

南矢名オレンジヒル住宅地建築協定書

(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4章及び秦野市建築協定条例（昭和47年秦野市条例第27号）の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域内における建築物の敷地、位置、用途及び形態等に関する基準について協定を締結し、良好な住宅地としての環境の形成、保全を図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この建築協定は、南矢名オレンジヒル住宅地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この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「令」という。）に定めるところによる。

(協定区域等)

第4条 この協定の対象となる区域は、別添南矢名オレンジヒル住宅地建築協定区域図（以下「協定区域図」という。）に表示する区域（以下「協定区域」という。）とし、土地利用区分は、協定区域図に図示する次の区域とする。

- (1) 1戸建ての住宅及び兼用住宅の区域
- (2) 店舗及び店舗併用共同住宅の区域
- (3) 診療所及び診療所併用住宅の区域

2 この協定において、法第70条第2項の規定による建築協定区域隣接地は、協定区域図に表示する区域とし、前項第1号に掲げる土地利用の区域とする。

(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及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結するものとする。

(協定の効力)

第6条 この協定は、秦野市長の認可の公告のあった日（以下「認可の日」という。）以後において前条の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を有する。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定に定める協定区域、建築物等に関する基準、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ときは、前2条に規定する土地の所有者等（以下「協定者」という。）の全員の合意によりその旨を定め、秦野市長に申請し、その認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意によりその旨を定め、秦野市長に申請し、その認可を受けなければならない。

（1戸建ての住宅及び兼用住宅の区域の建築物の制限）

第8条 第4条第1項第1号に定める区域内の建築物の位置、用途及び形態等は、次に定める基準によるものとする。

(1) 建築物は、1区画に1戸建て（附属建築物を除く。）とする。

(2) 用途は、1戸建ての住宅及び兼用住宅（令第130条の3に規定する兼用住宅をいう。）とする。

(3) 階数は、地階を除き2以下とする。

(4) 建築物の地盤からの高さは9.0メートル、軒の高さは7.0メートルをそれぞれ超えないものとする。ただし、地盤とは、この協定の締結時における宅地の地盤とし、盛土等により地盤の高さを変えることはできない。

(5) 附属建築物のうち、犬小屋等の畜舎については、床面積3.3平方メートル以内とする。

(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（道路、公園、ごみ集収所、防火水槽、水道施設、鉄道敷の各施設用地との境界線を除く。）までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、次に定めるものについては、この限りでない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下のもの。

イ 物置、その他これらに類する用途に使用されるもので、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5.0平方メートル以内のもの。

ウ 車庫で敷地の地盤からの建築物の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が20.0平方メートル以内のもの。

(7) 建ぺい率は、50パーセント以下とする。

(8) 建築物は、法第56条第1項第3号に規定するもののうち、第1種低層住居専用地域内の建築物の規定を適用する。

（店舗及び店舗併用共同住宅の区域の建築物の制限）

第9条 第4条第1項第2号に定める区域内の建築物の位置、用途及び形態等

は、次に定める基準によるものとする。

- (1) 建築物は、1 区画に1 棟建て（附属建築物を除く。）とする。
- (2) 用途は、店舗及び店舗併用共同住宅とする。
- (3) 地階を除く階数は、店舗にあつては2 以下とし、2 及び3 階を共同住宅とするものにあつては3 以下とする。
- (4) 建築物に関するその他の形態等の制限は、前条第4 号（軒の高さの規定は除く。）、第5 号、第7 号及び第8 号の規定を適用する。

（診療所及び診療所併用住宅の区域の建築物の制限）

第10 条 第4 条第1 項第3 号に定める区域内の建築物の位置、用途及び形態等は、次に定める基準によるものとする。

- (1) 建築物は、1 棟建て（附属建築物を除く。）とする。
- (2) 階数は、地階を除き2 以下とする。
- (3) 用途は、診療所及び診療所併用住宅とする。ただし、診療所を設置経営する医師の住宅を別棟（1 戸に限る。）で建築するときは、次条にいう区画の変更としない。
- (4) 建築物に関するその他の形態等の制限は、第8 条第4 号から第8 号までの規定を適用する。

（敷地の造成に関する制限）

第11 条 敷地は、造成分譲時の形状を維持し、区画形質の変更をしてはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- (1) 鉄筋コンクリート造りの地下式車庫及び法部に設けるフェンスの築造
- (2) 南矢名9 9 9 番7（汚水処理場跡地）における、開発行為を伴う最初の区画の変更及び盛土（北側隣地の地盤の高さを超えない範囲）

（広告塔等の禁止）

第12 条 協定区域内には、広告塔又はこれらに類するものを設けてはならない。

（運営委員会）

第13 条 この協定を管理運営するため、南矢名オレンジヒル住宅地建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）を設置する。

2 運営委員会の運営、組織、議事及び委員に関する必要な事項は、運営委員会規則で定める。

（違反者に対する措置）

第14 条 第8 条から第12 条までの規定に違反した協定者（以下「違反者」

という。)があったときは、運営委員会の決定により、委員会の長(以下「委員長」という。)は、その違反者に対して違反行為の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設け、文書をもって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ときは、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15条 前条第1項に規定する請求に違反者が従わないときは、委員長は、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 前項の提訴手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。
(建築行為等に関する届出と承認)

第16条 協定区域内に建築物を建築しようとする者は、その工事に着手する前に、規則に定める建築届を運営委員会に提出し、その承認を受けなければならない。

(信義誠実の原則)

第17条 この協定に定めのない事項又は疑義が生じたときは、運営委員会が誠意をもって解決するものとする。

(有効期間)

第18条 この協定の有効期間は、認可の日から起算して10年間とする。

2 この協定に関し前項の期間満了前に協定者の過半数から異議等の申し出がないときは、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件によりこの協定は更新されるものとし、以後この例による。

3 有効期間内に生じた違反者に対する措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

附則

(施行期日)

1 この協定は、神奈川県知事の認可公告のあった日から効力を発する。





附則

(施行期日)

2 この建築協定は、変更の認可の公告のあった日から効力を生じる。

南矢名オレンジヒル住宅地建築協定区域図

（凡 例）

-  1戸建ての住宅及び兼用住宅の区域
-  店舗及び店舗併用共同住宅の区域
-  診療所及び診療所併用住宅の区域
-  建築協定区域隣接地

