

大島タウン建築協定のしおり



： 大 島 ：
： タ ウ ン ：

： 大 島 ：
： タ ウ ン ：

——美しい街並みは……

何故、ヨーロッパ中世の街並みはあんなにも美しいのでしょうか？

どうして京都の街並みには一種独特の雰囲気があるのでしょうか？

それは街に秩序があるからです。

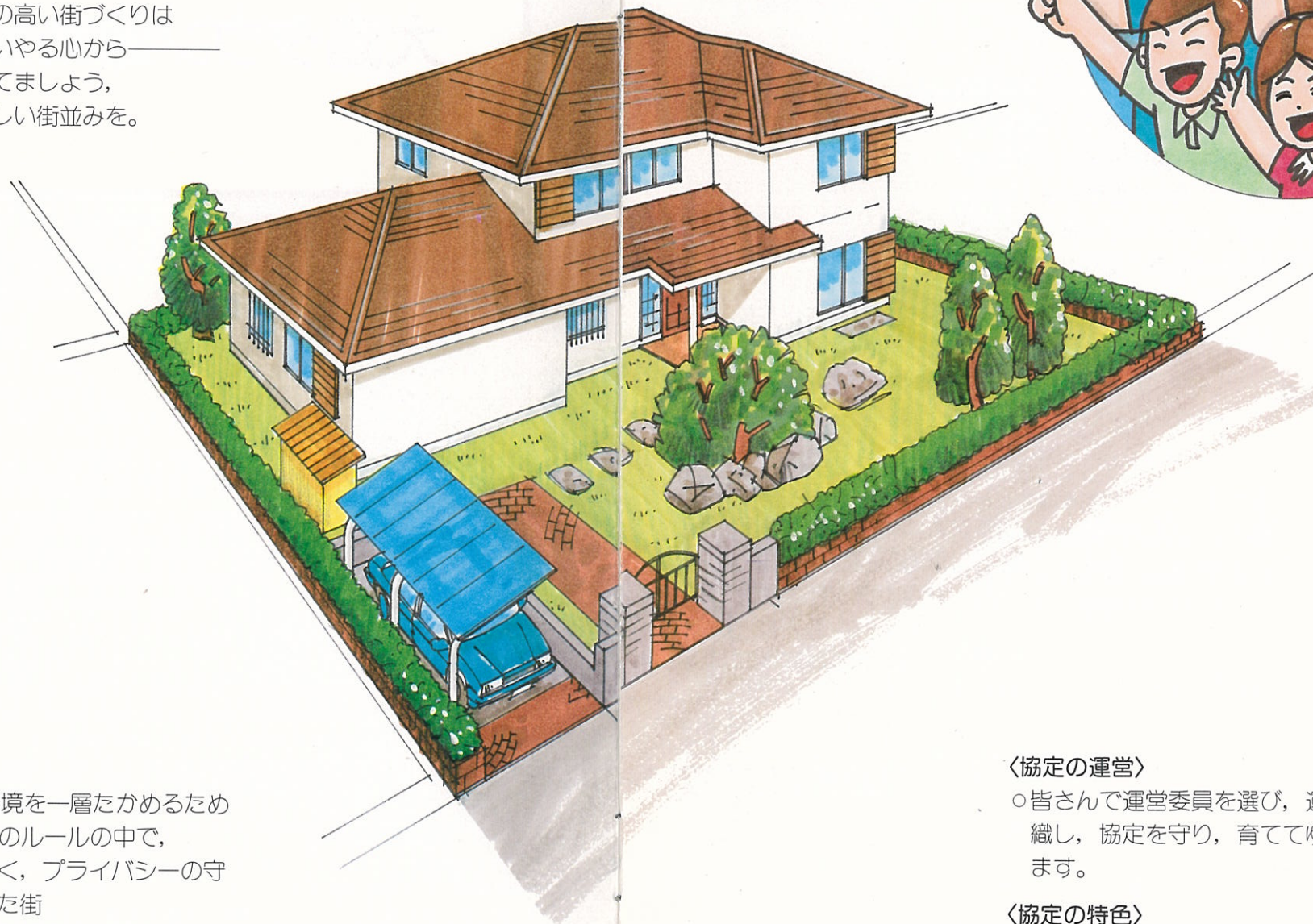
将来、隣りにアパートが建ったり、ミニ乱開発されたりしたら……

ライフステージの高い街づくりは

住民の誠意と思いやる心から——

ごいっしょに育てましょう、

私たちが住む美しい街並みを。



〈協定の目的〉

大島タウンの豊かな環境を一層たかめるために、家づくり庭づくりのルールの中で、

○日当たりや風通しがよく、プライバシーの守られるゆったりとした街

○緑の多いうるおいのある街

○安全な街

などの実現をめざしています。

〈協定の運営〉

○皆さんで運営委員を選び、運営委員会を組織し、協定を守り、育ててゆくことになります。

〈協定の特色〉

○「建築協定」は建築基準法に基づいています。

○土地所有者全員の合意によって結ばれます。

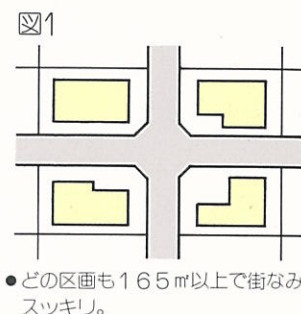
○協定に加わった人はもちろん、その協定区域内の土地を買ったり、借りたりした人も、この協定を守っていただきます。

1. 建築物の敷地面積は、 165m^2 以上とする。

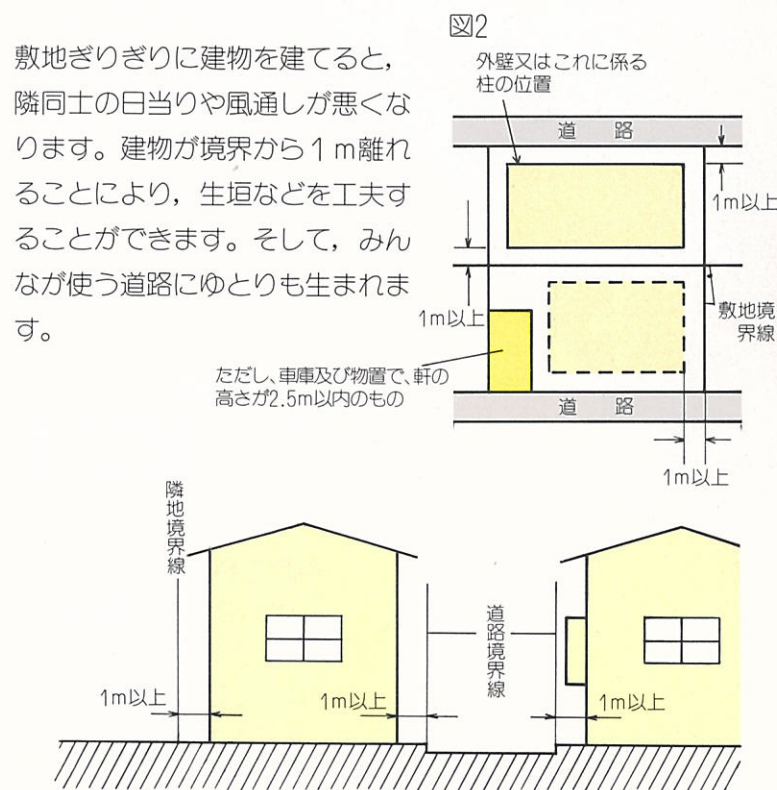
2. 敷地の地盤の高さは変更してはならない。ただし、庭の修景、車庫等の出入りのためのもの及び委員会（第12条に規定する委員会をいう。以下同じ。）が、その土地の利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

3. 建築物の外壁又は、これにかわる柱の面の位置は、敷地境界より1 m以上離れていること。ただし、車庫及び物置で軒の高さが2.5m以内のものについては、この限りでない。

小さな敷地は、建物が敷地いっぱい
に建ててしまい、隣の家まで日
当り、通風等の環境が悪くなりま
す。そこで、宅地の細分化を防ぐ
ため、建物の敷地面積の最低限度
を定めました。



新たに盛土をして高くしたりすると、隣同士の関係で、日当たりや排水などに問題が出る場合がありますので、高さの変更を禁止しています。なお、ただし書きにあるように庭の修景、車庫等の出入りのためのものは、認められるような協定になっています。



建築協定の主な内容

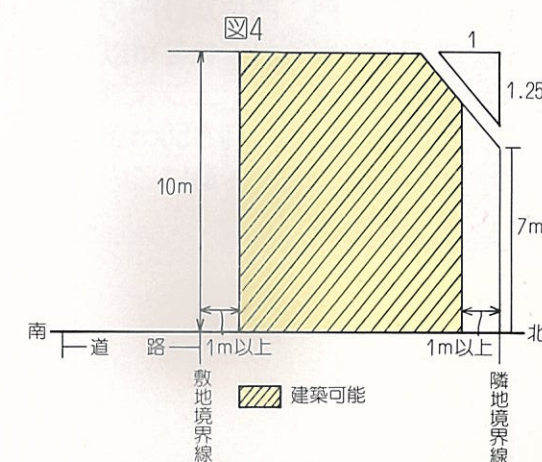
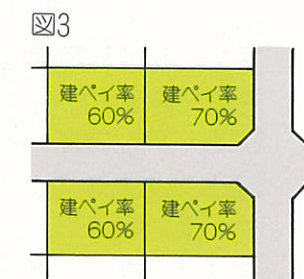
4. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は10分の6をこえないこと。ただし、2以上の道路に接する敷地は10分の1を加える数値とする。

5. 建築物の高さは10mをこえてはならない。

6. 建築物の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの別図に示す北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7mを加えた高さ以下でなければならない。

7. 建築物の用途は、A地域内においては専用住宅、B地域内においては店舗（風俗営業取締法第1条に掲げる営業施設を除く。）、C地域内においては浄化槽又は集会所以外のものでないこと。

8. D地域内においては、建築物は、建築してはならない。

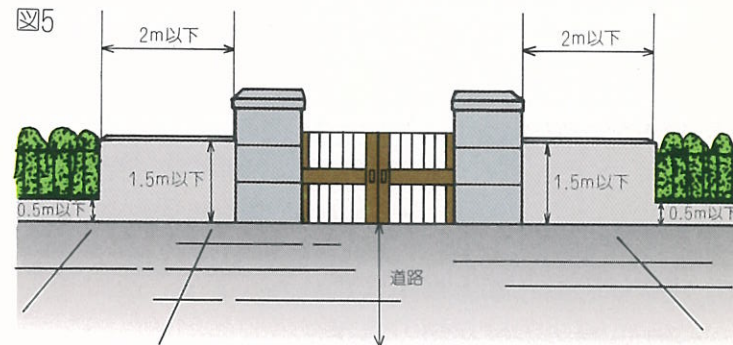


専用住宅とは、戸建ての持ち家、
借家、社宅等をいいます。

※別図参照

9. 道路に面する垣又は柵は、生垣又は高さが1.5m以下の鉄製、アルミ製、木製、竹製等としコンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、石造、レンガ造又はこれらに類するものでないものとする。
ただし、門、門柱及び門の袖で長さがそれぞれ2m以下のもの並びにフェンス等の基礎としての高さ50cm以下のコンクリート造はこの限りでない。

良い街並みを形成するためには、道路の整備だけでなく、それに面する垣根や柵も同じ。皆さんが使う道路にゆとりが生まれます。



ブロック積み擁壁



石積み擁壁



コンクリート擁壁

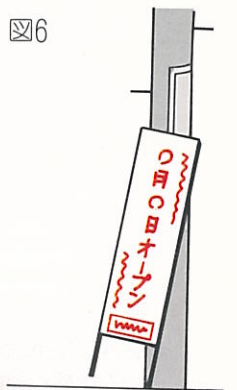
10. この協定区域内にある施設以外の施設のための広告板及び看板は設けてはならない。ただし、公共 公益上必要なものについてはこの限りではない。

11. 敷地内の空地は、緑化につとめ庭木等の高さ及び形状等について 周辺に迷惑を及ぼさぬよう良好に管理されていること。

広告板・看板等の乱立は、せっかくのおちついた美しい景観が損なわれるばかりでなく、設置される位置によって交通事故の原因にもなります。

敷地内の庭木も、良好に管理して、みんなの協力で明るくさわやかな、緑豊かな街並みを作りましょう。

図6



大島タウン建築協定書

(目 的)

第 1 条 この規定は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第4章の規定及び焼津市建築協定条例(昭和53年条例第21号)に基づき、第3条に定める区域における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠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、大島タウン建築協定(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、静岡県焼津市大字大島字中735、740、751-1番の土地で別紙図面中表示するA地域、B地域、C地域及びD地域とする。

(協定の効力の発生)

第 4 条 この協定は、建築基準法第76条の3の規定により認可の日から起算して1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」という。)が存することとなった時から効力があるものとする。

(土地の共有者等の取り扱い)

第 5 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 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。

- 一 建築物の敷地面積は、165㎡以上とする。
 - 二 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、車庫等の出入りのためのもの及び委員会(第12条に規定する委員会をいう。以下同じ。)が、その土地の利用上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
 - 三 建築物の外壁又は、これにかわる柱の面の位置は、敷地境界より1m以上離れていること。ただし、車庫及び物置で軒の高さが2.5m以内のものについては、この限りでない。
 - 四 建築物の建築面積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。ただし、2以上の道路に接する敷地は10分の1を加える数値とする。
 - 五 建築物の高さは10mをこえてはならない。
 - 六 建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの別図に示す北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7mを加えた高さ以下でなければならない。
 - 七 建築物の用途は、A地域内においては専用住宅、B地域内においては店舗(風俗営業取締法第1条に掲げる営業施設を除く。)、C地域内においては浄化槽又は集会所以外のものでないこと。
 - 八 D地域内においては、建築物は、建築してはならない。
 - 九 道路に面する垣又は柵は、生垣又は高さが1.5m以下の鉄製、アルミ製、木製、竹製等としコンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、石造、レンガ造又はこれらに類するものでないものとする。
ただし、門、門柱及び門の袖で長さがそれぞれ2m以下のもの並びにフェンス等の基礎としての高さ50cm以下のコンクリート造はこの限りでない。
 - 十 この協定区域内にある施設以外の施設ののための広告板及び看板は設けてはならない。
ただし、公共、公益上必要なものについてはこの限りではない。
 - 十一 敷地内の空地は、緑化につとめ庭木等の高さ及び形状等について、周辺に迷惑を及ぼさぬよう良好に管理されていること。
- 2 前項第1号、第3号、第7号(B地域に関する規定の部分に限る)及び第8号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、公益上又は協定区域内の利便の増進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で、かつ、都市計画法第42条第1項ただし書の規定による知事の許可が可能な場合には当該許可を得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る。

2 期間満了の日の6ヶ月前までに、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。

(違反したものに対する措置)

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、会計1人の役員を置く。

4 委員会は、委員長を含み3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、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)

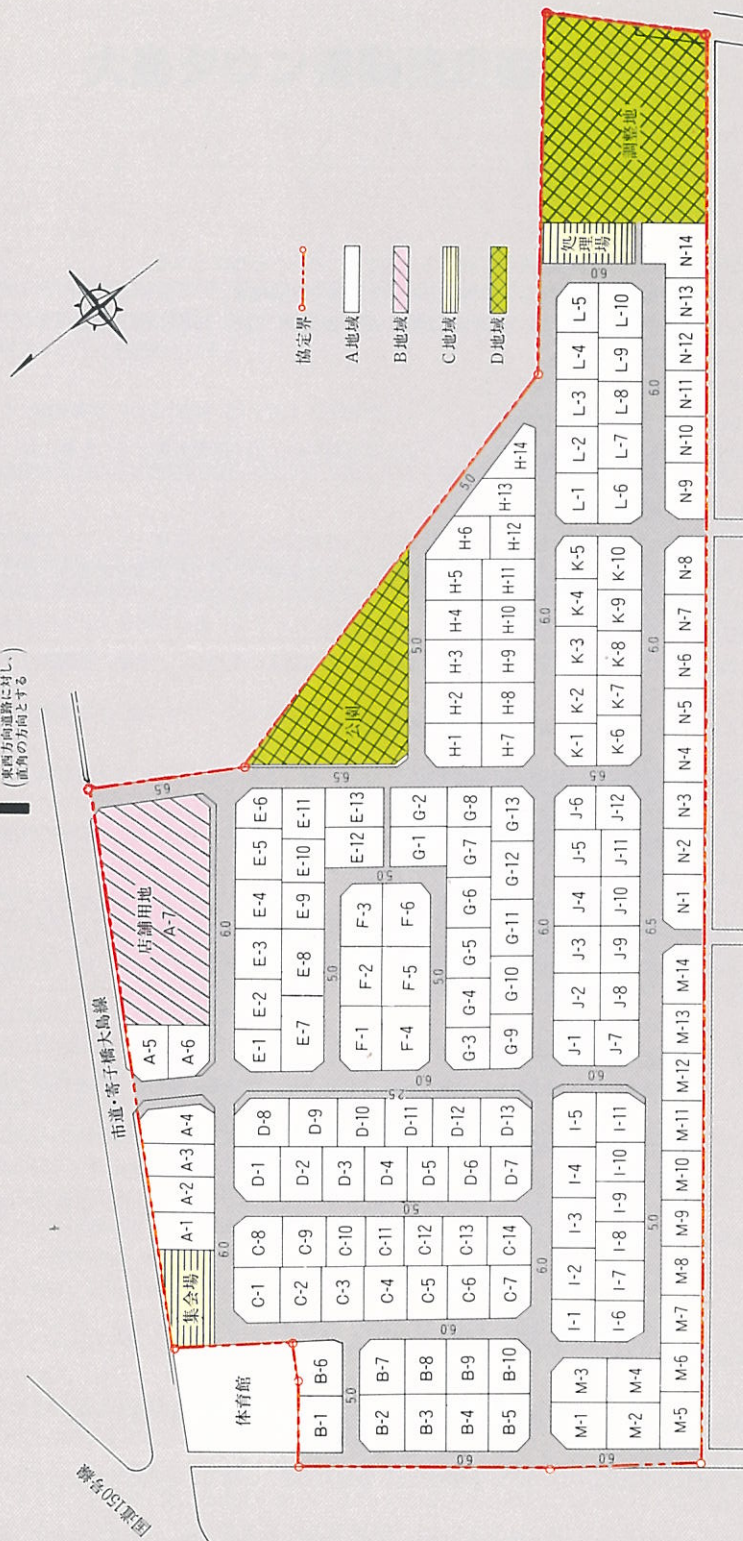
第16条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

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。

大島タウン建築協定区域

第7条第1項第6号に
定める北方向
(東西方向道路に対し、
直角の方向とする)



〇焼津市建築協定条例

(昭和53年9月30日)
条例第21号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条に規定する建築物に関する協定(以下「建築協定」という。)の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

(協定事項)

第2条 土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者は、その権利の目的となっている土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を協定することができる。

(建築協定をすることができる区域)

第3条 建築協定をすることができる区域は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第5条の規定に基づき、都市計画区域として指定した区域とする。

(委任)

第4条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

建築協定(変更・廃止)認可通知書									
建築基準法第76条第2項の規定により、建築協定を(変更・廃止)認可したので通知します。									
認可番号	建第 63-1 号								
認可年月日	63.5.17 年 月 日								
静岡県知事 齊藤 滋									
1 代表者住所氏名	焼津市東小川二丁目十一番地の四 株式会社 小野田不動産								
2 協定の事由	住宅地の環境を保持するため								
3 協定事項の概要	<table border="1"> <tr> <td>(1) 区域の地名地番</td> <td>静岡県焼津市大島字中735,740,751-1</td> </tr> <tr> <td>(2) 建築物に関する協定事項</td> <td>建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠の制限</td> </tr> <tr> <td>(3) 有効期間</td> <td>15年間(以降5年継続)</td> </tr> <tr> <td>(4) 違反があった場合の措置</td> <td>文章による工事の停止請求及び裁判所への提訴</td> </tr> </table>	(1) 区域の地名地番	静岡県焼津市大島字中735,740,751-1	(2) 建築物に関する協定事項	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠の制限	(3) 有効期間	15年間(以降5年継続)	(4) 違反があった場合の措置	文章による工事の停止請求及び裁判所への提訴
(1) 区域の地名地番	静岡県焼津市大島字中735,740,751-1								
(2) 建築物に関する協定事項	建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠の制限								
(3) 有効期間	15年間(以降5年継続)								
(4) 違反があった場合の措置	文章による工事の停止請求及び裁判所への提訴								
4 協定区域の面積	50,451 m ²								
5 協定者数	1人								
6 その他必要な事項									