

百花の郷「東大津」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）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4条に定める区域内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。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、百花の郷「東大津」建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる区域（以下「協定区域」という。）は、静岡県島田市野田地内で、別紙の区域とする。

(協定の効力の発生)

第5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、この協定の区域内の土地に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。）が存することになった時から効力を発する。

(土地の共有者等の取扱)

第6条 土地の共有者又は共同借地権者は合わせて一つの所有者又は借地権者とみなす。

(建築物の借主の地位)

第7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8条 この協定内の建築物の敷地、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なければならない。

- (1) 敷地の地盤の高さを変更しないこと。
ただし、庭の修景又は車庫等への出入りのために変更する場合は、この限りでない。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線から1メートル以上離れていること。ただし、隣地境界線に面する物置その他これらに類する別棟の付属建物で軒の高さが2.5メートル以下のものについては、この限りでない。
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の6を超えないこと。
- (4) 建築物の高さは、10メートルを超えないこと。
- (5) 別表に掲げる建築物以外の建築物は建築しないこと。
- (6) 道路境界線に面して設ける垣は生垣とすること。ただし、門又は長さが2メートル以下の門の袖にあってはこの限りではない。
- (7) 敷地内には、協定区域内にある施設以外のための広告板及び看板を設けないこと。
- (8) 敷地内の空地については緑化に努め、良好に管理すること。

- 2 前項各号の規定は、委員会の決定に基づき委員長（第13条第3項に規定する委員長をいう。以下同じ。）が協定区域内の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、適用しない。

（有効期間）

第9条 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告のあった日から10年間を経過した日をもって満了とする。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11条及び第12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異議の申出がない場合には、この協定は引き続き10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10条 この協定は、前条の有効期間内において、この協定区域内の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11条 この協定に違反したものがあつた場合には、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できる。

- 2 前項の請求があつた場合には、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12条 前条第1項の請求があつた場合において、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13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7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人の役員を置く。
- 4 委員会は、委員長を含み委員の過半数の出席がなければ会議を開くことはできない。
- 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する第8条、第9条、第11条又は第12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14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。ただし、当該建築協定区域内に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

(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。

(変更及び廃止の認可)

第16条 この協定を変更又は廃止しようとする場合には、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。

別 表 [第8条 (5)]

- 1 住宅
- 2 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一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五〇平方メートルを超えるものを除く。）
 - (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - (3) 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、出力の合計が〇. 二キロワット以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が〇. 二キロワット以下の原動機を使用する畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (4) 出力の合計が〇. 七五キロワット以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第百三十条の六において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
 - (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (6) 出力の合計が〇. 二キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- 3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 5 養老院、託児所その他これらに類するもの
- 6 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第四項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）
- 7 診療所
- 8 前各号の建築物に附属するもの（次に掲げるものを除く。）
 - (1) 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル（同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に三分の一を乗じた値が三百平方メートル未満の場合においては、その値）をこえるもの及び二階以上の分にあるもの
 - (2) 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎
 - (3) 製針又は石材の引割で出力の合計が一. 五キロワットを超える原動機を使用するもの