

## かしわ台住宅地建築協定書

### (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、かしわ台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。

(協定区域及び地区)

第 6 条 建築協定区域（以下「協定区域」という。）は別図に定める  
かしわ台住宅地の区域とする。

2. 前項に定める区域を次の地区に区分する。

(1) A地区

(2) B地区

3. 前項に定める地区は別図に定めるとおりとする。

(区域内に建築できない建築物)

第 7 条 協定区域内に建築できない建築物は、第 1 2 条第 1 項に規定  
するかしわ台住宅地建築協定委員会（以下「委員会」という。）が、  
地区内の良好な環境を害するおそれがあると判断した建築物及びこ  
れに附属するものとする。

(建築物等に関する基準)

第 8 条 第 6 条第 2 項各号に定める地区内で建築物を建築する場  
合は、それぞれの地区について次の各号に定める基準によらなければ  
ならない。

(1) A地区

ア. 建築物は 1 区画 1 戸又は 1 棟建とする。

イ. 地盤面からの最高の高さは、15メートルを超えてはなら  
ない。ただし塔屋などはこの限りでない。

ウ. 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) 車 庫

(イ) 外壁又はこれに代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。

エ. 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1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下としなければならない。

オ. 区画の変更をしてはならない。ただし細則の定めるところにより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。

カ. 土地の形状変更をしてはならない。ただし細則の定めるところにより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。

キ. 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。

## (2) B地区

ア. 地盤面からの最高の高さは2.3mを超えてはならない。ただし塔屋などは除く。

イ. 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1.5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) 車庫

(イ) 自転車置場

(ウ) ゴミ置場

ウ. 区画の変更をしてはならない。ただし細則の定めるところにより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。

エ. 土地の形状変更をしてはならない。ただし細則の定めるところにより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。

オ. 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 9 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 10 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 11 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12条 この協定を運営するため、かしわ台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、委員会が細則で定める。

(建築の承認)

第13条 協定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条及び第8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14条 この協定区域内の土地の所有者等からその権利を取得した者は、この協定的一切を承継し、協定者の一員となる。

(総会)

第15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。

## かしわ台住宅地建築協定委員会細則

### (趣 旨)

第 1 条 この細則は、かしわ台住宅地建築協定（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。）、建築基準法施行例（昭和 25 年政令第 388 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、あらかじめ県知事及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又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。

### (協定区域内で建築することのできない建築物)

第 4 条 協定第 7 条の規定により委員会が判断する建築物は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 神社、寺院、教会などの宗教施設
- (2) 獣医院
- (3) と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場、卸売市場などの特殊施設
- (4) 自動車教習所
- (5) 15 平方メートルをこえる畜舎

- (6) 原動機を使用する工場で作業場の床面積が50平方メートル以下の工場（但し、政令第130条の6に該当する職種は除く。）
- (7) 危険物の貯蔵及び処理を行う施設（灯油販売を目的とする施設は除く。）

（やむをえないと認める区画の変更）

第5条 協定第8条第1号オ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区画当り132平方メートル以上とする。
- (3) 政令第130条の4及び政令第130条の7の2に規定する建築物を建築する場合。

2. 協定第8条第2号ウ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) 1区画当り132平方メートル以上に分割する場合。ただし、分割した敷地内の建築物等に関する基準は協定第8条第1号の規定を準用する。
- (3) 政令第130条の4及び政令第130条の7の2に規定する建築物を建築する場合。

（やむをえないと認める土地の形状変更）

第6条 協定第8条第1号カの規定により委員会がやむを得ないと認める土地の形状変更は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 政令第130条の4及び政令第130条の7の2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、門扉及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  
の境界にあっ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。なお擁壁のころび空間を利用した人工地盤は禁止する。
  - (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で隣接する土地の所有者等の承諾書を添付してあるもの。
2. 協定第8条第2号エの規定により委員会がやむを得ないと認める土地の形状変更は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 政令130条の4及び政令第130条の7の2に規定する建築物を建築する場合。
  - (2) 造園工事。
  - (3) 土羽部分を擁壁等で保護する場合。
  - (4) 敷地内通路を設置する場合。
  - (5) カーポート、門扉及び階段を設置する場合。
  - (6) 都市計画法第29条の許可を得た開発行為を行う場合。

(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10条第1項に規定する違反があった場合の措置に関すること。
- (2) 協定第11条第1項に規定する裁判所への提訴に関すること。
- (3) 協定第13条第2項に規定する建築の承認に関すること。
- (4) 協定第15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 8 条(第 1 号オ、カ及び第 2 号ウ、エ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 13 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、委員会及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」という。）を相模鉄道株式会社内に設置することができる。
2. 事務局は前条に規定する委員長の専決事項を代決することができる。
  3. 事務局は前項の規定により代決したときは、遅滞なく委員長に報告し、その承認を求めなければならない。
  4. 事務局は委員会設立後2箇年を越えたときは、速やかに入居者中心の委員会にその事務を引き継ぐものとする。

（建築の届出）

- 第15条 協定第13条第1項に規定する届出は建築主が次の各号に掲げる申請書等（法第6条第1項ただし書きに規定するものは建築協定承認申請書）を委員会へ持参又は郵送しなければならない。
- (1) 建築協定承認申請書（確認申請書の写しを添付する。ただし法第6条第1項ただし書きに規定するものは除く。）
  - (2) 確認申請書（正本）
  - (3) 確認通知書（副本）
  - (4) 建築申請消防資料提出書又は確認通知書の写し
  - (5) 確認申請書の写し（市役所控）
2. 前項各号の申請書等には案内図、配置図、各階平面図、立面図、その他必要な図書を添付しなければならない。

（委員会の承認）

- 第16条 委員会は協定第13条第2項の規定により建築の届出を承認した場合においてはその旨を建築主に通知し、かつ前条第1項第1号以外に掲げる図書に委員会承認印を押印し建築主へ返却する。

（審査手数料）

- 第17条 建築主は協定第13条第2項に規定する審査の手数料とし

て届出のときに委員会へ1件あたり3,000円を納めなければならない。

(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及び海老名市長に通知しなければならない。

- (1) 協定第12条第1項の規定により委員会を設置したとき。
- (2) 協定第12条第2項の規定により委員及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又は廃止したとき。
- (4) 前各号に掲げるとき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、法第76条第2項の公告日をもって失効するものとする。