

三重県知事認可 第R6-協-1号 令和7年1月 7日
公告日 令和7年1月17日

桔梗が丘西6番町建築協定

第1条（目的）

本協定は建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第4章及び名張市建築協定に関する条例（平成3年名張市条例第4号）の規定に基づき、第5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。

第2条（名称）

本協定は「桔梗が丘西6番町建築協定」と称する。

第3条（用語の定義）

本協定の用語の定義は、建築基準法及び法施行令並びに都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるところによる。

第4条（協定の変更及び廃止）

本協定にかかる協定区域、建築協定区域隣接地、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、協定区域内の土地の所有者並びに建物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

第5条（協定の区域等）

本協定の協定区域は、別添建築協定区域図のとおりとする。なお、建築協定区域隣接地を同別添建築協定区域図のとおり定めることとする。

第6条（建築物に関する基準）

協定区域内の建築物の基準は、次に定めるところによる。

（1）建築物は、当初分譲時の1区画に1戸建てとする。ただし、附属建築物（物置・ガレージ等）は、この限りではない。

（2）建築物の用途は、専用住宅（2世帯同居住宅を含む）とする。ただし、次に掲げる建築物で都市計画法第42条第1項ただし書の認可を得たもの（許可を要しない区域にあっては、許可を得たものと見なす。）については、この限りではない。

ア 診療所（獣医科を除く）

イ 兼用住宅（令第130条の3第1号、第3号から第7号及び日用品の販売を主たる目的

とする店舗)

ウ 巡査派出所、公衆電話所その他これに類するもの

- (3) 建築物の階数は、地階を除き3以下とし、高さは建築協定認可時の地盤面より10m以下、軒高は7.0m以下とする。(参考図①参照)
- (4) 建築物の外壁面またはそれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの水平距離は1.0m以上(ゴミ集積場を除く)とする。ただし、次のアからエのいずれかに該当する場合はこの限りでない。(参考図②から⑧参照)
 - ア 床面積の合計が5.0㎡以下でかつ、軒高2.3m以下の物置
 - イ 床面積の合計が45.0㎡以下でかつ、軒高2.8m以下の車庫
 - ウ 床面積に算入しない出窓
 - エ 中心線の長さの合計が3m以下である外壁又は柱
- (5) 敷地の区画は、当初分譲時の区画を細分割してはならない。但し、分割後の敷地面積がそれぞれ200㎡を超える分割はこの限りで無い。
- (6) 建築面積は、敷地面積の5/10を超えてはならない。
- (7) 延べ面積は、敷地面積の10/10を超えてはならない。
- (8) 道路斜線、北側斜線については、第一種低層住居専用地域の制限によるものとする。
- (9) 垣又は柵の構造は、生け垣又は可視性の優れたものを用いるように努めるものとする。
- (10) 敷地の空地は植樹及び芝張り等を行ない、緑化に努めるものとする。
- (11) 建築物の色彩等については、十分な配慮をし周囲との調和を図るように努めるものとする。

第7条 (有効期限)

本協定の有効期限は認可公告のあった日から起算して10年間とする。

2 有効期間中に本協定第8条第1項に定める請求があった場合には、同条第2項の規定については期間満了後もなお効力を有するものとする。

第8条 (違反者の措置)

第10条に定める委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき第6条の規定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)に対して工事施行の停止を請求し、かつ文書をもって、相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なく、これに従わなければならない。

第9条 (裁判所への提訴)

前条第1項に規定する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、委員長はその強制履行または当該違反者の費用をもって第三者にこれをなさせることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続等に要する一切の費用は当該違反者の負担とする。

第10条 (運営委員会)

本協定の運営のため運営委員会(以下「委員会」という。)を設置し、次の役員を置く。

委員長1名 副委員長1名 会計1名 委員若干名

- 2 委員は土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として委員を互選する。
- 3 委員長は委員の互選とし、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の内から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代理する。
- 6 会計は本協定運営に関する経理業務を処理する。

第11条（委員の任期）

委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

- 2 委員の再任は妨げないものとする。

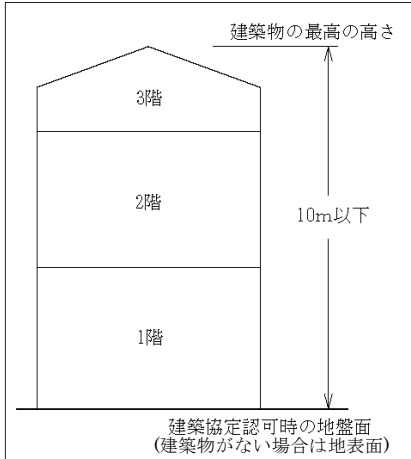
第12条（経費）

土地の所有者等は委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

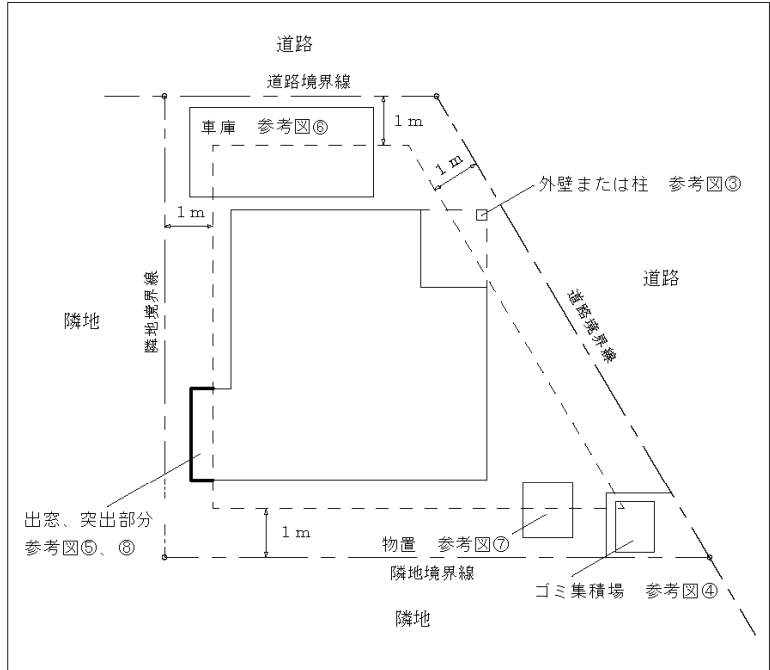
第13条（補足）

本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

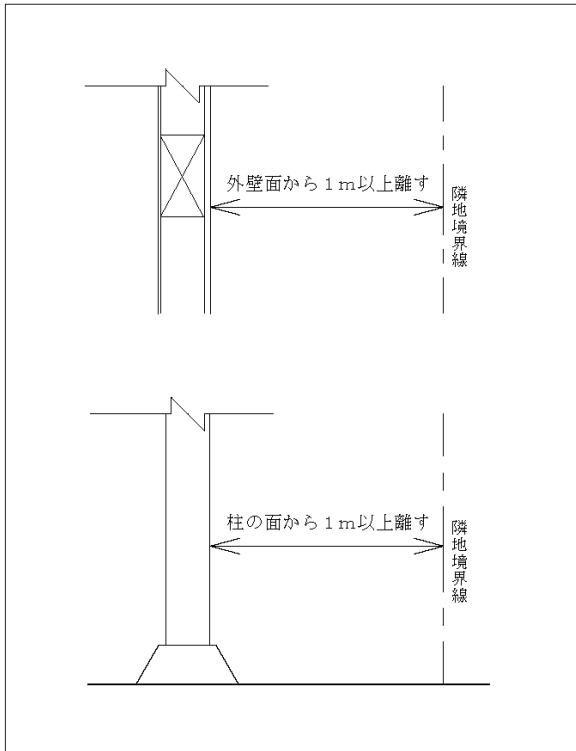
▼参考図① 建築物の最高の高さ



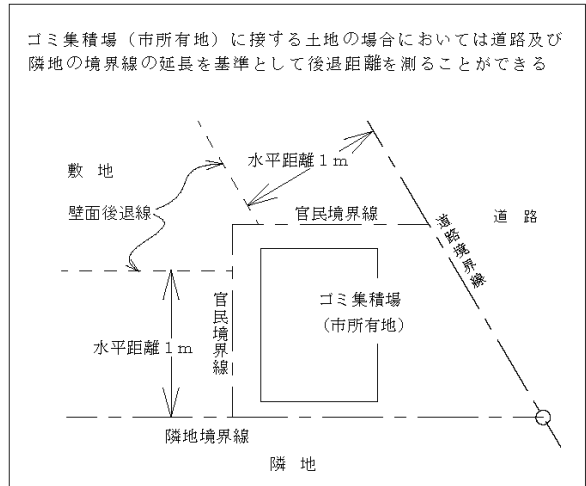
▼参考図② 道路境界線及び隣地境界線からの水平距離



▼参考図③ 外壁面、及び柱の面からの水平距離



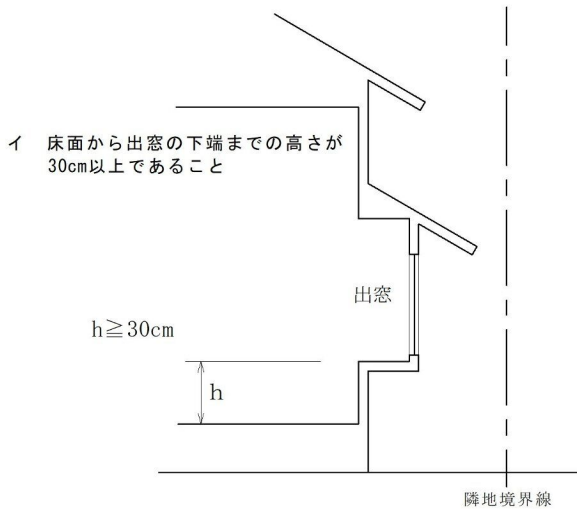
▼参考図④ ゴミ集積場に接する場所の水平距離



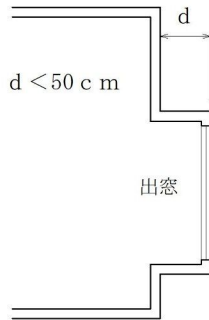
ゴミ集積場（市所有地）に接する土地の場合においては道路及び隣地の境界線の延長を基準として後退距離を測ることができる

▼参考図⑤ 出窓

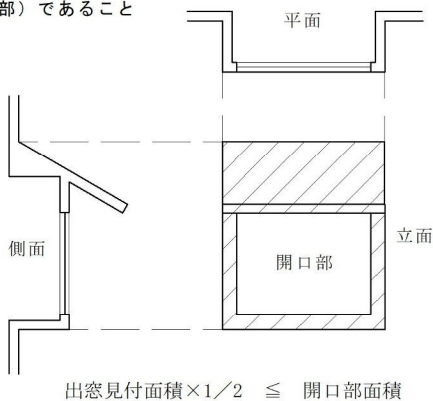
次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない



ロ 周囲の外壁面からの水平距離が50cm以上突き出していないこと

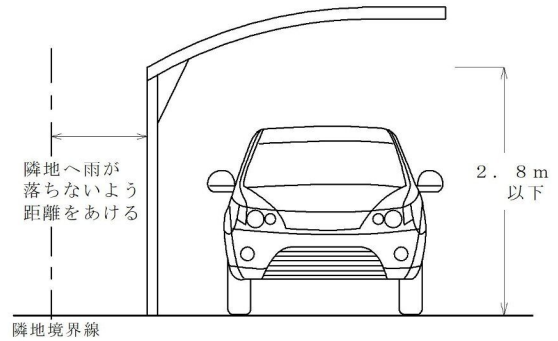


ハ 見付面積の1/2以上が窓（開口部）であること



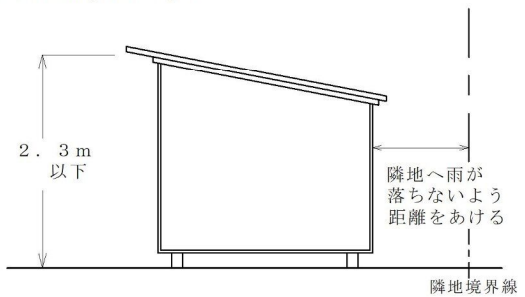
▼参考図⑥ 車庫

車庫の大きさは軒高さ2.8m以下、かつ面積が45㎡以内であること

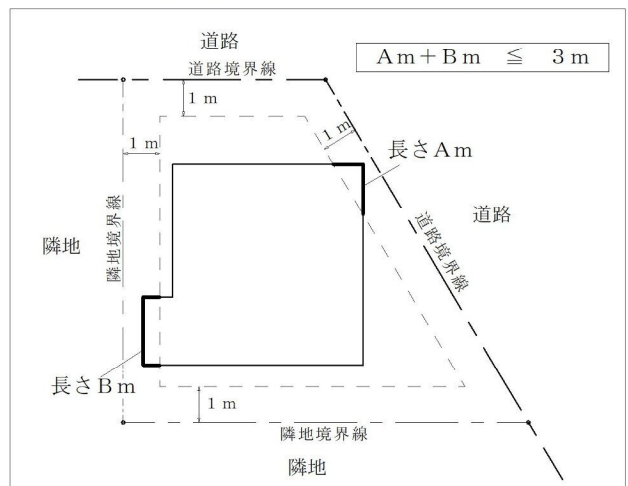


▼参考図⑦ 物置

物置は軒高さが2.3m以下で、移設や除却が容易にできる5.0㎡以内のもの



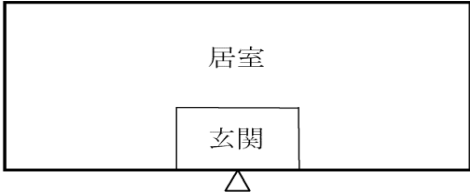
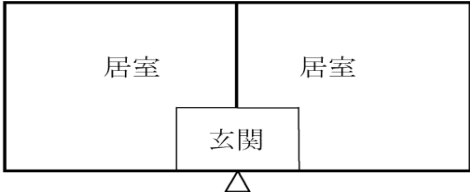
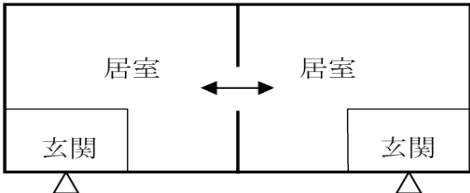

▼参考図⑧ 道路境界線及び隣地境界線からの水平距離1m未満の部分に突出している外壁の中心線の長さの合計が3m以下である外壁又は柱



協定第6条第2号 一行目 「専用住宅（2世帯同居住宅を含む）」

「2世帯同居住宅」とは、一戸建ての専用住宅であり2世帯が、①玄関は共有するが、台所、食堂、浴室などの全部又は一部が世帯毎に独立しているもの（玄関共有型）、又は②玄関も含め各世帯が使用する部分が基本的に独立しているが、住宅の内部で共有する部分があるなど各世帯同士が往来できるもの（内部共有型）をいいます。

よって、上記①②に該当しない「長屋型」住宅は建築できません。

2世帯同居住宅の判断基準		
従来の専用住宅	住宅の全ての部分を各世帯が共有するもの	 <p>A rectangular floor plan with a single room labeled '居室' (Living Room) and a single entrance labeled '玄関' (Entrance) at the bottom center. A triangle symbol is below the entrance.</p>
① 玄関共有型	玄関は共有するが、台所、食堂、浴室などの全部又は一部が世帯毎に独立しているもの	 <p>A rectangular floor plan divided into two rooms labeled '居室' (Living Room) by a vertical wall. A shared entrance labeled '玄関' (Entrance) is at the bottom center. A triangle symbol is below the entrance.</p>
② 内部共有型	玄関も含め各世帯が使用する部分が基本的に独立しているが、住宅の内部で共有する部分があるなど各世帯同士が往来できるもの	 <p>A rectangular floor plan divided into two rooms labeled '居室' (Living Room) by a vertical wall. Each room has its own entrance labeled '玄関' (Entrance) at the bottom. A horizontal double-headed arrow indicates a shared hallway or passage between the rooms. Triangle symbols are below each entrance.</p>
長屋型	上記に該当しない2世帯住宅 建築不可	 <p>A rectangular floor plan divided into two rooms labeled '居室' (Living Room) by a vertical wall. Each room has its own separate entrance labeled '玄関' (Entrance) at the bottom. Triangle symbols are below each entrance.</p>