

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章の規定及び鳥田市建築協定条例(昭和46年鳥田市条例第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定義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、鳥田・ばらの丘ニュータウン建築協定(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、静岡県鳥田市ばらの丘1丁目1番1ほかの土地で、別紙地番表及び別紙図面に表示するA区域及びB区域及びC区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、この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又は賃借権(ただし、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」と総称する)の全員の合意により締結する。

(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 この協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の敷地面積は、200㎡以上とする。
- (2) 敷地の形状及び地盤の高さ(造成完了時の敷地平坦部の高さ)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はない。
- (3) 敷地に対する建築物の面積は、次に定める通りとする。
 - イ A区域 : 建ぺい率50%・容積率100%を越えないものとする。
 - ロ B区域 : 建ぺい率60%・容積率150%を越えないものとする。

- ハ C区域：建ぺい率60%・容積率200%を超えないものとする。
尚、建ぺい率とは建物建築面積の敷地面積に対する割合、容積率とは建築延面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (4) 建築物の外壁の外表面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より1m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附属建物で軒の高さが2.5m以下で且つ床面積の合計が5㎡以内のものについては、この限りではない。
- (5) 敷地の出入口は、道路の交差点のスマ切部には設けてはならない。
- (6) 建築物の地盤面からの高さは、A区域においては10m以下、B区域、C区域においては12m以下とする。
- (7) 建築物の斜線制限は、次に定めるとおりとする。
- イ 道路斜線：A区域、B区域については、前面道路の反対側の境界線から20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に数値1.25を乗じて得たもの。
C区域については、前面道路の反対側の境界線から20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に数値1.5を乗じて得たもの。
- ロ 北側斜線：A区域、B区域については、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数値1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの。
C区域については、この制限を設けない。
- (8) 日影規制は次に定めるとおりとする。
- イ A区域、B区域においては、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物については、平均地盤面からの高さ1.5mを測定面とし、敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間を3時間、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間を2時間とする。
- ロ C区域においては、この制限を設けない。
- (9) 建築物の用途については、次に定めるとおりとする。
- イ A区域は、戸建住宅を中心とした区域。建築基準法第48条に定める第一種低層住居専用地域内の建築物に準ずる。ただし、共同住宅、寄宿舍又は下宿は建築してはならない。
- ロ B区域は、住宅を中心として良好な環境を守りつつ、一定の利便施設を認める地域とする。建築基準法第48条に定める第二種低層住居専用地域内の建築物に準ずる。ただし、共同住宅、寄宿舍又は下宿は建築してはならない。
- ハ C区域は、店舗等誘致指定地とし、建築基準法第48条に定める近隣商業地域内の建築物に準ずる。
- (10) 建築物の屋根及び外壁等の形態・意匠については、周辺環境と調和するよう努めること。
- (11) 道路、緑道及び公園に面する垣又は柵の構造は次の一に適合するものとする。ただし、地盤面からの高さが1.0m以下で且つ道路面からの高さが1.5m以下のもの、及び門もしくは長さが左右それぞれ2.0m以下の門の袖にあつてはこの限りではない。
- イ 生け垣
- ロ 宅地地盤面から高さ1.8m以下の透視可能なもので構造上安全なもの。ただし、道路面からの高さが1.5m超の造成構造壁にあつては前記規定より除外されるものとする。尚、この場合にあつても、構造壁上に設置する垣又は柵は前項イ、ロの規定を遵守しなければならない。

(12)イ A区域においては、自動販売機を設置しないこと。

ロ B区域、C区域においては、日常生活に必要な自動販売機を設置することが出来る。

(13)社名・屋号等の案内板は、自己所有のもの、公共の用に供するもの、及び島田・ばらの丘ニュータウンに関するもの(広告板を含む)に限り設置することができる。ただし、設置にあたっては近隣及び周辺環境に配慮したものでなければならない。

(有効期間)

第9条 この協定は、静岡県知事の認可の公告のあった日から15年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、期間満了後もなお効力を有するものとする。

- 2 この協定の有効期間が満了する日の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出がない場合には、この協定は引き続き10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 第8条の規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12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する第9条、第10条、第12条又は第13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。

以上

この建築協定書(静岡県知事 認可番号 住安第13-2号)の、各事項を遵守いたします

平成 年 月 日

住 所

氏 名

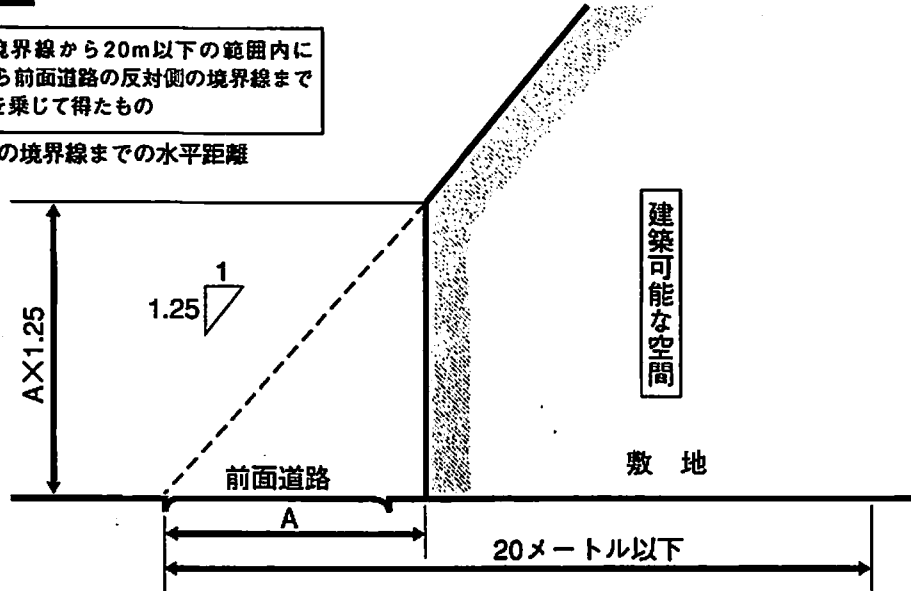
印

道路斜線①

A区域・B区域

前面道路の反対側の境界線から20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に数値1.25を乗じて得たもの

A：前面道路の反対側の境界線までの水平距離

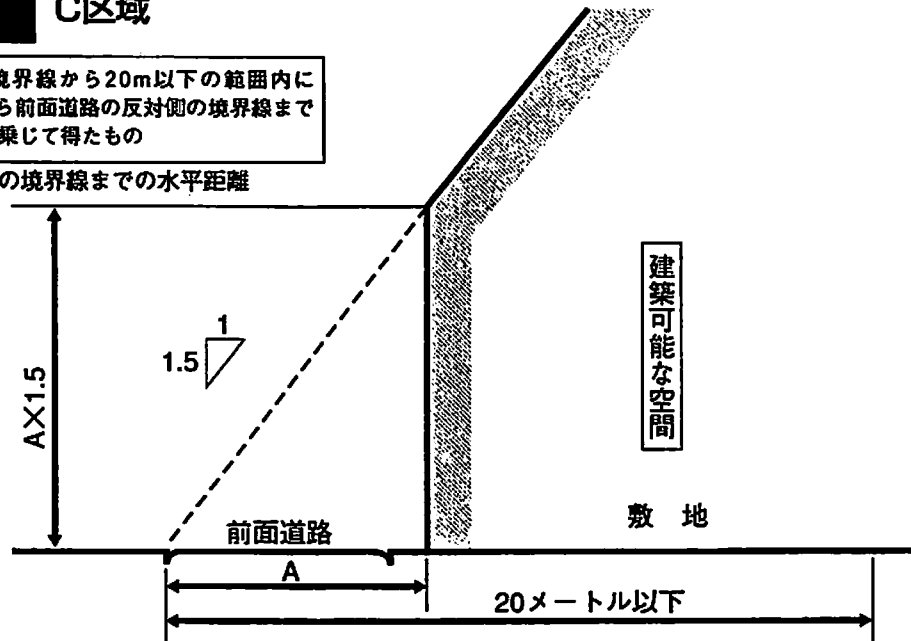


道路斜線②

C区域

前面道路の反対側の境界線から20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に数値1.5を乗じて得たもの

A：前面道路の反対側の境界線までの水平距離



北側斜線

A区域・B区域

前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に数値1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの

