

掛川オレゴンビレッジ建築協定書

(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章の規定及び掛川市建築協定条例（昭和57年3月30日条例第6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、掛川オレゴンビレッジ建築協定（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、静岡県掛川市葛ヶ丘3丁目17-17ほかの土地で、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「賃借権」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、併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。

(敷地等)

第8条 建築物の敷地は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- 1 敷地を分割してはならない。ただし、分割後の1区画が210平方メートル以上の場合においては、この限りではない。
- 2 敷地の地盤（造成完了時の地盤）の高さは変更してはならない。ただし、庭の修景又は車庫の出入りのために変更する場合は、この限りではない。

(用途)

第9条 建築物の用途は、専用住宅とする。

(建築物の位置)

第10条 建築物の位置は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外部仕上面は、道路境界線から2.0メートル以上、隣地境界線より1.0メートル以上離れていること。

(建築物の形態等)

第11条 建築物の形態等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- 1 建築物は、1敷地に1棟1戸建とする。
- 2 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の5を超えてはならない。
- 3 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8を超えてはならない。
- 4 建築物の最高の高さ及び軒の高さは、それぞれ地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さおける水平面をいう。）から10メートル以下及び7メートル以下とする。
- 5 建築物の屋根及び外壁の色彩は、白、黒、緑又は茶系の基調色とし、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものとする。

変更後

(建築設備等)

第12条 建築設備等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- 1 し尿及び雑排水の処理については、小型合併浄化槽を経由し、地先側溝へ放流すること。
- 2 ガスの受給は、宅内取付管に接続すること。
- 3 電気は、地下埋設ケーブルの宅内取付類に接続すること。
- 4 電話は、地下埋設ケーブルの宅内取付類に接続すること。
- 5 広告及び看板類は、設置してはならない。
- 6 建築物の屋根には、構築物を設置してはならない。
ただし、テレビアンテナ、太陽光発電パネル、太陽熱温水器パネルとその附属設備機器の設置については、この限りではない。

(生け垣等)

第13条 隣地境界に面する垣又は柵は、生け垣又は透視可能なフェンス等とすること。又、道路から2.0メートル以内には設けてはならない。

(建築物等の制限の特例)

第14条 第9条から第11条(第10条第1項及び第11条第2項から第5項を除く。)までの規定は、委員会の決定に基づき委員長(第19条第3項に規定する委員長をいう。以下同じ。)が地方公共団体の支所、巡査派出所、公衆電話その他の公益上必要な建築物等で、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おいては、適用しない。

(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15年を経過した日をもって満了となる。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17条及び第18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ヶ月前までに、過半数の土地の所有者等から、委員長に対して、有効期間の存続についての異議の申し出がない場合には、この協定は引き続き5年間有効とする。

変更後

- 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。

(新たなる土地の所有者等に対する協定の効力)

第16条 この協定は、前条の有効期限内において、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17条 この協定に違反した者があった場合、委員長は委員会の決定に基づき違反した者に対し、文章をもって、工事の施工の停止を請求し、又は相当の猶予期限をつけて、当該行為を是正するために必要な措置をとることの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18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に提訴することができる。

- 2 前項のために要した費用等は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第19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、可否同数の時は委員長の決するところによる。

変更後

- 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 前項の規定にかかわらず、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する。
- 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10条、第11条、第12条、第13条、第14条、第15条、第17条、又は第18条に関する議事に加わることができない。
- 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業務を処理する。

(協定の変更)

第20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。

(協定の廃止)

第21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22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。

変更後

(補則)

第23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

この協定書は正本1部、副本3部を作成し、これを静岡県知事に提出する。認可通知書は申請者代表が保管し、その写しを土地の所有者に配布する。

令和5年9月1日



葛ヶ丘三丁目 (1) 図参照



宮脇 (21) 図

…建築協定区域

宮脇 (22) 図参照

