

杉久保住宅地建築協定書

(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、杉久保住宅地建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、建築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。）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 建築協定区域は、別図に定める杉久保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) 住居専用地区

(2) 業務施設地区

3. 前項に定める地区は、別図に定めるとおりとする。

(建築物等に関する基準)

第7条 前条第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) 住居専用地区

ア. 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項に規定する杉久保住宅地建築協定委員会（以下「委員会」という。）が公益上やむを得ないと認め、または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たときは、この限りでない。

イ. 建築物は、1区画1戸建とする。

ウ. 地盤面からの最高の高さは、8.5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。

エ. 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5平方メートル以下の建築物

オ. 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。

カ. 区画の分割及び形状の変更（造園、カーポート等の形状の変更を除く。）をしてはならない。ただし、委員会が公益上やむを得ないと認めたときは、この限りでない。

キ. カの規定にかかわらず、別図に定めるA、B区画の協定者は、その敷地を1区画当たり150平方メートル以上に分割することができる。

ク. 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) 業務施設地区

ア. 建築物の用途は、店舗、事務所、兼用住宅（住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものをいう。）その他これらに附属するものに限る。ただし、委員会が公益上やむを得ないと認め、または良好な環境を害す

るおそれがないと認めたときは、この限りでない。

イ. アに規定する建築物を建築するときは、その敷地を 120 平方メートル以上に分割することができる。この場合にあつては、当該敷地に 1 店舗、1 事務所、1 兼用住宅とする。

ウ. イの規定にかかわらず、連棟の店舗を建築するときは、その敷地を 1 店舗当たり 60 平方メートル以上に分割することができる。

エ. 地盤面からの最高の高さは、10 メートルを超えてはならない。

オ. 外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界までの距離は、1 メートル以上とする。

カ. 建築物の各部分の高さ、敷地内の空地については、前号オ及びクの規定を準用する。

(有効期間)

第 8 条 この協定の有効期間は、県知事の認可があつた日から 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。

(違反があつた場合の措置)

第 9 条 委員会は、違反があつた場合においては、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. 前項の請求があつた場合においては、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つた場合において、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、杉久保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、協定運営の事務を統括する。

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、委員長に事故があつたときは、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 建築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 この建築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。

(雑則)

第15条 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。