

浜松ローズタウン建築協定書

認定年月日 昭和58年3月25日

有効期間

10年間

以後

自動継続

浜松ローズタウン建築協定目次

第 1 条	目 的
第 2 条	名 称
第 3 条	協定区域
第 4 条	協定の効力の発生
第 5 条	敷地等
第 6 条	用 途
第 7 条	建築物の位置
第 8 条	建築物等
第 9 条	生 垣 等
第 10 条	建築物等の制限の特例
第 11 条	有効期間
第 12 条	新たな土地の所有者等に対する協定の効力
第 13 条	土地の共有者等の取扱い
第 14 条	建築主の借主の地位
第 15 条	違反者に対する措置
第 16 条	裁判所への提訴
第 17 条	協定の変更、廃止
第 18 条	委 員 会
第 19 条	役 員
第 20 条	補 則
附 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）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、浜松ローズタウン建築協定（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、浜松市西伊場町の浜松ローズタウン分譲地内（共同住宅敷地を除く。）の土地で、別紙図面に表示する仮番 1 番から仮番 157 番までの戸建分譲地域（以下「協定区域」という。）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 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者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。以

下「借地権」という。)が存することとなつた時から効力があるものとする。

(敷地等)

第 5 条 この協定区域内の建築物の敷地は、次の各項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以上の区画を合せて1つ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、次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。
 - (1) 庭の修景、車庫及び出入口で、必要やむを得ない場合。
 - (2) 法面においては、造成完了時の地盤面まで盛土して整地する場合。
- 3 前項ただし書の規定により地盤の高さを変更する場合においては、鉄筋コンクリート造、コンクリート造、間知石練積造又はその他の練積造(直径50センチメートル以下のものに限る。)とし、擁壁としての安全性を十分に配慮した構造としなければならない。

4. 敷地への出入口は、道路の交差点のスミ切り部分に設けてはならない。

(用 途)

第 6 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) 乙地区……分譲区画仮番号 (1, 2, 3, 4, 13, 20, 27, 34, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 52, 53, 59, 67, 75) の敷地とする。

- (2) 甲地区……乙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、専用住宅に限るものとする。
- (2) 乙地区においては、前号に定めるもののほか、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ非居住部分の用途が作業場、風俗営業取締法第 1 条に規定する施設、飲食店及び獣医院以外の兼用住宅とする。

(建築物の位置)

第 7 条 建築物の位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、道路又は隣地境界線からそれぞれ1メートル以上後退すること。
- (2) 物置(床面積が10平方メートル以内)、車庫その他これらに類するもので独立した棟で、かつ軒の高さが2.5メートル以下の附属建築物は、前号の規定を適用しない。
- (3) 建築物の出窓部分等については、前1号の規定にかかわらず隣地境界線から50センチメートル以上とすることができる。

(建築物等)

第8条 この協定に定める区域内の建築物は、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戸建とする。ただし、物置、車庫その他これらに類するものは、別棟とすることができる。
- (2) 階数は、地階を除き2以下とする。
- (3) 建築物の最高の高さは、地盤面から9メートル以下、軒の高さは7メートル以下とする。
- (4) 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6以下とする。

(5) 便所は、水洗式とする。

(6) 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、乙地区においては、自己用のものに限り敷地内に次の基準で設置できるものとする。

① 看板及び自動販売機（本の自動販売機を除く。）

を設置する場合は、道路境界から50センチメートル以上後退すること。

② 独立した看板等は、その面積が1平方メートル以内であること。

③ 建築物に接続して看板等を設置する場合には、パラペット及び屋根に設置しないこと。

④ 看板等を設置した場合において、商業地の景観とならないよう配慮すること。

(7) 建築物の用途が兼用住宅の店舗であつても、沿道からの景観を住宅が連たんする街並として配慮しなければならない。

(生 垣 等)

第 9 条 道路又は隣地境界線に面する垣は、生垣又は金網（その内側に樹木が植えてあるものに限る。）その他こ

れらに類するものとし、垣に用いる樹木は緑地帯として沿道の景観の向上を損なわないものとする。ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。

(1) 門又は門の袖については、コンクリートブロック造、れんが造、石造、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メートル以内の場合。

(2) 生垣等の基礎部分については、れんが等で50センチメートル以下で積む場合。

2. 敷地内の空地は、できるだけ芝生又は樹木等で緑化し、良好な維持管理に努めなければならない。

（建築物等の制限の特例）

第10条 第5条から第9条までの規定にかかわらず、委員会の決定に基づき、委員長が地方公共団体の支所、巡査派出所、公衆電話所、消防器具庫その他公益上必要な建築物等で地域の環境を害さないと認めたものについては、これらの規定を適用しない。

（有効期間）

第11条 この協定の有効期間は、浜松市長の認可の公告があつた日から10年とする。

2. 期間満了の日の6カ月前までに、過半数の土地の所

有者等から委員長に対して有効期間の継続について、異議の申し出がない場合には、さらに引続き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。

(新たな土地の所有者等に対する協定の効力)

第12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つた者に対しても、その効力があるものとする。

(土地の共有者等の取扱い)

第13条 土地の共有者又は共同借地権者は、合せて一の所有者又は借地権者とみなす。

(建築物の借主の地位)

第14条 第5条から第9条までに定める規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。

(違反者に対する措置)

第15条 この協定に違反した者があつた場合には、第19条に定める委員長は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. 前項の請求があつた場合には、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 16 条 前条第 1 項の請求があつた場合において、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 17 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があつ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。

(委 員 会)

第 18 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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つて組織する。
3. 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。
4. 委員は、再任されることができる。

(役 員)

第19条 委員会には、次の役員を置く。

委員 長	1 名
副委員 長	1 名
会 計	1 名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。
3. 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。
4. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が囑する。
 - (1) 副委員長は、委員長に事故あるとき、委員長を代理する。
 - (2) 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補 則)

第20条 この協定に定めるもののほか、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ことができる。

付 則

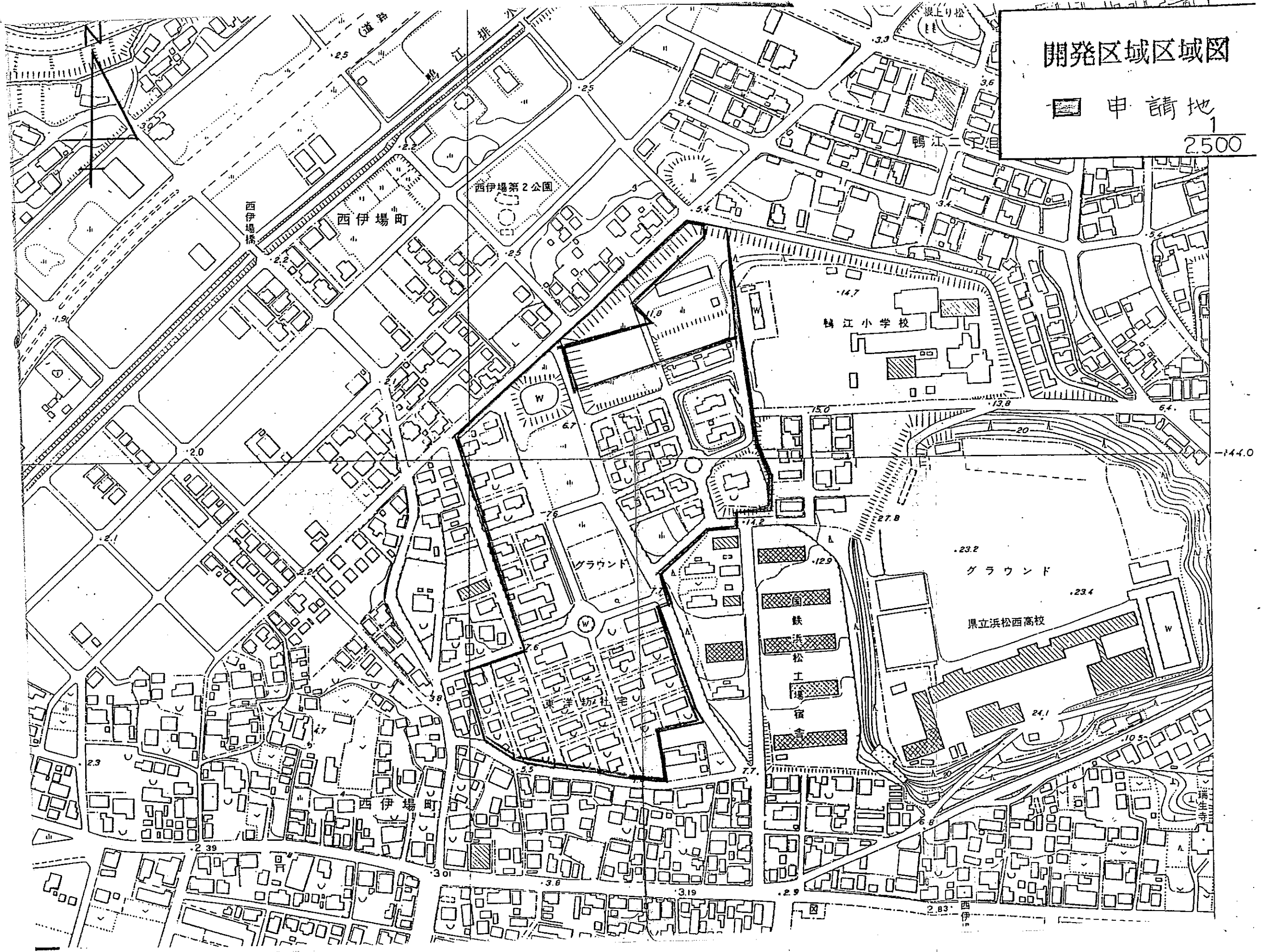
1. この協定書は、2部作成し、これを浜松市長に提出する。許可通知書は委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
2. 第18条の委員会が設置されるまで、株式会社
又は同社より選任された者が認可の公告があつた日から2カ年
を限度として第19条に規定する権限を有し、これを行使する
ことができる。

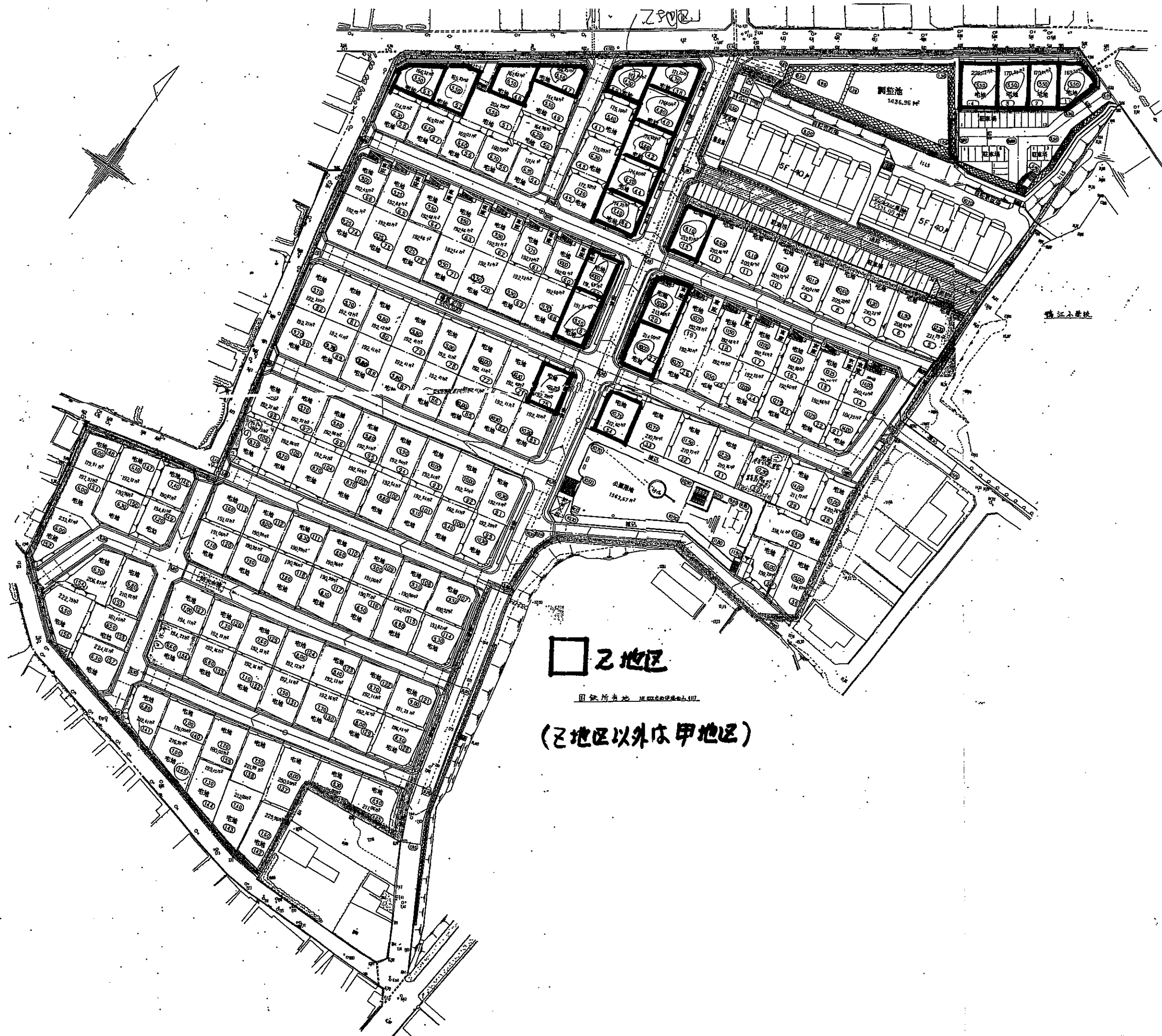
昭和 年 月 日

開発区域区域図

申請地

1/2500





□ 乙地区

图例所示地 系在甲地区以外

(乙地区以外亦甲地区)