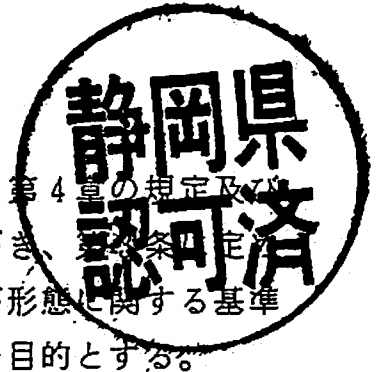


建築協定書



(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章の規定及び島田市建築協定条例（昭和46年島田市条例第38号）に基づき、第2条に定める協定区域における建築物の敷地、位置、構造、用途及び形態に関する基準を定め、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、グリーンヒルズ初倉団地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 この協定の目的となる区域（以下「協定区域」という。）は、静岡県島田市大字船木字池田1883-1番ほかの土地で、別紙地番表及び図面に表示する区域とする。

(効力の発生)

第4条 この協定は、静岡県知事の認可の日から起算して1年以内において、協定区域内の土地に二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ときから効力を発する。

(土地の共有者等の取扱い)

第5条 土地の共有者又は共同借地権者は、合わ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6条 次条に定める基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。

(建築物に関する基準)

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

- (1) 建築物の敷地面積は、165平方メートル以上とし、この協定が静岡県知事の認可を受けた時の区画を分割しないこと。
- (2) 敷地の地盤の高さを変更しないこと。ただし、庭の修景若しくは車庫等への出入りのために変更する場合又は委員会（第12条に規定する委員会をいう。以下同じ。）が、その土地の利用上やむを得ないと認めた場合は、

この限りでない。

- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、真北方向の水平距離で隣地境界線から1メートル以上離れていること。ただし、物置、車庫その他これらに類する別棟の付属建築物で軒の高さが2.5メートル以下のものについては、この限りでない。
- (4) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、二以上の道路に接する敷地にあつては10分の7、その他の敷地にあつては10分の6を超えないこと。
- (5) 建築物の高さは、10メートルを超えないこと。
- (6) 建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物以外の建築物を建築しないこと。
- (7) 敷地境界に面する垣又は柵は、生け垣又は高さが1.5メートル以下の鉄製、アルミ製、木製若しくは竹製等のものとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造としないこと。ただし、門若しくは門の袖で長さがそれぞれ2メートル以下のもの又はフェンスの基礎で高さが50センチメートル以下のものについては、この限りでない。
- (8) 敷地から道路への自動車の出入口は、道路の交差点の隅切り部分に面して設けないこと。
- (9) 敷地内には、協定区域内にある施設以外の施設のための広告板及び看板を設けないこと。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。
- (10) 敷地内の空地については、生け垣のほか3本以上の高木(成木時に樹高3メートル以上になる木をいう。)を植栽すること等により、緑化に努め、庭木等の高さ及び形状等について、周辺に迷惑を及ぼさないよう良好に管理されていること。

2 前項の規定にかかわらず、委員会の決定に基づき委員長(第12条第3項に規定する委員長をいう。以下同じ。)が協定区域内の利便の増進上必要な建築物で、区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。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告があつた日から15年を経過した日をもって満了となる。ただし、この協定の有効期間内になされた行為に対する第10条及び第11条の規定の適用については、期間満了後も、

なお従前の例による。

- 2 この協定の有効期間が満了となる日の6か月前までに、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意義の申出がない場合には、この協定は引き続き5年間有効となる。
- 3 前項の規定は、前項の規定によりこの協定の有効期間が継続している場合について準用する。

(新たな土地の所有者等に対する協定の効力)

第9条 この協定は、前条に規定する有効期間内において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(違反した者に対する措置)

第10条 この協定に違反した者があった場合には、委員会は、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、又は相当の猶予期限をつけて、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できる。

- 2 前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は、委員長は、これを履行させるために裁判所へ提訴することができる。

- 2 前項の訴訟に要する費用等は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第12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5人をもって組織する。
- 3 委員会には、委員長1人、副委員長1人及び会計1人を置く。
- 4 委員会は、委員長を含む3人以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。
- 5 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、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 委員の任期が満了した場合において、後任の委員が任命されるまでは、前項の規定にかかわらず、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 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある場合には、第7条、第8条、第10条又は第11条に関する議事に加わることができない。
- 11 委員長は、委員が互選し、副委員長及び会計は、委員長が任命する。
- 12 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。
- 13 委員長は、土地の所有者等の3分の1以上の者から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。
- 14 副委員長は、委員長に事故があるとき、これを代理する。
- 15 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(協定の変更)

第13条 この協定に係る協定区域、建築物の基準、有効期間又は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14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。

(変更及び廃止の認可)

第15条 この協定を変更又は廃止しようとする場合には、静岡県知事に申請してその認可を受けなければならない。

(補則)

第16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、委員会が定める。