

見附せせらぎの郷建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第4章の規定及び磐田市建築協定条例（昭和46年磐田市条例第23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、形態及び意匠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、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 この協定は見附せせらぎの郷建築協定（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、静岡県磐田市見付字川原山1600-32他98筆の土地で、別紙地番表及び別紙図面に表示する区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内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。）の全員の合意により締結する。

(土地の共有者等の取り扱い)

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11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、土地の所有者等みなす。

(建築物の敷地に関する制限)

第8条 建築物の敷地は、この協定の認可時の区画を分割してはならない。ただし、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上を一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。ただし、庭の修景、出入り等のためのものであれば、この限りではない。
- 3 自動車の出入口は、道路の交差点のすみ切り部に設けてはならない。
- 4 塀は生垣とし、道路境界より50cm後退して植栽すること。(門及び土留め壁を設ける場合も同様とする。)後退部分には芝・草花・低木類を植えること。

(建築物の用途の制限)

第9条 別表に定める建築物以外の建築物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は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上離さなければならない。ただし、車庫又は延べ面積が10㎡以内の物置で、軒の高さが2.5m以下のものについては、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上離さなければならない。

- 2 出窓その他これらに類するもので(ただし、バルコニーは除く。)外壁面より突出している部分は、道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上離さなくてはならない。

(建築物などの形態及び意匠の制限)

第11条 建築物の軒の高さは、7m以下としなければならない。

- 2 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合はA地区、B地区とも10分の6を越えてはならない。ただし、A地区のうち今之浦川東側区域においては10分の5を越えてはならない。
- 3 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合はA地区・B地区とも10分の15を越えてはならない。ただし、A地区のうち今之浦川東側区域においては10分の8を越えてはならない。
- 4 建築物の屋根は、平板洋瓦(陶器瓦)としなければならない。ただし、附属建築物についてはこの限りではない。
- 5 敷地内には看板、広告板(以下看板等という。)を設置してはならない。ただし、自己の業務の用に供するもので、看板等の表示面積(同一敷地内に2つ以上の看板等がある場合にはその表示面積の合計)が2㎡以下で、かつ、軒高を超えないものについては、この限りではない。又、市道見付東103号線沿いについては、

表示面積、高さについては制限を設けない。

6 敷地内には自動販売機等これに類するものを設置してはならない。

7 外壁色については、原色等刺激的な色は避けること。

(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10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6ヶ月前までに、土地の所有者から、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。

(新たな土地の所有者等に対する協力の効力)

第14条 この協定は、前条の有効期間において、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。

(違反したものに対する措置)

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持って決し、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12条、第15条及び第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、委員会を召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18条 この協定に係る協定区域、建築物等の基準、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。

(補足)

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。

付 則

この協定は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。

別 表

建築物の用途の制限

建 築 す る こ と が で き る 建 築 物		
A 地 区		
1	住宅 (共同住宅を含む)	住宅には、居住者が行なうピアノ教室・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部分の床面積の合計が 50 m ² 以下のもので、かつ、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供 するものに限る。)
2	1 の建築物に付属 するもの	車庫若しくは物置
B 地 区		
1	店舗併用住宅	店舗は以下の用途に供する部分の床面積が 500 m ² 以内のもの とする。 (1) 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 (2) 洋服店・置屋・建具店・自転車店・家電店等のサービス店舗 (これらの店舗で作業場の床面積の合計が 50 m ² 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。) (3) 自家販売のための食品製造を営むパン屋・米屋・豆腐屋・ 菓子屋等(これらの店舗で作業場の床面積の合計が 50 m ² 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。) (4) 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設 (5) 物品販売業を営む店舗 (専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行 うものを除く)又は、飲食店 (6) 銀行の支店・損害保険代理店・宅地建物取引業を営む店 舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
2	1 の建築物に付属 するもの	車庫若しくは物置

区域地番一覧表

区画番号	面積(m ²)	地番	所有者	備考
1-1	536.69	磐田市見付字川原山 1600-32		
1-2	435.67	磐田市見付字川原山 1600-33、1600-41、1600-70		
1-3	286.24	磐田市見付字川原山 1600-49		
1-4	217.47	磐田市見付字川原山 1600-50		
1-5	293.15	磐田市見付字川原山 1600-51		
1-6	233.59	磐田市見付字川原山 1600-35		
1-7	232.61	磐田市見付字川原山 1600-36、1600-43、1600-72		
1-8	233.62	磐田市見付字川原山 1600-44		
1-9	233.60	磐田市見付字川原山 1600-37、1600-45、1600-78		
1-10	232.54	磐田市見付字川原山 1600-38、1600-46、1600-77		
1-11	233.30	磐田市見付字川原山 1600-47		
1-12	233.43	磐田市見付字川原山 1600-40、1600-53、1600-74		
1-13	232.23	磐田市見付字川原山 1600-54		
1-14	232.20	磐田市見付字川原山 1600-55		
1-15	232.13	磐田市見付字川原山 1600-56、1612-36		
1-16	233.21	磐田市見付字川原山 1600-57、1612-37		
頁計	4,331.68			

区域地番一覧表

区画番号	面積(m ²)	地番	所有者	備考
1-17	233.59	磐田市見付字川原山 1600-58、1600-79		
1-18	232.32	磐田市見付字川原山 1600-59		
1-19	232.33	磐田市見付字川原山 1600-60、1612-38		
1-20	232.32	磐田市見付字川原山 1600-61、1612-39		
1-21	233.62	磐田市見付字川原山 1612-40		
1-22	233.52	磐田市見付字川原山 1600-64、1612-44		
1-23	232.36	磐田市見付字川原山 1612-45		
1-24	232.39	磐田市見付字川原山 1612-46		
1-25	232.44	磐田市見付字川原山 1612-47		
1-26	233.72	磐田市見付字川原山 1612-48		
1-27	233.58	磐田市見付字川原山 1612-49		
1-28	232.29	磐田市見付字川原山 1612-50		
1-29	232.31	磐田市見付字川原山 1612-51		
1-30	232.31	磐田市見付字川原山 1612-52		
1-31	233.59	磐田市見付字川原山 1612-53		
	3492.69			
頁計				

区域地番一覧表

区画番号	面積(m ²)	地番	所有者	備考
1-32	233.40	磐田市見付字川原山 1612-54		
1-33	232.40	磐田市見付字川原山 1612-55		
1-34	232.41	磐田市見付字川原山 1612-56		
1-35	232.46	磐田市見付字川原山 1612-57		
1-36	233.45	磐田市見付字川原山 1612-58		
1-37	233.66	磐田市見付字川原山 1612-59		
1-38	232.47	磐田市見付字川原山 1612-60		
1-39	232.47	磐田市見付字川原山 1612-61		
1-40	232.50	磐田市見付字川原山 1612-62		
1-41	233.49	磐田市見付字川原山 1612-63		
1-42	233.00	磐田市見付字川原山 1612-64		
1-43	232.16	磐田市見付字川原山 1612-65		
1-44	232.30	磐田市見付字川原山 1612-66		
1-45	232.48	磐田市見付字川原山 1612-67		
1-46	233.55	磐田市見付字川原山 1612-68		
1-47	233.59	磐田市見付字川原山 1612-69		
頁計	3,725.79			

区域地番一覧表

区画番号	面積(m ²)	地番	所有者	備考
1-48	232.52	磐田市見付字川原山 1612-70		
1-49	232.53	磐田市見付字川原山 1612-71		
1-50	232.56	磐田市見付字川原山 1612-72		
1-51	233.51	磐田市見付字川原山 1612-73		
2-1	236.53	磐田市見付字茨気 1587-21		
2-2	235.95	磐田市見付字茨気 1587-22		
2-3	236.70	磐田市見付字茨気 1587-23		
2-4	236.10	磐田市見付字茨気 1587-24		
2-5	235.89	磐田市見付字茨気 1587-25、字川原山 1612-74、字川原山 1612-80		
2-6	235.77	磐田市見付字茨気 1587-26、字川原山 1612-75、字川原山 1612-82		
2-7	247.40	磐田市見付字茨気 1587-27、字川原山 1612-76、字川原山 1612-83		
2-8	281.82	磐田市見付字川原山 1612-77		
2-9	267.22	磐田市見付字川原山 1612-78		
3-1	386.52	磐田市見付字川原山 1600-13、1600-15、1600-68		
3-2	270.77	磐田市見付字川原山 1600-14、1600-16、1600-76		
3-3	237.09	磐田市見付字川原山 1600-17		
頁計	4,038.88			

区域地番一覧表

区画番号	面積(m ²)	地番	所有者	備考
3-4	236.23	磐田市見付字川原山 1600-18		
3-5	244.96	磐田市見付字川原山 1600-19		
3-6	234.40	磐田市見付字川原山 1600-23、字茨気 1578-15		
3-7	232.56	磐田市見付字川原山 1600-24		
3-8	233.82	磐田市見付字川原山 1600-25		
3-9	225.81	磐田市見付字川原山 1600-26、字茨気 1578-16		
3-10	232.50	磐田市見付字川原山 1600-27		
3-11	233.45	磐田市見付字川原山 1600-28		
頁計	1,873.73			
合計	17,462.77			



建築物別区域概要

色別	名称
	A 区 域
	B 区 域

土地利用計画表

色別	名称
	宅 地
	新設道路
	公園緑地
	雨水調整池
	防火水槽
	ごみ集積所
	造成森林

磐田市建築協定 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	見附せせらぎの郷建築協定		
条 項	協定内容	設計内容	照合結果
第9条	建築物の用途	A 地区 住宅(共同住宅を含む)=別表参照	適・否
		B 地区 店舗併用住宅 =別表参照	適・否
第11条	軒の高さ	7 m以下	m 適・否
	建ぺい率	10分の6以下(60%) (A地区のうち今之浦川東区域については10分の550%)	% 適・否
	容積率	10分の15以下(150%) (A地区のうち今之浦川東区域については10分の880%)	% 適・否
	屋根	平板洋瓦(陶器瓦) (ただし、附属建築物を除く)	適・否
第10条	建築物の位置	隣地境界線 外壁又は柱の面から1.0m以上、(ただし、車庫又は延べ面積10㎡以内の物置で軒の高さが2.5m以下のもの・出窓については0.5m以上)	最短 m 適・否
		道路境界線 外壁又は柱の面から1.5m以上、(ただし、車庫又は延べ面積10㎡以内の物置で軒の高さが2.5m以下のもの・出窓については1.0m以上)	最短 m 適・否
第8条	へいは生垣とする。	道路境界線より50cm後退して植栽する。 (門及び土留め壁も同様とし、後退部分には芝・草花・低木類を植える。)	最短 cm 適・否
	敷地	区画の分割不可、地盤の変更不可	適・否
備考	<p>(1) 自動車の出入口は、道路の交差点のすみ切り部に設けない。</p> <p>(2) 敷地内に看板、広告板を設置してはならない。 (ただし、自己の業務の用に供するもので、看板等の表示面積が2㎡以下で、かつ軒高を越えないものはこの限りではない。又、市道見付東103号線については、表示面積、高さについては制限を設けない。)</p> <p>(3) 敷地内に自動販売機等これに類するものを設置してはならない。</p> <p>(4) 外壁色については、原色等刺激的な色は避けること。</p>		

(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) 建築確認申請時に磐田市建設部建築住宅課に提出すること。