

中新田神成畑地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。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年条例第40号）の規定に基づき、第4条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、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、法及び同法施行令（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、中新田神成畑地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第4条 協定の目的となる土地の区域は、別紙建築協定区域図に定める区域（以下「協定区域」という。）とする。

(協定の締結)

第5条 協定は、前条に定める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賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第6条 協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、土地の所有者等の全員の合意によるものとする。

2 協定を廃止しようとする場合においては、土地の所有者等の過半数の合意によるものとする。

(協定の認可)

第7条 第5条による協定の締結又は前条による協定の変更及び廃止をしようとする場合、土地の所有者等はその旨を定め、これを県知事に提出し、その認可を受けるものとする。

(建築物に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠については、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 敷地面積は130㎡以上とし、130㎡未満となるような敷地の分割を禁止する。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（バルコニー、ベランダ、ポーチ、戸袋、出窓及び屋外階段等は一体化された建築の部分とみなし、各々の外面を外壁又はこれに代わる柱の面としてみなす。）から道路境界線までの距離（以下「外壁等の後退距離」という。）は、1m以上とする。ただし、外壁等の後退距離が1m未満にある建築物又は建築物の部分が次のアからウのいずれかに該当する場合には、この限りでない。
 - ア 独立型の車庫
 - イ 床面積に算入されない部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下、かつ、外壁等の後退距離が0.5m以上であるもの
 - ウ 物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
- (3) 建築物の用途は、一戸建住宅（多世帯同居住宅は、玄関が2箇所以下の二世帯同居住宅に限る。）とする。
- (4) 建築物の最高高さは10m、軒の高さは7m以下とする。
- (5) 建築物の屋根及び外壁の色は、原色及び刺激的な色調をさけ、地区全体の調和を図るものとする。
- (6) 敷地境界沿いは緑化を行うものとし、環境に応じた植栽等をするよう努めなくてはならない。
- (7) 塀は、生垣、フェンス等の透視性のあるものとする。ただし、門袖部分についてはこの限りではない。
- (8) 建築物及び周辺との調和を乱す公告物は禁止する。

(有効期間等)

第9条 協定は、第7条に定める認可公告の日から起算して3年以内において、協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を発する。

- 2 協定の有効期間は、認可公告があった日から10年間とする。ただし、期間満了前に第6条に定める廃止申請がない場合は、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更新されるものとし、以後この例による。

(運営委員会)

第10条 協定の運営に関する事項を処理するために、中新田神成畑地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、次の各号に掲げる事務について所掌する。
 - (1) 第12条第1号及び第2号に定める届出の審査
 - (2) 第13条に定める違反者に対する措置

- (3) 第14条に定める裁判所への提訴
- (4) 建築協定の解釈等に疑義を生じた場合の措置に関する調整及び協議
- (5) 建築協定の運営に係わる経費に関する事務
- 3 委員会は、土地の所有者等の互選による委員若干名をもって、組織する。
- 4 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は再任されることができる。
- 6 委員会は、過半数の委員の出席によって成立し、議長は第11条に定める委員長とする。
- 7 議決は多数決をもって行う。ただし、可否同数の場合は議長が決する。

(役員)

- 第11条 委員会には役員として、委員長1名、副委員長1名、会計1名をおく。
- 2 委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
 - 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
 - 4 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。
 - 5 委員長は委員の互選により選出する。
 - 6 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

(土地の所有者等の届出)

- 第12条 土地の所有者等は、次の各号に該当するときは事前に委員会にその計画を届け出なければならない。
- (1) 協定区域内に建築物を建築しようとするとき
 - (2) 届け出た計画に変更又は追加があるとき

(違反者に対する措置)

- 第13条 第8条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合、委員長は、委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を付して、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ことができる。
- 2 前項の請求があった場合、違反者は、これに従わなくてはならない。

(裁判所への提訴)

- 第14条 前条第1項に規定する請求があった場合、違反者があるときは、委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをな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、違反者の負担とする。

(効力の継承)

第15条 この協定は、認可公告のあった日以降において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。

(補 則)

第16条 この協定に規定するものの他、委員会の運営及び建築協定の運用に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附則

- 1 委員会が発足するまでの間にあたっては、神奈川県住宅供給公社が委員会を運営する。
- 2 この協定書は、委員会が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。