

しまだ あさひガーデンプレイス建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第69条及びこれに基づく島田市建築協定条例（平成17年島田市条例第139号）に基づき、第6条に定める区域内における建築物の敷地・位置・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）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、しまだ あさひガーデンプレイス建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、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（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。

(協定の設定)

第5条 この協定は、法第70条の規定に基づき申請者が設定し、法第75条及び法第75条の2の規定に基づき、協定区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、別紙1に表示する区域とする。

(建築物に関する基準)

第7条 前条に定める区域内の建築物の位置・用途・形態・意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の高さ（宅地地盤面からの高さをいう。以下同じ。）は、10m以下とする。但し別紙1に示す斜線対象境界においては、境界より1:1.25の勾配に6mを加えたもの以下とする。
- (2) 建築物の軒の高さは、8.5m以下とする。
- (3) 建築物の基礎の高さは、1m以下とする。
- (4) 地階を除く階数は、2以下とする。
- (5) 別紙1に示す道路、コモン及び歩行者専用通路との境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、道路は1.5m以上とし、コモン又は歩行者専用通路との境界からは1m以上とする。また隣地境界からの外壁の後退距離は1m以上とする。ただし、別紙1に示す電柱管理用通路確保部分にあたる隣地境界は1.25m以上とする。また、電柱管理用通路確保部分以外において、建

静岡県
認可済

築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

ア 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの。

イ 壁のない車庫で高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。

ウ 道路、コモン及び歩行者専用通路との境界からの後退距離において、外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3m以下で、かつ、外壁の後退距離を0.7m以上とするもの。

(6) 建築物の屋根は勾配のある屋根とし、その勾配は10分の2.5以上10分の6.5以下とする。ただし、屋根又は屋根の部分で、次のいずれにも該当するものは、陸屋根とすることができる。

ア 太陽光発電パネル（道路や隣地から視認できないように景観的な配慮をしたものに限る。）を設置するもの

イ 高さが7m以下であるもの

ウ 別紙1に示す景観重要宅地においては、陸屋根とした2階部分の床面積が2階床面積の合計の過半を越えないもの

(7) 屋根面には、屋根面に沿って設置された太陽光発電パネルを除き、付帯施設及び機器類その他の工作物を設置してはならない。ただし、第17条に定める建築協定運営委員会（以下、「運営委員会」という。）の承認を得た場合は、この限りでない。

(8) 屋外アンテナその他これに類するものは、建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。

(9) 建築物の屋根の色彩は、地域景観との調和を図るため、無彩色若しくはその近似色（マンセル色票系において、色相を問わず、明度3.5以下、かつ、彩度1.0以下としたもの。）又は茶系色（マンセル色票系において、YR系の色相を用い、明度3.0以下、かつ、彩度2.5以下としたもの。）とする。

(10) 建築物の外壁の色彩は、緑豊かな自然環境と調和した良好な住宅地景観の形成を図るため、原色・彩度の高いものなどの過度に派手なものを避け、マンセル色票系において、Y系、YR系若しくはR系の色相を用い彩度6.0以下のもの、又はその他の色相であって彩度1.0以下とし、明度は4以上とする。ただし、各立面の外壁面積の5分の1以下の場合においては、この限りでない。

(11) 建築物の用途は、専用住宅、兼用住宅（学習塾、ピアノ教室、茶道教室、華道教室等その他建築基準法施行令第130条の3第1号、第6号及び第7号に該当するもの）若しくはこれに付属する自動車車庫、物置とし、これ以外の建築をすることはできない。

2 前項に掲げる兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、兼用部分の床面積は50㎡以内とする。

静岡県
認可済

(敷地、付属建築物及び外構に関する基準)

第 8 条 協定区域内の敷地、付属建築物及び外構については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地境界沿いの擁壁は、当初の造成工事完了時（以下「造成時」という。）における意匠及び形態を保全するものとし、変更又は移設する場合は、事前に運営委員会の承認を得なければならない。
- (2) 門塀、門扉、フェンスその他の工作物を設置する場合は、道路、コモン及び歩行者専用通路との境界より 0.7m 以上後退しなければならない。
- (3) 外構に用いる門塀、土留め及び舗装等を施工する場合は、運営委員会の承認を得なければならない。
- (4) 物置その他これに類する付属建築物を設ける場合は、道路から直接見えないように配慮するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。
- (5) 空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設ける場合は、道路から直接見えないように配慮するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。

(駐車場に関する基準)

第 9 条 宅地内の駐車場については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 1 台目の駐車場の配置は、別紙 1 に示すとおりとしなければならない。ただし、運営委員会の承認を得た場合は、この限りでない。
- (2) 複数台分の駐車場を設置する際には、緑を主体とする景観の連続性を阻害することのないように、配置を工夫し、その周囲に十分な植栽を確保しなければならない。
- (3) 隣接する宅地間において、第 1 号に定める 1 台目の駐車場が隣り合う場合は、当該駐車場間に植栽を設け、柵、塀その他これらに類するものは設置してはならない。

(道路・隣地境界の生垣・フェンス等)

第 10 条 敷地内の生垣・フェンス等については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路、コモン、ポケットパーク及び歩行者専用通路に沿って、垣、柵、塀その他これらに類するものを設ける場合（第 8 条第 2 号の規定により、境界から後退して設置する場合を含む。）は、生垣又は高さが 1.2m 以下の透視可能なフェンス等（透過率が 50% 以上であるものに限る。以下「透視可能フェンス」という。）としなければならない。
- (2) 隣地境界に垣、柵、塀その他これらに類するものを設ける場合は、生垣若しくは透視可能フェンス又はこれらを併用したものとしなければならない。ただし、空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備等を隠蔽する場合において、延長距離 5m 以内においては透過率が 50% 未満のフェンス等も可能とする。
- (3) 前 2 号のフェンス等を設ける場合における、コンクリートブロックなどの基礎は、高さを 0.4m 以下とする。

静岡県
認可済

(協定常夜灯)

第 11 条 土地所有者等は、夜間景観の連続性の演出及び防犯性向上のために、自己の宅地内に協定常夜灯（各宅地の道路沿い門扉周辺に設置する常夜灯で、別紙 1 に示す協定常夜灯をいう。以下同じ。）を設けなければならない。

- 2 協定常夜灯の光色は電球色とする。
- 3 協定常夜灯は、自動的に点灯及び消灯するものを用いることとし、故意に消灯することはできないこととする。
- 4 協定常夜灯に要する電気代その他の経費は、当該宅地の土地の所有者等が負担する。
- 5 当該宅地の土地の所有者等は、協定常夜灯に破損等が生じた場合においては、速やかに復元しなければならない。

(屋外広告物に関する基準)

第 12 条 敷地及び建築物に設置・表示する看板、ネオンサインその他の屋外広告物については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
 - (2) 道路境界からの距離が、1 m 以上であるもの。
 - (3) 宅地地盤面から屋外広告物の上端までの高さが 3m 未満であるもの。
 - (4) 表示面積の合計（複数ある場合はその合計）が 0.7 m² 未満であるもの。
- 2 屋外広告物に使用する素材・色彩は、周辺的美観及び風致を損なうものであってはならない。
- 3 前 2 項の基準は、運営委員会の承認を受け一時的に設置又は表示するものについては、適用しない。

(緑の保全)

第 13 条 敷地内の空地は環境に応じた植樹を行う等、緑化に努め、良好な管理を行うこと。

(協定の効力)

第 14 条 この協定は、静岡県知事の認可の公告があった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力を有する。

(有効期間)

第 15 条 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告があった日から 10 年間とする。ただし、この協定の有効期間が満了する 6 ヶ月前までに、第 16 条第 2 項の協定の廃止手続きがない場合には、この協定は 10 年間更新されるものとし、その後も同様とする。

(協定の変更・廃止)

第 16 条 この協定にかかる協定区域、建築物の基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意によらなければならない。

- 2 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

静岡県
認可済

(運営委員会)

第 17 条 協定の運営に関する事項を処理するため、運営委員会を設置する。

- 2 運営委員会は、委員若干名をもって組織する。
- 3 委員は、土地の所有者等の互選により選出する。
- 4 委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。
- 5 委員は再任することができる。

(役員)

第 18 条 運営委員会に次の役員を置く。

委員長	1 名
副委員長	1 名
会計	1 名

- 2 委員長は委員の互選により選出する。
委員長は運営委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長に事故あるときこれを代理する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する業務を処理する。

(委任)

第 19 条 前 2 条に定めるもののほか、協定の運営に関し必要な事項は運営委員会が定める。

(違反者の措置)

第 20 条 第 7 条から第 13 条の規定に違反した者があった場合、第 18 条に定める委員長は、運営委員会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して、文書をもって工事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の必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第 21 条 前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができる。

- 2 前項の出訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(補 則)

第 22 条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

静岡県
認可済

附 則

(適用の除外)

- 1 この協定の認可公告のあった日に現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、この協定の規定を適用する。

(協定書の提出及び保管)

- 2 この協定書は 2 部作成し、1 部を特定行政庁に提出する。なお、協定認可後、1 部を委員長が保管し、その写しを新たに土地の所有者等になった者全員に配布するものとする。

(経過措置)

- 3 運営委員会が設置されるまでの間、大河原建設株式会社又はこれにより選任された者は、本協定における運営委員会の権限を有する。

上記建築協定を設定します。

年 月 日

所有土地の表示	島田市旭 1 丁目地内
代表者	住 所 静岡県島田市向島町 4532 番地
	氏 名 大河原建設株式会社

静岡県
認可済

しまだ あさひガーデンプレイス建築協定に基づき別途定める事項

「しまだ あさひガーデンプレイス建築協定」に基づき、運用等に関して必要な事項を次のとおり定める。

経費について

土地の所有者等は、協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

協議対象行為について

- 1 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は付属建築物、工作物、塀、生垣・フェンス等、外構植栽、2台目以降の駐車場の配置、駐車場屋根、駐輪場屋根、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為（以下「協議対象行為」という。）を行おうとする者は、あらかじめ、運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。
- 2 運営委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合において、当該協議対象行為が第7条から第13条の規定に適合するかどうかを審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認証を交付するものとする。
- 3 運営委員会は、前項の審査にあたり、当該協議対象行為が良好な景観の形成に寄与すると特に認める場合は、第7条から第13条の規定を緩和することができる。
- 4 第2項の承認証の交付を受けた後でなければ、当該協議対象行為に着手することはできない。
- 5 当該協議対象行為が、建築基準法第6条第1項に規定する確認を要する行為である場合には、当該確認の申請前に第2項の承認証の交付を受けなければならない。
- 6 第2項の審査に要する費用は、当該申請者の負担とする。

静岡県
認可済