

美咲台団地第二工区建築協定書

(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章の規定及び細江町建築協定条例(昭和47年条例第11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、形態及び意匠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338号)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、美咲台団地第二工区建築協定(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、静岡県引佐郡細江町気賀字横谷、北島、老ヶ谷の土地で、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り扱い)

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 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、形態及び意匠は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(敷地)

- (1) 敷地は、合わせ又は分割して構成することができるが、この協定の認可を受けた時の区画面積を下まわらない範囲で構成すること。
- (2) 敷地の地盤面の高さは、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。

(位置)

- (3) 建築物の外壁(床面積に算入されない出窓は除く。)又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、1メートル以上とすること。
ただし、次のイ、ロ又はハに該当する場合には、この限りでない。
イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以内のもの。
ロ) 別棟の車庫で軒の高さが2.5メートル以下のもの。
ハ) 物置その他これらに類する別棟の附属建築物で、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が20平方メートル以内のもの。
- (4) 自動車の出入口は、道路の交差点の隅切り部に設けないこととする。

(構造)

- (5) 道路または隣地境界に面する垣は、生け垣(フェンス等を併用する場合には透視可能な構造のもの)とすること。ただし、門又は門の袖で、倒壊に対して安全な構造とし高さが1.2メートル以下で、かつ、左右それぞれの袖の長さが2.0メートル以下の門の袖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、この限りでない。

(用途)

- (6) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。
イ 住宅(長屋、共同住宅を除く)
ロ 建築基準法別表第2(イ)項第二号の規定に基づき、建築基準法施行令第130条の3に定める住宅。
ハ イ又はロの建築物に附属するもの。

(形態)

- (7) 建築物の高さは、10メートル以下とすること。
- (8) 道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線規制については、建築基準法第56条の規定を準用するものとし、第一種低層住居専用地域の数値を適用するものとする。
- (9) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建蔽率)は、10分の6以下とすること。
- (10) 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15以下とすること。

(意匠)

- (11) 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。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。
- (12) 広告板及び看板は、形態、意匠等景観に配慮すること。
- (13) 広告板及び看板は、屋根又は屋上に設けないこと。
- (14) 敷地内の空地は、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(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た場合、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があった日から20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、なお従前の例による。

- 2 この協定の有効期間が満了する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異議の申し出がない場合には、この協定は引続き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、文書をもつて、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 前項のために要する費用等は、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6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4人以上の委員の出席がなければ開くことができない。

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、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。

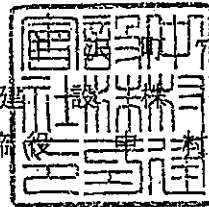
附 則

- 1 この協定書は4部作成し、これを静岡県知事に提出する。認可通知書は委員長が保管し、その写しを土地所有者等に配布する。

平成11年 1月 日

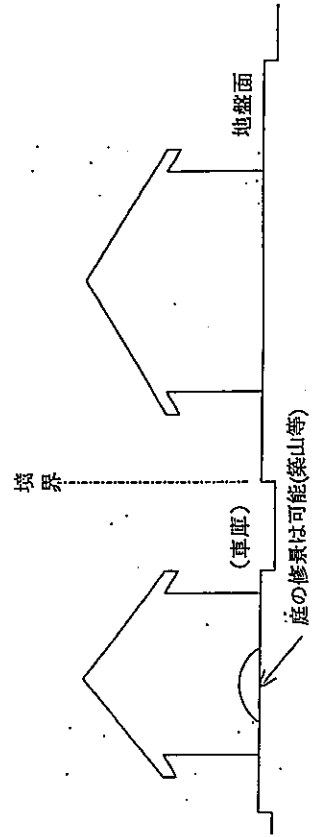
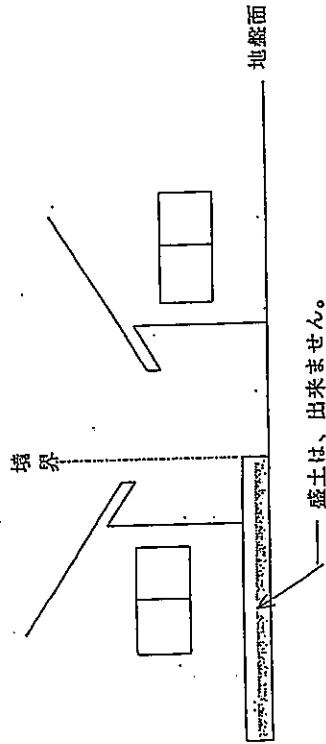
申 請 者 及 地 権 者

浜 松 市 1 番 23 号
中 村 建 設 株 式 会 社
代 表 取 締 役 信 吾



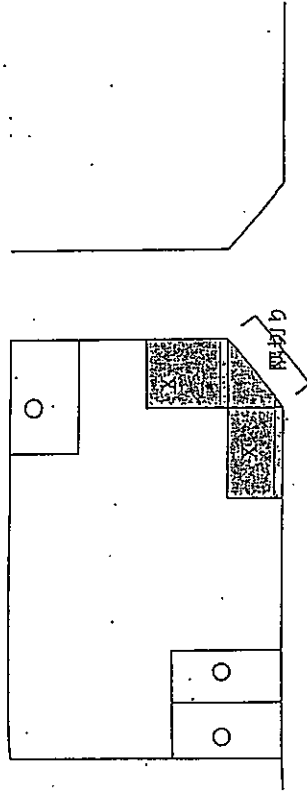
美咲台団地建築協定解説

(宅地の形質の維持保全)
 現況の地盤の高さの変更は、隣地の土地への影響が考えられるので、行わないように
 しましょう。
 ただし、庭の修景、車庫等の出入りの為の変更は、この限りではありません。



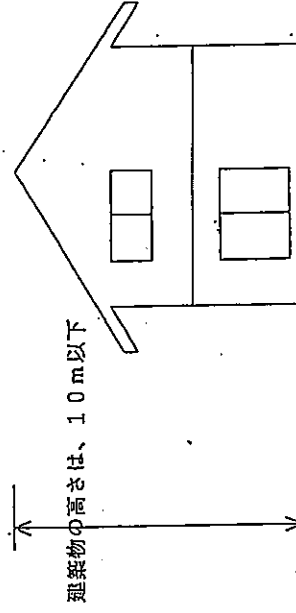
(車両の出入り口の位置)

交通安全のため、敷地への出入り口は、交差点の隅切り部には設けないようにしまし
 ょう。

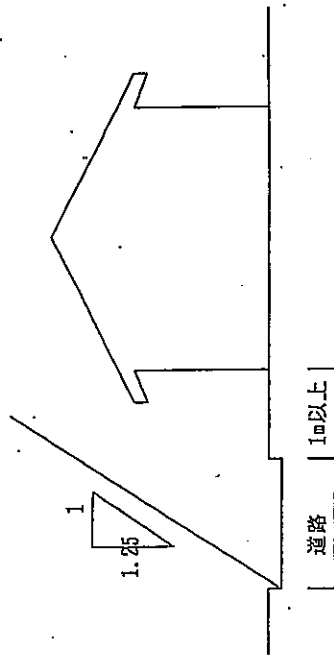


(建築物の高さ)

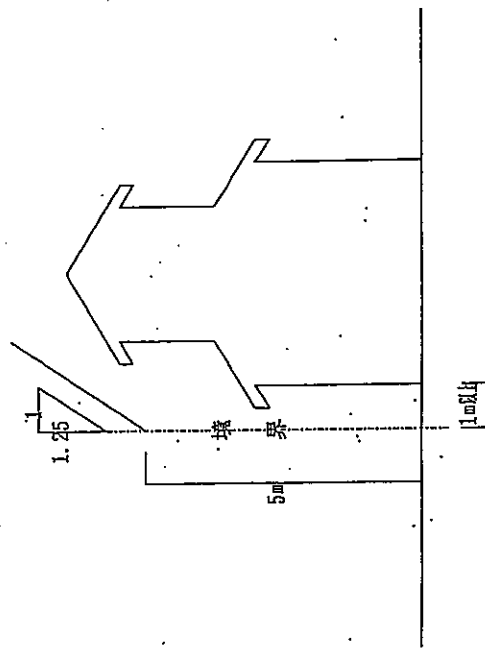
陽あたりのよい住宅地、家並みの揃った低層建築物による良好な景観をつくるため、
 建築物の高さは、下図のようにならしてください。



全面道路側の高さ制限



真北側の高さ制限

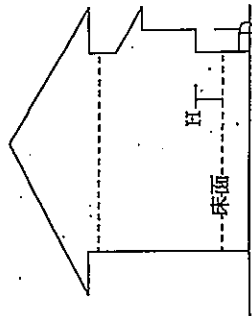


(床面積に算入されない出窓)

イ 下端の床面からの高さが30cm以上であること。

ロ 周囲の外壁面から水平距離30cm以上突き出ていないこと。

ハ 見付面積の1/2以上が窓であること。



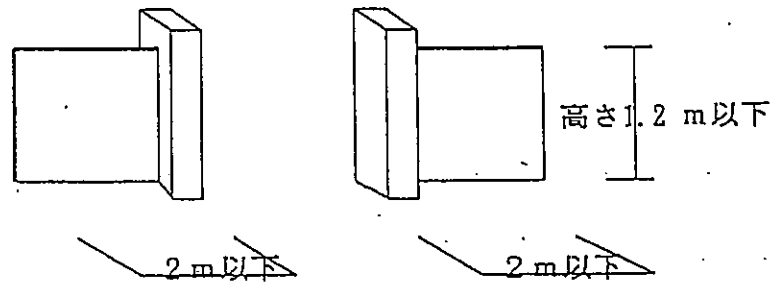
$H \geq 80\text{cm}$ 、 $D < 80\text{cm}$ かつ
見付面積の1/2以上が窓

- イ、ロ、ハを満たす場合でも当該部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置する場合や当該部分が屋根と一体となっている場合などは、床面積に算入されません。また、簾等の物品の保管や格納の用途に供される部分が相当程度ある場合や地盤を設ける場合なども床面積に算入されません。

(垣又は柵の構造)

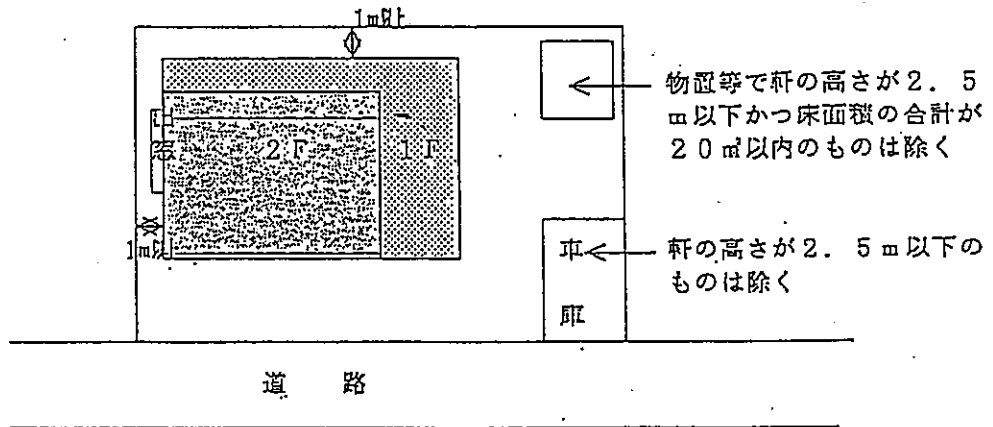
道路に面して囲障を設ける場合は、暗く、冷たく閉鎖的な印象を与えるブロック塀等は、避け、生け垣や植栽としましょう。

ただし、門又は門の袖での高さが1.2メートル以下で、かつ、長さがそれぞれ2メートル以下の門の袖又はパイプフェンス等の基礎のたかさが50センチメートル以下のものについては、この限りでない。

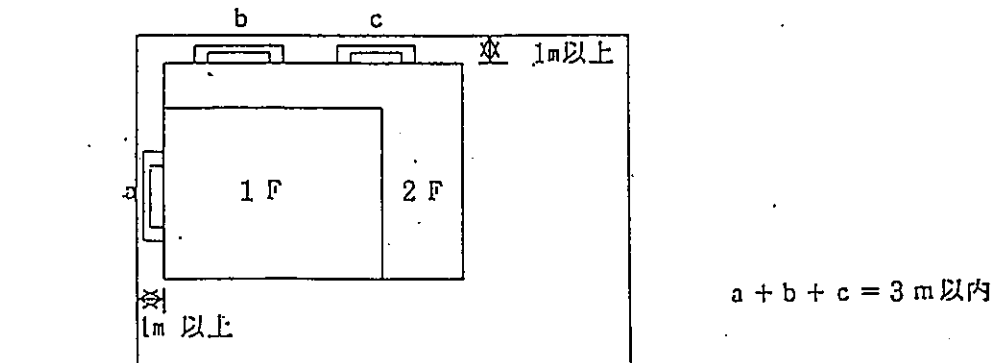


(建築物の壁面の位置)

建築物は、陽当たりや風通しをよくし、まちなみにゆとりを持たせるため、道路境界線及び、隣地境界線から1m以上離しましょう。(床面積に算入されない出窓及び長さの合計が3m以内の外壁は除く。)

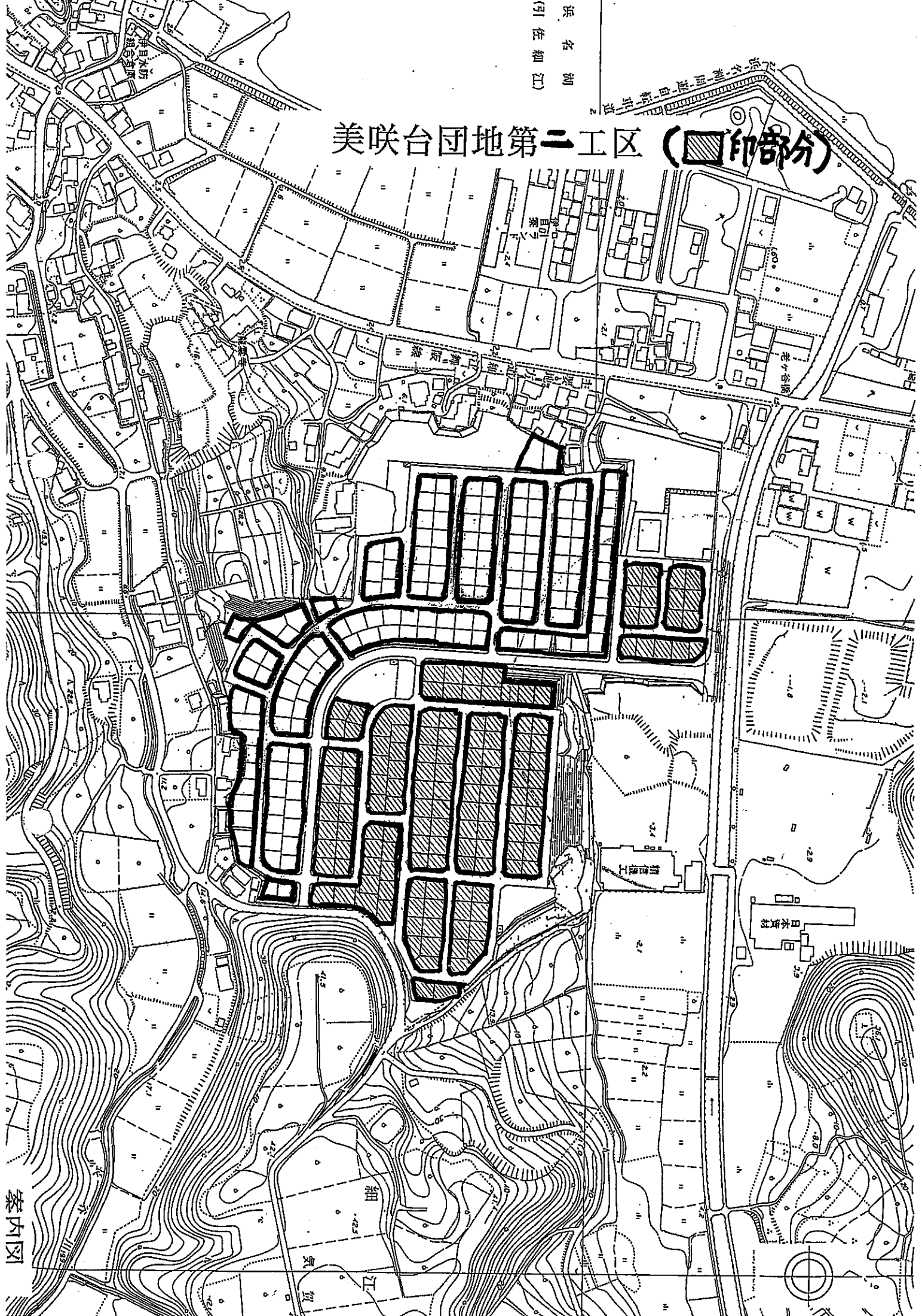


※長さの合計が3m以内の外壁



美名湖
(引佐細江)

美咲台団地第二工区 (印部分)



案内図