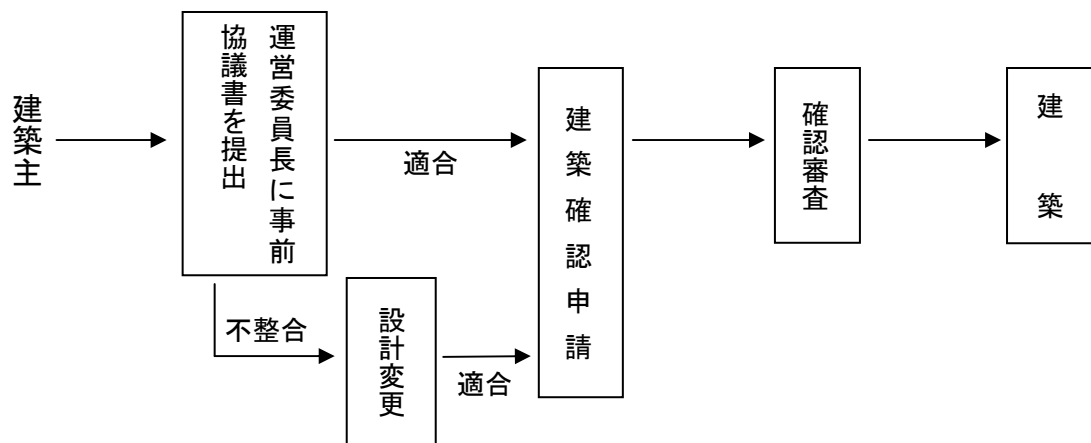
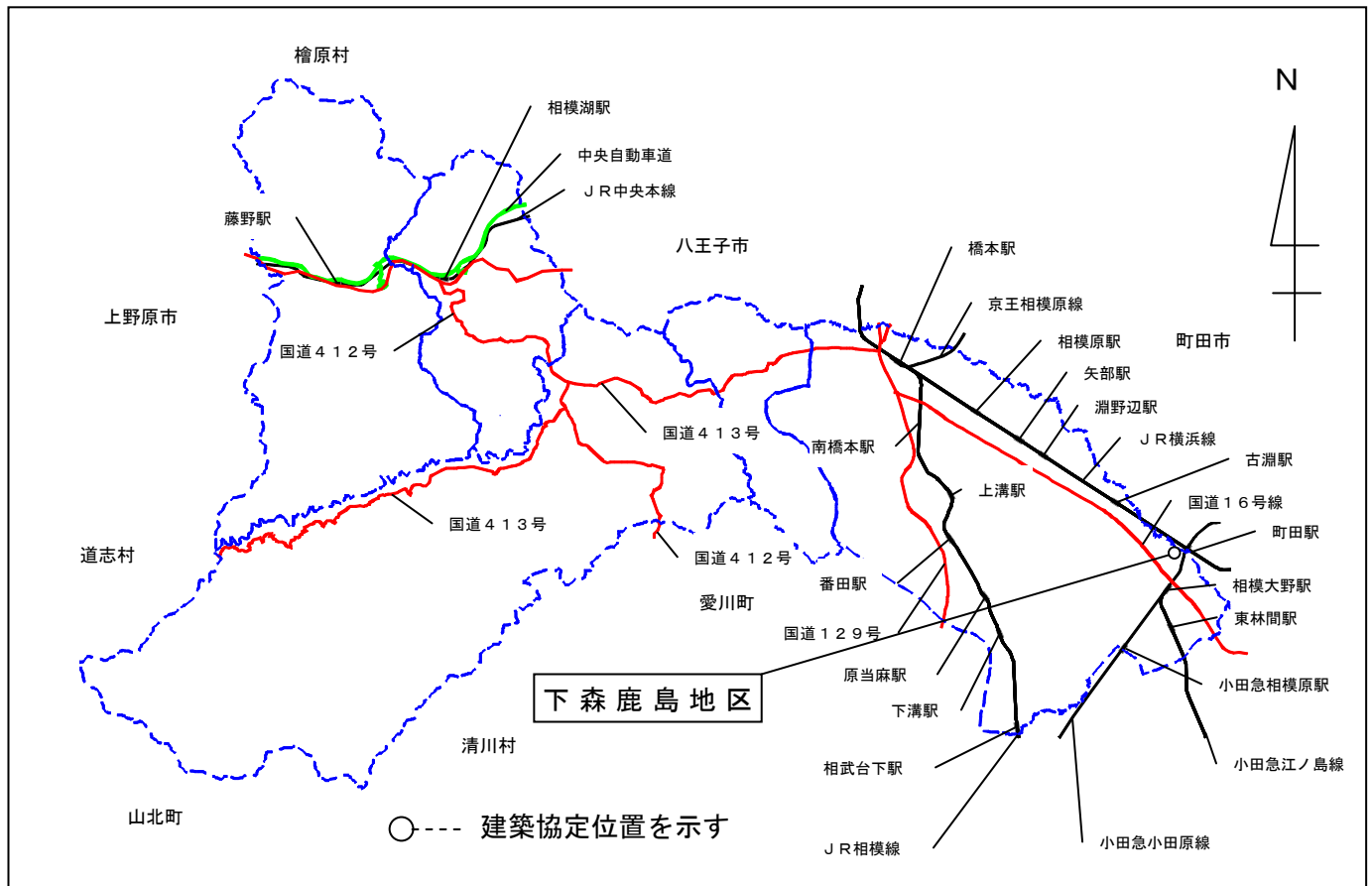


下森鹿島地区 建築協定の概要



○協定区域内で建物を建てる時には、上図のような手続きが必要です。

街づくり、建築協定についてのお問い合わせは……相模原市 街づくり支援課

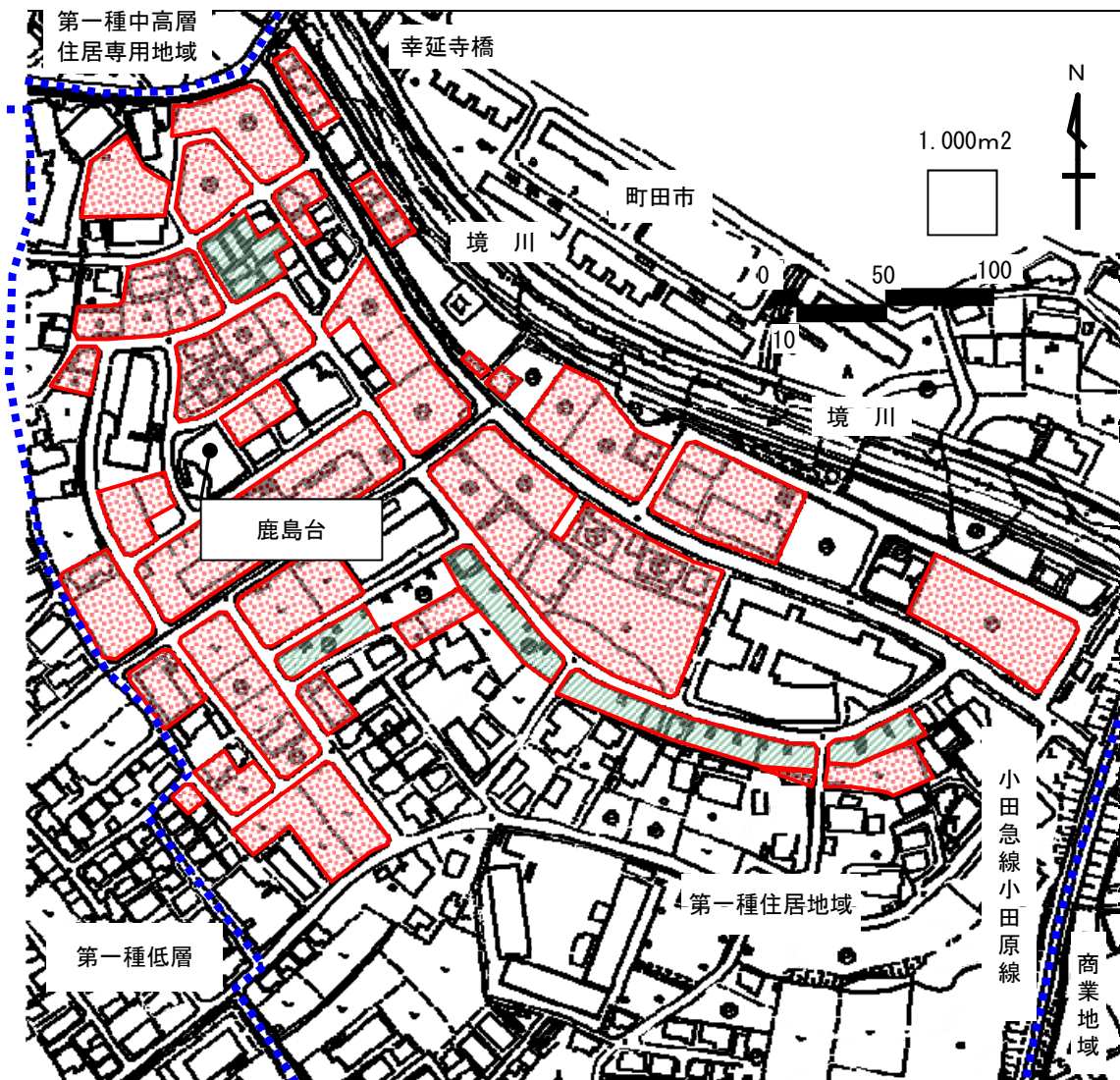
相模原市中央区中央2丁目11番15号 TEL042-769-9252 (直通) FAX042-754-8490
Eメール machidukuri@city.sagamihara.kanagawa.jp

〈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。




下森鹿島地区はJR及び小田急両町田駅に近接し、土地区画整理により良好な都市基盤が整備された地区です。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、低層住宅を主体とするA地区と中高層住宅及び日用品店舗等を主体とするB地区に区分し、建築物をきめこまかく規制、誘導し、土地区画整理事業の整備効果を維持及び増進し、秩序ある良好な環境の確保を図ることを目的に建築協定が締結されました。

▼下森鹿島地区 建築協定 区域図



● 区域の概要

第一種住居地域(200/60準防火)

- 建築協定区域
-  : A地区
 -  : B地区
 -  : 用途地域境界線

(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、形態及び意匠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、土地区画整理事業より得られた基盤整備の効果を活かした、良好な居住環境の維持増進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。以下「政令」という。）の定めるところによる。

(名 称)

第3条 この建築協定は、下森鹿島地区建築協定（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。）全員の合意により締結する。

(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]

低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]

中高層住宅や日用品店舗等の立地を許容していく地区とする。

(建築物に関する基準)

第7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) [A地区]

ア 用途の制限

次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

(ア) 住宅

(イ) 住宅で事務所、店舗、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) 共同住宅
- (エ) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (オ) 診療所
- (カ) 協定区域内住民に供する公共的施設
- (キ) 前各号の建築物に付属する物置及び車庫

イ 敷地面積の最低限度

一 土地区画の最小敷地面積は、120平方メートルとする。

ウ 二次造成の禁止

現況地盤からの切土、盛土による二次造成はできないものとする。

ただし、階段部分等の一部変更で、第8条に規定する運営委員会が認めた場合は、この限りではない。

エ 高さの制限

建築物の高さは、現況敷地の地盤面（協定認可公告時）から最高10メートルを限度とする。

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、地盤面からの高さが60センチ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。

カ 意匠の制限

建築物の屋根、外壁等は、良好な街並みを創出するため、周囲の景観と調和したものとし、刺激的な色彩は避けるものとする。

(2) [B地区]

ア 用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (ア) 自動車教習所
- (イ) 畜舎
- (ウ) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。）
- (エ) 床面積の合計が50平方メートルをこえる倉庫（建築物に付属するものを除く。）
- (オ) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（市道幸延寺に接するガソリン・スタンドを除く。）
- (カ) 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 敷地面積の最低限度

一 土地区画の最小敷地面積は、120平方メートルとする。

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までの距離を1メートル以上、隣地境界線までの距離を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、高さが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 かき又はさくの構造の制限

原則として、道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。

ただし、地盤面からの高さが60センチ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。

オ 意匠の制限

建築物の屋根、外壁等は、良好な街並みを創出するため、周囲の景観と調和したものとし、刺激的な色彩は避けるものとする。

(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、下森鹿島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、協定者（以下協定を締結した者を「協定者」という。）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 2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せ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)

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15条 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。

(効力の継承)

第16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。)以後において、当該協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

第17条 この協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、基準日から10年以上とし、それ以降については、協定の廃止の認可公告のあった日までとする。(その間において、第15条の規定による廃止の認可がされた場合は、当該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。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、基準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、この協定の規定は適用しない。

ただし、基準日以後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。

- 3 基準日に現に存する120平方メートル未満の土地については、第7条による敷地面積の最低限度の規定は適用しない。
- 4 基準日に現に存する120平方メートル未満の土地のうち、基準日において道路境界線から当該道路境界線の反対側の境界線までの水平距離が10メートル未満である部分については、第7条による壁面の位置の制限の規定のうち、道路境界線までの距離に係る部分は適用しない。

(用途の変更に対するこの協定の準用)

- 5 建築物の用途を変更する場合においては、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)

- 6 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)

- 7 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。