

## コモンシティ緑丘建築協定

(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。）に定めるもののほか、四日市市建築協定条例（平成2年四日市市条例第19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、意匠又は建築設備に関する基準等を協定し、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、「コモンシティ緑丘建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 この協定の区域は、四日市市緑丘町内で別添図に示す区域（以下「協定区域」という。）とする。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者である積水ハウス株式会社が定める。

(建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の敷地、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適合しなければならない。

(1) 基本的な考え方

ア) 建築物の建築にあたっては、道路や公園などの公共空間からの景観に配慮するとともに、公園の植栽などとの調和を図ること。

イ) 建築物に附属する施設又は屋外設備の設置にあたっては、デザインの一体化、設置位置の工夫や緑化による修景など、街並みに配慮すること。

(2) 区画

ア) 造成工事完了時の造成区画を変更してはならない。ただし、2区画以上の連続する区画を一体的に利用するために当該区画を1区画として利用する場合はこの限りでない。

イ) ア)ただし書で定める一体的に利用した区画を再分割する場合は、再分割後の区画の数は、造成完了時の当該区画に相当する造成区画の数を限度とする。

(3) 敷地の面積

敷地の最低面積は165㎡とする。

(4) 地盤の高さ

ア) 敷地の地盤の高さは、造成完了時の宅地計画高を超えてはならない。ただし、造園工事等により必要とされる限度で高さを変更する場合には、この限りでない。

イ) 上記宅地計画高は、区画内に造成完了時の擁壁（以下「造成擁壁」という。）が存する区画においては、その天端高と読み替えることができる。

(5) 造成擁壁及び花壇の石積みの解体

造成擁壁及び花壇の石積みは、その全部又は一部を解体撤去してはならない。ただし、

建築等工事に伴い、やむを得ず解体した場合は、当該工事完了後に速やかに原状復旧すること。その際、造成擁壁の石積み及び花壇の石積みについては、石積み長さ、石種及び積み方は造成完了時のものを踏襲すること。

#### (6) 外壁の後退

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、道路境界については1.5m以上、隣地境界については1m以上とすること。ただし、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

イ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。そのうち自動車車庫にあっては、その壁が敷地境界線より0.6m以上後退し、柱及び屋根が道路境界線より0.6m以上後退したもの。

#### (7) 階数

階数は、2階以下とすること。

#### (8) 高さ

高さは、10m以下とし、かつ、当該部分から隣地境界線上までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とすること。

#### (9) 屋根

建築物の主たる屋根は、勾配屋根を基本とし、屋根の色は低彩度のものとする。

#### (10) 外壁

外壁の色は、原色等彩度の高いものは使用してはならない。

#### (11) 垣及び柵等

ア) 緑の連続性を確保するため、道路、公園及びフットパスに面する垣及び柵は、生垣あるいはネットフェンス等の透視性のあるフェンス等とし、ブロック壁等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎のブロック等で高さが0.4m以下のもの、門柱及び門扉で左右の袖の同一線への水平投影長さの合計が2.5m以下のもの、道路境界線より4m以上後退した位置に設置するもの又は第8条に定める協定運営委員会が承認したものは、この限りではない。

イ) 柵あるいは門柱及び扉等を設置する場合は、道路境界線から0.6m以上後退した位置に設置すること。

ウ) 道路、公園及びフットパスに面する造成擁壁及び花壇の石積みの直上にコンクリートブロック等を築造してはならない。

#### (12) 敷地内の緑化

敷地内の空地は、周囲の環境との調和を図るよう緑化をおこない、その維持管理に努めなければならない。

#### (13) 出入口の位置等

各区画において、協定区域外周道路、協定区域内歩道付き道路、公園及びフットパスへ直接通ずる出入口を設けてはならない。

(14) 広告物

看板及び広告物類は、協定区域内に設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

ア) 兼用住宅又は診療所の看板で、その面積が1㎡以下であり、かつ高さが地上から7m以下のもの

イ) 公共の利便に供する案内板等

ウ) 協定区域内の住宅販売に関するもの

エ) 前各号のほか、良好な住宅環境に調和するもので、第8条に定める協定運営委員会が承認したもの

(15) 建築設備

ア) テレビアンテナ、FMアンテナ及びアマチュア無線用アンテナは、屋根又は屋外に設置してはならない。ただし、バルコニー等に設置するもので建築物の軒の高さを超えないもの又は建築物に附属した小規模のもので第8条に定める協定運営委員会が認めたものは、この限りでない。

イ) 屋根の上に設備機器類を設置してはならない。ただし、屋根一体式ソーラーパネル等はこの限りでない。

(有効期間及び効力の継承)

第6条 この協定は、四日市市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する者が存することとなった時（以下「効力日」という。）から効力を発する。

2 この協定は、効力日以後において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を有する者となった者に対してもその効力があるものとする。

（以下この協定の効力が及ぶ者を「協定者」という。）

3 この協定の有効期間は、効力日から10年間とする。ただし、その期間満了前に第8条に定める協定運営委員会に対し、協定者の過半数による協定の廃止の申出がなされない場合は、さらに10年間延長されるものとし、以後この例による。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定で定める協定区域、建築物に関する基準、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、協定者の全員の合意をもってその旨を定め、これを四日市市長に申請し、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ときは、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを四日市市長に申請し、認可を受けなければならない。

(協定運営委員会)

第8条 この協定を円滑に運営するためコモンシティ緑丘建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、協定者の中から委員若干名をもって組織し、その代表として委員長1名

を置く。

(委員会の承認)

第9条 協定者が、協定区域で建築物等を建築、築造又は設置しようとするときは、事前に設計図書を委員長に提出し承認を得なければならない。

2 委員長は前項の提出があったときは委員会に諮り、第5条の規定に適合していることを認めた場合は、速やかに承認しなければならない。

(協定違反があった場合の措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合には、委員会の決議に基づき、違反者に対し、相当の猶予期間を付して、当該違反行為を是正するために必要な措置をとることを文書で請求するものとする。

2 前項の請求があった場合には、違反者は、これに従わなければならない。

3 違反者に対する措置については、有効期間満了後も、なおその効力を有する。

(裁判所への提訴)

第11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、委員長は、委員会の決議に基づき、その強制履行又は当該違反者の費用を以って第三者にこれをなさしめることを裁判所へ提訴するものとする。

2 前項の提訴の手續等に要する一切の費用等は、当該違反者の負担とする。

(補足)

第12条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員会に関して必要な事項は、別に定める。

2 この協定に疑義が生じたときは、委員会が決定する。

(附 則)

1 この協定の効力が発生した日から委員会発足の日までの間は、委員会の職務について、積水ハウス株式会社三重北支店が行う。

2 この協定書は、2部作成し、1部を四日市市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。