

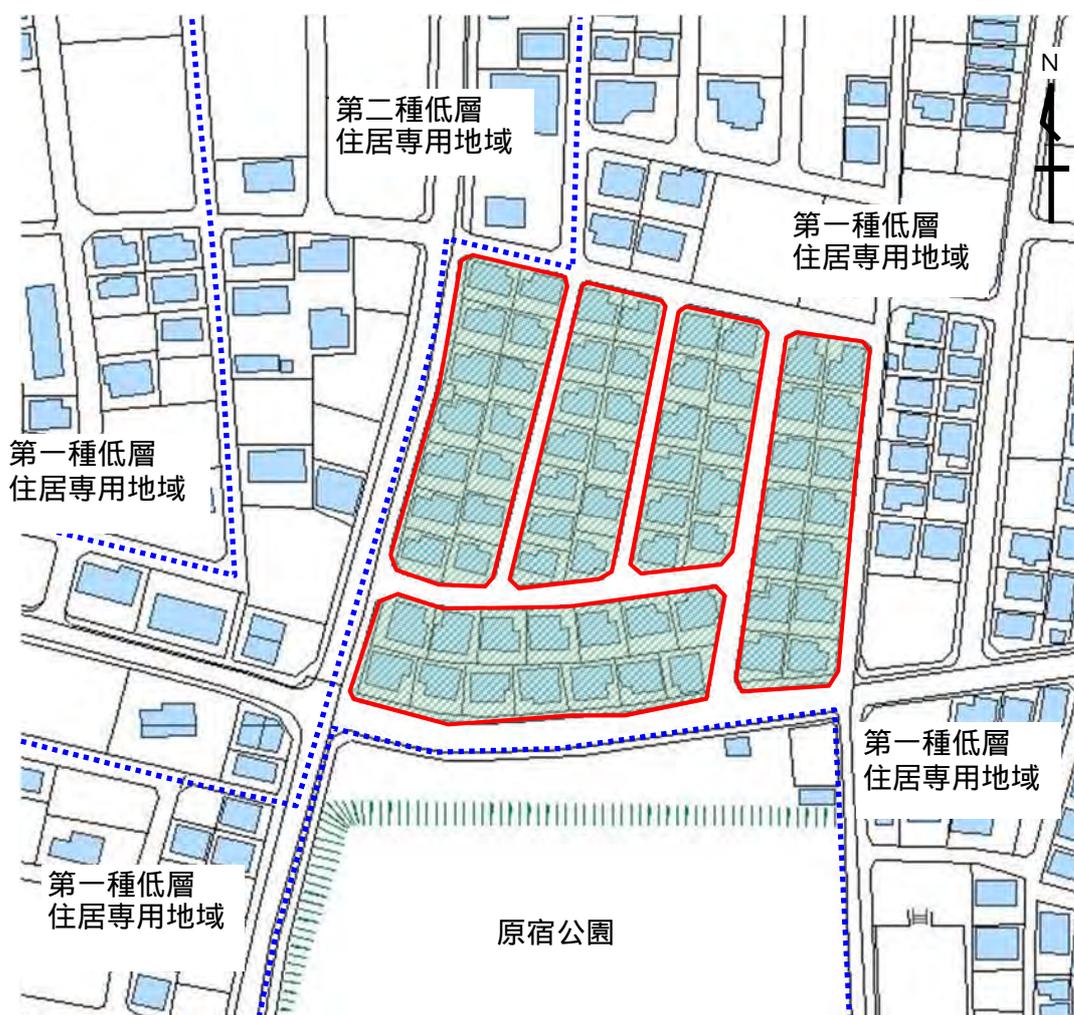
〈建築協定とまちづくり〉

建築協定とは、建築基準法に基づく制度です。地区内の土地所有者等の全員の合意を得て、協定書を市に申請して認可を受けます。合意した当事者はもとより、土地等の権利者が代わった場合にも効力が波及します。住環境や商店街の利便を高度に維持及び増進することを目的とした土地と建物のルールで、協定者が運営を行っています。

ガーデンシティ城山は、橋本駅から西に約2.8kmに位置し、用途地域が第一種低層住居専用地域であり、都市計画法の開発許可を受け、公共施設整備とともに良好な居住環境の戸建て住宅の分譲地として造成されたものです。

しかし、許容される種々の条件により様々な建築計画が想定されることから、将来にわたり良好な居住環境を維持及び増進させることを目的に建築協定が締結されました。

ガーデンシティ城山 建築協定 区域全体図



区域の概要

第一種低層住居専用地域(80/50)

 : 建築協定区域

 : 用途地域境界線

ガーデンシティ城山建築協定書 (S62.5.18 認可)

(目的)

第1条 この建築協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第69条及び城山町建築協定条例（昭和48年9月26日条例第19号及び、昭和51年12月22日告示第39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、形態及び建築設備等を協定し、住宅地として良好な居住環境を形成保持、保全することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この建築協定に用いる用語の定義は、法の定めるところによる。

(名称)

第3条 この建築協定は、ガーデンシティ城山建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定区域)

第4条 この協定の対象区域は、津久井郡城山町川尻字相原界3004番10外の別紙協定区域内に表示する区域（以下「協定区域」という。）とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、本条第2項の合意をしたとみなされる2以上の土地所有者（建築基準法第77条の規定により土地所有者等とみなされる借主を含む）及び建築物の所有を目的とする地上権又は、賃借権を有するもの（以下「土地の所有者等」という。）により締結するものとする。

2 土地の所有者等は当該権利発生の日からこの協定に合意した協定者とみなす。

(協定の効力)

第6条 この協定は、神奈川県知事の認可の公告のあった日以降において新たに協定区域内の土地所有者となったものに対しても、その効力があるものとする。

(協定の変更)

第7条 この協定に定める協定区域、建築物の制限、有効期間又は違反者に対する措置を変更する場合において、第5条に規定する土地の所有者等（以下「協定者」という。）の全員の合意をもってその旨を定め、これを神奈川県知事に申請してその許可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第8条 この建築協定を廃止しようとする場合において、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを神奈川県知事に申請してその認可を受けなければならない。

(建築物に関する基準)

第9条 この規定に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び建築設備は、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 敷地の分割はしてはならないものとする。
- (2) 建築物は、1宅地(1区画)1戸建(車庫等の附属建築物は除く。)とする。
- (3) 用途は専用住宅とする。
- (4) 1宅地(1区画)の敷地面積は、150平方メートル以上とする。
- (5) この協定の締結時における土地の現況地盤面(以下「地盤面」という。)の高さを変更してはならない。
ただし、門扉、フェンスの築造に必要な形質の変更は除くものとする。
- (6) 附属建築物のうち犬小屋等の畜舎の建築面積は、3.3平方メートル以内とする。
- (7) 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から道路及び敷地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。
但し次に定めるものについてはこの限りでない。
 - (イ) 外壁の中心線の長さが3.0メートル以下の出窓。
 - (ロ) 物置その他これに類する用途のもので、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積が5.0平方メートル以下のもの。
 - (ハ) 外壁を有しない簡易車庫で、地盤面からの高さが2.5メートル以下のもの。
- (8) 建築物の地盤面からの高さは9.0メートル以下とし、軒の高さは7.0メートル以下とする。
- (9) 敷地に囲障を設置する場合は、駐車場及び出入口を除く敷地の道路沿いについては生垣とする。その他の敷地境界に囲障を設置する場合は生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵あるいは両者の併用としなければならない。
- (10) 汚水の処理については、水洗式とする。
- (11) 宅地内の汚水枡は、原則として改築してはならないものとする。なお汚水枡には汚水以外の排水を接続してはならないものとする。
- (12) 宅地内の雨水排水については、宅地内に雨水枡を設け地下に浸透させるものとする。
- (13) 建築物の各部分の高さは、法第56条第1項第3号に規定するもののうち第1種住居専用地域の規定を適用する。

(有効期間)

第10条 この協定の有効期間は、神奈川県知事の認可の公告のあった日から起算して10年間とする。

- 2 この協定に関し、前項の期間満了前6ヶ月以内に協定者の過半数から異議等の申出がない場合は、当該期間満了の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。
- 3 この協定期間内に生じた違反者に対する措置は、期間満了後もその効力を有するものとする。

(違反者に対する措置)

第11条 第9条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合、第14条に規定する委員会の長(以下「委員長」という。)は、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、違反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つけたうえで当該違反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、当該違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項に規定する請求に当該違反者が従わないときは、委員長は、その強制履行又は、当該違反者の費用をもって第三者にこれを行なわせることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続き等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(信義誠実の原則)

第13条 この協定に定めのない事項が生じた場合は、委員会が誠意をもって解決するものとする。

(運営委員会)

第14条 この協定の運営に関する事項を処理するためガーデンシティ城山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、この協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

(役員)

第15条 委員会には次の役員をおく。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 1名

(3) 会計 1名

(4) 委員 若干名

2 委員長は、委員の互選とし、協定運営の事務を総括するとともに、協定者を代表する。

3 副委員長及び会計は、委員のなかから委員長が委嘱する。

4 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

6 委員は、任期を満了した場合においても後任の委員が任命されるまで、その職務を行う。

(任期)

第16条 委員の任期は2年とする。ただし補欠の委員の任期は前任者の任期の残任期間とする。

2 委員は再任されることができる。

(建築等に関する確認手続き)

第 17 条 協定区域内に建築等の行為をするものは、委員会に当該行為内容の審査を申請し、その確認を受けなければならない。

(補 則)

第 18 条 この協定に規定するものの他、委員会の組織運営議決の方法等について必要な事項は、別に定める。

(附 則)

第 19 条 この協定は、神奈川県知事の許可の公告のあった日から起算して 1 年以内において、当該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になったときから法第 73 条第 2 項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する。

2 この協定書は、2 部作成し、1 部を神奈川県知事に提出し、1 部を委員会で保管し、その写しを協定者全員に配付する。

3 第 17 条に規定する審査については、委員会が設置されるまで当分のあいだ、神奈川県住宅供給公社がこれを代行する。