

「エンブルタウン大磯」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69条及びこれに基づく大磯町建築協定条例(昭和60年条例第1号。以下「条例」という。)第2条の規定に基づき、第4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位置、構造、用途、形態及び敷地に関する基準を定め、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。

(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、「エンブルタウン大磯」建築協定と称する。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙に表示する区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者等が法76条の3に基づき締結する。

(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(以下「認可公告」という。)があった日以降において、新たに土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有する。

(協定の変更又は廃止)

第7条 協定区域、建築物及び敷地に関する基準、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場合は、土地の所有者等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、その認可を受けなければならない。

2 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、そ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。

3 前2項による変更又は廃止をしようとする場合において、土地の所有者等に土地共有者又は共同借地権者が含まれる場合は、あわせて一つの土地の所有者等とみなす。

(建築物及び敷地に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の位置、構造、用途、形態及び敷地は、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、一戸建ての住宅、一戸建ての住宅で診療所、店舗、又は事務所を兼ねるもの及びこれらに附属するもの並びに営利を目的としない自動車車庫に限る。ただし、第10条1項に定める運営委員会(以下「委員会」という。)の決定に基づき同条2項に定める委員長(以下「委員長」という。)が協定区域内の環境を害するおそれがない、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては適用しない。
- (2) 地階を除く階数は、2以下とする。
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は、10分の6以下とする。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物については、10分の7以下とする。
- (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の20以下とする。
- (5) 建築物の最高の高さ及び軒の高さは、地盤面からそれぞれ9.0メートル、7.0メートルとする。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の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。
- (6) 敷地は、この協定の認可公告のあった日における形状を維持し、敷地の分割及び切土・盛土等をしてはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。
 - ア 敷地内への出入りに必要な部分の築造。
 - イ 自動車の駐車のための施設の建築又は築造。
 - ウ 区画数の減少を伴う敷地の分割・合併で、委員会が認めたもの。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。
 - ア 自動車車庫の部分。
 - イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下のもの。
 - ウ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下である建築物の部分。
 - エ 地階部分。
- (8) この協定の認可公告のあった日において築造されているものを除き、法面又は擁壁の上部には、建築物又は人工地盤等工作物(フェンス等を除く。)を築造してはならない。また、擁壁の積み増し、積み直し及び構造を変更してはならない。
- (9) 道路境界に沿って設ける柵の構造は、生垣植栽又は自然素材(板塀、竹垣)とし、敷地境界線に沿って設けるブロックの高さは50cm以下とする。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、認可公告から起算して10年間とする。ただし、この協定の有効期間内にした行為に対する第11条及び第12条の適用については、なお従前の例による。

- 2 前項に定める有効期間が満了する6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数から廃止の申出がない場合は、期間満了の日の翌日から起算して更に10年間有効期間を延長するものとし、以後この例による。

(運営委員会)

第10条 この協定の運営のため、運営委員会を設置し、協定区域内の土地の所有者等の互選により委員若干名をもって組織する。

- 2 委員会に委員長1名、副委員長1名、会計1名を置く。
- 3 委員長、副委員長及び会計は委員の互選により選出する。
- 4 委員長は、委員会を代表して協定運営の事務を総括する。
- 5 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故のあるときはその職務を代理する。
- 6 会計はこの協定の運営に関する経理業務を処理する。
- 7 この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(違反者の措置)

第11条 委員長は、この協定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合、違反者に対し、委員会の決定に基づき文書をもって相当の猶予期間を付して、是正の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 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12条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わない場合、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行わせることを裁判所に請求することができる。

- 2 前項の提訴手続等に要する費用は、違反者の負担とする。

(土地所有者等の届出)

第13条 土地所有者等は、土地の所有者等の住所、氏名に変更があった場合は、その旨を委員会に届出なければならない。

(建築等に関する承認)

第14条 第8条各号に該当する行為で、建築物の建築又は、用途変更を行おうとする者は、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、当該工事に着手する前に工事届を委員会に提出し、その承認を受けなければならない。

附 則

- 1 この協定は、神奈川県知事の認可の日から起算し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時から法第73条第2項の規定による認可の公告があった建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。