

福田町大原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201号）第4章の規定及び福田町建築協定条例（昭和49年条例第19号）に基づき、第3条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態又は建築設備に関する基準を協定し、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。

(名称)

第2条 この協定は、福田町大原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3条 この協定区域は、静岡県磐田郡福田町大原字源三野の土地で、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4条 この協定は、協定区域内の土地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扱い)

第5条 土地の共有者又は共有借地権者は、合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6条 次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とみなす。

(建築物の基準)

第7条 この協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- 一 建築物の用途は、専用住宅又は店舗併用住宅、委員会が日常生活に必要であると認めた建築物（工場、風俗営業等取締法第1条に掲げる用途のもの及びモーターに類するものと併用するものを除く。）以外の建築物としないこと。

- 二 建築物の高さは、地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。）から10メートル以下とし、物置、車庫の高さは2.5メートル以下とすること。
 - 三 建築物の階数は、地階を除き2以下とすること。
 - 四 建築物の外壁又は、これにかわる柱の面は、敷地境界線から1メートル以上、離さなければならない。ただし、5平方メートル未満の付属する物置、車庫については、この限りではない。
 - 五 建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該建築物から敷地境界線までの真北方向の水平距離に10分の6を乗じた値に、5メートルを加えた数値以下とすること。ただし敷地が北側の道路に接する場合には、北側の道路に接する敷地境界線は当該道路の幅員の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
 - 六 建築物の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は10分の5をこえないこと。
 - 七 建築物の延面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の8をこえないこと。
 - 八 建築物の敷地は、この協定の許可を受けた時の区画を1の単位として、結合又は分離して構成することができるが、その単位となっている区画を分割してもちいえないこと。
 - 九 道路に接する部分の垣は、生垣フェンス等以外とする場合は、その部分は0.75m以下としなければならない。ただし門柱及び袖垣3m以内はこの限りではない。
 - 十 敷地の地盤の高さは変更しないこと。ただし、庭の修景のためのものについてはこの限りではない。
- 2 前項の規定にかかわらず、委員会の決定に基づき委員長が地方公共団体の支所、巡査派出所、公衆電話所、消防器具庫、その他の公共、公益上必要な建築物内は地域の環境を害さないものと認めたものについてはこの限りではない。

（有効期間）

- 第8条 この協定の有効期限は、静岡県知事の許可の公告があつた日から10年とする。ただし、違反者の措置に対しては、期間満了後もなお効力を有する。
- 2 期間満了の6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し出がない場合には、さらに引続き5年有効とする。
 - 3 前項の規定は以後においても準用する。

（新たな土地の所有者等に対する協力の効力）

- 第9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10条 この協定に違反した者があった場合には、委員会は、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、かつ相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための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、これに従わなくてはならない。

(裁判所への提訴)

第11条 前条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時は、委員長は、委員会の決定に基づき、これを履行させるため裁判所に提訴することができる。

2 前項のために要した費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第12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若干名をもって組織する。

3 委員会には、委員長1人、副委員長1人、会計1人の役員を置く。

4 委員会は、委員を含み3分の2以上の委員の出席がなければ開くことはできない。

5 委員会の議決は、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 前項の規定にかかわらず、委員の任期が満了しても、後任の委員が決定していない場合には、その委員に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7条第2項、第10条及び、第11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以上の者の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業務を処理する。

(協定の変更)

第13条 この協定に係る協定区域、建築物に基準、有効期間、違反者に対する措置等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。

(協定の廃止)

第14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。

(知事の変更、廃止の認可)

第15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許可を受けなければならない。

(補 則)

第16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

- 1 この協定書は静岡県知事の許可の公告の日から発効する。
- 2 この協定書は6部作成する。
- 3 許可通知書は委員長が保管しその写しを土地の所有者等全員に配布するものとする。



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	福田町大原ニュータウン建築協定				
条項	協定内容		設計内容	照合結果	
第7条	敷地の地盤	地盤高さ 変更不可		有・無	適・否
	建築物の用途	専用住宅又は店舗併住宅			適・否
	建築物の階数	2階以下		階	適・否
	建築物の高さ	地盤面から10m以下 ただし、物置、車庫は2.5m以下		m	適・否
	建築物の位置 (付属建築物5㎡以下のものは除く)	隣地境界線	外壁又は柱の面から1.0m以上	最短 m	適・否
	建ぺい率	10分の5以下(50%) (角地 10分の1加算はなし)		%	適・否
	容積率	10分の8以下(80%)		%	適・否
	北側斜線制限	前面道路の1/2だけ外側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5.0mを加えたもの			
	へい	道路境界線	敷地地盤面から0.75m以下。(生垣又はフェンスを除く)	有・無 最高 m	適・否
備考	(1) 区画の分割不可				

(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。