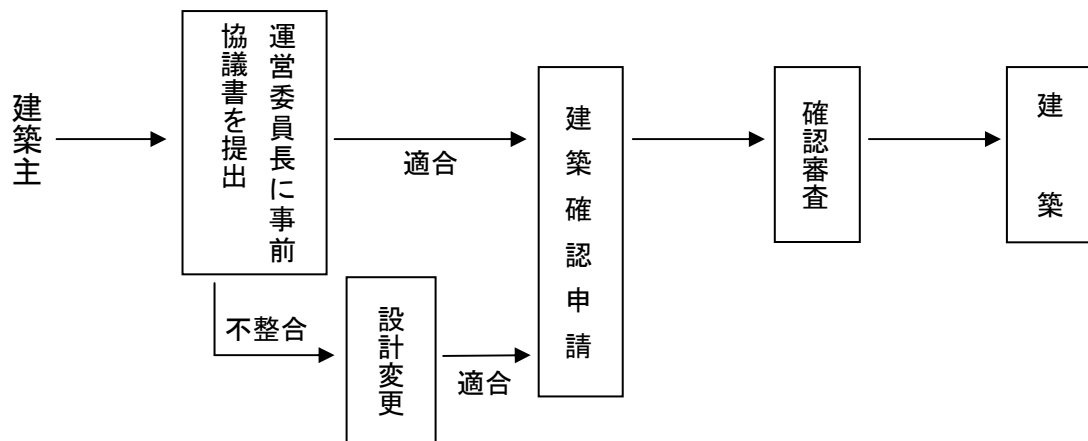
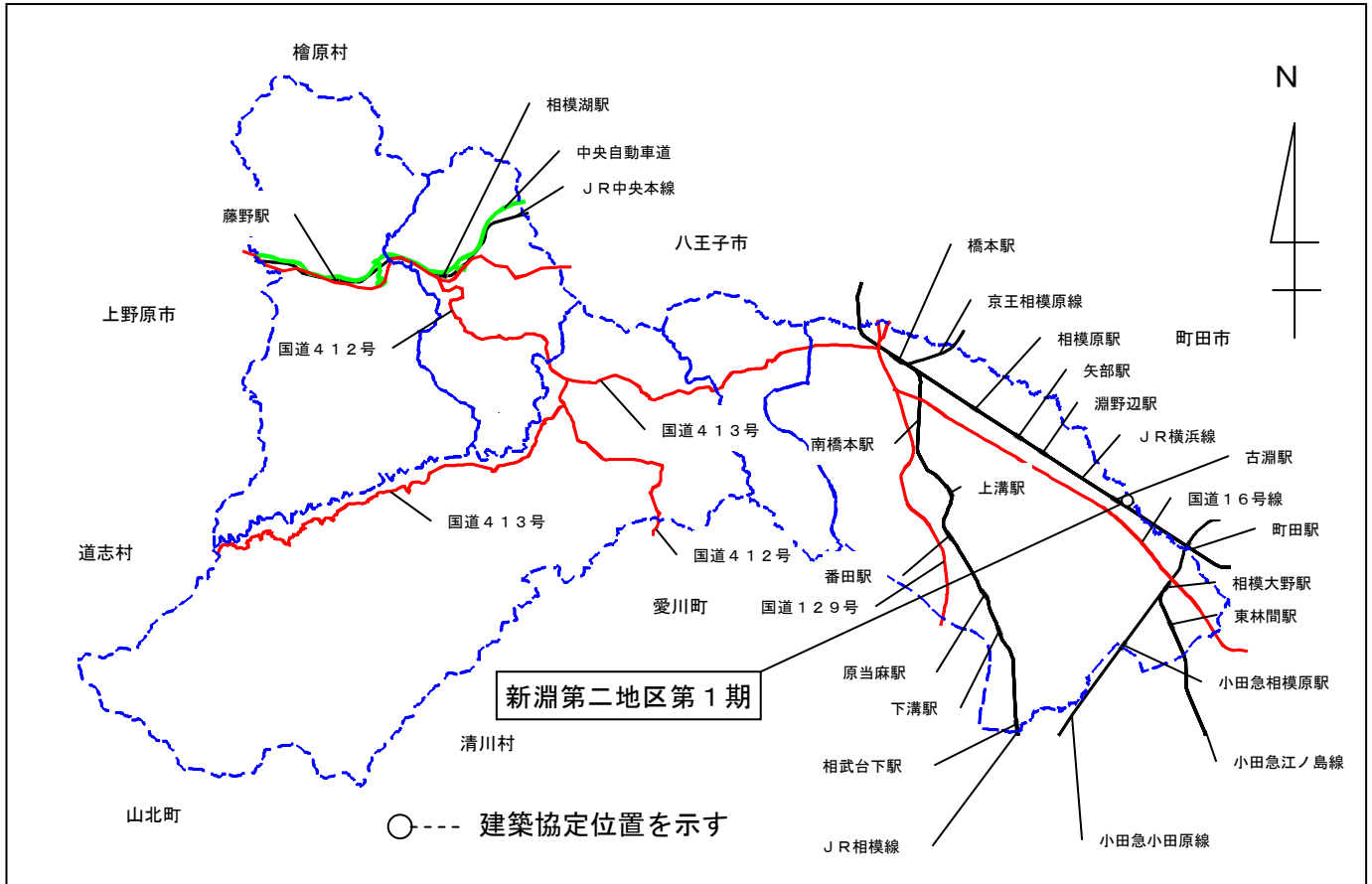


新淵第二地区第1期

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

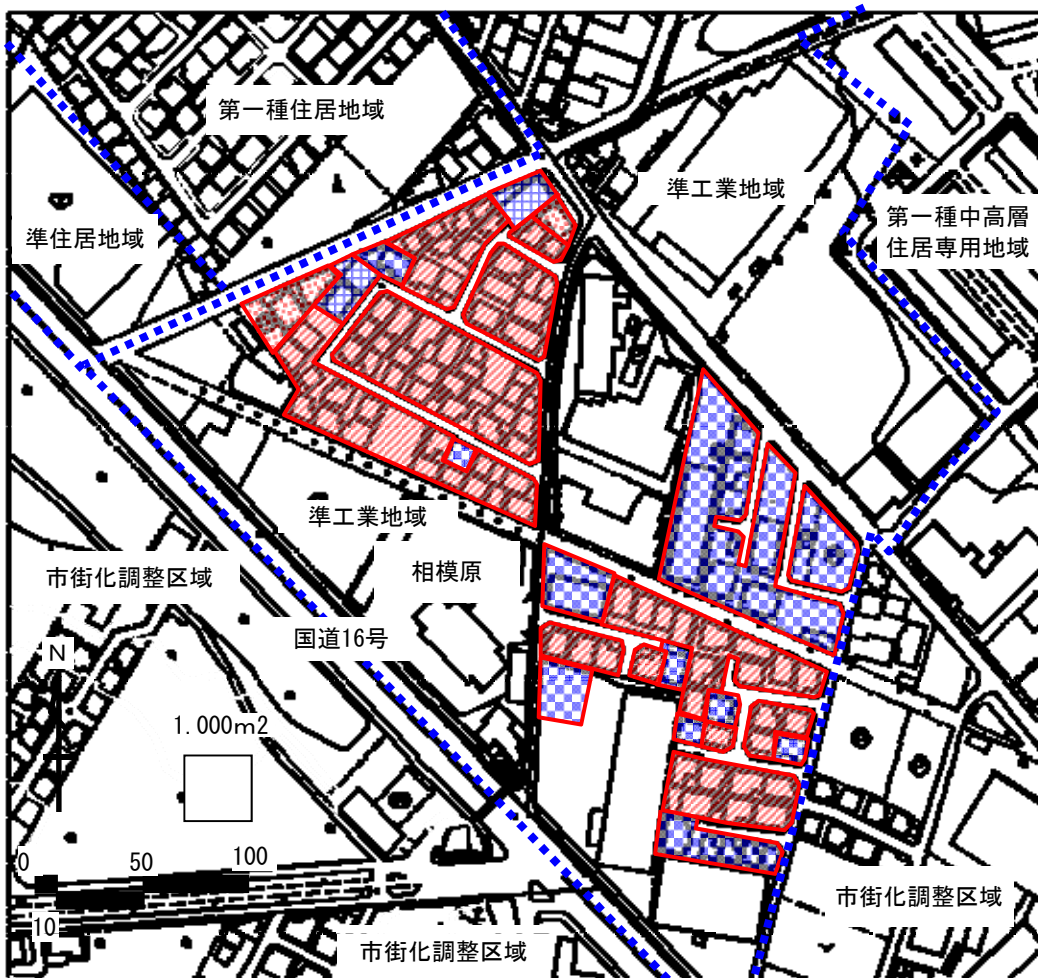
相模原市中央区中央2丁目11番15号 TEL042-769-9252 (直通) FAX042-754-8490
Eメール machidukuri@city.sagamihara.kanagawa.jp

〈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。



新淵第二地区第1期は、JR横浜線古淵駅の南東に約1kmに位置し、国道16号線に近接する準工業地域です。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。

▼新淵第二地区第1期 建築協定 区域図



● 区域の概要

準工業地域(200/60)  :用途地域境界

建築協定区域 {  :住宅地区
 :事業地区

隣接地 {  :住宅地区
 :事業地区

新淵第二地区第1期建築協定書 (H17.7.7)

(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、居住環境と生産環境の秩序ある調和を図り、良好な居住環境の形成と、生産環境の利便の維持・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定義は、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 住戸の要件のうち、台所又は便所を有していない建築物の部分をいう。

(名称)

第3条 この建築協定は、新淵第二地区第1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。

(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) [住宅地区]
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) [事業地区]
周辺の環境と調和のとれた工業系施設を主体とした生産環境の利便の維持・増進を図る地区とする。

(建築協定区域隣接地)

第7条 建築協定区域隣接地（協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部とすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして協定区域の土地となることを協定区域内の土地の所有者等が希望するものを

いう。以下同じ。)は、別図に掲げる区域とする。

- 2 建築協定区域隣接地の区域内に係る土地の所有者等は、この協定の認可の公告のあった日(以下「基準日」という。)以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、相模原市長に対して書面でその意志を表示することによって、この協定に加わることができる。

(建築物に関する基準)

第8条 協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠については、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) [住宅地区]

ア 用途の制限

次に掲げる建築物以外の建築物は、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、寄宿舎又は下宿

(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もの

イ 高さの制限

建築物の高さは、現状地盤面から最高10メートルを限度とする。

ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ3メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

ウ 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、住戸又は居室数に25平方メートルを乗じて得た数値以上とする。

エ 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、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については、この限りではない。

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とするよう努めるものとする。

ただし、地盤面からの高さが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。

カ 建築物の構造の制限

建築物の外壁及び軒裏で延焼の恐れがある部分は、防火構造同等以上のものとする。

キ 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) [事業地区]

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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (イ) カラオケボックスその他これに類するもの
- (ウ) ホテル又は旅館
- (エ) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- (オ) 個室付浴場業に係る公衆浴場
- (カ) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

イ 高さの制限

建築物の高さは、現状地盤面から最高15メートルを限度とする。

ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内においては、その部分の高さ5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

ウ 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、住戸又は住室数に25平方メートルを乗じて得た数値以上とする。

エ 壁面の位置の制限

- (ア) 建築物の高さが、現状地盤面から10メートル以下の建築物にあつては、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については、この限りでない。

- (イ) 建築物の高さが、地盤面から10メートルを超える建築物にあつては、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を1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については、この限りでない。

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とするよう努めるものとする。

ただし、地盤面からの高さが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、この限りでない。

カ 建築物の構造の制限

- (ア) 建築物の外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分は、防火構造同等以上のものとする。

- (イ) 作業所等の建築物は、遮音上有効な構造とするよう努めるものとする。

キ 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9条 この協定の運営に関する事項を処理するため、新淵第二地区第1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（以下協定を締結した者を「協定者」という。）の互選により選ば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10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 |
| (4) 書記 | 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 書記は、委員会の議事を記録する。
- 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、この限りでない。

(委任)

第11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12条 委員長は、第8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。

(裁判所への提訴)

- 第13条 委員長は、違反者が前条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14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15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16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17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。)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、その効力があるものとする。

(有効期間)

第18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年間とする。(その間において、第16条の規定による廃止の認可公告がされた場合は、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おいては、第8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8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、その敷地の過半に属する地区に係るこれらの規定を適用する。
(建築協定区域隣接地から加入する場合 9)

5 第 7 条に定める建築協定区域隣接地から第 5 条に定める協定区域に加わる場合においては、当該土地は第 6 条の区分された地区に属するものとする。

(協定書の保管)

6 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。