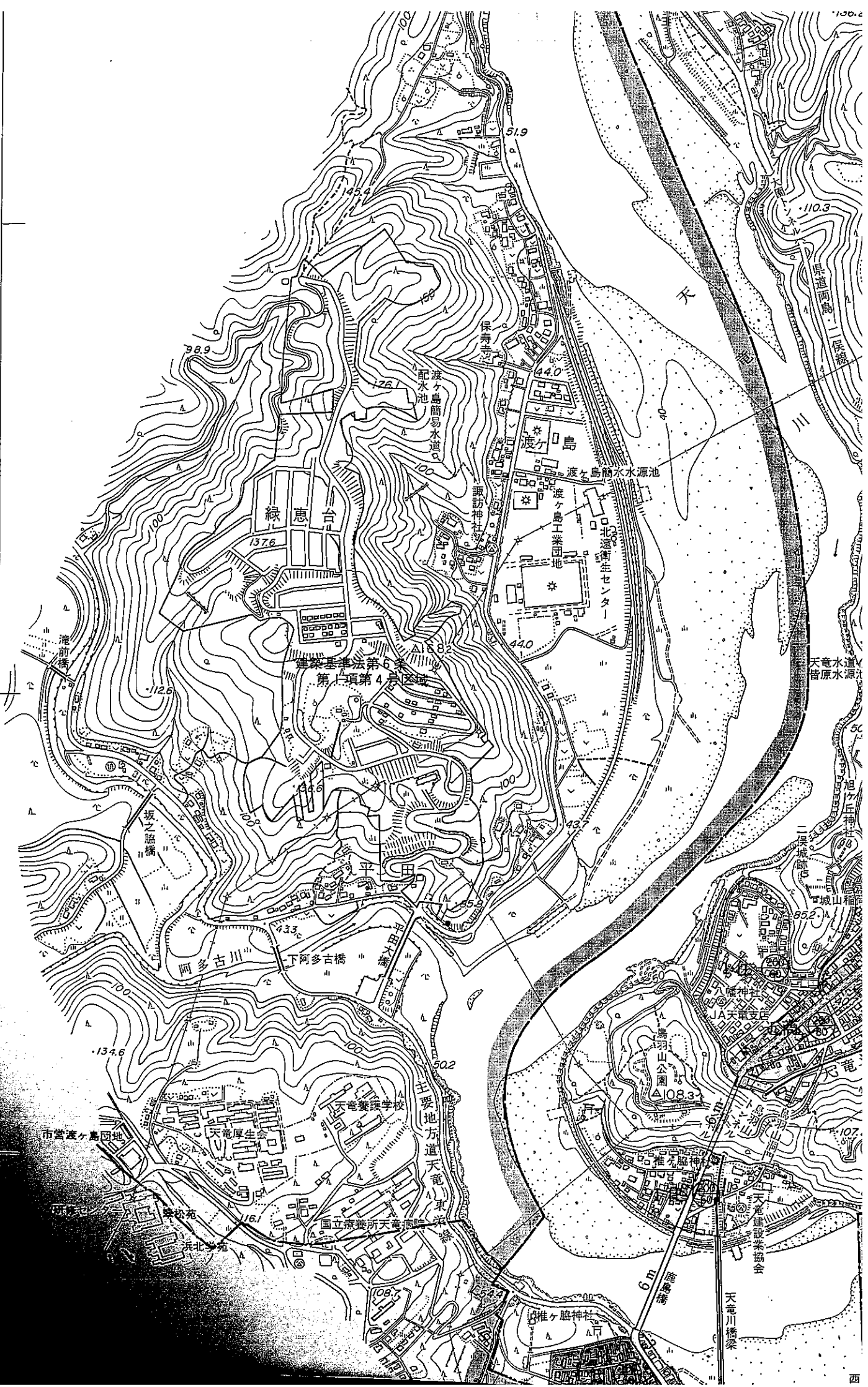


H=0.5m 以下

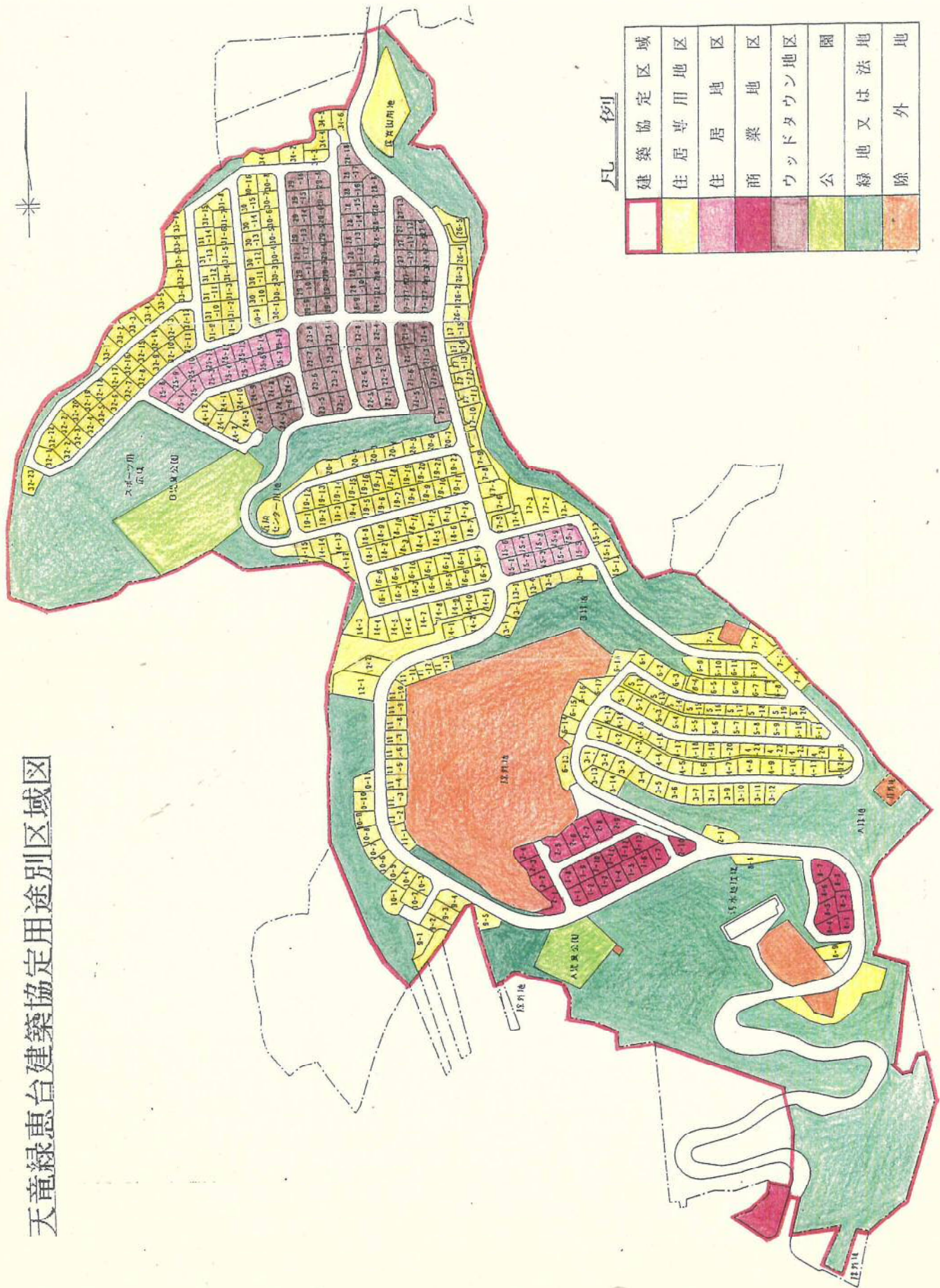


- ※ 裏込め栗石 (又砂利) 厚20cm以上
- ※ 基礎栗石 (又砂利) 厚15cm以上
- ※ 不透透層はコンクリート又粘度厚5cm以上
- ※ 水抜きパイプ内径75mm 1ヶ所 / 3m²以上
- ※ 過載荷重なし

-1260



天竜緑恵台建築協定用途別区域図



凡例

建築協定区域	住居専用地区	住居地区	商業地区	ウッドタウン地区	公園	緑地又は法地	除外地
(Orange)	(Yellow)	(Pink)	(Red)	(Light Green)	(Dark Green)	(Light Green)	(Orange)