

# 大須賀・めじろ台団地 建築協定書

## 大須賀・めじろ台団地建築協定書

### 《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章の規定及び大須賀町建築協定条例（昭和47年条例第3号）に基づき、第3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協定し、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、大須賀・めじろ台団地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

### 《協定区域》

第4条 この協定区域は、静岡県小笠郡大須賀町横須賀字樹木ヶ谷奥ノ谷721-18の内の大須賀・めじろ台団地分譲地内の土地で、別紙（案内図、区画面積表、区画図）で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1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。）が存することとなつ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 次条以下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) 敷地面積は、230平方メートルを下回らない範囲で構成すること。
- (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、車庫及び出入りのためのものは、この限りでない。

### 《用途》

第9条 建築物の用途は、専用住宅又はその附属建築物（車庫、物置その他これらに類するものをいう。以下同じ）とすること。

### 《建築物の位置》

第10条 建築物の位置は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は、北側隣地境界線からは1.0メートル以上離すこととし、それ以外の道路及び隣地境界線からは0.6メートル以上離すこととする。ただし、車庫又は床面積が10平方メートル以内の物置その他これに類する別棟の付属建築物で軒の高さが2.5メートル以下のものについてはこの限りではない。
- (2) 建築物の出窓又はこれらに類するものについては、隣地境界線から0.5メートル以上離れていること。
- (3) 隣地間の敷地境界における土留工事は、敷地の高い側が敷地内にて施工することとする。また隣地と敷地面が同じ高さの場合で、敷地境界に見切壁を施工する時は東又は北側の土地所有者が敷地内に施工することとする。

#### 《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に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こと。
- (2) 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の6をこえないこと。
- (3) し尿及び雑排水は、各戸別小型合併処理槽を経由して道路側溝へ放流すること。
- (4) ガスの受給は、宅内取付管に接続すること。

#### 《緑化等》

第12条 敷地境界に面する垣は、生垣（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。施工については、敷地の高い側が敷地内に施工すること。また隣地と敷地面が同じ高さの場合は、東又は北側の土地所有者が敷地内に施工することとする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。

- (1) 門又は門の袖で、倒壊に対して強固で安全な構造とし、左右それぞれの袖の長さが2メートル以下のもの。
- (2) フェンス等の基礎で、コンクリート造又はコンクリートブロック造等の高さが0.6メートル以下のもの。
- (3) 防災上必要な防土壁。

2. 敷地内の空地は、樹木等で緑化をし良好に管理されていること。

#### 《委員会》

第13条 この協定を運営するため委員会を設置する。

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、会計1人の役員をおく。

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. 委員会の議決は、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. 前項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても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以上の者の書面による請求があつた場合には、委員会を招集しなければならない。
14. 副委員長は、委員長に事故ある時はこれを代理する。
15. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

#### 《有効期間》

第14条 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告があつた日から15年とする。ただし、違反者の措置に対しては、期間満了後もなお効力を有す。

2. 期間満了の日の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、有効期間の継続についての異議の申し出がない場合には、さらに5年間有効とする。
3. 前項の規定は、以後においても準用する。

#### 《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となつた者に対しても、その効力があるものとする。

#### 《建築物等の制限の特例》

第16条 第7条から第11条までの規定にかかわらず、委員会の決定に基づき、委員長が公共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。

#### 《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つた場合には、委員長は委員会の決定に基づき違反した者に対して、工事の停止を請求し、かつ相当の猶予期間をつけて当該工事を是正するために必要な措置を講ずることができる。

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。

《協定の変更》

第18条 この協定に係る協定区域、建築物の基準、有効期間、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19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。

《協定の変更、廃止の認可》

第20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。

《裁判所の提訴》

第21条 第17条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裁判所に提訴することができる。

《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。認可通知書は委員長が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。

平成 7 年 3 月 31 日

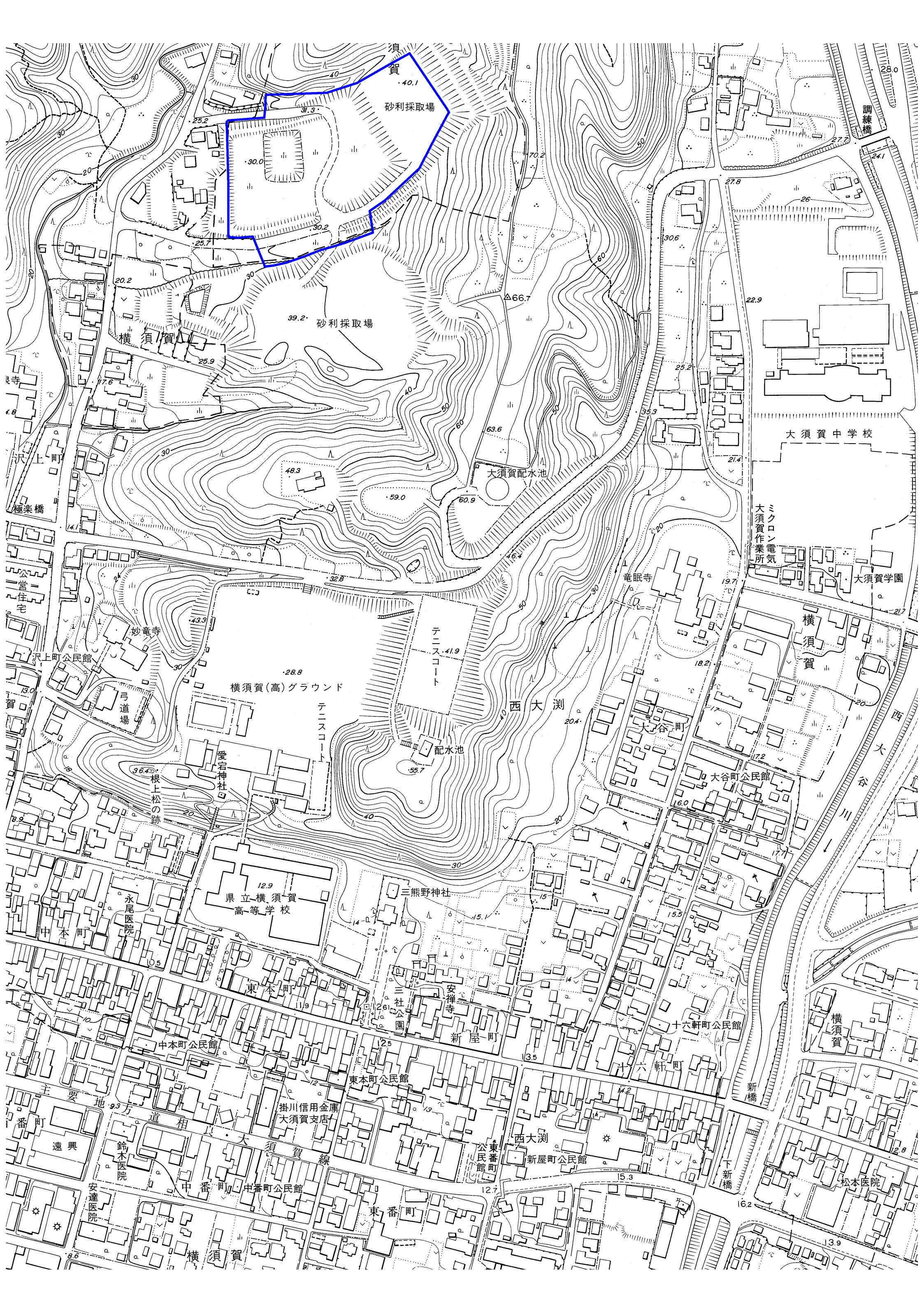
申請者 浜松市板屋町111-2  
セキスイハイム東海株式会社  
代表取締役社長 加藤 正明

所有者 浜松市板屋町111-2  
セキスイハイム東海株式会社  
代表取締役社長 加藤 正明

区 画 面 積 表

	区画番号	地 積 m <sup>2</sup>	坪
1	A-1	234.72m <sup>2</sup>	71.00坪
2	A-2	240.69m <sup>2</sup>	72.80坪
3	A-3	240.62m <sup>2</sup>	72.80坪
4	A-4	240.18m <sup>2</sup>	72.65坪
5	B-1	233.11m <sup>2</sup>	70.51坪
6	B-2	233.66m <sup>2</sup>	70.68坪
7	B-3	233.83m <sup>2</sup>	70.73坪
8	B-4	233.71m <sup>2</sup>	70.69坪
9	B-5	255.63m <sup>2</sup>	77.32坪
10	B-6	302.39m <sup>2</sup>	91.47坪
11	C-1	267.67m <sup>2</sup>	80.97坪
12	C-2	256.68m <sup>2</sup>	77.64坪
13	C-3	254.60m <sup>2</sup>	70.01坪
14	C-4	264.50m <sup>2</sup>	80.01坪
15	C-5	252.41m <sup>2</sup>	76.35坪
16	C-6	268.67m <sup>2</sup>	81.27坪
17	C-7	252.92m <sup>2</sup>	76.50坪
18	C-8	265.71m <sup>2</sup>	80.37坪
19	D-1	242.16m <sup>2</sup>	73.25坪
20	D-2	240.26m <sup>2</sup>	72.68坪
21	D-3	240.26m <sup>2</sup>	72.68坪
22	D-4	240.88m <sup>2</sup>	72.84坪
23	D-5	240.19m <sup>2</sup>	72.65坪
24	D-6	239.63m <sup>2</sup>	72.48坪
25	D-7	260.17m <sup>2</sup>	78.70坪
26	E-1	262.16m <sup>2</sup>	79.30坪
27	E-2	236.07m <sup>2</sup>	71.41坪
28	E-3	235.29m <sup>2</sup>	71.17坪
29	E-4	240.70m <sup>2</sup>	72.81坪
30	E-5	234.13m <sup>2</sup>	70.82坪
31	E-6	234.41m <sup>2</sup>	70.90坪
32	E-7	240.96m <sup>2</sup>	72.89坪
33	F-1	245.91m <sup>2</sup>	74.38坪
34	F-2	231.11m <sup>2</sup>	69.91坪
35	F-3	231.80m <sup>2</sup>	70.11坪
36	F-4	230.89m <sup>2</sup>	69.84坪
37	F-5	231.39m <sup>2</sup>	69.99坪
38	G-1	237.57m <sup>2</sup>	71.86坪
39	G-2	234.49m <sup>2</sup>	70.93坪
40	G-3	234.36m <sup>2</sup>	70.89坪
41	G-4	236.65m <sup>2</sup>	71.58坪
42	G-5	235.21m <sup>2</sup>	71.15坪
43	G-6	235.84m <sup>2</sup>	71.34坪
44	G-7	238.89m <sup>2</sup>	72.26坪





須賀

砂利採取場

横須賀

砂利採取場

大須賀中学校

大須賀配水池

大須賀作業所

大須賀学園

横須賀(高)グラウンド

テニスコート

西大洲

横須賀

県立横須賀  
高等学校

三熊野神社

大谷町

大谷町公民館

永尾医院

東本町

安禅寺

十六軒町公民館

中本町公民館

東本町公民館

西大洲

新屋町公民館

掛川信用金庫  
大須賀支店

鈴木医院

中番町公民館

東番町

遠興

安達医院

横須賀

松本医院