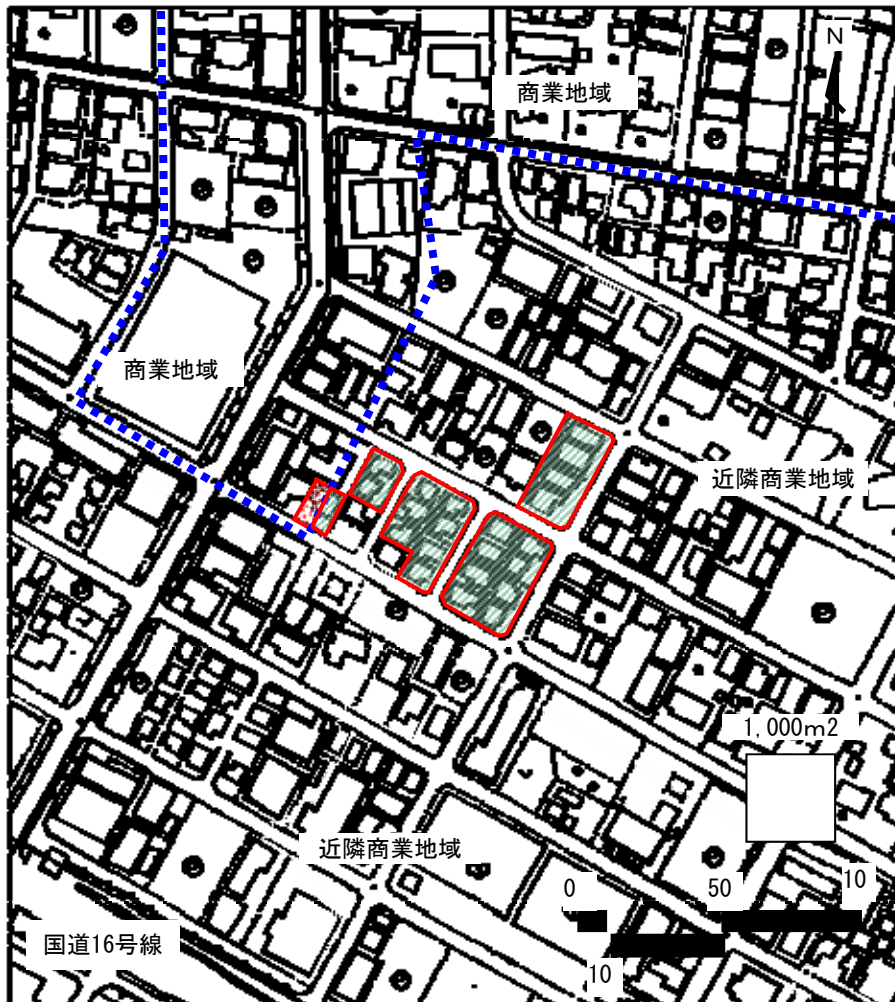


〈建築協定とまちづくり〉

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。

東第3自治会第I期建築協定は、JR相模原駅南側に位置し、用途地域が近隣商業地域(一部商業地域)です。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居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。

▼東第3自治会第I期 建築協定 区域図



● 区域の概要

近隣商業地域(200/80準防火)、一部商業地域(400/80防火)

▨ : A地区

⋯ : 用途地域境界線

⋯ : B地区

(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、建築物等をきめこまかく規制・誘導し、良好な居住環境の維持及び向上を図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ほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住戸 専用の居住室、台所、便所及び出入口（共用の廊下等に面している出入口を含む。）を有している建築物の部分をいう。
- (2) 住室 住居の要件のうち、台所又は便所を有していないものをいう。

(名 称)

第3条 この建築協定は、東第3自治会第I期建築協定（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、協定区域内における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。）の全員の合意により締結する。
（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(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。

(地 区)

第6条 前条に定める区域を、次の地区に区分する。

- (1) [A地区]（近隣商業地域）
低・中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る地区とする。
- (2) [B地区]（商業地域）
背後地の住環境を考慮しつつ、高度利用を図る地区とする。

(建築物に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物等に関する基準は、それぞれの地区について、つぎに定める基準によらなければならない。

- (1) [A地区]（近隣商業地域）

ア 用途の制限

つぎに掲げる建築物は、建築してはならない。

(ア) まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの

(イ) ホテル又は旅館

(ウ) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルをこえるもの

イ 敷地面積の最低限度

7以上の住戸又は住室を有する建築物の敷地は、200平方メートル以上で、かつ、住戸又は住室数に20平方メートルを乗じたもの以上とする。

ウ 壁面の位置の制限

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、80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。

エ 高さの制限

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が4メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に1.25を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに1.2メートルを加えたもの以下とする。

オ かき又はさくの構造の制限

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等とする。ただし、地盤面からの高さ1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、この限りではない。

(2) [B地区] (商業地域)

ア 用途の制限

つぎに掲げる建築物は、建築してはならない。

(ア) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

(イ) 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの

(ウ) まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの

(エ) ホテル又は旅館

(オ) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルをこえるもの

イ 敷地面積の最低限度

7以上の住戸又は住室を有する建築物の敷地は、200平方メートル以上で、かつ、住戸又は住室数に10平方メートルを乗じたもの以上とする。

ウ 壁面の位置の制限

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、80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。

エ 高さの制限

当該各部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。

(運営委員会)

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、東第3自治会第I期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、協定者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9条 委員会に次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 2名
- (3) 会計 1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、この限りでない。

(委任)

第10条 前2条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員会の承認を得て、委員長が定める。

(違反者に対する措置)

第11条 委員長は、第7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、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12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、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。

(届出等)

第13条 協定者は、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、その旨を委員長に届け出なければならない。

2 協定者は、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。

(協定の変更及び廃止)

第14条 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、協定者かつ、新たな協定区域の土地の所有者等の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、協定者の過半数の合意を得なければならない。

(効力の継承)

第15条 この協定は、相模原市長の認可公告のあった日（以下「基準日」という。）以降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、その効力があるものとする。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、基準日から第14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。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、相模原市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

2 基準日に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定は適用しない。

ただし、基準日以降に当該既存建築物を増築し、改築し、又は移転する場合は、当該増築し、改築し、又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。

(用途の変更に対するこの協定の準用)

3 建築物の用途を変更する場合には、第7条による用途の制限の規定を準用する。

(建築物の敷地が、2地区にわたる場合の措置)

- 4 建築物の敷地が、第6条に規定する地区の2つにわたる場合における第7条による用途の制限及び敷地面積の最低限度の規定の適用については、その建築物又はその敷地の全部について、その敷地の過半の属する地区に係るこれらの規定を適用する。

(協定書の保管)

- 5 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、その写しを協定者全員に配布する。

以 上