

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、島田・ばらの丘ニュータウン2丁目建築協定（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、静岡県島田市ばらの丘2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) 敷地面積は、199㎡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）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。
- (3) 建ぺい率及び容積率は、次表に掲げる数値以下とする。

	建ぺい率	容積率
A区域	5/10	10/10
B区域	6/10	15/10

- (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。
ただし、物置その他これらに類する別棟の建築物で、軒の高さが2.5 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のものについては、この限りではない。
- (5) 建築物の敷地から道路への出入口は、道路の交差点のスミ切部に面して設けてはならない。
- (6) 建築物の地盤面からの高さは、A区域においては10 mを、B区域においては12 mを超えてはならない。
- (7) 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。
イ 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、1.25を乗じて得たもの。
ロ 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。
- (8) 軒の高さが7 mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ1.5 mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が10 m以内の範囲においては3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10 mを超える範囲において2時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。
- (9) 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
イ A区域 建築基準法別表第2 (イ) 項に掲げる建築物。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿はこの限りでない。
ロ B区域 建築基準法別表第2 (ロ) 項に掲げる建築物。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿はこの限りでない。
- (10) 建築物の屋根及び外壁等の形態・意匠については、周辺環境と調和を図るよう努めること。
- (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しなければならない。
ただし、地盤面からの高さが1.0 m以下でかつ道路面からの高さが1.5 m以下のもの、及び門若しくは長さが左右それぞれ2.0 m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1.8 m以下で、かつ、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1.5 mを超える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、ロの規定を遵守すること。
- (12) 自動販売機は、設置してはならない。ただし、B区域においては、日用品の供給を行うことを主たる目的とする自動販売機は、この限りでない。
- (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以外は、設置してはならない。なお、設置にあつては、近隣及び周辺環境に配慮したものとする。
- 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

参考資料

別表第二 用途区域内の建築物の制限 (第二十七条、第四十八条関係)

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舍又は下宿 四 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 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 七 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百二十二号〕第二条第六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。) 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く)
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 三 前二号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)