

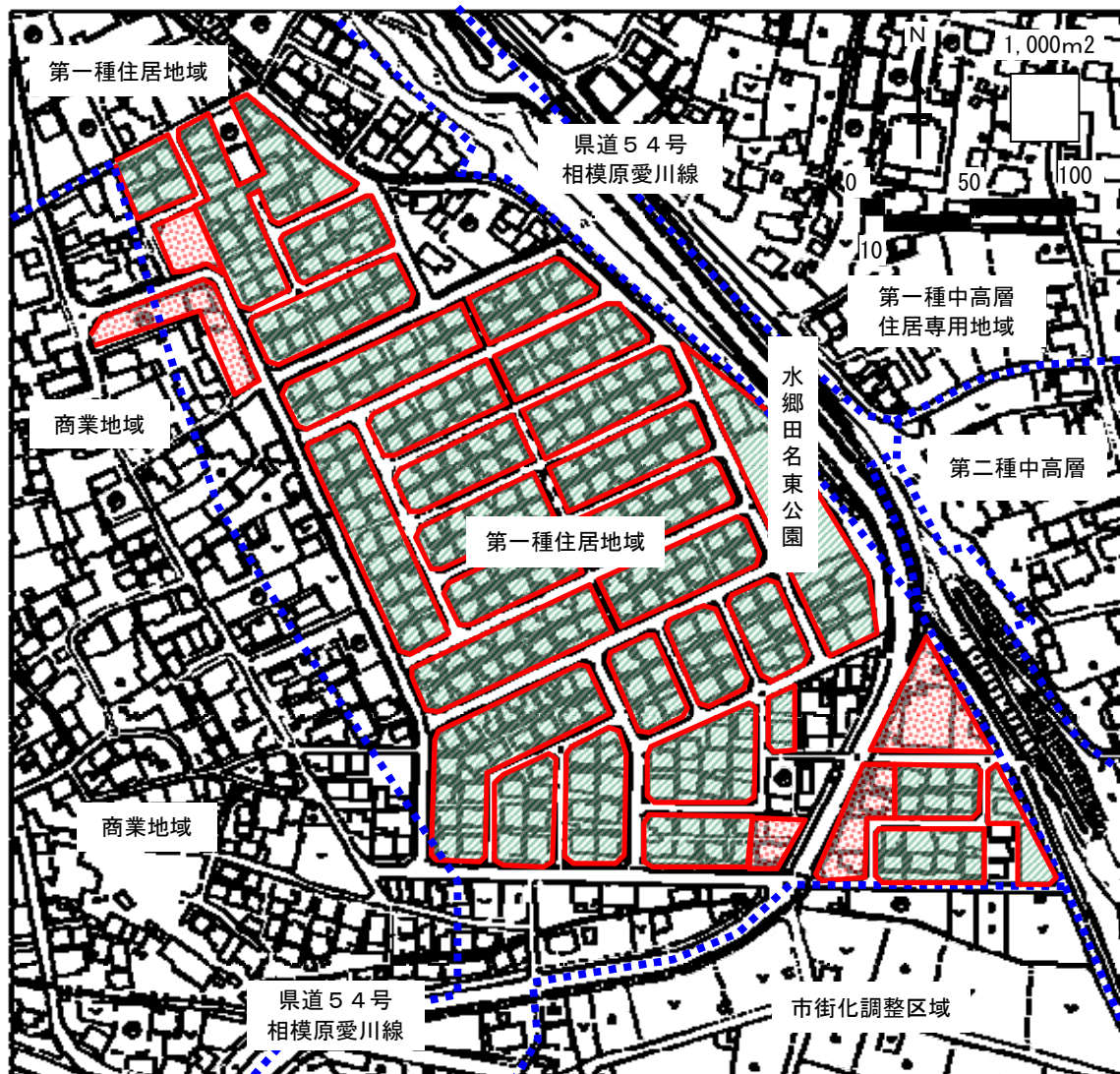


### 〈建築協定とまちづくり〉

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。


水郷田名団地は、用途地域が第一種住居地域(一部商業地域)であり、都市計画法の開発許可を受け、昭和57年に旧住宅供給公社により基盤整備が行われ、良好な住環境の戸建て住宅主体の分譲地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。


▼水郷田名団地 建築協定 区域図




#### ● 区域の概要

第一種住居地域(200/60準防火)、一部商業地域

 :用途地域境界線

 :住居専用地区

 :業務施設地区

# 水郷田名団地建築協定書

(S57.12.17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）第69条及び相模原市建築協定条例（昭和47年4月1日条例第18号及び昭和57年9月20日告示第74号）の規定に基づき、以下第7条に定める区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態及び建築設備を協定し、住宅地等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、建築基準法（昭和25年法律第201号）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、水郷田名団地建築協定（以下「協定」という）と称する。

## (協定の締結)

第4条 前条の協定は、本条第2項の合意をしたとみなされる2以上の土地所有権者（建築基準法第77条の規定により土地所有権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、この協定に合意した協定者とみなす。

## (協定の変更)

第5条 第7条に定める協定区域内における土地の所有者等は、この協定に係る協定区域・建築物に関する基準・有効期間又は、違反者の措置を変更しようとする場合において、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6条 第7条に定める協定区域内における土地の所有者等は、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。

## (協定区域)

第7条 この協定区域は、次のとおりとする。相模原市田名字久所218、219、221、222、227-1、227-3~6、230~252、429-7、434、435、

447、499-5～14の別添区域図による。(その後の住居表示で水郷田名三丁目となった。)

(地 区)

第8条 前条に定める区域を次の地区(別添区域図を参照)に区分する。

- (1) 住居専用地区
- (2) 業務施設地区

(建築物に関する基準)

第9条 前条に定める協定区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態及び建築設備については、それぞれの地区について次の各号に定める基準によらなければならない。

ただし、公益上必要な建築物で運営委員会の認めるものは、この限りではない。

また、汚水は、それぞれ、一土地区画内に設置されている汚水桝に接続流下させ公共下水道供用開始までの間、協定区域内のコミュニティプラント(合併処理浄化槽)で処理しなければならない。

(1) 住居専用地区

イ) 建築物は

- ・一土地区画一戸建の個人専用住宅  
(附属する物置、車庫を含む)
- ・診療所(獣医院は除く)併用住宅
- ・協定区域内住民に供する集会所、ガス施設
- ・消防施設
- ・清掃施設 とする。

ロ) 現状の一土地区画の分割、統合はできないものとする。

ただし、協定設定時の土地区画単位での分割、統合はこの限りではない。

ハ) 一土地区画の敷地面積は、140平方メートル以上とする。

ニ) 現状地盤からの切土、盛土による二次造成はできないものとする。

ホ) 建築物の高さは、現状地盤面から最高9メートル以下、軒の高さは6.5メートル以下とする。また、地階を除く階数は2以下とする。

ヘ) 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路(緑道を含む)境界線までの距離を1.5メートル以上(ただし、隅切部は除く)、隣地境界線までの距離を1.0メートル以上とする。ただし、外壁の中心線の長さの合計が3メートル以下の出窓(地盤面から0.9メートル以上にあるものに限る)、外壁を有しない簡易車庫、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が、5平方メートル以内である物置及びこれに類する用途に供するものは、この限りではない。

ト) この地区の

建築面積の敷地面積に対する割合は、

6/10以下とし、

延べ面積の敷地面積に対する割合は、

12/10以下とする。

チ) 駐車場及び出入口を除く敷地の道路沿いには、道路より幅0.6メートル以上の植樹帯を設ける。

なお、門及び塀を設ける場合は、高さ1.8メートル以下とし、塀は透視可能なフェンス、鉄柵等とする。

リ) 広告物、自動販売機の設置はできないものとする。

ヌ) 建築物の色彩は、極端な原色や派手な色を避け、周辺との調和を配慮する。

## (2) 業務施設地区

イ) 建築物は

- ・店 舗 (併用住宅含む)
- ・事 務 所 ( 同 上 )
- ・診 療 所 ( 同 上 )
- ・個人専用住宅
- ・バス折返場及びその附属施設
- ・コミュニティプラント(合併処理浄化槽、ポンプ場等)とする。

ロ) 現状の一土地区画の分割、統合は出来ないものとする。

ただし、協定設定時の土地区画単位での分割、統合はこの限りではない。

ハ) 一土地区画の敷地面積は、140平方メートル以上とする。

ニ) 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.0メートル以上とする。

ただし、バス折返場の附属施設は除くものとする。

ホ) この地区の

建築面積の敷地面積に対する割合は、

6/10以下とし、

延べ面積の敷地面積に対する割合は、

20/10以下とする。

## (有効期間)

第10条 この協定の有効期間は、相模原市長の認可のあった日から10年以上とし、それ以後については、第6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、違反者の措置に対しては、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11条 この協定は、認可のあった日以後において当該建築協定の土地の所有者等となった者に対しても、なお、その効力が及ぶものとする。

(違反者の措置)

第12条 第9条の規定に違反した者があった場合、第14条に定める委員会の委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するための必要な措置を請求するものとする。

2 前項の請求があった場合においては、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項に基づく請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は、当該権者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続き等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(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、協定運営委員会を設置する。

2 委員会は、この協定区域内の土地の所有者等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、1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。

4 委員は再任されることができる。

(役員)

第15条 委員会には次の役員を置く。

(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する。委員長は、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なか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のあるとき、これを代行する。

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。

(補則)

第16条 この協定に規定するもののほか、委員会の組織運営議決の方法等について必要な

事項は、別に定める。

(附 則)

第17条 この協定は、相模原市長の認可の日から起算して1年以内において、当該建築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になったときから法第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。

2 この協定書は、3部作成し、2部を相模原市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。