

## 上今泉第二住宅地建築協定書

### (目 的)

第 1 条 この協定は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 4 章及び海老名市建築協定条例（昭和 47 年条例第 40 号）の規定に基づき、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置等について定め、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。

### (定 義)

第 2 条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例による。

### (名 称)

第 3 条 この協定は、上今泉第二住宅地建築協定と称する。

### (協定の締結)

第 4 条 この協定は、第 6 条に定める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を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

### (協定の変更又は廃止)

第 5 条 この協定を変更しようとする場合においては、前条の規定により協定を締結した者（以下「協定者」という。）全員の合意によらなければならない。

2. この協定を廃止しようとする場合においては、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(協定区域)

第 6 条 建築協定区域は、別図に定める上今泉第二住宅地の区域(以下「区域」という。)とする。

(建築物等に関する基準)

第 7 条 前条に定める区域内で建築物を建築する場合は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、第 1 種住居専用地域に建築することができる専用住宅及びこれに附属するものに限る。ただし第 11 条第 1 項に規定する上今泉第二住宅地建築協定委員会(以下「委員会」という。)が、低層住宅に係る良好な住居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、この限りでない。
- (2) 建築物は、1 区画 1 戸又は 1 棟建てとする。
- (3) 地盤面からの最高の高さは、9 メートル、軒の高さは 6.5 メートルをそれぞれ超えてはならない。
- (4) 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界(道路境界を含む。)までの距離は、1 メートル以上とする。ただし次のものはこの限りでない。
  - (ア) 面積 20 平方メートル以下の車庫。
  - (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.5 メートル以下の建築物の部分。
  - (ウ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 10 平方

メートル以下の建築物。

- (5) 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真北方向の水平距離に1を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。
- (6) 区画の変更をしてはならない。ただし委員会がやむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。
- (7) 形状の変更をしてはならない。ただし委員会がやむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。
- (8) 敷地内の空地は、周囲の環境との調和を図るよう緑化に努めなければならない。

(有効期間)

第 8 条 この協定の有効期間は、効力が発生した日から10年とする。ただし、この協定に違反した場合の措置については、期間満了後もなおその効力を有する。

- 2. 前項に定める有効期間満了前に協定者の過半数の者の廃止の合意がない場合においては、当該期間満了の翌日から起算して更に10年有効期間を延長するものとし、以後この例による。

(違反があった場合の措置)

第 9 条 委員会は、違反があった場合においては、当該土地の所有者等に対して工事施工停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設けて当該行為を是正するための必要な措置を請求するものとする。

- 2. 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者

等は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員会は、その強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができる。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(委員会)

第11条 この協定を運営するため、上今泉第二住宅地建築協定委員会を設置する。

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し、次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 1名

(3) 会計 1名

3. 委員長は、委員の互選により選出する。

4. 委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

5. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

6. 副委員長は、委員長に事故があったときは、これを代理する。

7. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

8. 委員の任期は2年とし、再任されることができる。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

9. 第1項から前項まで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必要な事項は、委員会が別に定める。

(建築の承認)

第12条 区域内に建築物を建築しようとする者は、建築確認申請が必要な場合にあつてはその申請前に、それ以外の場合にあつては建築工事の着手前に委員会に届出をし、その承認を得なければならない。

2. 委員会は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該届出が第7条の規定に適合しているかどうかについて審査し、その審査の結果、当該届出が同条の規定に適合していると認めるときは、これを承認しなければならない。

(協定の承継)

第13条 この区域内の土地の所有者等からその権利を取得した者は、この協定の一切を承継し、協定者の一員となる。

(総会)

第14条 この協定の運用について、建築基準法、建築基準法施行令、海老名市建築協定条例及びこの協定に特別の定めがなく、かつ、委員会で処理することが困難なものについては委員会又は協定者の3分の1以上の要求により総会を開きこれを決することができる。

2. 総会は、協定者の過半数の出席をもって成立し、委員長がその議長となる。

3. 総会の議決は、出席した協定者の過半数によって決定し、可否同数のときは、議長が決定する。
4. 議長は、総会の議事を記録するために出席者の中から書記を委嘱することができる。

附 則

1. この協定は神奈川県知事の認可の公告があった日から効力を発する。
2. この協定書は4部作成し、2部を県知事に、1部を市長に提出し、1部を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

## 上今泉第二住宅地建築協定委員会細則

### (趣旨)

第 1 条 この細則は、上今泉第二住宅地建築協定(以下「協定」という。)の円滑な運営を図るために必要な事項を定める。

### (定義)

第 2 条 この細則における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)及び協定の例による。

### (細則の変更又は廃止)

- 第 3 条 この細則を変更又は廃止しようとする場合においては、委員全員の合意によらなければならない。
2. 委員会は、細則を変更又は廃止しようとする場合においては、あらかじめ県知事および海老名市長と協議しなければならない。
  3. 委員会は、細則を変更または廃止した場合においては、協定者全員に通知しなければならない。

### (区域内に建築することができる委員会が認める建築物)

- 第 4 条 協定第7条第1号のただし書きの規定により委員会が認める建築物は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 建築基準法別表第2(イ)項第2号及び第9号に規定する建築物。
  - (2) 診療所及びその併用住宅。
  - (3) 1棟2住戸のテラスハウス(長屋)で全てファミリー向けの住戸であること。
  - (4) 前各号に定める建築物の附属建築物。

### (区域内でやむを得ないと認める区画の変更)

- 第 5 条 協定第7条第6号の規定により、委員会がやむを得ないと認める区画の変更は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 区画を統合する場合。

- (2) 前号の規定により、統合した区画を再分割する場合。  
ただし、1区画当たり132平方メートル以上とする。
- (3) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物を建築する場合。

2 前項に規定する区画の変更を行う場合は、工事の着手前に土地区画変更申請書により協定委員会に申請し、その承認を受けなければならない。

### (区域内でやむをえないと認める形状の変更)

第6条 協定第7条第7号の規定により、委員会がやむを得ないと認める形状の変更は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物を建築する場合。
- (2) 造園工事。
- (3) カーポート、門扉および階段を設置する場合。
- (4) 土羽部分を擁壁等で保護する場合。
- (5) 境界に接する石積擁壁を直壁に変更する場合。ただし道路境界以外の境界にあつては、隣接する土地の所有者等の承諾書を添付してあるものに限る。
- (6) 区画の統合に伴い切盛土及び擁壁高の変更をする場合。ただし道路境界以外の境界にあつては隣接する土地の所有者等の承諾書を添付してあるものに限る。

2 前項に規定する形状の変更を行う場合は、工事着手前に土地形状変更申請書により協定委員会に申請し、その承認を受けなければならない。

### (審議事項)

第7条 委員会は、次の各号に掲げる事項を審議する。

- (1) 協定第9条第1項に規定する違反があつた場合の措置に関する事。
- (2) 協定第10条第1項に規定する裁判所での提訴に関する事。
- (3) 協定第12条第2項に規定する建築の承認に関する事。
- (4) 協定第14条第1項の規定により総会を開くこと。



- (5) 前各号に定めるもののほか、協定について委員長が必要と認めた事項。

#### (委員会の招集)

第8条 委員会は委員長が招集する。

#### (議長)

第9条 委員長は、委員会の議長となり議事を整理する。

#### (委員会の成立)

第10条 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

#### (議決の方法)

第11条 委員会の議決は、出席委員の過半数をもって行い、可否同数のときは議長が決する。

#### (書記)

第12条 議長は、委員会における議事を記録するために、出席委員の中から書記を委嘱することができる。

#### (委員長の専決事項)

第13条 委員長は、次に掲げる事項を専決することができる。

- (1) 協定第7条(第1号、第6号及び第7号のただし書きを除く。)の基準を満たしているときの協定第12条第2項に定める建築の承認に関すること。
- (2) 前号に定めるもののほか、委員会および総会の議決により指定した事項に関すること。

#### (事務局)

第14条 委員会は、委員会の事務を処理するための事務局(以下「事務局」と言う。)を上今泉5丁目自治会館に設置する。

2. 事務局は、若干名の協定者によって構成され、協定の運営に必要な事務処理において、委員会及び委員会3役の補佐を務めるとともに、協定者への広報活動を執り行う。

### ( 建築の届出 )

第15条 協定書第12条第1項に規定する届出は、建築協定適合審査申請書により行うものとする。

### ( 委員会の承認 )

第16条 協定書第12条第2項に規定する承認は、委員会が前条の規定による届出に係る審査を行い、その結果を通知することにより行うものとする。

### ( 審査手数料 )

第17条 建築主は、協定第12条第2項に規定する審査手数料として届出のときに委員会へ1件あたり、建築確認申請が必要な建築物の場合にあたっては、10,000円を支払う。また建築確認申請が不要な建築物、区画の変更、そして形状の変更の場合の審査手数料については、1件あたり3,000円を支払わなければならない。

### ( 行政庁への通知 )

第18条 委員会は、次に掲げるときは、県知事および海老名市長に通知しなければならない。

- (1) 協定第11条第1項の規定により委員会を設置したとき。
- (2) 協定第11条第2項に規定する委員および役員に変更があったとき。
- (3) 第14条第1項に規定する事務局を設置または廃止したとき。
- (4) 前各号に掲げる時のほか、委員会が必要と認めたとき。

### ( 補 則 )

第19条 この細則に定めのない事項については、委員会が決定する。

第20条 この細則の有効期間は第18条第1号の定めによる通知をした日から効力を発し、法76条第2項の公告日をもって失効するものとする。