

佐野見晴台
第 2 期 建築協定書

佐野見晴台 第 2 期 建築協定委員会

三島市佐野見晴台

第2期 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章の規程及び三島市建築協定条例（昭和47年三島市条例第35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、三島市佐野見晴台第2期建築協定（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、静岡県三島市佐野見晴台1647-467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（臨時設備その他の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 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 敷地面積は、190平方メートル以上でなければならない。

2. 敷地の地盤の高さは、変更してはならない。ただし、庭の修景及び出入りのためのものについては、この限りではない。
3. 敷地から道路への自動車の出入り口は、道路の交差点のスミ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地区においては専用住宅及びこれに付属する建築物
- (2) B地区においては専用住宅又は別表の各号の一に掲げる用途を兼ねる兼用住宅及びこれに付属する建築物

(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。ただし、物置、車庫その他これに類するもので、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5を越えてはならない。

2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の8を越えてはならない。
3. 建築物の高さは、地盤面から10メートルを越えてはならない。
4. 敷地内に看板、自動販売機その他これらに類するものを設置してはならない。ただし、B地区において自己の業務の用に供するために設置するものについては、この限りではない。

(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に類するものでなければならない。ただし、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、委員会の決定に基づき、委員長が協定区域内の環境を害す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意義の申出がない場合には、この協定は引続き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、委員長は委員会の決定に基づき当該違反者に対し、文書をもって、工事の施工の停止を請求し、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人の役員をおく。
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。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係る第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。ただし、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 第 19 条又は前条の規定により変更又は廃止を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。

付 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。

別 表

- (1) 事務所
- (2) 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
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋
その他のこれらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋品店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を利用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
- (5) 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（原動機を利用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を利用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）