

高塚可美団地 建築協定書



第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第4章の規定及び浜名郡可美村建築協定条例（昭和53年条例第²⁸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、高塚可美団地建築協定（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、静岡県浜名郡可美村高塚1788の10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。

（協定の締結）

第4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扱い）

第5条 土地の共有者又は共同借地権者は、併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等とみなす。

（建築物に関する基準）

第7条 この協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 敷地は、この協定の認可を受けた時の区画を単位として、合せ又は分離して構成することができるが、認可を受けた時の区画を分割したもので構成したものでないこと。

(2) 敷地の地盤の高さは変更しないこと。ただし、庭の修景及び出入のためのものについてはこの限りでない。

(3) 敷地の出入口は、道路の交差点のスミ切り部に設けないこと。

- (4) 敷地内には、カーホテル案内板、映画広告板及び本の自動販売機を設けないこと。
- (5) 道路に面する垣は、生垣、金網（その内側に樹木が植えてあるものに限る。）その他これらに類するものであること。ただし、門及び門の袖を除く。
- (6) 門及び門の袖は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造又はレンガ造でないこと。ただし、補強コンクリートブロック造の門の袖であって、高さが1.5メートル以下で、かつ、左右それぞれの袖の長さが2メートル以下のものについては、この限りでない。
- (7) 垣にもちいる樹木は、隣接又は近接する敷地の垣の樹種又はそれに類似するものとし、緑地帯として沿道の景観の向上を図ったものであること。
- (8) 建築物（附属する車庫、物置を除く。）の外壁又はこれにかわる柱の面は、次に定める基準としなければならない。
 - イ. 1階の部分は隣地境界線より1メートル以上離すこと。
 - ロ. 2階以上の部分は北側隣地境界線より3メートル以上離すこと。
- (9) 建築物の階数（地階を除く。）は、3以下であること。
- (10) 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い、その接する位置の高低差が3メートルをこえる場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。以下同じ。）から10メートル以下であること。
- (11) 建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に15分の10を乗じて得た値に、5メートルを加えた数値以下であること。
- (12) 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6をこえないこと。
- (13) 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18をこえないこと。
- (14) 建築部分の用途は、専用住宅又は建築基準法施行令第130条の3に適合する自らの兼用住宅とする。
- (15) 建築物の構え、意匠は、建築物の用途が住宅以外のものであっても、住宅風の

建築様式とし、沿道からの景観を住宅が連たんする街並みとして、保全していること。

(16) 便所は水洗便所以外の便所でないこと。

(17) 看板、広告板及び自動販売機は、道路境界線から1メートル以上離れていること。

(18) 看板及び広告板は、その面積を1平方メートル以内で、かつ、遠くから目立たない自家用のものとし、商業地の景観とならないものであること。

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で、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ない。

(有効期間)

第8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。

2 期間満了の日の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定の効力)

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、委員会は当該違反者に対し、文書をもって、工事の施行の停止を請求し、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11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14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、会計1人の役員を置く。
- 4 委員会は、委員長を含み8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、1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、後任の委員が任命されるまでは、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7条、第8条、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、建築物の基準、有効期間、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。

(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認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。
- 2 この協定は認可の公告があった日から効力を生ずる。

(別紙地番表)

地 名	地 番	地 名	地 番
静岡県浜名郡可美村高塚	1788の10	静岡県浜名郡可美村高塚	1788の31
〃	1788の11	〃	1788の32
〃	1788の12	〃	1788の33
〃	1788の13	〃	1788の34
〃	1788の14	〃	1788の35
〃	1788の15	〃	1788の36
〃	1788の16	〃	1788の37
〃	1788の17	〃	1788の38
〃	1788の18	〃	1788の39
〃	1788の19	〃	1788の40
〃	1788の20	〃	1788の41
〃	1788の21	〃	1788の43
〃	1788の22	〃	1788の45
〃	1788の23	〃	1788の46
〃	1788の24	〃	1788の47
〃	1788の25	〃	1788の48
〃	1788の26	〃	1788の50
〃	1788の27	〃	1788の51
〃	1788の28	〃	1788の52
〃	1788の29	〃	1788の53
〃	1788の30	〃	1788の54

(別紙地番表)

地 名	地 番	地 名	地 番
静岡県浜名郡可美村高塚	1788の55	静岡県浜名郡可美村高塚	1788の78
〃	1788の56	〃	1788の79
〃	1788の57	〃	1788の80
〃	1788の59	〃	1788の81
〃	1788の60	〃	1788の82
〃	1788の61	〃	1788の83
〃	1788の62	〃	1788の84
〃	1788の63	〃	1788の85
〃	1788の64	〃	1788の86
〃	1788の65	〃	1788の87
〃	1788の66	〃	1788の88
〃	1788の67	〃	1788の89
〃	1788の68	〃	1788の90
〃	1788の69	〃	1788の91
〃	1788の70	〃	1788の92
〃	1788の71	〃	1788の93
〃	1788の72	〃	1788の94
〃	1788の73	〃	1788の95
〃	1788の74	〃	1788の96
〃	1788の75	〃	1788の97
〃	1788の77	〃	1788の100

(別紙地番表)

地 名	地 番	地 名	地 番
静岡県浜名郡可美村高塚	1788の101	静岡県浜名郡可美村高塚	1788の122
〃	1788の102	〃	1788の123
〃	1788の103	〃	1788の124
〃	1788の104	〃	1788の125
〃	1788の105	〃	1788の126
〃	1788の106	〃	1788の127
〃	1788の107	〃	1788の128
〃	1788の108	〃	1788の129
〃	1788の109	〃	1788の130
〃	1788の110	〃	1788の131
〃	1788の111	〃	1788の132
〃	1788の112	〃	1788の133
〃	1788の113	〃	1788の134
〃	1788の114	〃	1788の135
〃	1788の115	〃	1788の136
〃	1788の116	〃	1788の137
〃	1788の117	〃	1788の138
〃	1788の118	〃	1788の139
〃	1788の119	〃	1788の140
〃	1788の120	〃	1788の141
〃	1788の121	〃	1788の143

(別紙地番表)

地 名	地 番	地 名	地 番
静岡県浜名郡可美村高塚	1788の144	静岡県浜名郡可美村高塚	1788の166
〃	1788の145	〃	1788の167
〃	1788の146	〃	1788の168
〃	1788の147	〃	1788の169
〃	1788の148	〃	1788の170
〃	1788の150	〃	1788の171
〃	1788の151	〃	1788の172
〃	1788の152	〃	1788の173
〃	1788の153	〃	1788の174
〃	1788の154	〃	1788の175
〃	1788の155	〃	1788の176
〃	1788の156	〃	1788の177
〃	1788の157	〃	1788の178
〃	1788の158	〃	1788の179
〃	1788の159	〃	1788の180
〃	1788の160	〃	1788の181
〃	1788の161	〃	1788の183
〃	1788の162	〃	1788の184
〃	1788の163	〃	1788の185
〃	1788の164	〃	1788の186
〃	1788の165	〃	1788の187

(別紙地番表)

地 名	地 番	地 名	地 番
静岡県浜名郡可美村高塚	1788の188	静岡県浜名郡可美村高塚	1788の196
〃	1788の189	〃	1788の197
〃	1788の190	〃	1788の198
〃	1788の191	〃	1788の200
〃	1788の192	〃	1788の201
〃	1788の193	〃	1788の202
〃	1788の194	〃	1788の203
〃	1788の195		

