

高瀬ガーデンヒル建築協定書

高瀬ガーデンヒル建築協定目次

- 1、目的
- 2、用語の定義
- 3、名称
- 4、協定区域
- 5、協定の効力の発生
- 6、土地の共有者等の取扱い
- 7、建築物の借主の地位
- 8、建築物の敷地等
- 9、建築物の用途
- 10、建築物の位置
- 11、建築物の形態等
- 12、建築物等の制限の特例
- 13、有効期間
- 14、新たな土地所有者等に対する協定の効力
- 15、違反した者に対する措置
- 16、裁判所への提訴
- 17、委員会
- 18、協定の変更
- 19、協定の廃止
- 20、変更及び廃止の認可
- 21、補則

高瀬ガーデンヒル建築協定書

(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章の規定及び大東町建築協定に関する条例（平成4年大東町条例第24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年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、高瀬ガーデンヒル建築協定（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、静岡県小笠郡大東町高瀬字弘法前140番19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「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 次条から第12条まで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。

(建築物の敷地等)

第8条 敷地は、190㎡以上としなければならない。

(2) 敷地の地盤面の高さは、変更してはならない。ただし、庭の修景、車庫若しくは出入りのために変更する場合は、この限りでない。

(3) 擁壁の形状変更をしてはならない。ただし、人及び車の出入りのためのものは、この限りでない。

(建築物の用途)

第9条 別表に定める建築物以外は建築してはならない。

(建築物の位置)

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線から1メートル以上離さなければならない。ただし、物置（床面積が10平方メートル以下のものに限る。）、車庫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メートル以下のものについては、この限りでない。

(建築物の形態等)

第11条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の6を超えてはならない。

(2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の15を超えてはならない。

(3) 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えてはならない。

(4) 建築物の各部分の高さは、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内の数値を適用するものとする。

(5) 敷地内には、協定区域内にある施設及び公共施設以外のための広告板及び看板を設けてはならない。

(6) 便所は水洗式とし、合併処理浄化槽を設け、適切な管理を行わなければならない。

(7) 敷地境界線に面する垣又はさくは、生け垣又は敷地面から高さ1.5メートル以下のパイプフェンス等にしなければならない。ただし、門もしくは長さが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、敷地面から高さが40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。

(8) 敷地内の空地は緑化に努め、良好な管理を行わなければならない。

(9) 自動販売機は、道路境界から1メートル以内に設置してはならない。

(10) ガスは、集中プロパン施設からの供給を受けるものとし仮設のもの以外は敷地内にガスボンベを設置してはならない。

(建築物等の制限の特例)

第12条 第8条から第11条までの規定は、委員会の決定に基づき委員長（第17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、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、適用しない。

(有効期間)

第13条 この協定は、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15条及び第16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箇月前までに、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。

(新たな土地所有者等に対する協定の効力)

第14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15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16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17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、委員長を含み過半数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、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係する第8条から第13条、第15条又は第16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事務を処理する。

(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。

(変更及び廃止の認可)

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。

(補則)

第21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、その写しを土地所有者等に配布する。

平成10年11月30日

申請者及び地権者

住 所 静岡市鷹匠一丁目1番1号

氏 名 静岡鉄道株式会社

代表取締役 川井祐一



別表

建築物の用途の制限

建築することができる建築物

1	戸建の専用住宅	
2	店舗併用住宅	(1) 事務所
		(2) 日用品の販売を主目的とする店舗・食堂・喫茶店
		(3) 理髪店・美容院・クリーニング取次店・貸衣装屋・貸本屋・薬局等のサービス店舗
		(4) 洋服店・自転車店・家電店等のサービス店舗
		(5) 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設
		(6) 自家販売のための食品製造を営むパン屋・米屋・菓子屋等
		(7) 美術品または工芸品を製造するアトリエ・工房
3	1～2の建築物に付属するもの	車庫もしくは物置

(注)

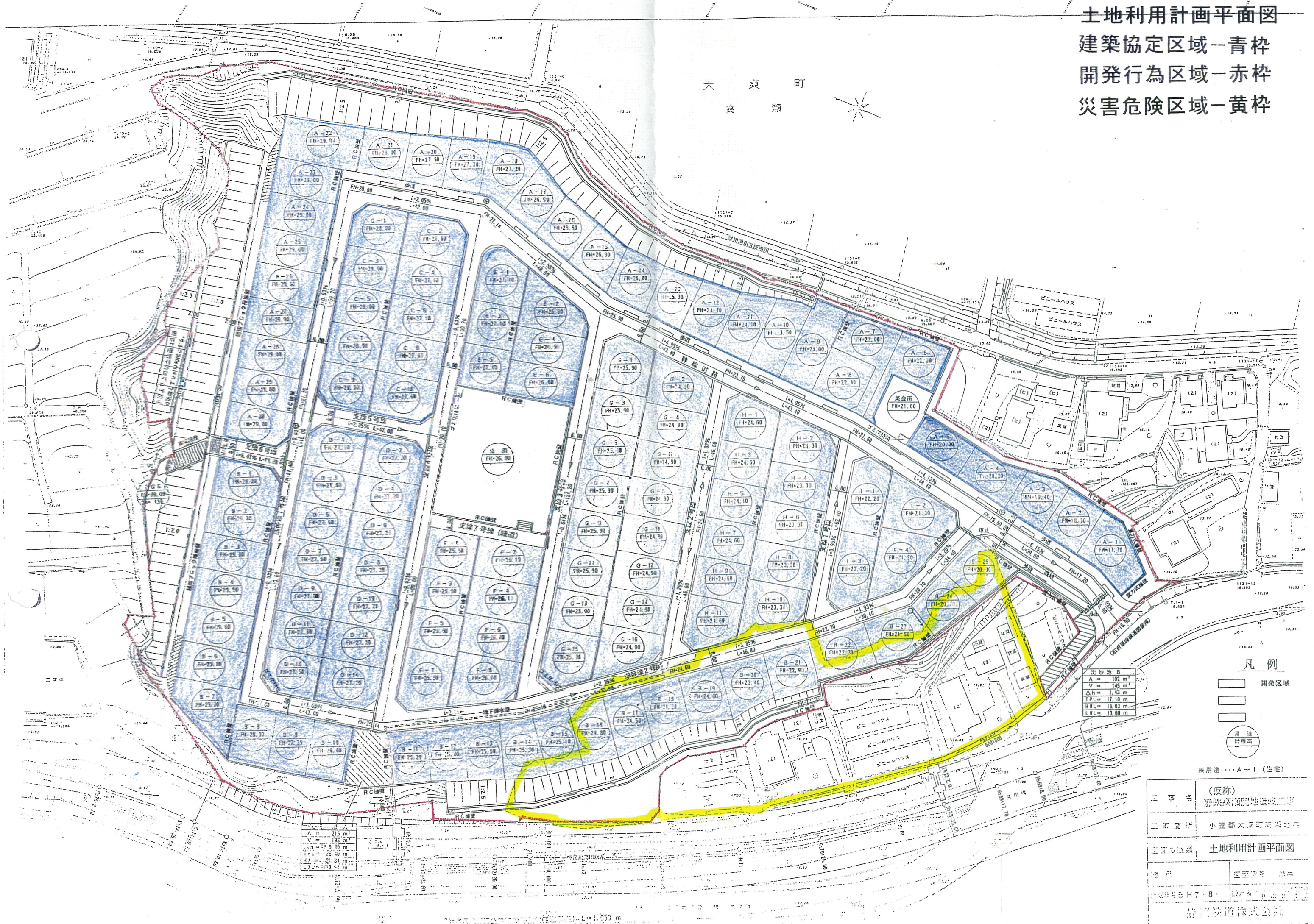
- ① 1の「戸建の専用住宅」には、居住者が行うピアノ教室・茶道教室・華道教室・着物の着付け教室その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。(これらの用途に供する床面積の合計が50m²以内のものに限る。)
- ② 2の(1)の「事務所」は、汚物・危険物運搬用自動車等のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。
- ③ 2の(4)、(6)および(7)の用途のものにあつては、原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限る。
- ④ 2の用途のものにあつては、延べ床面積の2分の1以上居住の用に供し、かつ居住用以外の部分の床面積の合計が50m²以内のものに限る。

別紙 建築協定区域地番表

番号	地名・地番	地番	地目	面積m ² (登記簿)
1	小笠郡大東町高瀬字弘法前	140-19	宅地	34.69
2	〃 大橋	142-3	〃	173.69
3	〃 新道	159-7	〃	0.07
4	〃 〃	159-11	〃	78.66
5	〃 〃	159-13	〃	117.92
6	〃 〃	159-17	〃	385.69
7	〃 〃	159-19	〃	28.30
8	〃 人内	170-7	〃	1,863.13
9	〃 〃	170-9	〃	429.41
10	〃 〃	170-10	〃	370.41
11	〃 〃	170-12	〃	1,457.10
12	〃 〃	170-14	〃	2,989.57
13	〃 〃	170-20	〃	1,897.63
14	〃 〃	170-27	〃	1,327.51
15	〃 〃	170-30	〃	414.49
16	〃 〃	170-33	〃	1,025.95
17	〃 〃	170-34	〃	609.12
18	〃 〃	170-36	〃	1,515.45
19	〃 〃	170-40	〃	2,049.54
20	〃 〃	170-42	〃	1,682.02
21	〃 〃	170-45	〃	461.51
22	〃 〃	170-48	〃	649.99
23	〃 〃	170-52	〃	166.82
24	〃 〃	170-54	〃	2,233.83
25	〃 向山	176-6	〃	223.66
26	〃 〃	176-8	〃	854.97
27	〃 〃	176-10	〃	657.00
28	〃 〃	176-12	〃	126.60
29	〃 ハツ枝	198-3	〃	232.30
30	〃 〃	198-5	〃	43.04
31	〃 〃	209-3	〃	243.38
32	〃 人内峠	228-3	〃	296.87
33	〃 〃	230-2	〃	371.44
34	〃 〃	230-3	〃	13.81
35	〃 谷通	232-6	〃	394.15
36	〃 〃	232-8	〃	391.00
37	〃 〃	232-10	〃	969.97
38	〃 〃	232-11	〃	120.29
39	〃 〃	232-12	〃	0.28
40	〃 池原	258-8	〃	26.79
41	〃 〃	258-9	〃	1,196.16
42	〃 中側	1730-6	〃	10.10
				28,134.31

土地利用計画平面図
 建築協定区域—青枠
 開発行為区域—赤枠
 災害危険区域—黄枠

大 東 町
 高 嶺



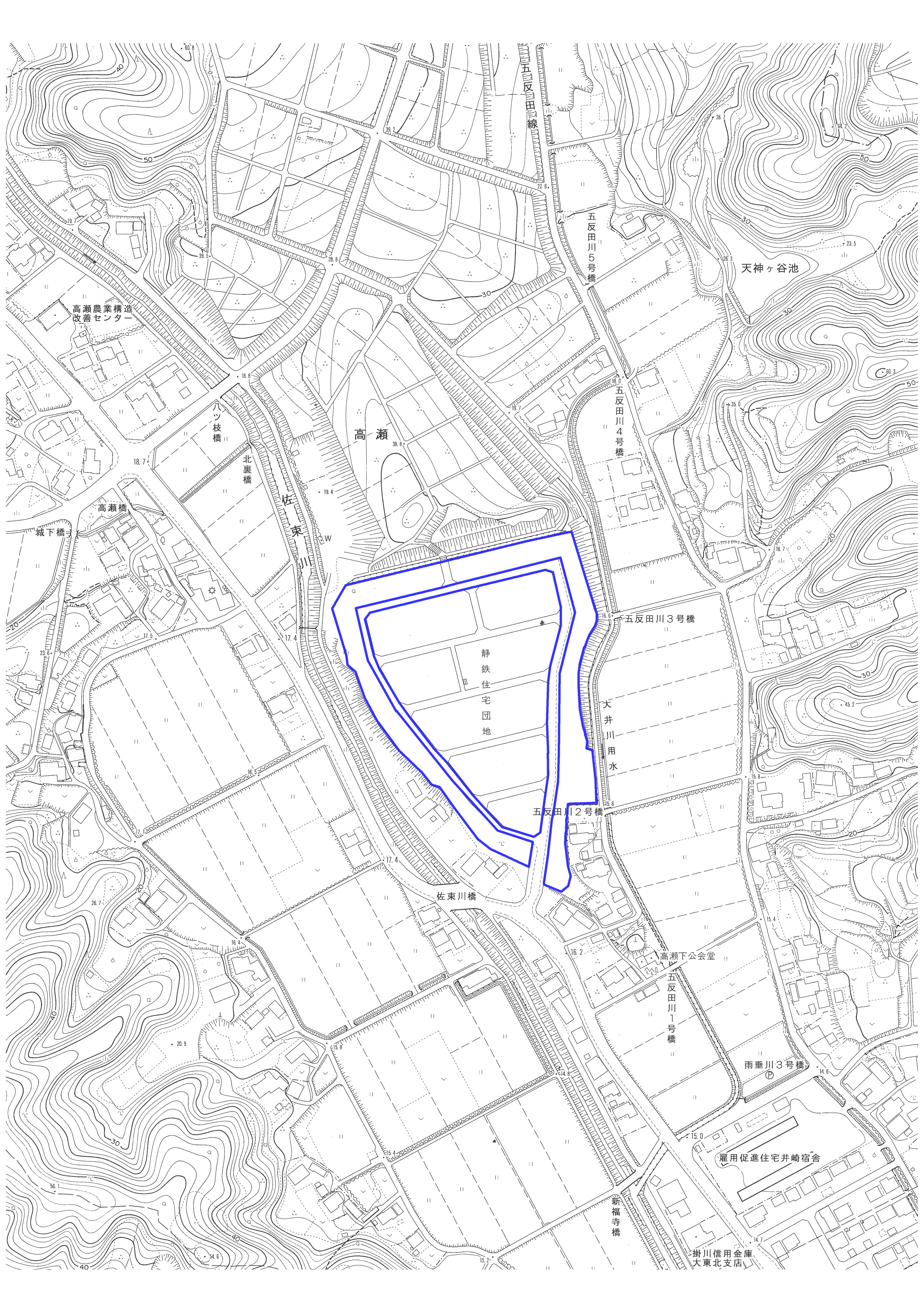
- 凡 例
- 開発区域
 - 建築協定区域
 - 災害危険区域
 - 用途計画書
- ※用途…A～I (住宅)

北砂池B

A	102 m ²
V	145 m ³
Δh	1.43 m
TPL	17.10 m
HWL	16.03 m
LWL	13.60 m

A	215 m ²
V	135 m ³
Δh	0.30 m
TPL	25.46 m
HWL	21.84 m
LWL	19.42 m

二 等 分	(仮称) 静鉄高沼原地造成工事
二 等 区 画	小笠原大東町高嶺地区
位置の区域	土地利用計画平面図
用 戸	空室番号 100
図 号	H7-8
設 計 者	静鉄建設株式会社



高瀬農業構造
改善センター

天神ヶ谷池

高瀬

静鉄住宅団地

高瀬橋

八ツ枝橋

北裏橋

佐東川

城下橋

五反田川5号橋

五反田川4号橋

五反田川3号橋

五反田川2号橋

大井川用水

佐東川橋

高瀬下公会堂

五反田川1号橋

雨垂川3号橋

雇用促進住宅井崎宿舎

新福寺橋

掛川信用金庫
大東北支店