

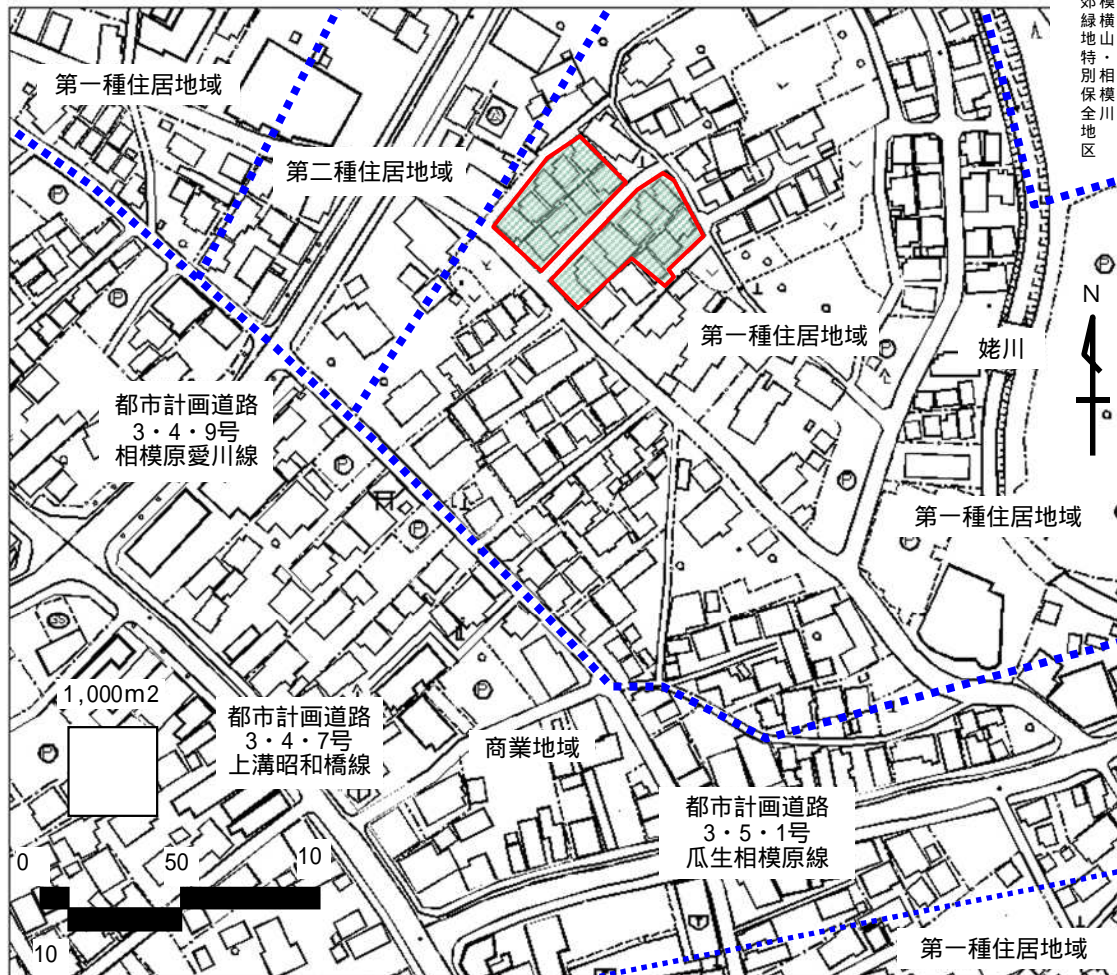
〈建築協定とまちづくり〉

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。

グリーントウン上溝は、JR相模線上溝駅西側に位置し、用途地域が第一種住居地域であり、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住環境の戸建て住宅の分譲として造成されたものです。


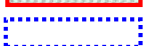
しかし、許容される種々の条件により様々な建築計画が想定されることから、将来にわたり良好な住環境を維持及び増進させることを目的に建築協定が締結されました。

グリーントウン上溝 建築協定 区域図



区域の概要

第一種住居地域(200/80準防火)

-  : 建築協定区域
-  : 用途地域境界線

グリーンタウン上溝建築協定書 (H7.11.15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、構造、用途及び形態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 この建築協定に用いる用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(名称)

第3条 この建築協定は、グリーンタウン上溝建築協定（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、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（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者又は賃借権を有する者（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、この協定に合意をした協定者とみなす。

(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、構造、用途及び形態については、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 専用住宅（二世帯住宅を含む。）

イ 住宅で診療所、店舗、事務所、学習塾、各種教室その他これらに類する用途を兼ねるもの

ウ 協定区域内住民に供する公共的施設

エ 前各号に付属する物置、車庫等

(2) 敷地の再分割はできないものとする。

(3) 地階を除く階数は、3以下とする。

(4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、50センチメートル以上とする。

ただし、物置、車庫等の建築物で高さ3メートル以下で、かつ、軒の高さ

が2.3メートル以下のものを除く。

- (5) 道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとする。
ただし、地盤面からの高さが0.6メートル以下の部分又は門等の出入口の部分については、この限りでない。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、相模原市長の認可のあった日(以下「認可日」という。)から第13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8条 この協定は、認可日から以後において、当該協定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9条 協定区域内の土地の所有者等は、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、あらかじめ、その旨を第15条に定める委員長(以下「委員長」という。)に届け出なければならない。

- 2 協定区域内の土地の所有者等は、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継承することを周知させるものとする。

(違反者に対する措置)

第10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、第14条に定める委員会の決定に基づき違反者に対し、文書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11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、第14条に定める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 前項の提訴手続に要する費用は、違反者の負担とする。

(協定の変更)

第12条 協定区域内の土地の所有者等は、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13条 協定区域内の土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合において、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。

(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、グリーンタウン上溝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、この協定区域内の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、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。

(役員)

第15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

(3) 会計 1名

(4) 委員 若干名

2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3 副委員長及び会計は、委員の中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又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指定する副委員長が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。

7 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ものが、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。

(補則)

第16条 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。

(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、その写しを第4条第2項による協定者全員に配布する。