

呼子ニュータウン建築協定書

(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章の規定及び裾野市建築協定条例（昭和50年裾野市条例第15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、用途及び形態に関する条例を定め、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、呼子ニュータウン建築協定（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、静岡県裾野市呼子一丁目658番1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借地権（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。）が存在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 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。

(建築物の敷地等)

第8条 本協定認可時の区画を分轄してはならない。但し、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1敷地として利用することができる。

2 敷地の地盤の高さは、変更してはならない。但し、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、この限りではない。

3 敷地から道路への出入り口は、道路の交差点の隅切り部に設けてはならない。

(建築物の用途)

第9条 建築物の用途は、次の各号に定めるもの以外のもとはならない。

- (1) A地区においては別表(い)項に掲げる建築物。
- (2) B地区においては別表(ろ)項に掲げる建築物。

(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は、道路及び隣地境界線から1メートル以上離れていること。但し、物置、車庫その他これらに類するもので、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。

(建築物の形態)

第11条 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(容積率)は、A地区においては10分の10、B地区においては10分の15を超えてはならない。但し、自動車車庫その他の専ら自動車の停留または駐車のための施設(誘導車路、操作場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫」という。)の用途に供する部分の床面積は当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として算入しない。
- 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 敷地内には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てはならない。

(生垣等)

第12条 敷地境界線に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンスその他これらに類するものでなければならない。但し、門若しくは門の袖で左右それぞれの長さが2メートル以下のもの又は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、この限りではない。

(制限の特例)

第13条 第8条から第12条までの規定は、委員会の規定に基づき、委員長が協定区域内の環境を害する恐れがないと認め、また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14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。但し、この協定の有効期限内になされた行為に対する第16条及び第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 この協定の有効期限が満了する日の6か月前までに、土地の所有者等から、委員長に対し、有効期限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有効期間が継続している場合において準用する。

(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、工事の施行停止を請求し、又は相当の猶予期限をつけて、当該行為の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 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 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。但し、補欠委員の任期は、前任者の在任期間とする。
- 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 3 親等以内の親族の利害に関係する第 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 19 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。但し、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 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 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 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。

平成 8 年 6 月 7 日

裾野市土地開発公社

理事長 杉山 政康

別 表

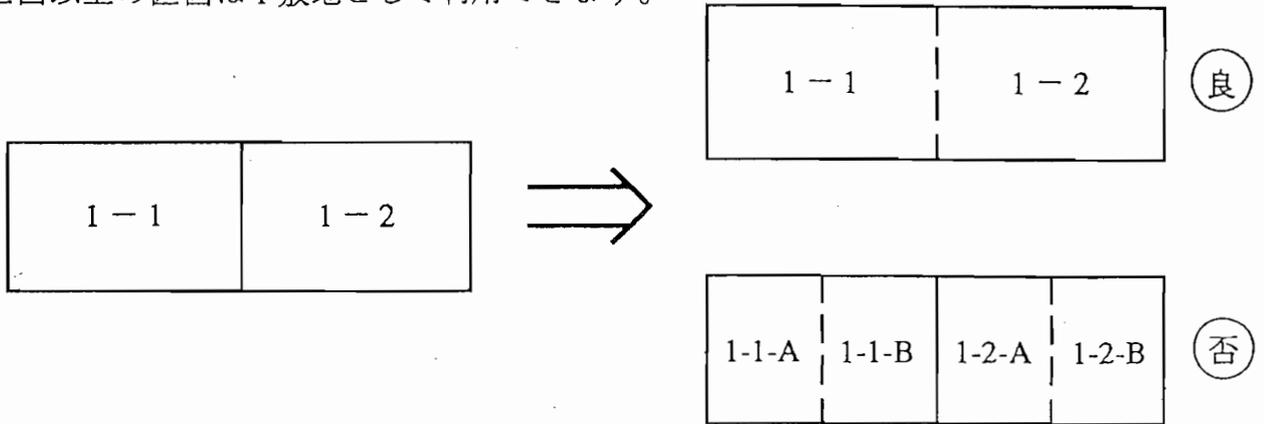
<p>(い)</p>	<p>1 住宅</p> <p>2 前号の建築物に属するもの（施行例 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>
<p>(ろ)</p>	<p>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちに、次に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く）。</p> <p>(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。</p> <p>(2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗。</p> <p>(3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力合計が 0.75kw 以下のものに限る）。</p> <p>(4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る）。</p> <p>(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</p> <p>2 前号に掲げる建築物で住宅の用途を兼ねるもの。</p> <p>3 前各号の建築物に付属するもの（施行例 130 条の 5 で定めるものを除く）。</p>

第8条 (建築物の敷地等)

1 区画の変更

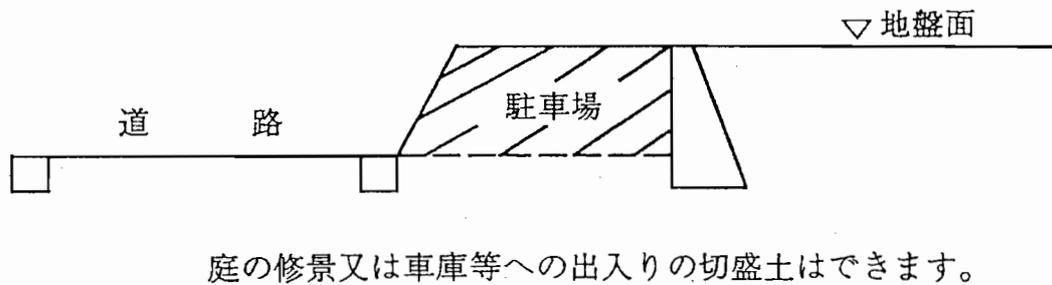
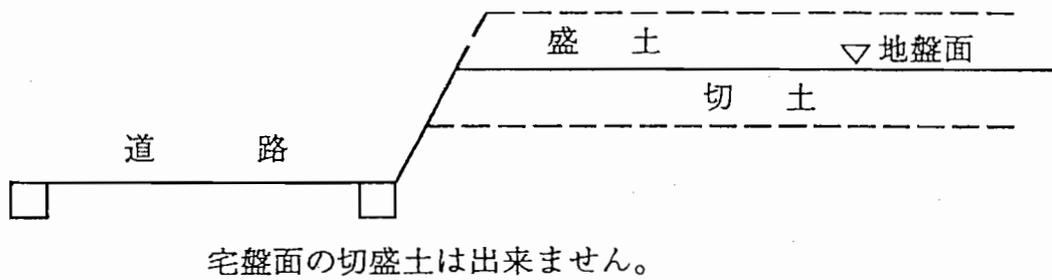
1 区画を2分割以上にはできません。

2 区画以上の区画は1敷地として利用できます。

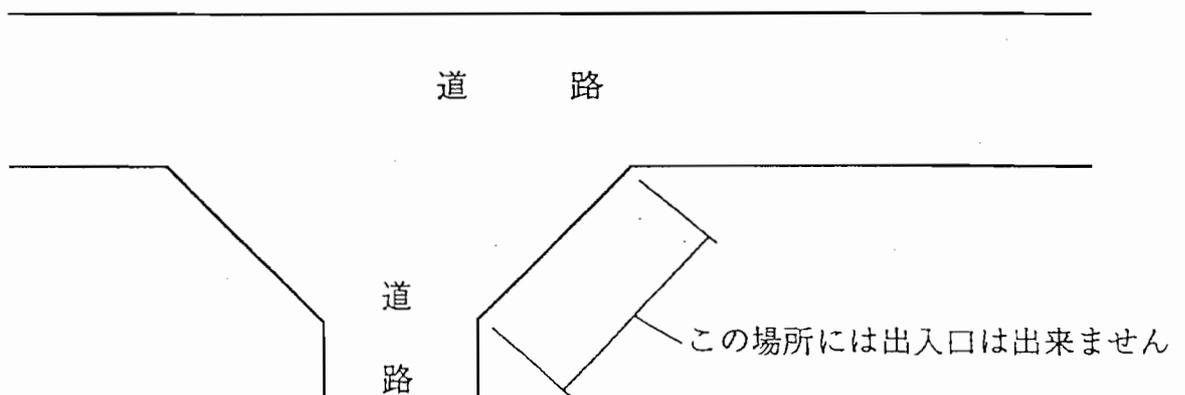


2 地盤の変更

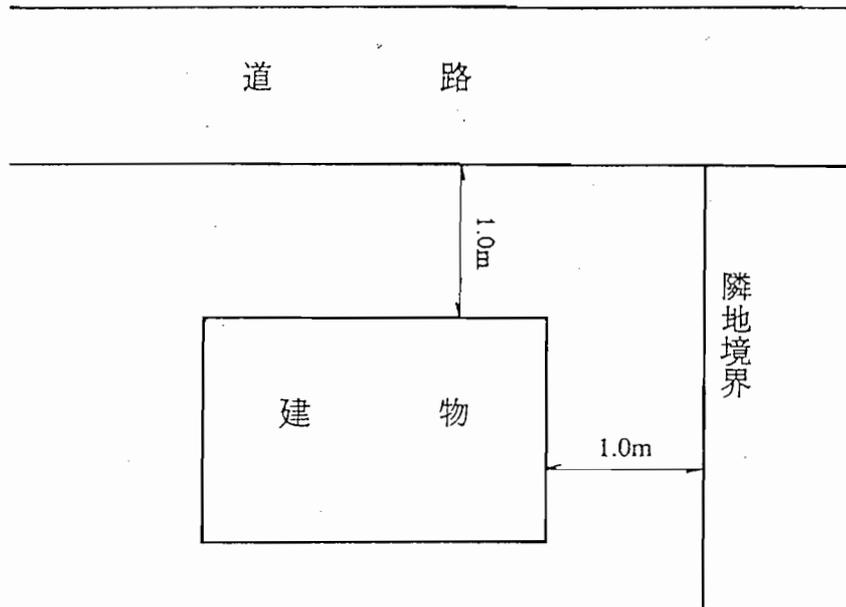
販売時の地盤面を変更してはいけません。



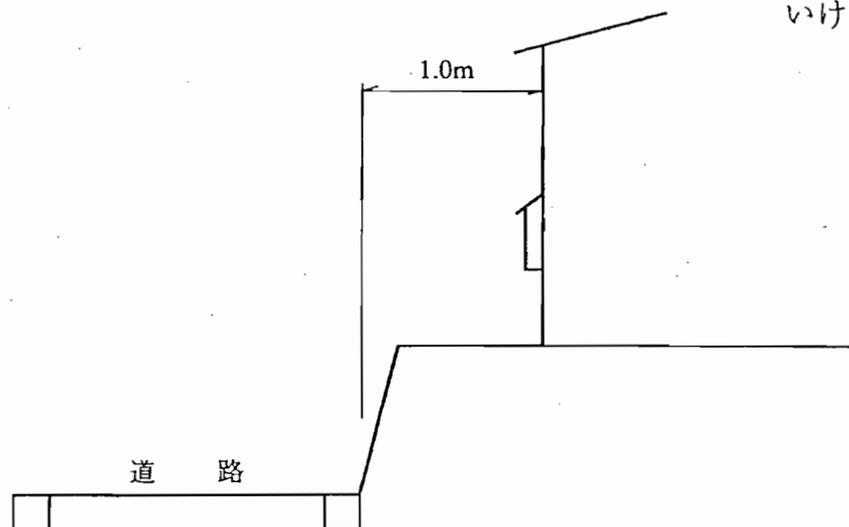
3 出入口の位置



第10条 (建築物の位置)



建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路及び隣地境界線から1.0m以上離れなければいけません。



物置、車庫その他これに類するもので、軒の高さが2.5m以下のものはできます。

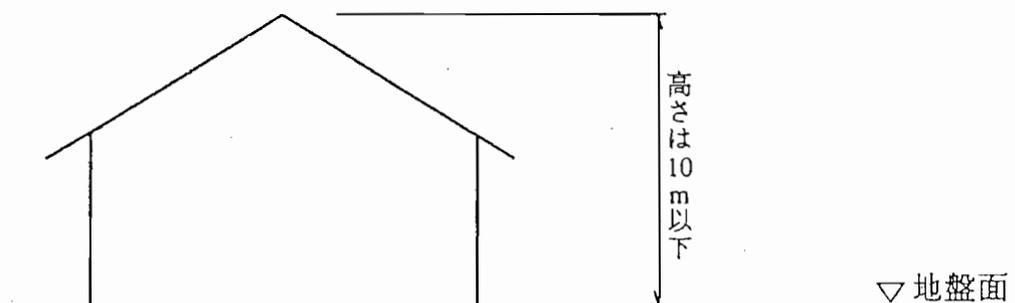
第11条 (建築物の形態)

建築面積の敷地面積に対する割合 (建ぺい率) 10分の6を超えてはいけません。

延べ面積の敷地面積に対する割合 (容積率) A地区は10分の10を超えてはいけません。

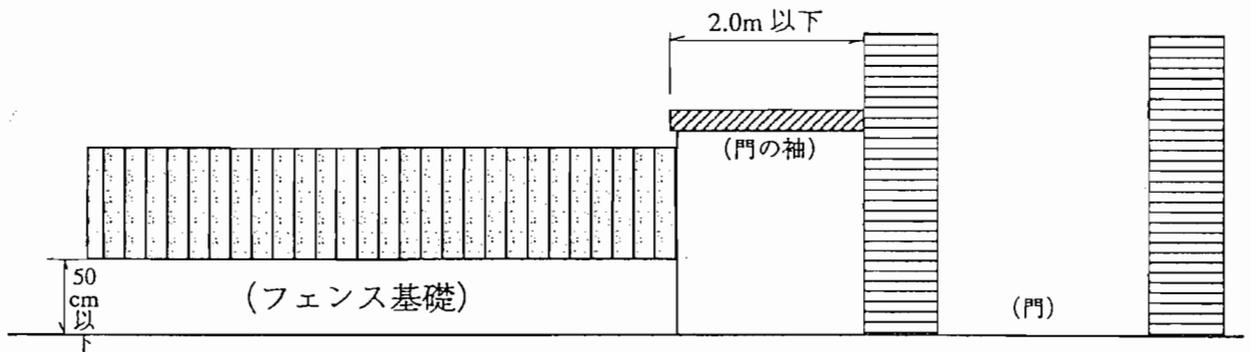
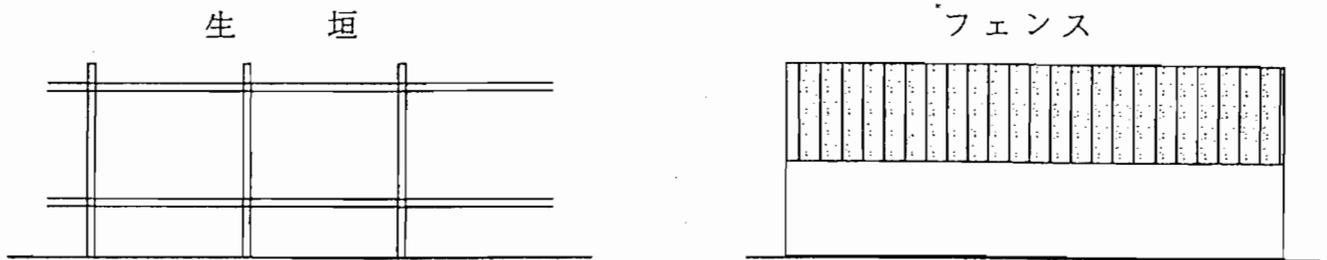
B地区は10分の15を超えてはいけません。

建築物の高さ

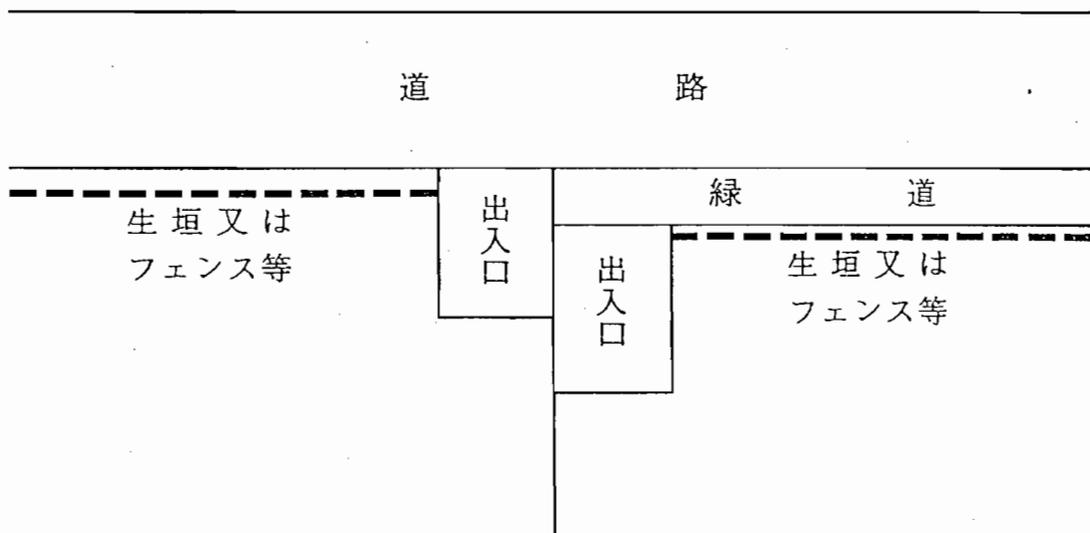


第12条 (生垣等)

- 1 敷地境界線に面する垣又はさくは、生垣若くはフェンスその他これらに類するものでなければいけません。



門若くは門の袖 (左右) の長さが2.0m以下のもの又はフェンス等の基礎高が50cm以下のものは、生垣若くはフェンスでなくてもできます。



呼子ニュータウン建築協定区域図

