

みどりの郷建築協定

(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、形態及び建築設備に関する基準を定め、住宅地として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意義は、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、みどりの郷建築協定（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、静岡県掛川市水垂字中村1069-5外21筆の土地で、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 第8条から第12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) 敷地は、合わせ又は分割して構成することが出来るが、この協定の認可を受けたときの区画面積を下回ってはならない。
- (2) 敷地の地盤の高さは、変更してはならない。ただし、庭の修景、出入りのためのものについては、この限りではない。

(用 途)

第9条 建築物の用途は、建築基準法別表2（い）項に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。

(建築物の位置)

第10条 建築物の位置は、次に定める基準に適合するものでなければならない。建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、道路（スミ切り部分を除く）及び隣地境界線から1メートル以上離れていること。ただし別棟の車庫又は物置で床面積が10平方メートル以内、かつ、軒の高さが2.5メートル以下のものについては、この限りでない。

(建築物等の形態等)

第11条 建築物等の形態等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の最高の高さは地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。）から10メートルを超えないこと。又、軒の高さは7メートルを超えないこと。
- (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6を超えないこと。
- (3) 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の15を超えないこと。

広

(4) 敷地内には、この協定区域内にある施設以外のための公告板及び看板を設けないこと。

(5) 雑排水については、各戸合併浄化槽を設置し、これを經由して排出すること。

(生け垣等)

第12条 道路又は隣地境界線に面する垣は、生け垣又はフェンスその他これらに類するものとする。ただし次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。

(1) 門又は門の袖については、コンクリート造、れんが造、石垣等の構造とし、左右それぞれの袖の長さが2メートル以下のもの。

(2) フェンス等の基礎については、コンクリート造又はコンクリートブロック造等で、高さが60センチメートル以下のもの。

(建築物等の制限の特例)

第13条 第8条から第12条までの規定にかかわらず、委員会の決定に基づき委員会が地方公共団体の支所、巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物等で地域の環境を害さないと認めたものについては、これらの規定を適用しない。

(有効期間)

第14条 この協定は、静岡県知事の許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16条および第17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、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15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16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17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、裁判所に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18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 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、委員長を含み過半数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、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する第8条から第14条、第16条、及び第17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、委員会を召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は、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19条 この協定にかかわる協定区域、建築物等の基準、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20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21条 第19条又は第20条の規定により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22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、4部作成し、これを静岡県知事に提出する。許可通知書の写しは委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

