

## 三井不動産海老名住宅地建築協定

### (目 的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号以下法という。）第4章の規定及び海老名市建築協定条例（昭和47年10月1日条例第40号）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・構造・用途・形態・意匠又は、建築設備に関する基準について協定し、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。

### (用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、法及び同法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

### (名 称)

第3条 この協定は、三井不動産海老名住宅地建築協定と称する。

### (協定区域)

第4条 この協定の区域は、三井不動産海老名住宅地内の宅地の全区域とする。（別紙図示区域）

### (協定の締結)

第5条 この協定は、前条の区域内の土地所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下所有権者等という。）全員の合意により締結する。

### (協定の変更ならびに廃止)

第6条 この協定に係る協定区域建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定者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は、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(建築物等の制限)

第7条 第4条に定める協定区域内で建築物を建築する場合は、その建築物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、建築基準法に定める第1種住居専用地域内で建築することができる建築物（共同住宅は除く）に限る。ただし、建築基準法第48条ただし書きの規定による許可を得た建築物についてはこの限りではない。

(2) 地盤面からの最高の高さは8.5m、軒の高さは6.5mをそれぞれ超えてはならない。

(3) 外壁又は、これに代る柱の面から敷地境界（道路境界・緑道境界を含む）までの距離は1m以上とする。ただし、次のものはこの限りではない。

(一) 20㎡以下の車庫。

(二) 外壁又は、これに代る柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分。

(三) 物置、その他これに類する用途を供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内の

建築物。

- (4) 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1.0を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。ただし、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。
- (5) 区画の分割及び形状の変更（造園・カーポート等の形状変更を除く）をしてはならない。ただし、公益上必要な施設はこの限りではない。
- (6) 敷地内の空地は周囲の環境との調和を図るように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、県知事の許可のあった日から10年間とする。ただし、違反者の措置に関しては期間満了後も効力を有する。

2. 期間満了前に協定者の過半数以上の申し出がない場合、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件により、協定は更新されるものとし、以後この例による。

（違反者の措置）

第9条 第7条に違反した者があった場合、第12条の規定に基づ

く委員会の協定によって、委員長は当該建築主に対し当該行為の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をもうけて当該行為を是正するための必要な措置をとること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、当該建築主はこれに従わなければならない。

(届 出)

第 10 条 建築主は、当該協定区域内に建築物を建築するために建築確認申請をする場合は、当該委員会に届出をしなければならない。

(裁判所への出訴)

第 11 条 第 9 条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該建築主等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は、当該建築主等の費用をもって第三者にこれをなさせることを裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続等に要する費用は、当該建築主等の負担とする。

(委員会)

第 12 条 この協定を円滑に運営するために委員会を設置する。

2. 委員会は、第 4 条に定める区域内の建築物等が第 7 条の各号に該当するか否かの判定及び第 9 条の規定の職務を行う。

3. 委員会は委員長 1 名・副委員長 1 名・委員若干名・会計 1 名をもって構成する。
4. 会議は委員長及び過半数の委員をもって開き、委員長が議長となる。
5. 議決は多数決をもって行う。可否同数の場合は議長が決する。
6. 委員は協定者の互選とする。
7. 委員長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総理し協定者を代表する。
8. 副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱し、副委員長は委員長に事故のあった場合は、その職務を代理する。
9. 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存期間とする。

(総 会)

第 13 条 この協定の運用について建築基準法、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されることが適当な場合は、委員長又は協定者の三分の一以上の者の要求により総会を開きこれを決する。

2. 総会は、全協定者の過半数の出席をもって成立し、委員長が議長となる。
3. 議決は多数決をもって行い、可否同数の場合は議長が決する。
4. 議長は総会における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。

(協定の承継)

第14条 この協定の区域内の所有権者等からその権利を譲り受けた者は、この協定的一切を承継し協定者の一員となる。

(信義誠実の原則)

第15条 この協定の各項または、協定に定めない事項に関して疑義を生じた場合は、第12条に規定する委員会が誠意をもって解決する。

(付 則)

1. この協定は知事の認可のあった日から効力を発する。
2. この協定は4部作成し、2部を知事に1部を市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。