

ふれあいタウン土井建築協定書

(平成 13 年 8 月改定)

ふれあいタウン土井自治会

ふれあいタウン土井建築協定書

(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章の規定及び佐賀市建築協定条例（平成6年3月23日 条例第3号）に基づき、第4条に定める区域内における建築物の敷地・位置・用途・形態及び、建築設備に関する基準を協定し、区域内の環境を、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、ふれあいタウン土井建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(定 義)

第3条 この協定の用語の意義は、建築基準法及び同施行令（昭和25年 政令338号）に定めるところによる。

(協定区域)

第4条 この協定区域は、佐賀市兵庫町大字藤木字一本松1124番地1他の土地で、別紙協定区域図（図1-2）で表示する区域。（以下「協定区域」という。）

(協定の効力の発生)

第5条 この協定は、建築基準法第76条の3の規定により、許可の日から起算して3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。）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった時から、効力があるものとする。

(委 員 会)

第6条 この協定の運営に関する事項を処理する為、建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。委員会の運営に関し、必要な事項は別に建築協定運営委員会運営細則に定める。

(建築物等に関する基準)

第7条 この協定区域内の建築物の敷地・位置・用途及び形態は、次の各号に定める基準に、適合しなければならない。

- (1) 敷地面積は、180平方メートル以上でなければならない。
- (2) 敷地の地盤の高さは、変更しないこと。ただし、庭の修景及び出入りのためのものについては、この限りでない。
- (3) 敷地への車両の出入口については、次の事項を遵守すること。
 - ① 道路の交差点のすみ切り部に設けてはならない。
 - ② 敷地が道路に二面以上に接している場合は、広い道路からの車両の出入口を設けてはならない。ただし、商業施設用地の出入口については、この限りでない。
- (4) 建築物については、別紙協定区域図(図1-2)の通りA地区(住宅地区)と、B地区(商業関連施設地区)とし、次の各々の定める基準に適合しなければならない。

1. A地区(住宅地区)

- ① 専用住宅又は兼用住宅とする。(一戸建てとする。)
- ② 兼用住宅の兼用部分の用途は、次に掲げるものとする。

店舗(日用品販売・食堂・喫茶・理髪店・美容院・その他これらに類するもの)
- ③ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、60%以下とし、延床面積の敷地面積に対する割合は、200%以下とする。
- ④ 建築物の高さは、10mを限度とする。

2. B地区(商業関連施設地区)

- ① 建築物の用途は、次に掲げるものとする。

イ) 店舗(物品販売・食堂・喫茶・理髪店・美容院・その他これらに類するもの)
ロ) 事務所
ハ) 医療施設

二) 住宅…イ) ロ) ハ) の併用住宅とする。(共同住宅・集合住宅は、不可)

ホ) A地区(住宅地区)で定める専用住宅又は兼用住宅とする。
- ② 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、60%以下とし、延床面積の敷地面積に対する割合は、200%以下とする。
- ③ 建築物の高さは、15mを限度とする。ただし、専用住宅又は兼用住宅の高さは10mを限度とする。 別紙協定説明図(図2)参照
- ④ 日影による建築物の制限
A地区の住宅に日影が生じることがないように、当該部分から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 を乗じて得たものに、5 mを加えたもの以下とする。ただし、専用住宅又は兼用住宅には適用しない。

(北側斜線制限)

別紙協定説明図(図2)参照

- (5) 建築物の外壁又は、これにかわる柱の面は、道路境界から 1.5m以上、隣地境界から 1.0m以上確保すること。又、北側隣地境界からも 1.5m以上確保すること。ただし、物置・車庫・その他これらに類するもので、軒の高さが 2.5m以下の付属建築物については、前文にかかわらず隣地境界から 0.5m以上確保するものとする。

別紙協定説明図(図2)参照

- (6) 建築物の出窓(床面積に算入されない出窓)部分については、前号の規定にかかわらず、隣地境界から 0.5m以上確保すること。

別紙協定説明図(図2)参照

- (7) 建築物は、街並み景観を阻害しないよう十分配慮し、特に派手な原色の採用等は、控えること。

- (8) 車庫及び工作物を設けない駐車場の設置の場合は、草花植栽ゾーンにせり出さないようにすること。

別紙協定説明図(図2)参照

- (9) 看板・広告板、及び自動販売機は、道路境界線及び隣地境界線から 60 cm以上後退し、草花植栽ゾーン内は道路高から 3.0m以上の空間を設けること。

別紙協定説明図(図2)参照

(生垣等)

第 8 条 この協定区域内の生垣等については、別紙協定区域図(図1-2)のA地区(住宅地区)とB地区(商業関連施設地区)の各々に定める次の基準に適合しなければならない。

- (1) A地区(住宅地区)

- ① 隣地境界に面する生垣又はフェンスの高さは、1.2m程度とし、隣地境界線は、高さ 30 cm程度のコンクリートブロック造りとする。

別紙協定説明図(図2)参照

- ② 道路境界線から 60 cmは、草花類の植栽ゾーンとする。草花ゾーンから内側に 60 cmを生垣とし、生垣の高さは道路高から 1.5m程度とする。

別紙協定説明図(図2)参照

- (2) B地区(商業関連施設地区)

- ① 歩道に面する道路境界から 60 cmは、草花類の植栽ゾーンを設けるものとし、その他の道路境界・隣地境界についても塀等を避け極力緑地化に努めるものとする。

- ② 生垣又はフェンスを設ける場合の高さは、隣地境界に面するものは 1.2m程度と

し、道路境界に面するものは、道路高から 1.5m 程度とする。

③ 専用住宅又は兼用住宅の場合の基準は、周囲の状況により委員会が判断する。

(制限の特例)

第 9 条 第 7 条から第 8 条までの規定にかかわらず、委員会の決定に基づき、公益上必要な建築物で、地域の環境を害さないものと認めたものについては、この限りでない。

(公共施設の移動、変更の禁止)

第 10 条 上下水道の引込み位置、電柱の位置及び浄化槽の維持管理や附属施設等、公共に寄与された土地、建物、施設の移動・変更等は、出来ないものとする。ただし、委員会の決定に基づき、委員長が、やむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

(有効期限)

第 11 条 この協定の有効期間は、佐賀市長の認可の公告があった日から、10 年とする。ただし、違反者の措置に対しては、期間満了後もなお有効を有す。

2 期間満了の日の 6 ヶ月前までに、土地の所有者等から、委員長に対し、有効期間の継続についての異議の申し出がない場合には、さらに引き続き 5 年有効とする。

3 前項の規定は、以後においても準用する。

(違反した者に対する措置)

第 12 条 この協定に違反した者があった場合には、委員長は当該違反者に対し、文書をもって、工事の施工の停止を請求し、かつ相当の猶予期間をつけて、当該行為を是正するために、必要な措置をとることを請求することが出来る。

2 委員長は、この協定に違反することが確認出来たときは、建築物の着工前であっても、工事の施工の停止を請求することが出来る。

3 前 2 項の請求があった場合には、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 13 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出来る。

2 前項のために要した費用は、全て当該違反者の負担とする。

(協定の変更)

第 14 条 この協定に係る協定区域、建築物の基準、有効期限、違反者に対する措置を変更しようとする場合には、土地の所有者等の全員の合意を必要とする。

(協定の廃止)

第 15 条 この協定を廃止しようとする場合には、土地の所有者等の過半数の合意を必要とする。

(変更・廃止の認可)

第 16 条 この協定を変更又は廃止しようとする場合には、佐賀市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(補 則)

第 17 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。

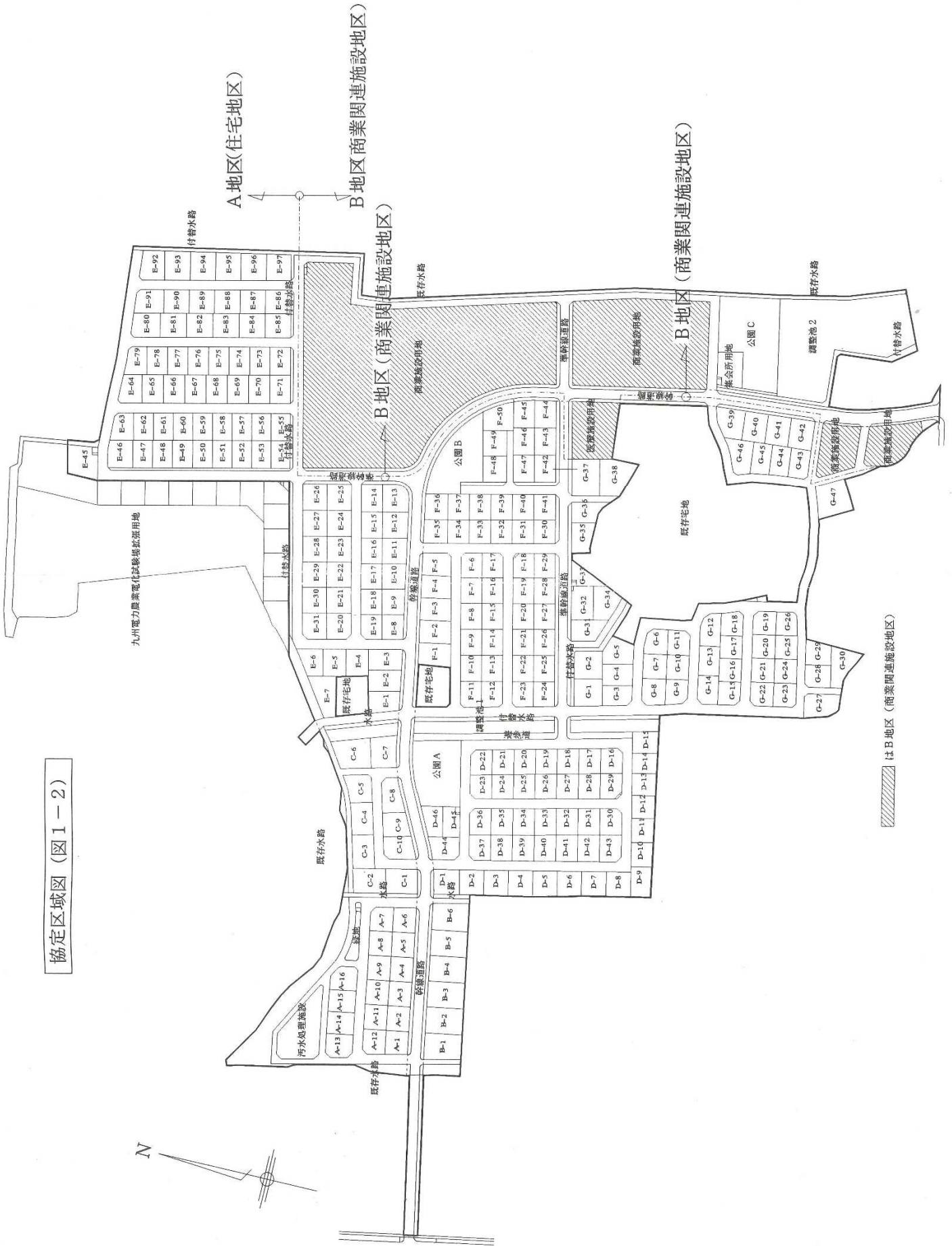
附 則

この協定書は 2 部作成し、これを佐賀市長に提出する。認可通知書は、委員長が保管し、その写しを土地所有者等に配布する。

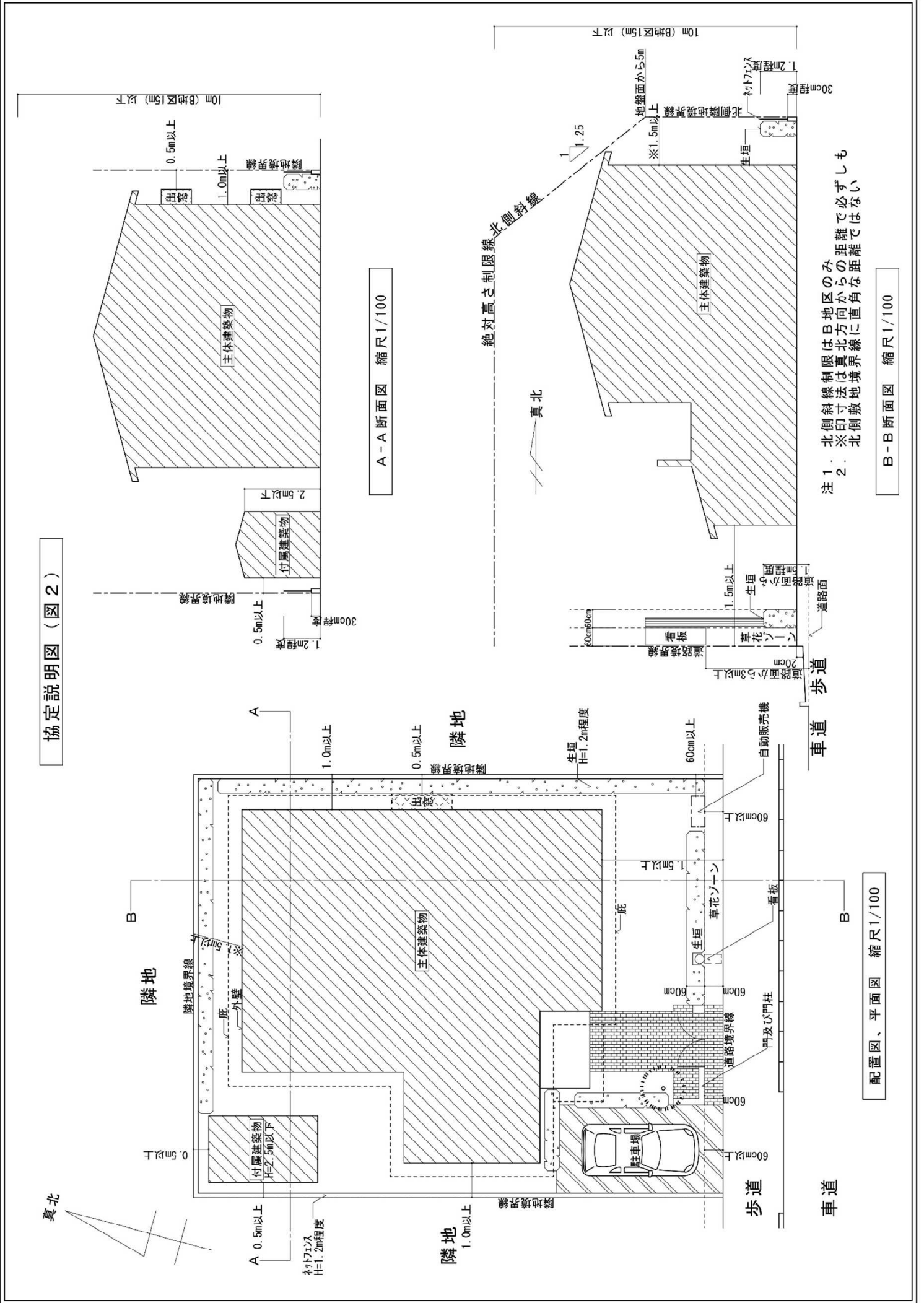
追 記

協定の変更箇所はアンダーラインを付した部分です。

協定区域図 (図1-2)



協定説明図 (図2)



A-A 断面図 縮尺 1/100

配置図、平面図 縮尺 1/100

B-B 断面図 縮尺 1/100

- 注 1. 北側斜線制限はB地区のみ
- 注 2. ※印寸法は真北方向からの距離で必ずしも北側敷地境界線に直角な距離ではない

ふれあいタウン土井建築協定運営委員会運営細則

令和2年4月26日

(総 則)

第1条 ふれあいタウン土井建築協定（以下「本協定」という。）第6条に基づき、運営上必要な事項につきこの細則を定める。

(土地の所有者等の届出義務)

第2条 本協定第7条・第8条の規定を遵守するため、建築行為（新築、改築、増築）及び外構工事（本協定第7条・第8条の規定に関するものに限る）を行なおうとする時は、運営委員会に別に定めた届出図書を添えて届出なければならない。また、変更しようとするときも同様とする。届出を受けた運営委員会は、2週間以内に届出者に対して適否の通知をしなければならない。

2 前項の行為及び工事を完了したときは、運営委員会に別に定めた報告書を添えて報告しなければならない。報告を受けた運営委員会は、立会い検査を行い、2週間以内に届出者に対して適否の通知をしなければならない。

(委員会)

第3条 この協定を運営するために、委員会を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により、選出された委員9人をもって組織する。
- 3 委員会には、委員長1人、副委員長2人、会計2人及び委員4人の役員を置く。
- 4 委員会は、委員長を含み5人以上の委員の出席がなければ、開くことは出来ない。
- 5 委員会の議決は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数の時は、委員長の決するところによる。
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 前項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても、後任の委員が任命されるまでは、その委員の任期は継続しているものとみなす。
- 8 委員は、再任されることができる。
- 9 委員は、非常勤とする。
- 10 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。
- 11 委員長は、土地の所有者等の3分の1以上の者の、書面による請求があった場合には、委員会を招集しなければならない。
- 12 副委員長は、委員長に事故ある時これを代理する。
- 13 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(総 会)

第4条 総会は、運営委員会最高に議決機関であって、年1回招集する通常総会と必要ある時に招集する臨時総会とする。

(議決、承認を要する事項)

第5条 次の各号は、総会の議決又は承認によらなければならないものとする。総会は、土地の所有者等の2分の1以上の出席をもって成立し、議決権の過半数をもって決す。可否同数の時は議長の決するところによるものとする。

- (1) 役員を選任、解任及び職務範囲に関する事。
- (2) 運営委員会の業務の委託先の決定又は変更に関する事。
- (3) 運営委員会の決定事項の変更に関する事。
- (4) 運営報告及び収支報告に関する事。
- (5) 運営計画に関する事。
- (6) 細則の変更及び廃止に関する事。

(招 集)

第6条 総会の招集は、委員長がこれを行なう。

- 2 総会を招集するには、その開催日より少なくとも5日前に総会の目的たる事項を示して、土地の所有者等全員に通知しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると委員長が認める時は、この期間を短縮することができる。

(土地の所有者等の総会招集権)

第7条 第6条第1項に定める他、土地の所有者等の4分の1以上の者が総会の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を委員長に提出して総会の招集を請求した時は、委員長は2週間以内に総会を招集しなければならない。

(議 長)

第8条 総会の議長は、総会において選出する。

(議事録の作成及び保管)

第9条 総会及び委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び委員長がこれに署名押印しなければならない。
- 3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(経 費)

第 10 条 運営委員会に係る諸経費は、土地の所有者等全員の負担とする。

附 則

1 この細則は、令和 2 年 4 月 26 日から施行する。

建築協定運営委員会

委 員 長 ふれあいタウン土井自治会 会長 1 名

副委員長 ふれあいタウン土井自治会 副会長 2 名

会 計 ふれあいタウン土井自治会 会計 2 人

委 員 ふれあいタウン土井自治会 専門部長を除く役員 4 人

1. 建築協定運営委員会への申請図書の事務取扱について

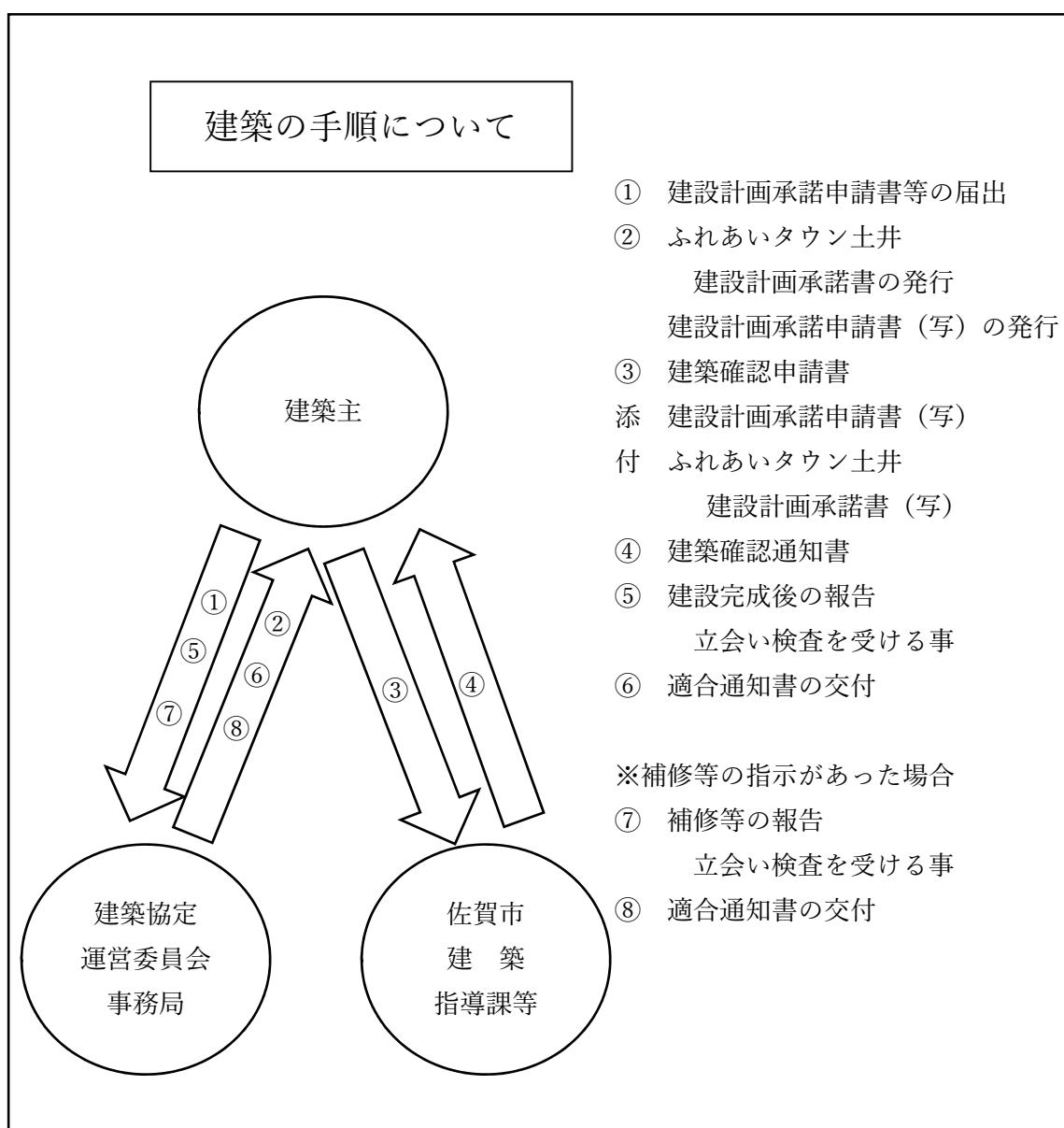
ふれあいタウン土井建築協定の申請図書の受付・審査・承諾事務については、次の通りといたします。

(1) 申請図書の取扱事務局

富澤都市建築設計（建築協定運営委員会 委託事務所）

佐賀市兵庫南一丁目7番1号

TEL 0952-20-1141



手順① 建設計画承諾申請書等の届出

※申請等の手数料は、建築主の負担とし委託事務所に全額前金払いとします。

提出時期…建築確認申請提出前

添付提出図書…下の表(1)～(13)

事務局が特に必要と認めた図書

提出先…ふれあいタウン土井建築協定運営委員会事務局

富澤都市建築設計（委託事務所）

TEL 0952-20-1141

提出図書

添付順序	図書名称
(1)	建設計画承諾申請書
(2)	委任状
(3)	確認申請書（写）
(4)	付近見取図
(5)	配置図
(6)	敷地求積図
(7)	各階床面積表
(8)	各階平面図
(9)	2面以上の立面図
(10)	2面以上の断面図
(11)	屋外設計図
(12)	誓約書
(13)	その他必要図書

- (注) ・(1)～(13)は、各1部で良い。
・(3)は、建築確認申請の際に提出すべき建築基準法施行規則第1号様式正本の写し。
・(11)屋外設計図については、建設時に決まっていない場合は、後日再提出願います。

(※) 屋外設計図の提出の手順（外構工事のみの申請の場合も準じる）について

提出先…建築協定運営委員会事務局

富澤都市建築設計

提出時期…屋外工事着手前

提出図書…建設計画承諾申請書…1部

委任状…1部

屋外設計図…1部

手順② 運営委員会より承諾書の交付

提出された設計図書について、運営委員会事務局にて各条項を照合し、協定に適合していると認められた場合、運営委員会より承諾書を交付いたします。

※申請書（配置図を含む）（写）・誓約書（写）及び承諾書（写）は、委託事務所から運営委員会へ郵送

手順③ 建築確認申請の提出（※外構工事のみの場合は除く）

申請時に建設計画承諾申請書（写）と建設計画承諾書（写）を添付すること。
提出時期…手順②の承諾書受領後、建築着工前

手順④ 審査及び確認通知書の交付（※外構工事のみの場合は除く）

佐賀市役所 建築指導課等にて、建築基準法に基づいて審査され、適合している場合、建築主事等より通知書が交付されます。

手順⑤ 建設完成後の報告

建設完成後、2週間以内に完了報告書を委託事務所に提出し、立会い検査を受けてもらいます。

※建設完了報告書（写）は、委託事務所から運営委員会へ郵送

※建設完成後の報告がない場合は、運営委員会は、建築主等に催促

手順⑥ 適合通知書の交付

立会い検査の結果、適合すると認められる場合は、立会い検査から2週間以内に適合通知書が交付されます。

なお、補修等の指示を受けた場合は、その指示に従ってもらいます。

※適合通知書（写）は、委託事務所から運営委員会へ郵送

手順⑦ 補修等の報告（※補修等の指示があった場合）

補修指示通知書発行日から10日以内又は補修指示通知書に示された期間内に補修等を行い、補修完了報告書を委託事務所に提出し、再度立会い検査を受けてもらいます。

※補修指示通知書（写）及び補修完了報告書（写）は、委託事務所から運営委員会へ郵送

手順⑧ 適合通知書の交付（※補修等の指示があった場合）

立会い検査の結果、適合すると認められる場合は、適合通知書が交付されます。

※適合通知書（写）は、委託事務所から運営委員会へ郵送

申請等の手数料

※手数料は全額前金払とし、いかなる場合においても返還はしません。

申請の内容	手数料（立会い検査手数料を含む）
建築行為を伴うもの	3万円（税込）
外構工事のみ	2万円（税込）

建設計画承諾申請書

年 月 日

1. 建築主	氏名 _____ ④ 住所 〒 _____ TEL () - _____		
2. 申請者 代理	事務所名及び担当者名 _____ 住所 〒 _____ 連絡先 () - _____		
3. 敷地位置	地名地番 _____ 宅地番号 _____		
4. 地区	A地区（住宅地区） ・ B地区（商業関連施設地区）		
5. 工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替・外構工事		
6. 申請に係る 建築物	軒の高さ (_____ m) 階数（地上 _____ 階・地下 _____ 階） 最高高さ (_____ m) 構造 _____ 用途：専用住宅 ・ 併用住宅 ・ 店舗 ・ 他 (_____)		
7. 敷地面積	_____ m ² (_____ 坪)		
8. 建築面積 及び建ぺい率	(申請部分m ²) (申請以外の部分m ²) (合計 m ²) _____ / _____ = _____ % < 60% 建ぺい率：建築面積／敷地面積m ²		
9. 延べ床面積 及び容積率	(申請部分m ²) (申請以外の部分m ²) (合計 m ²) _____ / _____ = _____ % < 100% (200%) 容積率：延べ床面積／敷地面積m ²		
10. 壁面後退	道路 (_____ m) 東西南北（該当カ所に○印を付ける） 北隣地 (_____ m)：隣地 (_____ m) 東西南（該当カ所に○印を付ける）		
11. 工期	年 月 日 ～ 年 月 日		
決裁欄	月 日	月 日	月 日
	備考欄		

ふれあいタウン土井建設計画承諾書

年 月 日

----- 殿

ふれあいタウン土井建築協定運営委員会

運営委員長 ⑩

年 月 日付で申請のありました下記物件について、建築協定書に基づいて計画されているので、承諾いたします。

記

敷地位置 : ----- (区画番号 -----)

工事種別 [新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替・外構工事]

建物種別 : ----- 造 ----- 階建

延床面積 ----- m²

年 月 日

誓 約 書

ふれあいタウン土井
建築協定運営委員会 殿

住 所
建築主 氏 名 ⑩
TEL

敷地位置

区画番号 ー

今般、私が所有する上記土地に私が建築工事（門塙、造園等の工事を含む）を施工する場合は、建築協定書及び裏面事項を遵守することを誓約いたします。また、私が上記土地を第三者に譲渡する場合についても、裏面事項の遵守義務を全て当該第三者に承継させます。

承継させなかったことにより、ふれあいタウン土井建築協定運営委員会又は、自治会に損害が生じた時は、私が直ちにその損害を賠償します。

記

1. 建築材料等の搬入により、車両を持ち込む場合は指定交通ルールを守り、付近住民等に迷惑をかけません。
2. 建築材料等は、必ず私の所有地内または使用权のある場所に置き、道路・公共用地・他人地並びに、ふれあいタウン土井自治会の所有地内は使用しないことを原則としますが、事情により材料置場として、またその他の理由により他人地等を使用する場合は、あらかじめその所有者等の了承を受けます。
3. 建築工事実施中、道路及び側溝等の上は、材料置場等として使用しないことを原則としますが、事情により許可を得て使用する場合は、交通の妨害及び排水溝等に材料が流入しないよう注意し、万一側溝等に土砂材料の流入が生じた場合は、速やかに復旧します。
4. 建築工事施工の責に帰すべき理由によって道路、排水溝その他ふれあいタウン土井自治会所有地、若しくは公共用地、近隣居住者の所有物に損害を与えた場合は、私において速やかに補修、原型復旧工事を実施します。
5. 万一、近隣の居住者、宅地所有者、その他利害関係者から意義の申立て等があった場合は、私の責任において速やかに解決し、損害があればその補償を行い、ふれあいタウン土井自治会には、一切のご迷惑をかけません。
6. 残材、塵芥等は宅地内・調整池・公園・道路等に放置・放棄せず、私の責任において処理し、付近住民及びふれあいタウン土井自治会には、一切の迷惑をかけません。
7. 排水工事に関しては、次の様に施工します。
 - ① 雨水は、宅地雨水枡に接続
 - ② 汚水及び雑排水は、宅地汚水枡に接続
8. 建築物の完成時には遅滞なく完成した旨をふれあいタウン土井自治会に連絡し、毀損物の有無について立会い検査を受けるものとし、補修・原型復旧並びに跡片付け等を指示された箇所は、速やかに復旧します。
9. 立会い検査後、指示を受けた箇所の補修、原型復旧並びに跡片付け等は、10 日以内に復旧し、督促があっても復旧出来なかった場合は、ふれあいタウン土井自治会において代行することに同意し、その費用は私が負担することを約束します。

以 上

建設完了報告書

年 月 日

ふれあいタウン土井
建築協定運営委員会 殿

報告者氏名 ㊟

ふれあいタウン土井建築協定運営委員会運営細則第2条第2項の規定に基づき、下記の工事が完了したので報告します。

記

1. 建築主	氏名 _____ ㊟ 住所 〒 _____ TEL () -		
2. 申請者 代理者	事務所名及び担当者名 _____ 住所 〒 _____ 連絡先 () -		
3. 敷地位置	地名地番 _____ 宅地番号 -		
4. 地区	A地区（住宅地区） ・ B地区（商業関連施設地区）		
5. 工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替・外構工事		
6. 工事完了日	年 月 日		
決裁欄	月 日 月 日 月 日	備考欄	

ふれあいタウン土井建設適合通知書

年 月 日

殿

ふれあいタウン土井建築協定運営委員会
運営委員長 ㊟

年 月 日付で完了報告のありました下記物件について、立会い検査の結果、建築協定書に適合していることを確認しましたので通知します。

記

敷地位置 : ----- (区画番号 -----)

工事種別 [新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替・外構工事]

建物種別 : 造 階建

延床面積 ----- m²

補修指示通知書

年 月 日

殿

ふれあいタウン土井建築協定運営委員会

運営委員長 ㊟

年 月 日付けで建設完了の報告がありました建設工事について、
年 月 日の立会い検査の結果、下記の補修すべき点がありましたので通
知します。

尚、補修すべき措置については、年 月 日までに補修を完了し、補修完了報
告書を提出して下さい。

敷地位置 : ----- (区画番号 -----)

工 事 種 別 [新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替・外構工事]

記

【改善指示事項】(例)

1. 敷地への車両の出入り口を道路の交差点のスミ切り部以外に設けること。(本協定第7条(3)①)
2. 建築物の高さは、10mを限度とすること。(本協定第7条(4)1. ④)
3. 道路境界線から 60cm は、草花類の植栽ゾーンとし、そこから内側に 60cm を生垣とし、高さは道路高から 1.5m程度とすること。(本協定第8条(1)②)

補修完了報告書

年 月 日

ふれあいタウン土井
建築協定運営委員会 殿

報告者氏名 ㊟

年 月 日付けで通知のあった補修指示事項は下記のとおり補修が完了しましたので報告します。

敷地位置 : _____ (区画番号 _____)

記

(例)

No.	改善を要する事項	改善年月日	摘要
1	車両の出入り口の移動	令和 年 月 日	スミ切り部以外に移動した
2	建築物の高さ	令和 年 月 日	10m以下とした
3	植栽ゾーン・生垣	令和 年 月 日	植栽ゾーン・生垣共に設けた