

グリーンタウン富士見の杜

建 築 協 定 書

# グリーントウン富士見の杜 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章の規定及び磐田市建築協定条例（平成17年磐田市条例第208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、グリーントウン富士見の杜 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、静岡県磐田市岩井地内の土地で、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」と総称する。）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13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)

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) 敷地の地盤の高さを変更しないこと。ただし、排水勾配の確保（30cm以内程度）、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。
- (2) 建築物の敷地面積は、200㎡以上であること。

## (建築物の位置)

第9条 建築物の位置は、建築物の外壁（出窓部分は除く）又はこれに代わる柱（ピロティ柱及びバ

ルコニー支柱含む)の仕上面より道路境界線及び北側隣地境界線(注:別紙図面参照)から1m以上離れていること。ただし、車庫、物置等付属する建築物で軒の高さが2.5m以下のものについては、この限りではない。

(建築物の用途)

第10条 建築物の用途は、別表に掲げる建築物以外の建築物は建築しないこと。

(建築物の形態)

第11条 建築物の形態は、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4以下であること。ただし、敷地が建築基準法第53条第3項第2号に該当する角地においては、10分の1を加えた割合とする。
- (2) 建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の8以下であること。
- (3) 建築物の高さは、10m以下とすること。

(建築物の意匠等)

第12条 建築物の意匠等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 道路境界線に面して設ける垣は生け垣とすること。ただし、土留め等で基礎の高さが敷地地盤の高さより30cmを超えないもの、門又は長さが2m以下かつ高さが1.5m以下の門の袖にあつては、この限りではない。
- (2) 敷地内には、協定区域内にある施設以外のための広告板及び看板を設けないこと。ただし、公共の用に供するものは、この限りではない。
- (3) 敷地内の空地については、緑化に努め、良好に管理すること。

(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(第19条第2項に規定する委員会をいう。以下同じ。)の決定に基づき、委員長(第19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恐れがないと認め、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 この協定の有効期間は、静岡県知事の認可の公告があった日から15年間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17条及び第18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6ヶ月前までに、第21条の協定の廃止手続がない場合には、この協定は5年間更新されるものとし、その後も同様とする。
- 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。

(権利移転の届出)

第 16 条 土地の所有者等は、その所有権を第三者に譲り渡す場合、新たな土地所有者に対してこの協定の内容を明らかにするために、協定書の写を譲り渡さなければならない。

(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、工事の施工の停止を請求し、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 18 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 前項の訴訟に関する費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第 19 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、委員長を含み委員の過半数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する第 8 条から第 13 条、第 17 条又は第 18 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統括する。

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 20 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 21 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同意を必要とする。

(変更及び廃止の認可)

第 22 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 23 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。

(適用除外)

第 24 条 災害のあった場合の応急仮設建築物は、この協定を適用しない。

平成 20 年 月 日

代表者 有限会社 蜜時不動産  
代表取締役 蜜 岡 時 夫 印

別 表（第 10 条関係）

1. 住宅（一戸建て住宅に限る）
2. 住宅で延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>を超えるものを除く。）とする。
  - (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するも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。）
  - (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、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - (4) 洋服店、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。）
  - (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。）
  - (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。）
3. 郵便法（昭和 22 年法律第 165 号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和 24 年法律第 213 号）第 2 条に規定する郵便窓口業務を含む。）の用に供する施設で延べ面積が 500 m<sup>2</sup>以内のもの
4. 近隣住民を対象とした公民館、集会所等
5. 診療所
6. 前各号の建築物に付属する自動車車庫・物置等で、当該附属する建築物の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ床面積の合計の 3 分の 1 以下で、かつ、100 m<sup>2</sup>以内のもの

磐田市建築協定条例による建築確認申請チェックリスト

申請者氏名		申請地番	
設計者		協定確認者氏名	印

名称	グリーンタウン富士見の杜建築協定			
条項	協定内容		設計内容	照合結果
第8条	敷地の造成	地盤の高さの変更不可 (排水勾配の確保(30cm以内程度)、庭の 修景、車庫等の出入りのための変更は除く)		有・無 適・否
	敷地面積	200㎡以上		適・否
第9条	建築物の位置	北側隣地 境界線 (別図参照)	外壁又は柱の仕上り面から 1.0m以上(ただし車庫又は物 置等で軒の高さが2.5m以下 のもの・出窓は除く)	最短 m 適・否
		道路境界線	外壁又は柱の仕上り面から 1.0m以上(ただし車庫又は物 置等で軒の高さが2.5m以下 のもの・出窓は除く)	最短 m 適・否
第10条	建築物の用途	一戸建の住宅・店舗兼用住宅等(別表参照)		適・否
第11条	建ぺい率	10分の4以下(40%) 角地の場合は10分の5(50%)		% 適・否
	容積率	10分の8以下(80%)		% 適・否
	建築物の高さ	地盤面から10m以下		m 適・否
第12条	道路面の垣	道路境界線に面して設ける垣は生け垣とする こと。(ただし、土留め等で基礎の高さが地盤 の高さより30cmを越えないもの、門又は長さ が2m以下、かつ、高さが1.5m以下の門の袖に あっては、この限りではない。)		適・否
備考	(1) 敷地内には、協定区域内にある施設以外のための広告板及び看板を設けないこと。 ただし、公共の用に供するものは、この限りではない。 (2) 敷地内の空地については、緑化に努め、良好に管理すること。			

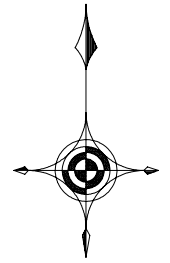
(注1) 協定内容をチェックし、設計内容を記入の上、照合すること。

(注2) 協定確認者は、申請者、設計者もしくは施行者のいずれかのものとする。

(注3) 建築確認申請時に建設部建築住宅課に提出すること。

# グリーンタウン富士見の杜

## 別紙図面



市街化調整区域

第1種住居地域  
(60/200)

第1種低層住居専用地域  
(40/80)

協定区域  
(71区画)

用途区域界

北側隣地境界線(北側隣地境界線をまたいで合筆した場合は、またいだ境界線を除く)

