

美浜緑苑建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）及び美浜町建築協定条例（昭和46年美浜町条例第18号）に基づき、第3条に定める区域内（以下「協定区域」という。）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、美浜緑苑建築協定と称する。

(協定区域)

第3条 この協定区域及び協定区域隣接地は、美浜町美浜緑苑地内で別添区域図に表示する区域とする。

2 建築協定区域隣接地の区域内に係わる土地の所有者等は、法第75条の2の規定により建築協定に加わることができる。

3 この場合、当該土地は協定区域の一部となる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域の土地の所有権者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃貸権者（以下「所有権者等」という。）全員の合意により締結する

(協定の変更及び廃止)

第5条 この協定を変更しようとする場合は、所有権者等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は、所有権者等の過半数の合意によらなければならない。

(建築物等の制限)

第6条 この建築協定区域の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

2 1戸建住宅区域における建築物等の制限は、次のとおりとする。

(1) 建築物の用途は、1戸建専用住宅及び兼用住宅、美浜緑苑の住環境を増進させる文化的な施設（美術館、博物館又はそれに類するもの）、診療所、郵便局並びに附属建築物等（自家用広告物を含む）とする。

※自家用広告物は高さ5m以下、面積10㎡以下とし、ネオン、点滅照明、蛍光塗料を使用してはならない。又、原色の使用は極力避けるものとする。上記の兼用住宅は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるもので、その用途部分の面積が50㎡以下のものとする。又、利用者の駐車場を努めて設置しなければならない。

イ 日用品を主に販売する店舗又は飲食店

ロ 事務所

ハ 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業の店舗

ニ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

ホ 美術・工芸品を制作するためのアトリエ等

- (2) 区画の変更をしてはならない。ただし、同一の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1区画とみなすことができる。又、1丁目6ブロック、2丁目5ブロック、3丁目4ブロック、8ブロック、14ブロックについては分割後の一区画の面積160㎡以上確保できる場合、並びに3丁目2ブロック、7ブロック、13ブロック及び店舗用区域については分割後の一区画の面積が200㎡以上確保できる場合は、区画の変更ができるものとする。
- (3) 区画の地盤高を変更してはならない。ただし、傾斜或いは段差のある区画に建築する場合はこの限りではない。
- (4) 地階を除く階数は、2階以下とする。
- (5) 地盤面からの建築物の高さは、10m以下とする。又、建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた数値以下とし、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じた数値に5mを加えた高さ以下とする。ただし、アマチュア無線用のアンテナ等はこの限りではない。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。
 - イ 別棟となる附属建築物で、軒の高さが2.3m以下であり、かつ床面積が20㎡以内（ただし、自動車車庫については30㎡以内）のもの
 - ロ 出窓、ベランダ等で、敷地境界線までの距離が50cm以上あるもの
 - ハ 第(1)号に定める自家用広告物
- (7) 建築面積は、敷地面積の10分の6を越えてはならない。
- (8) 延べ面積は、敷地面積の10分の10を越えてはならない。
- (9) 便所は水洗式とし、生活雑排水は既設の下水管に継がなければならない。又、雨水排水については、既設の本管に継がなければならない。
- (10) 塀は、生垣、フェンス、四つ目垣等とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。
 - イ コンクリート又は空洞コンクリートブロック等の塀で敷地面に高さが1.5m以下であり、かつフェンス等との組み合わせで開放部分が充分あるもの。
 - ロ コンクリート又は空洞コンクリートブロック等の門柱で敷地面からの高さが1.5m以下であり、かつ道路正面からの見付け長さが片袖2.4m以下のもの及びその内壁部分。
- (11) 土留めに空洞コンクリートブロックを使用する場合は、空洞コンクリートブロックによる土留め部分の高さを60cm以下としなければならない。ただし、擁壁用に認定された型枠擁壁（宅地造成等規制法施行令第15条に基づき同令第6条に規定する擁壁と同等以上の効力があるとき国土交通大臣が認めたもの）はこの限りではない。
- (12) 敷地内の空地は、周囲の環境との調和を図るよう緑化に努めなければならない。
- (13) 敷地境界内であっても、既設の石積み擁壁等をはね出して工作物を設けてはならない。

3 住宅店舗区域における建築物等の制限は次のとおりとする。

- (1) 建築物の用途は、前項第(1)号に定めるもの及び日用品を主に販売する店舗、理髪店、美容院、学習塾、華道教室、囲碁教室、事務所その他これらに類するものとし、そ

の用途部分の床面積が 150 m²以内のものとする。又、各施設の面積等に応じ、利用者の為の駐車場を設置するものとする。

- (2) 自家販売の為に食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの。(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW以下のものに限る。)
- (3) 前各号の建築物に附属するもの(前項第(1)号に定める自家用広告物を含む)
- (4) 前各号に定めるほか、前項第(2)号から同項第(13)号の規定を準用する。
 - 4 店舗区域における建築物等の制限は次のとおりとする。
 - (1) 建築物の用途は、住宅店舗区域内に定めるもの及び物品販売業を営む店舗、飲食店その他これらに類する建築物、並びに附属建築物(第2項第(1)号に定める自家用広告物を含む)とする。又、前項に倣い、施設の利用者の為の駐車場を設置するものとする。
 - (2) 地盤面からの建築物の高さは、15m以下とする。又、建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.5 を乗じた数値以下とする。ただし、建築物の高さが 10mを越える場合は法第56条の2による「日影の制限(4時間・2.5時間)」を受ける。
 - (3) 延べ面積は、敷地面積の 10分の15を越えてはならない。
 - (4) 前2号にかかわらず第6条第3項第(1)号に定める建築物については、第6条第2項第(5)号及び第(8)号の規定を準用する。
 - (5) 前各号に定めるほか、第2項第(2)(3)(6)(7)号及び第(9)号から同項第(13)号の規定を準用する。
 - 5 建築協定区域隣接地であったものが、協定区域の一部となった時の建築物の制限は、本条第2項によるものとする。

(設計図書の提出)

第7条 建築主は、当該協定区域内に建築物を建築又は工作物を築造しようとする場合は、事前に設計図書を第9条に定める委員会に提出し承認を得なければならない。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は、知事の認可のあった日から 10年間とする。ただし、有効期間満了3ヶ月前までに所有権者等の過半数の申し立てがない限り、さらに引き続き 10年間有効とする。また、違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有する。

(委員会)

第9条 この協定を円滑に運営する為、建築協定委員会(以下「委員会」という)を設置する。

- 2 委員会は、委員長1名、副委員長1名、委員若干名、会計1名をもって組織する。
- 3 委員会は、この協定区域の建築物等が第6条各号に定める基準に適合するか否かの判定並びに第7条、第10条、第11条及び第12条の職務等を行う。
- 4 会議は、委員長及び過半数の委員を以て開き、議決は、多数決を以てする。可否同数の場合は、委員長が決する。

- 5 委員は、協定者の互選とする。
- 6 委員長は、委員の互選とし、協定運営のための事務を総理し、所有権者等を代表する。
- 7 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。副委員長は、委員長に事故があったときその職務を代理する。
- 8 委員の任期は、1年とし、再任されることができる。

(違反者の措置)

- 第10条 この協定に違反した者があった場合、委員会は延滞なく当該所有権者等に対して工事施工停止を請求し、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、当該所有権者等はこれに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

- 第11条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該所有権者等がその請求に従わないときは、委員会はその強制履行又は当該所有権者等の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求するものとする。

(総会)

- 第12条 この協定の運用について都市計画法、建築基準法、美浜町建築協定条例及びこの協定に特別の定めがなく、かつ委員会に処理させることが不適当なものがあるときは、委員長又は所有権者等の3分の1以上の者の要求により総会を開きこれを決する。
- 2 総会は所有権者等の過半数の出席をもって成立し、委員長が議長となる。
 - 3 総会の議事は出席者の多数決をもって決し、可否同数の場合は議長が決する。

(協定の継承)

- 第13条 この協定区域の所有権者等からその権利を譲り受けた者はこの協定の一切を継承し所有権者等の一員となる。

(補則)

- 第14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 この協定は3部作成し、愛知県知事及び美浜町長に各1部提出し、委員長が1部保管し、その写しを所有権者等全員に配布する。

以上のとおり建築協定を締結する。

平成12年1月19日

協定代表者

知多郡美浜町美浜緑苑
美浜緑苑建築協定委員会