

ウェリスパーク阿倉川建築協定

(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条に定める協定区域内における建築物の敷地、用途、形態、位置、意匠、建築設備及び外構施設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、「ウェリスパーク阿倉川建築協定」(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、四日市市大字西阿倉川字北山1512番1他27筆を含む別紙1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エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が定める。

(建築物等に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の敷地、用途、形態、位置、意匠、建築設備及び外構施設は、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) 道路や公園等の公共空間からの景観に配慮し、緑化による修景など、統一感のある街並みを目指す。

イ) 閉鎖的な塀や生垣等で囲まれた街並みではなく、緑豊かな潤いのある開放的な街並みを目指す。

(2) 敷地

ア) 区画の分割を禁止する。

イ) 敷地の地盤の高さを変更する場合は、別紙2に示す開発許可時の造成地盤高さより100mm以下とする。

(3) 用途

建築物の用途は、戸建て専用住宅とし、別紙1に示す集会所用地に限り集会所を建築することができる。ただし、戸建て専用住宅については、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、下記の項目に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く。)は、この限りではない。

ア) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

イ) 診療所

(4) 形態

ア) 階数は2階以下とし、最高高さを10m以下とする。

イ) 軒の高さは、7.5m以下とする。

ウ) 軒の高さが7mを超える建築物を建築する場合における北側斜線制限は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたものとする。

エ) 容積率は、10分の10以下とする。

オ) 建ぺい率は、10分の5以下とする。ただし、角地の場合は、10分の1を加えたものとする。(角地は別紙1に示す。)

(5) 位置

隣地境界や道路境界からの壁面後退距離は、別紙3に示す通りとする。ただし、下記の項目に該当する場合は、この限りでない。

ア) 外壁中心線の長さの合計が3.0m以下であること。

イ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつその面積が5㎡以内であること。

ウ) カーポート(柱、梁、屋根のみにより構成された壁及び防風板を有しないもの)

(6) 意匠

ア) 色彩の基準

屋根及び外壁の色彩については、低明度、低彩度のものとし、原色の使用を避ける。

イ) 柵等

柵を設ける場合は、透過性のある高さ1.1m以下のものとする。ただし、玄関口や勝手口、浴室、居室を隣家や公共地から遮蔽する場合は、第8条に定める協定運営委員会の承認を受けなければならない。

ウ) 出入口の位置

公園及び歩行者専用道路へ直接通じる出入口の設置を禁止する。ただし、集会所については、この限りではない。

エ) 広告物等

第5条(3)号に示す用途に限って看板を設置することができる。ただし、表示面積が片面で0.5㎡、両面で1.0㎡以下のもので、高彩度の色彩や奇抜な形態のデザインを用いず、かつ、景観を損なわないものとする。

オ) 自然石張擁壁

原則として、解体撤去を禁止する。ただし、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。

カ) 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行い、その維持管理に努めなければならない。

なお、建物へのアプローチがある側の道路沿いにはシンボルツリーを1本以上植え、かつ、道路沿いの自然石張擁壁部(駐車場部分、出入口部分を除く。)には連続して幅0.6m以上の植樹帯を確保しなければならない。ただし、集会所については、この限りではない。

(7) 建築設備等

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) 道路、公園及び歩行者専用道路に面する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や、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。

(8) 門扉、門柱その他の外構施設

ア) 門扉、門柱その他の外構施設は、道路境界より0.4m以上後退した位置に設置する。

イ) 門扉、門柱その他の外構施設の仕上げについては、建物や周辺部、隣地との調和を図り、質感の高い素材を使用する。

ウ) 舗装材は黒色アスファルト舗装を禁止する。

(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とき(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若しく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年とする。なお、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、更に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、建築物等に関する基準、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ウェリスパーク阿倉川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、相当の猶予期限を付して、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 前項の提訴の手続き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)

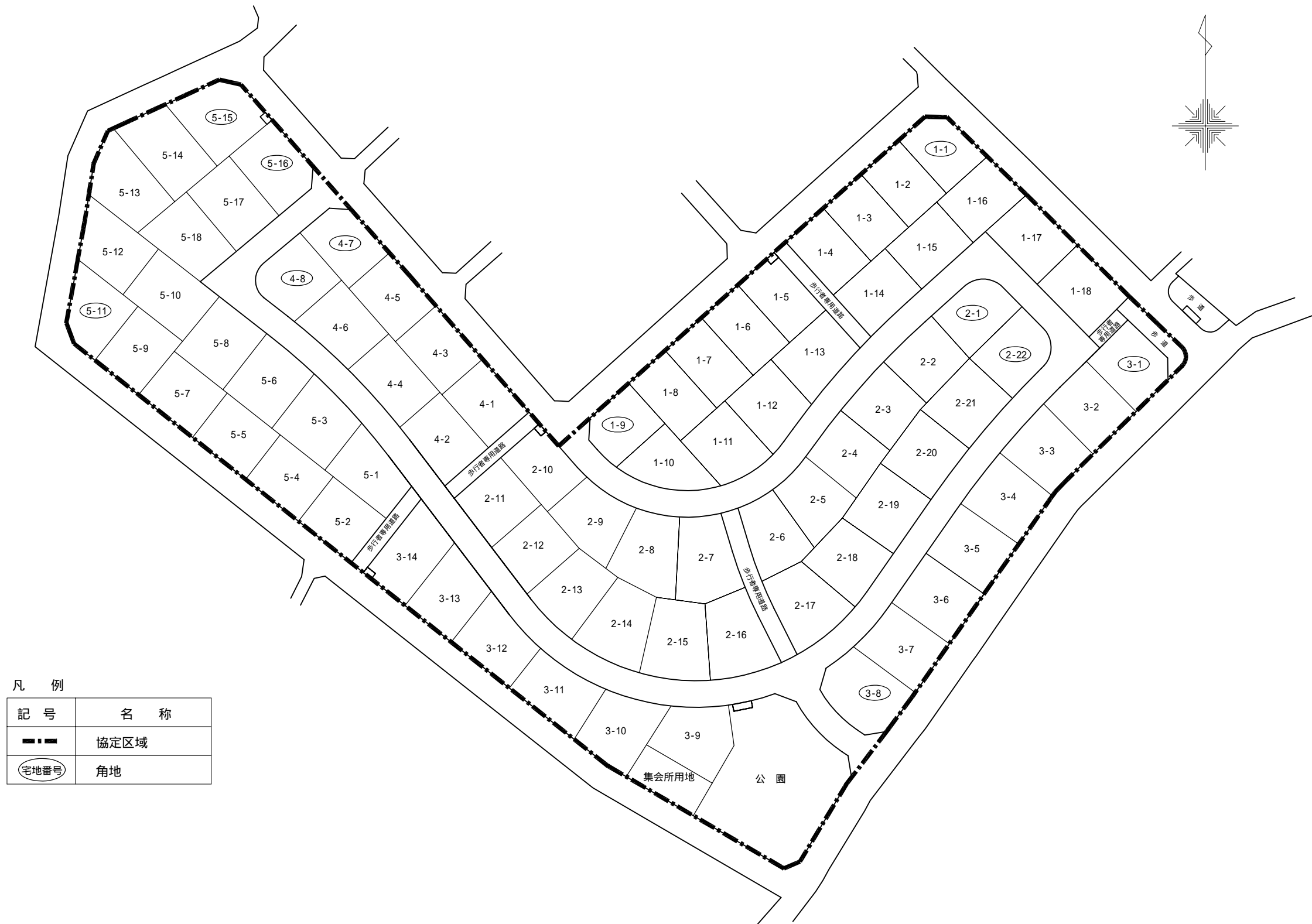
第12条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員会に関して必要な事項は別に定める。

- 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、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が行う。
- 2 この協定は、2部作成し、1部を四日市市長に提出し、1部は委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

協定区域図 S=1/1000



壁面後退計画平面図 S=1/1000

