

『真土大塚山地区建築協定』

(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「基準法」という。)第4章及びこれに基づく平塚市建築協定条例(昭和47年9月29日条例第33号。以下「協定条例」という。)の規定に基づき、この協定の第6条に定める区域内における建築物の敷地、用途、位置、形態、意匠に関する基準を定め、住宅地として良好な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意義は、基準法および同法施行令(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、「真土大塚山地区建築協定」(以下「協定」という。)と称する。

(協定の設定、承継)

第4条 この協定は、基準法第76条の3第1項の規定に基づき設定され、平塚市長の認可公告のあった日以降、第6条に定める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。)となった者に協定の一切を承継する。

(協定の変更、廃止)

第5条

- (1) この協定に係る協定区域、敷地等に関する基準、建築物等に関する基準、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には、土地の所有者等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は、土地の所有者等の過半数の合意を得なければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、平塚市西真土三丁目1030番3外71筆、別添協定区域図に表示する区域とする。

(敷地、擁壁等に関する基準)

第7条 建築物の敷地は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 株式会社一平不動産(以下「甲」という。)が造成した敷地の分割・統合をしてはならない。
- (2) 甲が造成した敷地の地盤高を変更してはならない。ただし、駐車場及び進入路としてのスロープそれに類するものの為の60センチメートルまでの切土及び盛土(道路境界線から30センチメートル以内のものは除く)はこの限りでない。
- (3) 甲が築造した擁壁及び開発区域内に存する擁壁の上に土留めブロック等増積みしてはならない。ただし、フェンス基礎用コンクリートブロック(1段積に限る)は除く。

(垣、柵又はこれに類する門柱、門扉に関する事項)

第8条 道路境界線に面して設ける垣又は柵は、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、門及び門の付随する袖壁については、この限りでない。また、これらの築造は、地盤面から1.5メートル以下の高さとし、設置位置は、道路境界線から30センチメートル以上後退する。ただし、落下防止のための安全上必要なものは後退不要とする。

(建築物等に関する基準)

第9条 建築物の用途、位置、形態及び意匠については、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の用途は一戸建ての住宅とする。但し、住宅としての外観を損なわない範囲での兼用住宅(基準法施行令130条の3に定めるもの)は、この限りでない。
- (2) 建築物の面積の制限は、建蔽率が十分の六、容積率が十分の十とする。
- (3) 基準法第53条第3項第2号(建蔽率の緩和)の規定は適用しないものとする。
- (4) 建築物の壁面は道路境界線に対し1.0メートル、隣地境界線から85センチメートル以上後退しなくてはならない。ただし、次の①から③に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。
 - ①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こと。
 - ②物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)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5.0平方メートル以内であること。
 - ③自動車車庫で軒の高さが3.0メートル以下、間口が6.0メートル以下で、かつ、床面積の合計が20平方メートル以内であること。
- (5) 建築物の階数は、地階を除き2階建て以下とする。
- (6) 建築物の高さは地盤面から10メートル以下とし、基準法第56条の2(日影規制)については第一種低層住居専用地域(別表第4(に)号(1))の規定を準用する。
- (7) 北側敷地の採光及び通風配慮の為、基準法第56条1項3号(北側斜線制限)については、第一種低層住居専用地域の規定を準用する。
- (8) 最上階の屋根の形態は、切妻、寄棟又は片流れの勾配屋根とし、これらの屋根の一部がフラットになる場合は、2階床の水平投影面積の2分の1以下とする。ただし、自動車車庫屋根、物置屋根等に関してはこの限りではない。
- (9) 建築物の屋根及び外壁又はこれに変わる柱の色彩は、周囲の環境に調和させる為、「平塚市景観条例第6条第1項の規定により定めた平塚市景観計画に定める景観形成基準」によるものとする。

(適用の除外)

第10条 第7条、第8条、第9条の規定は災害に際して必要とされる救助のための応急的仮設構造物及び緊急を要する敷地の修復、工事現場に設置する仮設建築物及び仮設販売所には適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第11条 土地の所有者等は次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 建築行為(外壁の塗り替えを含む)及び敷地の変更を行う場合は、事前に第15条に規定する委員会の承認を得なければならない。
- (2) 土地の所有者等の氏名、住所に変更があった場合は、委員会に届け出なければならない。
- (3) 土地の所有者等は、第12条に規定する請求を受けた場合は、速やかに是正するための処置を講じなければならない。

(違反者に対する措置)

第12条 第15条に規定する委員会の委員長は、委員会の決定に基づく第7条、第8条、第9条の違反者等(以下「違反者」という)に対して当該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付して、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。

(裁判所への提訴)

第13条

- (1) 前条に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わない時は、委員長は、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) 前項の提訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。
- (3) 裁判所は、本物件所在地を管轄する裁判所とする。

(有効期間)

第14条

- (1) この協定の有効期間は、市長の認可公告があった日から起算して1年以内に協定区域内の土地に、2名以上の土地の所有者等が存在することとなった日から10年間とする。
ただし、違反者に対する措置に関しては、期間満了後も効力を有する。
- (2) 期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数以上の申し出が無い場合には、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間この協定は更新されるものとし、以後これに準ずる。

(協定運営委員会)

第15条

- (1) この協定の運営に関係する事項を処理するため、真土大塚山地区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、土地の所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- (3) 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- (4) 委員は、再任することができる。
- (5) 委員会は、委員長1名、副委員長1名、委員若干名をもって構成する。
- (6) 会議は委員長及び過半数の委員の出席をもって開催し委員長が議長となる。
- (7) 議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合は議長が決する。
- (8) 委員長は、委員の互選により選出する。
- (9) 委員長は、協定運営のための事務を総括し、委員会及び土地の所有者等を代表する。
- (10) 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱する。
- (11) 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故があった場合等にその事務を代行する。

(委任)

第16条

前条に定めるもののほか、委員会に関し、必要な事項は委員長が定める。

(総会)

第17条

- (1) この協定の運営について、基準法、条例、及びこの協定に特別の定めがなく、かつ委員会で決定することが不適当な事項が発生した場合は、委員長又は土地の所有者等の要求により総会を開催しこれを決定する。
- (2) 総会は土地の所有者等の過半数の出席をもって成立し、委員長が議長となる。
- (3) 議事は、出席者の過半数で決し、可否同数の場合は議長が決する。
- (4) 議長は、総会における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。

(附則)

- (1) この協定書を3部作成し、市長に2部提出し委員長が1部保管します。またその写しを土地の所有者等全員に配布することとする。
- (2) 委員会が設置されるまでの間、甲は第15条に規定する委員会の職務を代行する。
- (3) 委員会が設置されるまでの間、土地の所有者は第11条に規定する義務を履行する場合は委員会に代えて甲が設置する「真土大塚山地区運営準備委員会」に届出を行うものとする。

以上のとおり建築協定を定める。

平成 26 年 11 月 28 日

土地所有者

住 所

神奈川県藤沢市湘南台1丁目1番地の21

氏 名

株式会社 一平不動産

代表取締役 廣木正雄

