

紅葉台建築協定

第1節 総則

(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、用途、又は形態に関する基準を協定し、住宅地としての良好な住環境を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、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、紅葉台建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の区域)

第4条 この協定の対象区域は（以下「協定区域」という。）、別紙図面に表示する区域とする。（但し、公共用地（道路、水路、公園、ごみ集積場、集会所、調整池及びポンプ施設）は除くものとする。）。

(協定の締結)

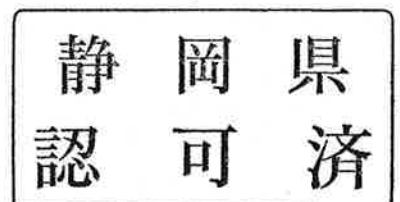
第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は貸借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）の全員
の合意により締結する。

(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 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。



第2節 建築物に関する基準

(建築物の敷地)

第8条 一つの宅地とは、住宅地開発行為事業主が定める区割りを1区画とし、これを細分割し購入時の区画数を上回ることができない。

(建築物の用途)

第9条 建築物の用途は、専用住宅、兼用住宅（学習塾、ピアノ教室、茶道教室、華道教室、着付教室等その他これらに類する施設）若しくはこれに付属する自動車車庫、物置、物干し、テラス、バルコニー（以下「付属建築物」という。）とし、これ以外の建築物を建設することはできない。

- 2 前項に掲げる兼用住宅は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ兼用部分の床面積の合計は50㎡以内とする。

(建築物の高さ)

第10条 建築物の高さは、地盤面（造成工事完了時の地盤面）から10m以下、軒高は7m以下とする。

(道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁面までの距離)

第11条 建築物の外壁仕上面（これに代わる柱等の仕上げ面を含む。以下同じ。）の道路境界線（すみ切り部分を除く）及び隣地境界線からの後退距離は、1.0m以上とする。ただし、別棟の車庫又は床面積の合計が10㎡以内の物置で高さが2.5m以下である場合はこの限りでない。

- 2 出窓で外壁面より突出している部分は、長さの合計が3m以内のものは、前項の規定は適用しない。

(垣又は柵の構造)

第12条 道路に面する垣又は柵は、生け垣（若しくは四つ目垣）又は透視可能なフェンスとし、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するものとしなないこと。ただし、門柱若しくは高さが1.2m以下で、かつ、門柱を含む長さが左右それぞれ2m以下の門の袖又は透視可能フェンス等の基礎で敷地の地盤面からの高さが50cm以下のものについては、この限りでない。

(地盤面の高さ)

第13条 地盤面（造成工事完了時の地盤面）の高さを変更してはならない。ただし、庭の修景又は車庫等への出入りのために変更する場合を除く。

静岡県
認可済

第3節 協定の運用

(協定運営委員会)

第14条 この協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する。

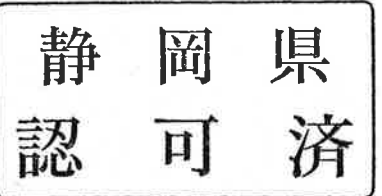
- 2 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は1年とする。但し、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。
- 4 委員は再任を妨げない。
- 5 この協定書発効の日から、住民による委員会が発足するまでの間は、株式会社大高が委員会を代行し、協定者へ運営委員会引き継ぎ報告をもって、住民による委員会が発足するものとする。

(役員)

第15条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名以上2名以内
会計	1名以上2名以内
委員	若干名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長に事故があるときは、これを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。



(有効期間)

第16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14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6ヶ月前までに、第20条の協定の廃止手続きがない場合には、この協定は10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。

(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。

(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、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同意を必要とする。

(変更及び廃止の認可)

第21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22条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は別に定める。

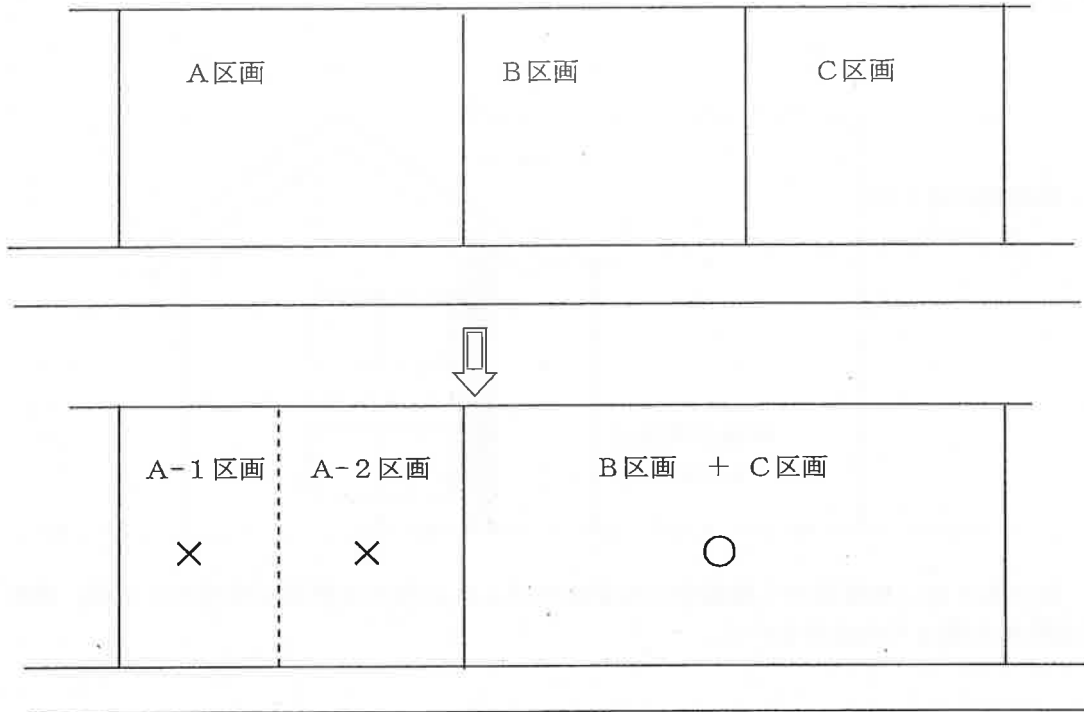
附 則

- 1 この協定は、法第70条の規定に基づき申請者が設定し、法第75条及び75条の2の規定に基づき、協定区域内の土地所有者等となった者へ承継する。
- 2 住民による委員会が設置されるまでは第17条第1項の違反者に対する請求及び第18条第1項の裁判所への提訴は、株式会社大高が行うものとする。
- 3 この協定書を2部作成し、1部を特定行政庁に提出し、1部を委員会（委員会が発足するまでの間は、株式会社大高）が保管するものとする。
- 4 この協定の趣旨徹底を図るため、協定書の写しを協定者全員がそれぞれ1部保有するものとする。

静岡県
認可済

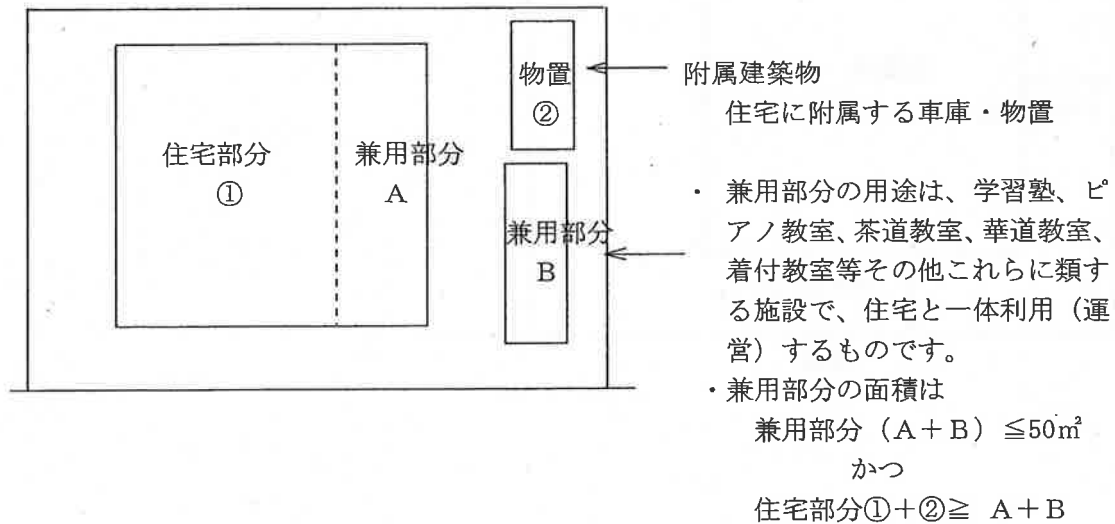
紅葉台建築協定解説

建築物の敷地（第8条）

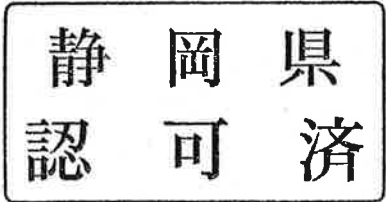


※再分割し区画を増やすことはできません。2区画を1区画（一敷地）とすることはできません。

建築物の用途（9条）

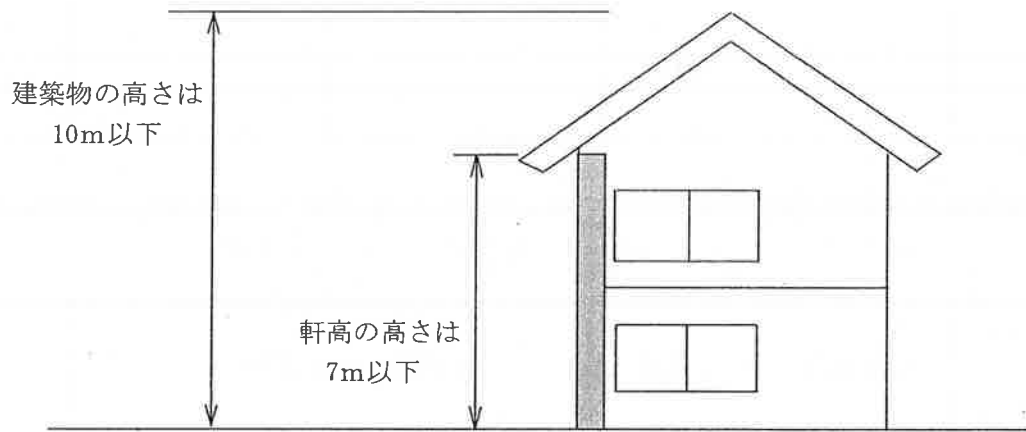


※ 事務所、店舗、作業所などは、住宅との兼用であっても建築できません。
 ※ その他これらに類する施設とは、建築基準法施行令第130条の3第六号に該当するもの。



建築物の高さ（第10条）

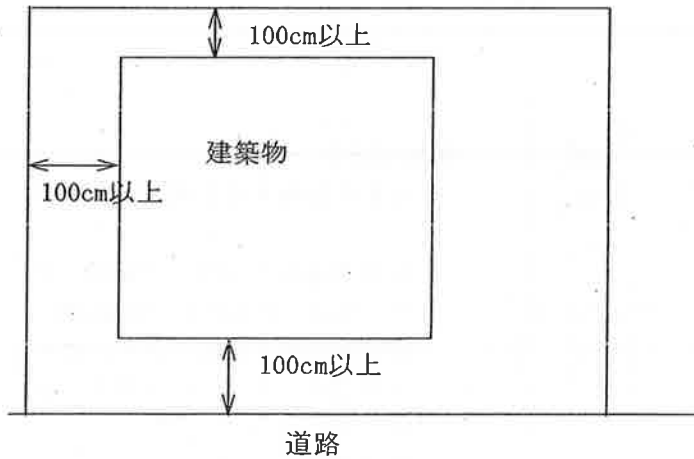
家並の揃った低層建築物による良好な環境をつくるため、建築物の高さ、軒高さは下図のようにしましょう。



軒の高さは、地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷桁又は柱の上端までの高さをいう。

道路及び隣地境界線から建築物の外壁面までの距離（第11条）

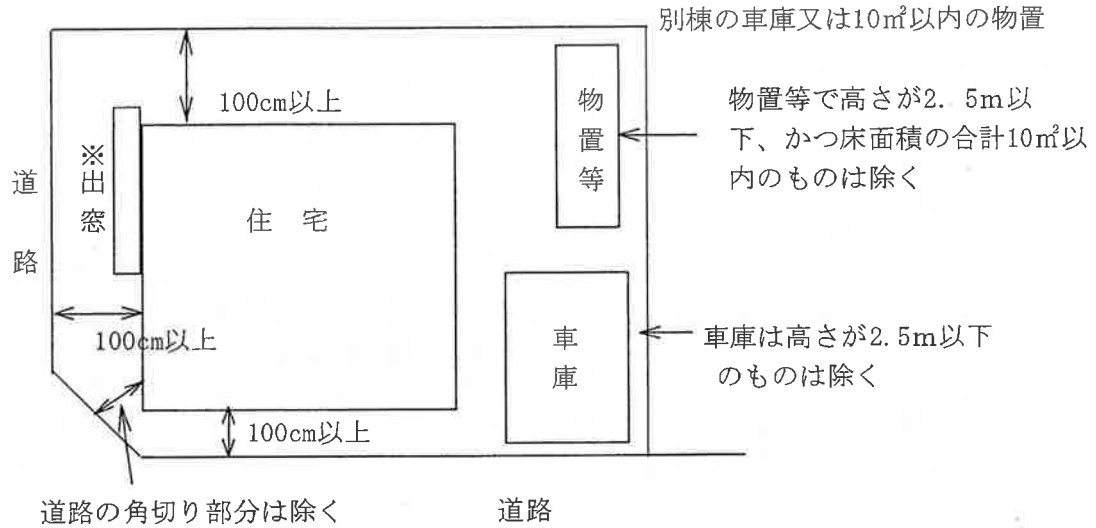
- ・建築物の外壁仕上面の道路境界線(すみ切り部分を除く)及び隣地境界線からの後退距離は、1.0m以上とする。



静岡県
認可済

緩和規定（ただし書・11条2項）

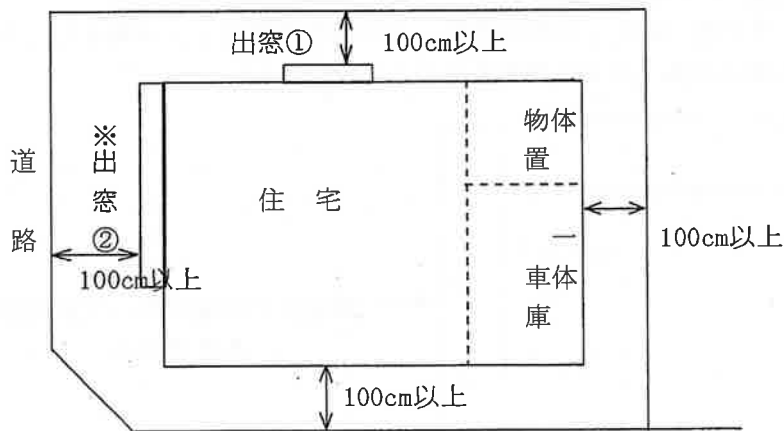
<別棟の場合>



※出窓などで外壁面より突出している部分（床面積に算入されない部分）は、長さの合計が3m以内のものは、1.0m以内に建設できる。

<別棟ではない場合>

別棟でなく住宅と一体の、車庫・10㎡以内の物置

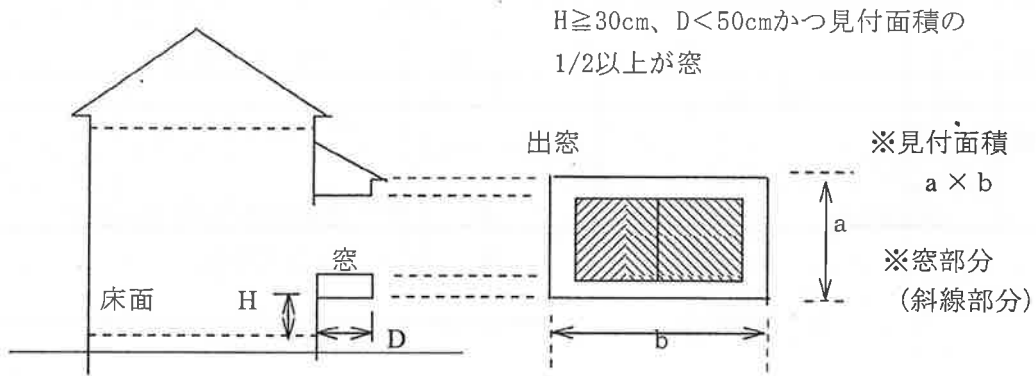


- ・車庫・物置で緩和の対象となる面積・高さであっても、住宅と一体となっている場合
- ・出窓でも①+②の長さが3mを超えている場合
緩和の対象となりません。1.0m以上壁面後退が必要です。

静岡県
認可済

出窓とは（床面積に算入されない） ※床面積に算入される場合は出窓ではない

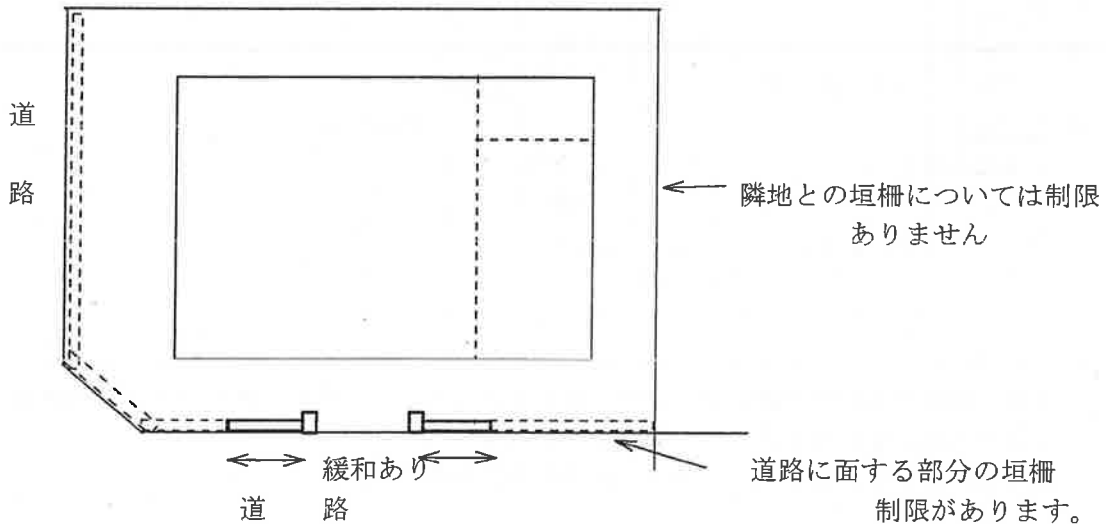
- イ 下端の床面からの高さ30cm以上であること。
- ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
- ハ 見付面積の1/2以上が窓であること。



※イ・ロ・ハを満たす場合でも当該部分の天井が室内の天井の高さ以上に位置する場合や当該部分が屋根と一体となっている場合などは、床面積に算入されます。
また、棚等の物品の保管や格納の用途に供される部分が相当程度ある場合や地袋を設ける場合なども床面積に算入されます。

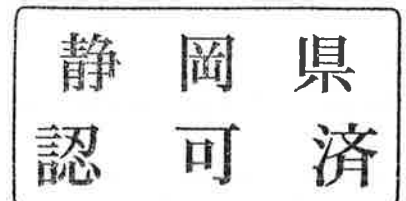
垣又は柵の構造（第12条）

道路に面する垣又は柵は、生け垣（若しくは四つ目垣）又は透視可能フェンス等とし、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するものとしなないこと。

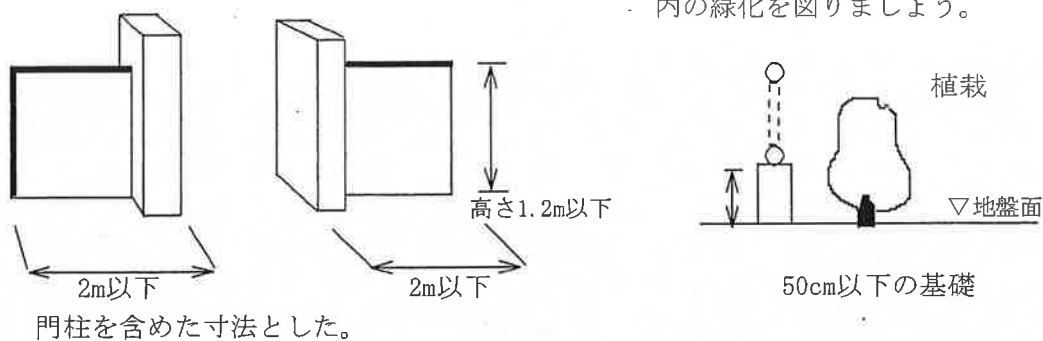


ただし、下記のものには緩和があります。

- ・ 門柱
- ・ 高さが1.2m以下で、かつ、左右の長さ 門柱+門の袖=2m以下
- ・ 透視可能フェンス等の基礎で敷地の地盤面からの高さが50cm以下のもの

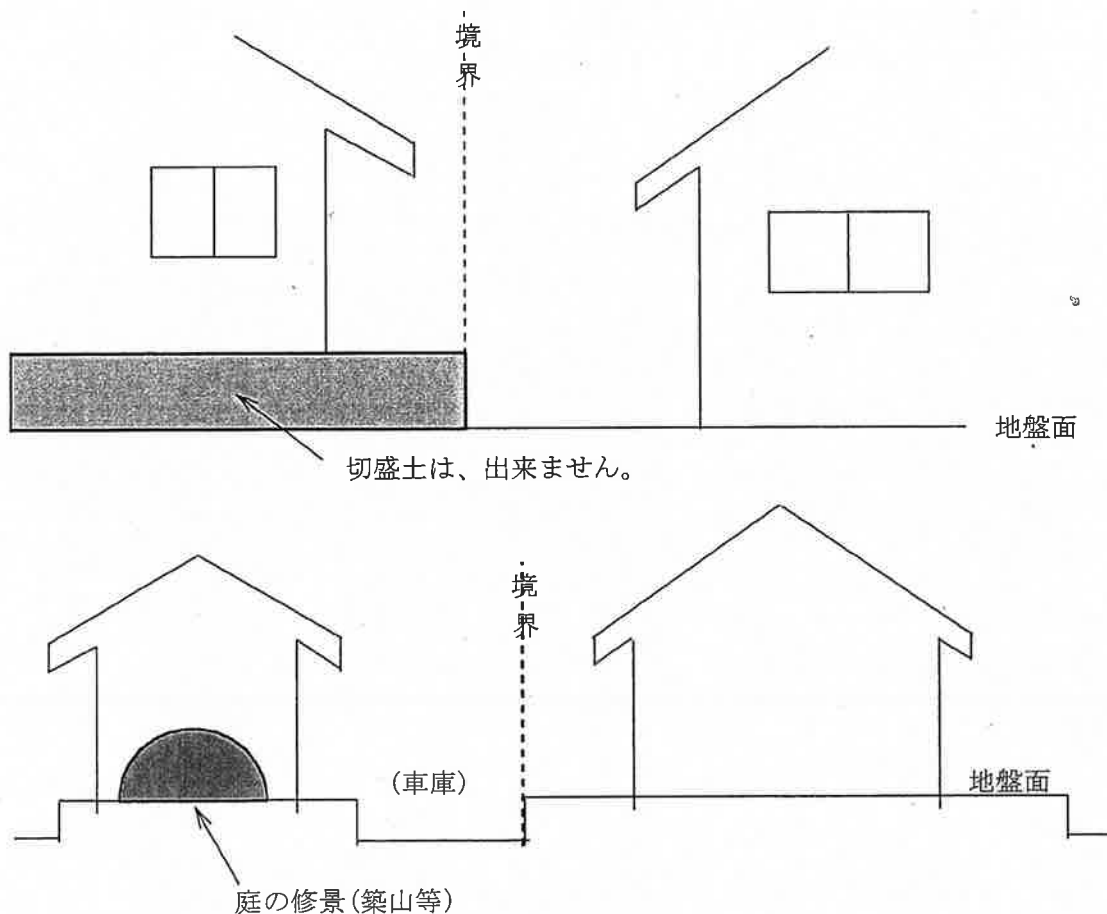


※透視可能フェンス等により敷地内の緑化を図りましょう。



地盤面の高さ（13条）

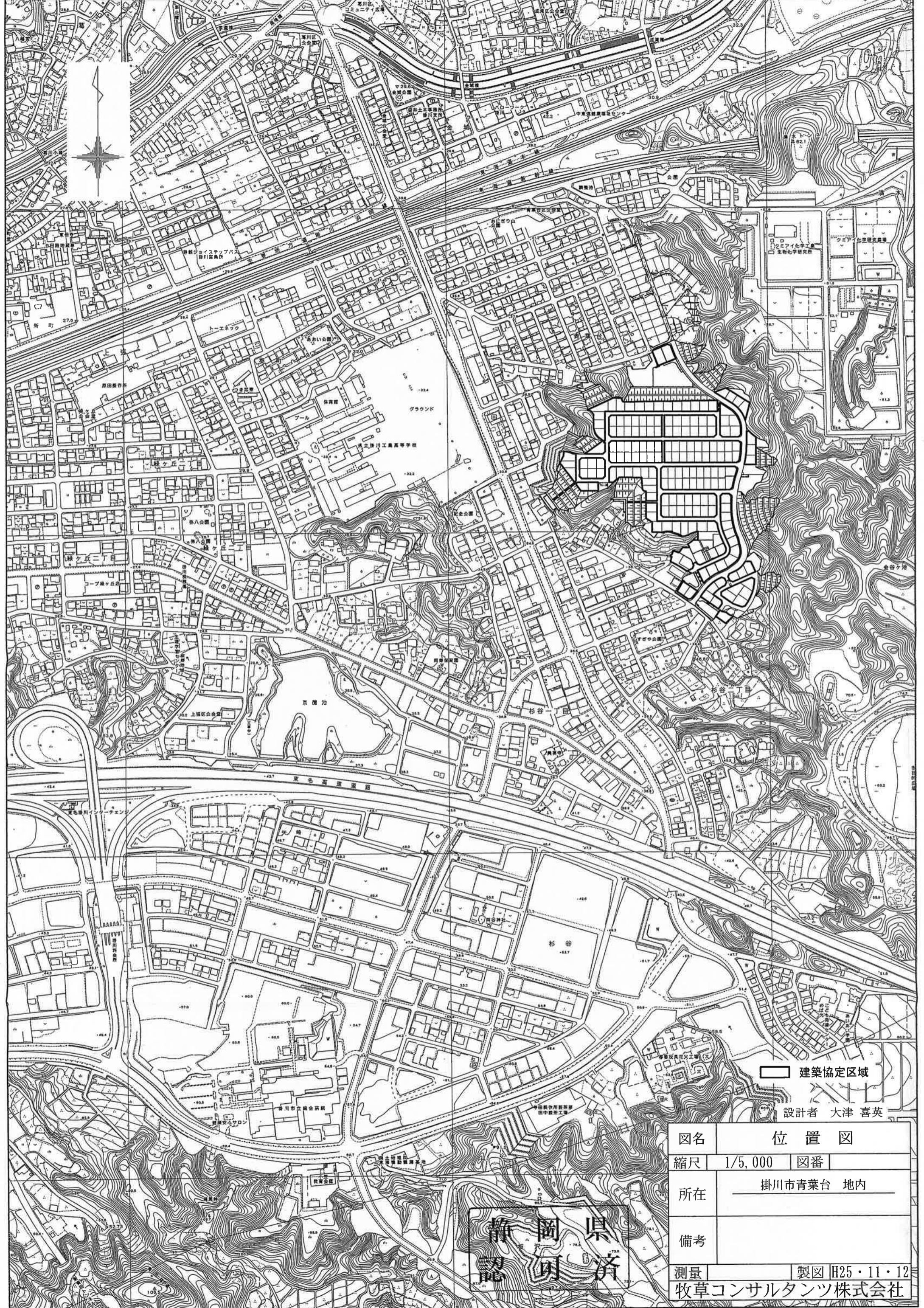
現況の地盤の高さの変更は、隣接の土地への影響が考えられるので、行わないようにしましょう。ただし、庭の修景、車庫等の出入りの為の変更並びに、基礎の為の根伐土の残土処分を敷地内にならす程度の場合はこの限りではありません。



※庭の修景、車庫等の出入りに伴う地盤高さの変更により、

- ・雨水などの自然水について隣地からの流水を妨げたり、隣地への排水経路を変更することはできません。（民法第214条）
- ・切土・盛土により隣地の擁壁等に被害を及ぼすことは許されませんので注意して下さい。

静岡県
認可済



建築協定区域

設計者 大津 喜英

図名	位置図	
縮尺	1/5,000	図番
所在	掛川市青葉台 地内	
備考		
測量	製図 日25・11・12	
牧草コンサルタンツ株式会社		

静岡県
済
認
図