

オレンジタウン神座建築協定

(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、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持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、オレンジタウン神座建築協定（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、静岡県島田市神座地区の土地で別紙地番表及び別紙図面に表示する区域とする。

(協定の効力の発生)

第5条 この協定は、静岡県知事の許可の日から起算して3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。）が存することとなった時から効力を発する。

(土地の共有者等の取扱い)

第6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7条 第8条から第16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。

(建築物の敷地等)

第8条 本協定認可時の区画を分割してはならない。但し、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1敷地として利用することができる。

- 敷地の地盤の高さは、変更してはならない。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、この限りではない。
- 敷地から道路への出入口は、道路の交差点の隅切り部及び緑地部分に設けてはならない。

(建築物の用途)

第9条 建築物の用途は、別表に掲げるもの以外のものとしてはならない。

(建築物の位置)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路及び隣接境界線から1メートル以上離れていなければならない。ただし、隣接境界線に面する物置、車庫その他これに類するもので、軒の高さが2.5メートル以下のものについては、この限りではない。

(建築物の形態)

第11条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は、10分の6を超えてはならない。

2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の20を超えてはならない。ただし、自動車車庫その他の専ら自動車の停留または駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗降場を含む。以下「自動車車庫」という。)の用途に供する部分の床面積は当該敷地内建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。

3. 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えてはならない。

4. 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てはならない。

(生垣等)

第12条 敷地境界線に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンスその他これらに類するものでなければならない。ただし、門若しくは門の袖で左右それぞれの長さが2メートル以下のもの又はフェンス等の基礎で高さが50センチメートル以下のものについては、この限りではない。

(汚水排水処理)

第13条 敷地内に合併処理浄化槽を設け、敷地内の汚水排水については、合併処理浄化槽にて浄化処理しなければならない。

(雨水排水処理)

第14条 敷地内に雨水浸透施設を設け、建物等に降った雨水を地中に浸透させなければならない。

(緑化)

第15条 敷地内の空き地については緑化に努め良好に管理しなければならない。

(制限の特例)

第16条 第8条から第15条までの規定は、委員会の決定に基づき、委員長(第21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17条 この協定は、静岡県知事の認可の公告があった日から15年を経過した日をもつ

で満了とする。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19条及び第20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5年間有効とする。

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18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19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設けて、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20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21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人の役員を置く。

4. 委員会は、委員長を含み3人以上の委員の出席がなければ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、前任者の残留期間とする。

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、前項の規定に係わらず、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係る第17条、第18条、第20条又は、第21条に関する議事に加わることはできない。
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22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23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24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25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。

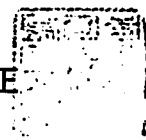
附 則 この協定は認可の公告のあった日から発効する。

平成11年3月24日

申請者 住 所 島田市中央町1番の1

氏 名 島田市土地開発公社

理事長 鈴木 敬 正



別表(第9条)

1 専用住宅

2 兼用住宅で、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ次に掲げる用途を兼ねるものとする。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えてはならない。)

(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、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

(4) 洋服店、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(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)

(5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業)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(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)

(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り)

3 診療所

4 派出所、郵便局

5 保育所、自治会公会堂

6 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50㎡を超えるもの。(倉庫、物置を兼用する場合は、これらの用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。)

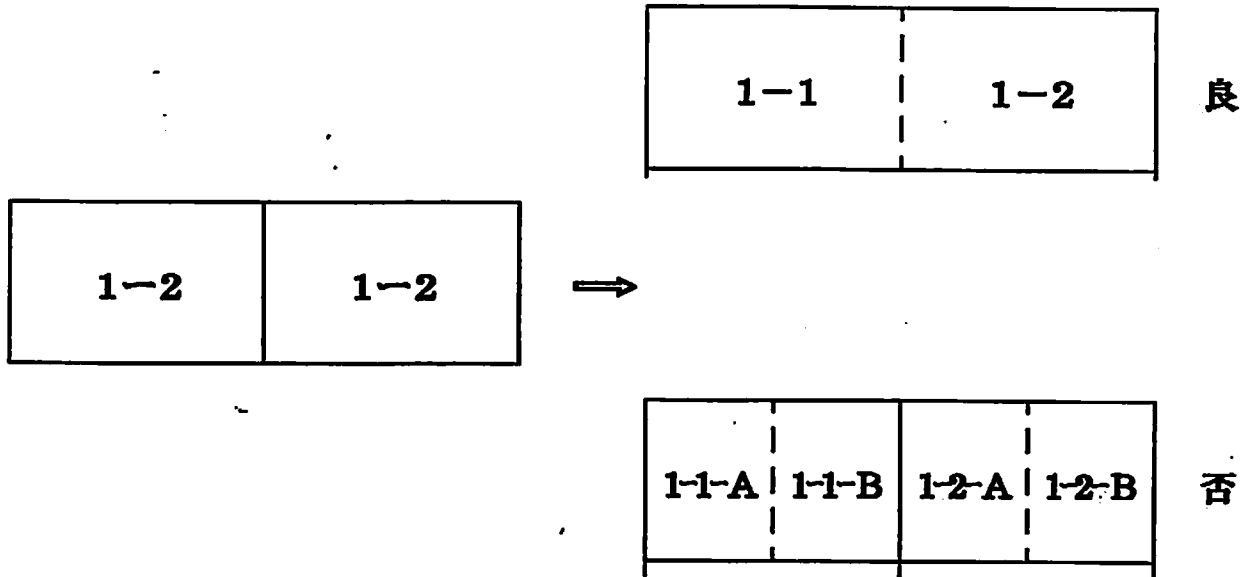
(2) 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの。

(3) 倉庫、物置で床面積の合計が50㎡を超えるもの。(自動車車庫を兼用する場合は、これらの用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの。)

第8条 (建築物の敷地等)

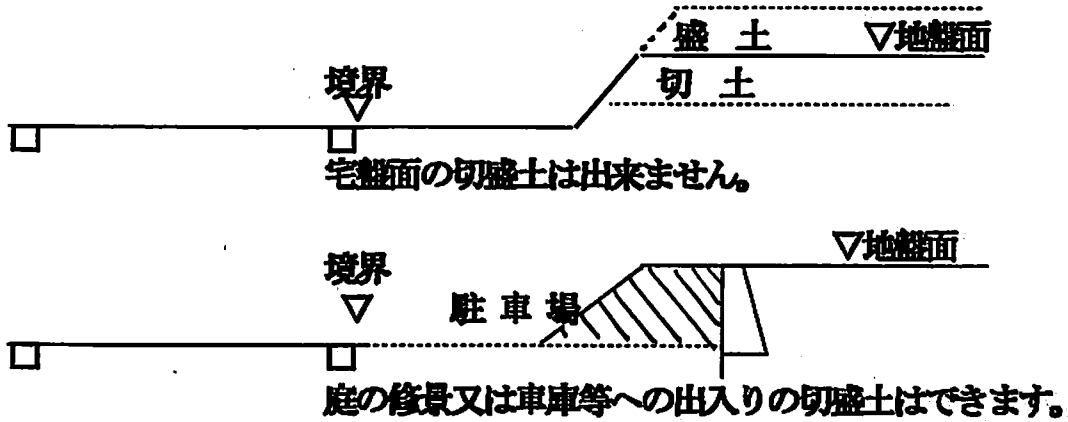
1 区画の変更

- 1 区画を2分割以上にはできません。
- 2 区画以上の区画は1敷地として利用できます。

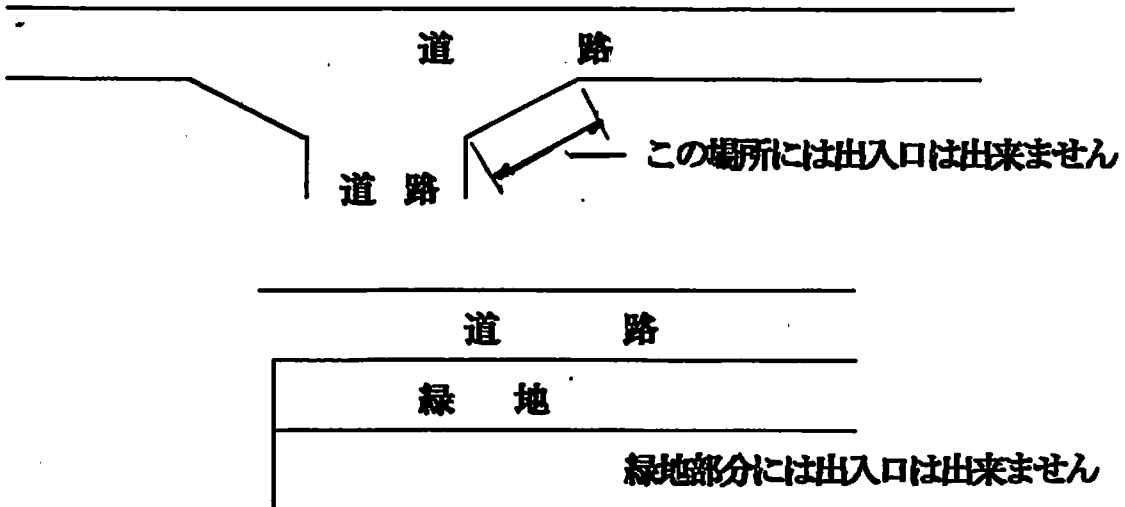


2 地盤の変更

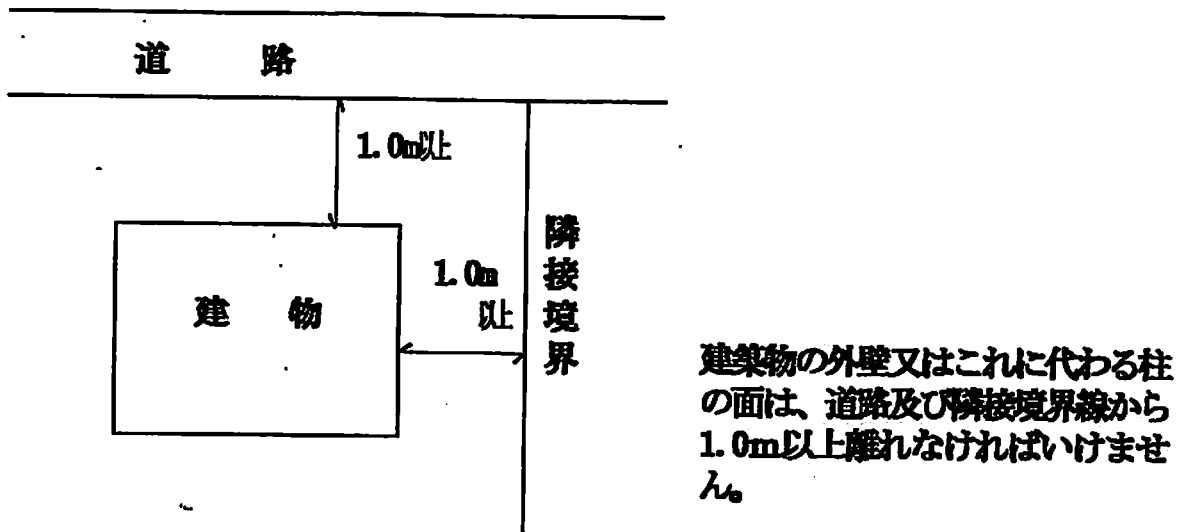
販売時の地盤面を変更してはいけません。



3 出入口の位置



第10条 (建築物の位置)

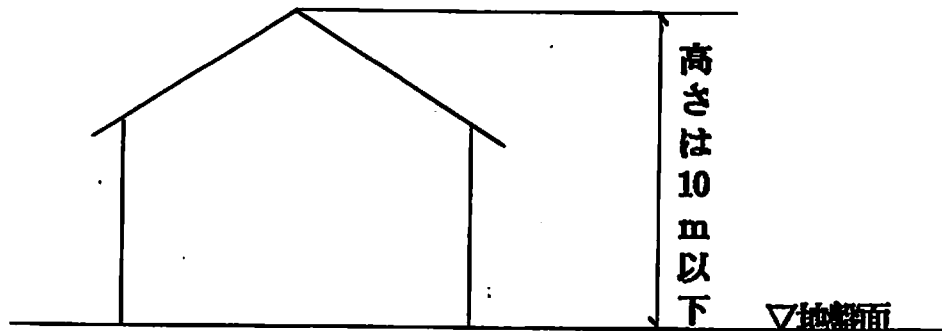


物置、車庫その他これに類するもので、軒の高さ2.5m以下のものはできます。

第11条 (建築物の形態)

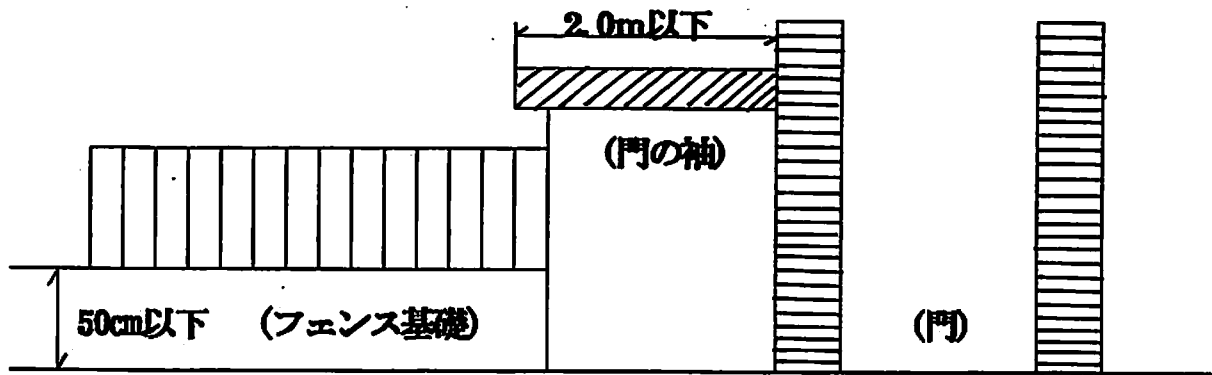
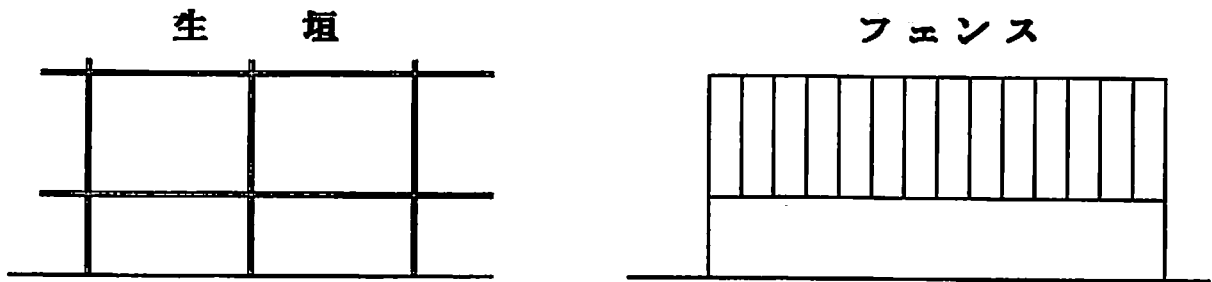
建築面積の敷地面積に対する割合 (建ぺい率) 10分の6を越えてはいけません。
延べ面積の敷地面積に対する割合 (容積率) 10分の20を越えてはいけません。

建築物の高さ



第12条 (生垣等)

1 敷地境界線に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンスその他これらに類するものでなければいけません。



門若しくは門の袖 (左右) の長さが2.0m以下のもの又はフェンス等の基礎高が50cm以下のものは、生垣若しくはフェンスでなくてもできます。

