

レイクタウン西気賀建築協定書

(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、レイクタウン西気賀建築協定（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岩根、向山の土地で、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) 敷地の区画は、細分割しないこと。
- (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) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は出窓(床面積に算入されない出窓は除く)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メートル以上離すこと。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メートル以内のもの。
 - ハ 物置その他これらに類する別棟の付属建築物で、軒の高さが2.5メートル以下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。

(構造)

- (5) 道路に面する垣又は柵は、生け垣(若しくは四つ目垣)又はパイプフェンス等とし、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するものとし、高さ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 法別表第2(イ)項第2号に定める兼用住宅。
 - 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) 建築物の各部分の高さは、法第56条の規定中、第一種低層住居専用地域内の建築物に対する基準以下とすること。
- (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) 自動販売機は、道路境界から1メートル以上離れていること。
- (15) 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には、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、文書をもって、工事の施行の停止を請求し、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、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。

(知事の変更、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

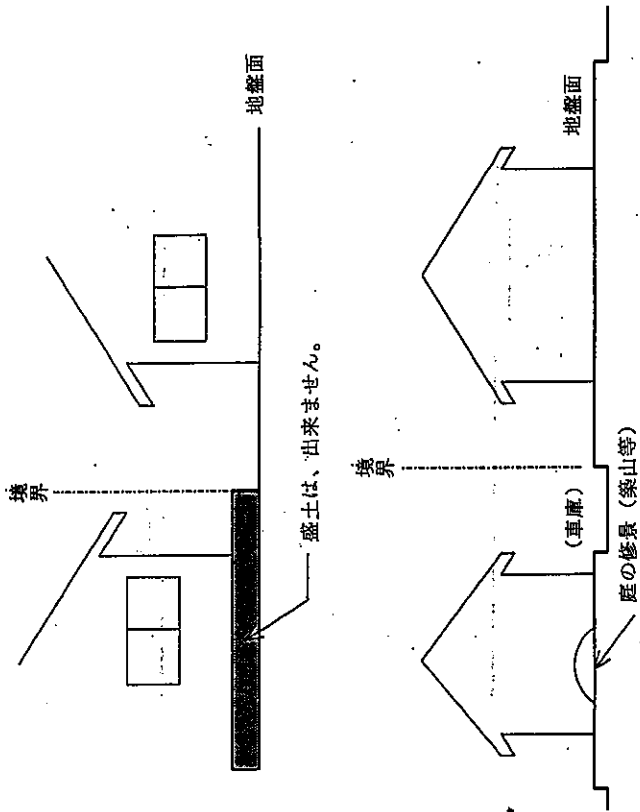
- 1 この協定書は4部作成し、これを静岡県知事に提出する。認可通知書は委員長が保管し、その写しを土地所有者等に配布する。

レイクタウン西気賀建築協定解説

〔宅地の形質の維持保全〕

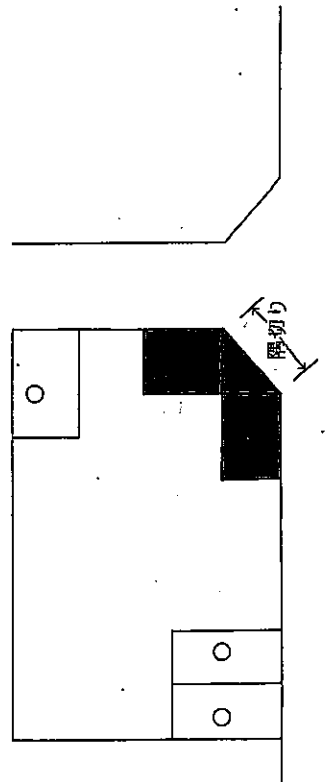
現況の地盤の高さの変更は、隣接の土地への影響が考えられるので、行わないようにしましょう。

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。



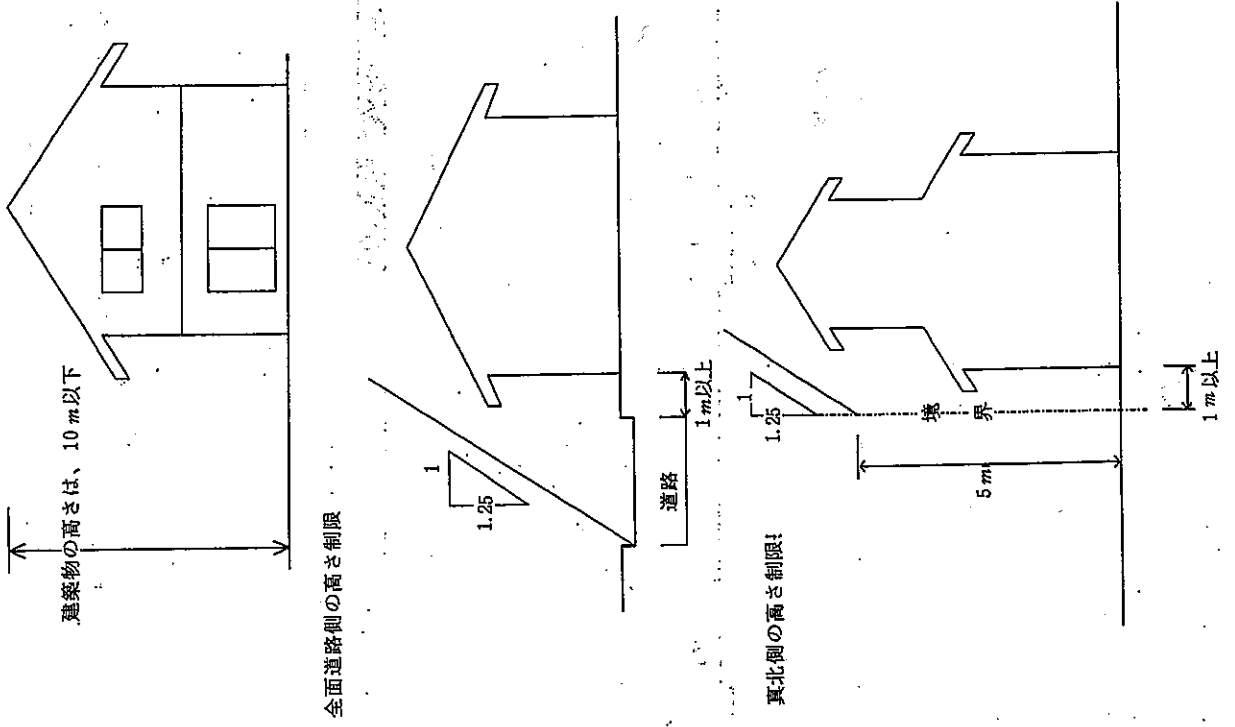
〔車両の出入り口の位置〕

交通安全のため、敷地への車両の出入り口は、交差点の隅切りに設けないようにしましょう。



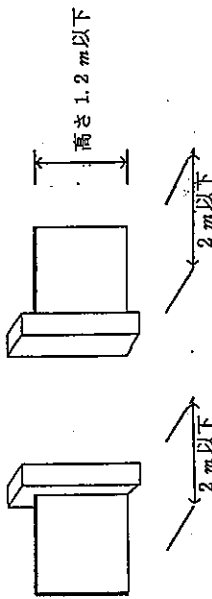
〔建築物の高さ〕

隔あたりのよい住宅地、家並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ましょう。



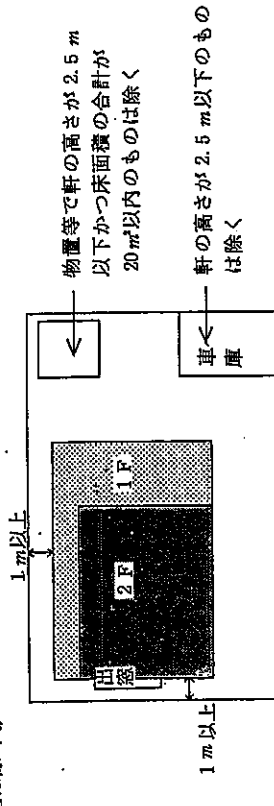
〔垣又は柵の構造〕

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、生け垣や植栽としよう。
 ただし、門若しくは高さが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軸又はパイプ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。

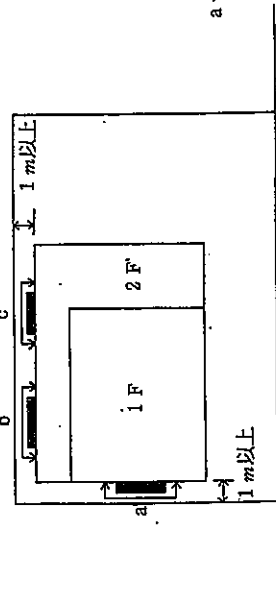


〔建築物の壁面の位置〕

建築物は、隣当たりや風通しを良くし、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。）

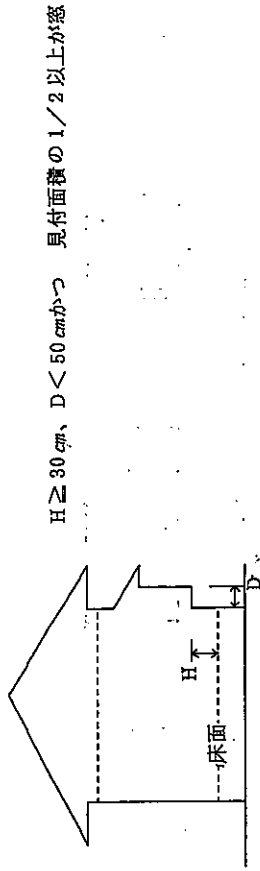


※長さの合計が8m以内の外壁



〔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50cm以上突き出していないこと。
- ハ、見付面積の1/2以上が窓であること。



※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は、床面積に算入されません。
 また、柵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袋を設ける場合なども床面積に算入されません。

レイクタウン西気質建築協定地番表

宅番	地番	面積
1	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 11	329.98 m ²
2	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 12	355.41 m ²
3	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 13	241.87 m ²
4	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 14	242.15 m ²
5	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 15	317.12 m ²
6	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 16	330.00 m ²
7	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 17	249.07 m ²
8	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 18	205.71 m ²
9	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 19	205.74 m ²
10	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 20	205.82 m ²
11	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 21	205.68 m ²
12	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 22	205.77 m ²
13	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 23	199.57 m ²
14	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 24	199.00 m ²
15	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 25	205.21 m ²
16	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 26	205.22 m ²
17	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 27	205.27 m ²
18	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 28	205.25 m ²
19	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 29	205.45 m ²
20	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 30	205.52 m ²
21	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 31	194.08 m ²
22	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 32	202.53 m ²
23	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 33	220.51 m ²
24	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 34	222.16 m ²
25	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 35	220.60 m ²
26	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 36	225.59 m ²
27	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 37	217.44 m ²
28	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 38	217.81 m ²
29	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 39	210.84 m ²
30	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 40	197.26 m ²
31	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 41	218.14 m ²
32	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 42	218.66 m ²
33	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 43	218.71 m ²
34	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 44	218.87 m ²
35	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 45	218.91 m ²
36	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 46	218.72 m ²
37	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 47	195.24 m ²
38	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 48	235.60 m ²
39	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 49	216.82 m ²
40	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 50	216.88 m ²

宅番	地番	面積
41	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 51	216.47 m ²
42	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 52	216.70 m ²
43	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 53	217.58 m ²
44	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 54	216.57 m ²
45	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 55	216.63 m ²
46	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 56	217.50 m ²
47	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 57	217.44 m ²
48	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 58	218.61 m ²
49	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 59	218.17 m ²
50	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 60	217.95 m ²
51	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 61	213.49 m ²
52	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 62	217.29 m ²
53	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 63	265.47 m ²
54	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 64	223.78 m ²
55	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 65	221.07 m ²
56	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 66	209.44 m ²
57	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 67	232.30 m ²
58	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 68	201.04 m ²
59	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 69	238.49 m ²
60	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 70	219.99 m ²
61	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 71	220.24 m ²
62	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 72	226.94 m ²
63	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 73	227.25 m ²
64	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 74	214.88 m ²
65	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 75	215.04 m ²
66	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 76	217.87 m ²
67	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 77	219.43 m ²
68	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 78	217.65 m ²
69	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 79	243.24 m ²
70	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 80	200.94 m ²
71	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 81	207.49 m ²
72	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 82	245.06 m ²
73	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 83	245.24 m ²
74	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 89	292.40 m ²
75	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 100	296.07 m ²
76	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 101	305.94 m ²
77	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 102	274.87 m ²
78	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 103	205.24 m ²
79	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 104	234.10 m ²
80	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 105	329.21 m ²
81	引佐郡細江町気質字岩根 10178 番 106	276.62 m ²

宅番	地番	面積
82	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 107	231.87 m ²
83	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 108	228.71 m ²
84	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 109	233.27 m ²
85	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 110	225.05 m ²
86	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 111	226.26 m ²
87	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 112	226.70 m ²
88	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 113	226.39 m ²
89	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 114	226.90 m ²
90	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 115	241.94 m ²
91	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 116	319.62 m ²
92	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 117	255.34 m ²
93	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 118	238.56 m ²
94	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 119	298.86 m ²
95	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 120	299.77 m ²
96	引佐郡細江町気賀字岩根 10178番 121	203.59 m ²
97	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 15	190.76 m ²
98	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 16	212.55 m ²
99	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 17	223.54 m ²
100	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 18	214.18 m ²
101	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 19	224.10 m ²
102	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 20	205.75 m ²
103	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 21	208.95 m ²
104	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 22	239.92 m ²
105	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 23	228.74 m ²
106	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 24	218.62 m ²
107	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 25	200.39 m ²
108	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 26	206.09 m ²
109	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 27	217.60 m ²
110	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 28	227.70 m ²
111	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 29	206.57 m ²
112	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 30	206.73 m ²
113	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 31	259.73 m ²
114	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 32	213.14 m ²
115	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 33	205.50 m ²
116	引佐郡細江町気賀字向山 10417番 34	208.10 m ²
117	引佐郡細江町気賀字向山 10477番 4	227.92 m ²
118	引佐郡細江町気賀字向山 10477番 5	202.54 m ²
119	引佐郡細江町気賀字向山 10477番 6	236.47 m ²
120	引佐郡細江町気賀字向山 10477番 7	416.54 m ²
121	引佐郡細江町気賀字向山 10477番 11	463.94 m ²
	合 計	28,110.78 m ²

