

〈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、運営は協定者が行っています。

「相模台5丁目住宅地」は、小田急線小田急相模原駅から北西へ約1.2 kmに位置し、用途地域が第一種中高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しております。

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。

相模台5丁目住宅地 建築協定 区域図



区域の概要

 : 建築協定区域 第1種中高層住居専用地域

建築協定区域図

相模原市相模台五丁目



土地利用別面積表

種別	地積	備考
宅地	5,981.14 m ²	54 区画
道路	1,823.79 m ²	
公園	122.07 m ²	1箇所
ごみ集積所	11.02 m ²	2箇所
合計	7,938.02 m ²	

凡例

建築協定区域	
宅地割境界線	
宅地番号	
予定建築物敷地面積	100.00m ²
計画地盤高	FH=88.80
地盤高	.88.50 .fH=88.60

相模台 5 丁目住宅地 建築協定書

(H22.2.19 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 条及びこれに基づく相模原市建築協定条例（昭和 47 年相模原市条例第 18 号）の規定に基づき、第 5 条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、用途、形態及びその他必要な事項に関する基準を定め、良好な居住環境を維持・増進することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この建築協定に用いる用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

(名称)

第 3 条 この建築協定は、相模台 5 丁目住宅地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(建築協定の締結)

第 4 条 この協定は、協定区域内の土地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。（以下協定を締結したものを「協定者」という。）

2 土地の所有者等は、当該権利発生の日をもってこの協定に合意したものとみなす。

(建築協定区域)

第 5 条 この協定の目的となる土地の区域は、別図に掲げる区域とする。

(建築物等に関する基準)

第 6 条 協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及びその他必要な事項については、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、次に掲げるものとする。

ア 住宅（住戸数が 2 以下の長屋を含む。）

イ 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のうち政令第 130 条の 3 で定めるもの

ウ 共同住宅（住戸数が 2 以下のもの）

エ 診療所

オ 協定区域内住民に供する公共的施設

カ 前各号に附属する物置、車庫その他これらに類するもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度は、100 平方メートルとする。

- (3) 建築物の敷地を分割してはならない。
- (4) 地盤面は、現在の敷地の地盤面とし、切土や盛土などの地盤面の変更をしてはならない。

ただし、切土や盛土の高さが20センチメートル以内のものはこの限りではない。

- (5) 建築物の高さは、敷地地盤面から最高10メートル以下とする。また、建築物の階数は地階及び小屋裏利用の階を除き2以下とする。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、50センチメートル以上とする。

ただし、物置、車庫その他これら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平方メートル以内のもの及び屋根を伴わない装飾壁等(控え壁、目隠し壁含む)を除く。

- (7) 敷地の道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。

ただし、敷地地盤面からの高さが1.0メートル以下の部分、門等の出入口の部分、又は建築物と構造が一体となる屋根を伴わない装飾壁等を除く。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、相模台5丁目住宅地建築協定委員会(以下「委員会」という。)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(以下、「委員」という。)2名をもって組織する。
- 3 委員の任期は、1年とする。
ただし、補欠委員の任期は、前任者の任期の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員会は会の運営に必要な助言を得るため、若干名の顧問を置くことができる。

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- 2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。
- 3 副委員長は、委員長が指名する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は、委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員は、任期が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。
- 6 委員長の任期が満了したとき、又は、委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を相模原市長に報告するものとする。

ただし、再任されたときは、この限りではない。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、相模原市長の認可のあった日(以下「認可日」という。)から10年間とし、それ以降については、第15条に定める協定の廃止の認可公告のあった日までとする。

ただし、違反者に対する措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(効力の継承)

第10条 この協定は、認可日から以後において、当協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶものとする。

(届出等)

第11条 協定者は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、この協定の内容を新しい土地の所有者等に周知させるものとする。

2 新しい土地の所有者等になった者は、速やかに委員長に土地の所有者等の変更を届け出なければならない。

3 協定者は、建築物を建築しようとする場合又は建築物の用途の変更をする場合においては、その計画を委員長に届け出なければならない。

(違反者に対する措置)

第12条 委員長は、第6条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき違反者に対し、文章をもって相当の猶予期間を付して、是正のために必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第13条 委員長は、違反者が前条第1項に規定する請求に従わないときは、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 前項の提訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

(協定の変更)

第14条 協定者は、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、その全員の合意をもってその旨を定め、これを相模原市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第15条 協定者は、この協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを相模原市長に申請して、その認可を受けなければならない。

- 2 前項の規定に基づく変更又は廃止をする場合において、土地の所有者等のうち一筆の土地の共有者については、共有者全員で一人とみなす。

(補 則)

第16条 協定に関して疑義を生じた場合においては、委員会に諮りその指示に従うこと。

- 2 この協定に規定するもののほか、委員会に関して必要な事項は別に定める。

附 則

(効力の発生)

- 1 この協定は、認可日から起算して3年以内において、当該協定区域の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から、法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。

(協定書の保管)

- 2 この協定書は、三部作成し、二部を相模原市長に提出し、一部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。