

ヒルズ南戸塚建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条と横浜市建築協定条例（昭和31年6月横浜市条例第17号）第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置及び意匠についての基準を定め、住宅地としての良好な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 この協定で使用する用語の意義は、建築基準法と建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、ヒルズ南戸塚建築協定と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物を所有するために地上権または賃借権を持つ者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定が適用される土地の区域は戸塚区戸塚町2094-9ほか区域図に示す区域とする。又、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置及び意匠は、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 一戸建て専用住宅^{注①}

イ 建築基準法施行令第130条の3に規定される兼用住宅で第7条に定める運営委員会が認めたもの^{注②}

ウ その他第1条に定める目的を損なうおそれがない建築物で、第7条に定める運営委員会が認めたもの^{注②}

(2) 建築物の高さは、地盤面から9メートル、軒の高さは地盤面から7.5メートルをそれぞれ超えないものとする。^{注③}

(3) 住宅の屋根は2/10以上の勾配屋根とする。

(4) 1区画当たりの敷地の最小面積は145㎡とする。

(5) 敷地の地盤面及び擁壁の形状は変更できないものとする。又、人工地盤の築造はできないものとする。ただし、高齢者対策などのためにスロープや昇降機を取りつけることを目的とする場合の擁壁の形状変更及び自動車車庫の築造を目的とする場合の切土及び盛土についてはこの限りではない。

(6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線^{注④}までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1メートル以上とする。ただし、隣地境界線から1メートル以内であっても、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の一部についてはこの限りではない。

ア 外壁又はこれに代わる建築物の柱の中心線の長さの合計が3メートル以下の場合。

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内である場合。ただし隣地面の一辺の長さは3メートルを超えないものとする。

ウ 柱と屋根のみを有する駐車施設^{注⑤}

(7) 敷地境界の仕切りは、生垣または見通し可能なフェンスなど透視性のあるものとする。

(8) 敷地内では環境に応じて^{注⑥}緑化につとめる。

(9) 屋根と外壁の色彩はアースカラー^{注⑦}を基調とし、周囲の景観と調和したものとする。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ヒルズ南戸塚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、協定区域内の土地所有者等から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、4月1日から翌年3月31日までの1年間とする。再任は妨げない。また補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

(役員)

第8条 委員会に、委員長、副委員長、会計各1人及び会計監査2人を置く。

2 委員長、副委員長、会計及び会計監査は委員の互選で決める。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。

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、副委員長がその事務を代行する。

5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

6 会計監査は、毎会計年度の会費の収支決算について監査し、書面で会員に報告しなければならない。

7 委員長が交代した場合は、新委員長は速やかにその旨を横浜市長に報告するものとする。

(総会)

第9条 総会は、土地の所有者等のうち1区画1名で構成し、その過半数(委任状を含む。)の出席をもって成立とする。

2 総会は年1回開催する。又、必要と認められる時は臨時総会を開催するものとする。

3 総会の招集は委員長が行う。

4 総会の議決は、出席者の過半数をもって決する。

5 総会は、次の各号に掲げる事項を議決又は承認する。

(1) 各年度の予算、決算、事業計画、事業報告

(2) 第18条に規定する細則を制定、変更及び廃止すること

(3) 第17条に基づき協定の有効期間を延長すること

(4) その他協定の運営に関する重要事項

(建築計画の事前届出)

第10条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき又は建築物の用途を変更するとき、あらかじめ、建築計画を委員長に届け出なければならない。

(違反者に対する措置)

第11条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対して、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事停止又は相当の猶予期間を付して是正のための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項の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 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続きに要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

（土地の所有者等の変更届け出）

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権、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。またこれらの移転に当たっては、本協定の関係書類は新しい所有者に引き継ぐものとする。

（協定の変更）

第14条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者に対する措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合は、全員の合意をもってその旨を定め、横浜市長に申請して認可を受けなければならない。

（協定の廃止）

第15条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、過半数の合意をもってその旨を定め、横浜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、認可公告のあった日以後に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は、横浜市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了までに運営委員会が行う継続希望調査において土地の所有者等の過半数が継続賛成の意思表示を行い、かつ総会において承認された場合は、更に10年間、一回に限り延長されるものとする。注⑧

2 この協定の有効期間内にした行為に対する第11条および第12条の適用については、なお従前の例による。

（委任）

第18条 この協定に定めるもののほか、協定の運用に必要な細則は、総会の承認を得て委員会が定める。

付則

（効力の発生）

1 この協定は、横浜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 この協定の認可公告のあった日（認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地につい

ては、この協定に加わった日。以下同じ。)に現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物(以下「既存建築物」という。)が第6条の規定に適合しない又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に、当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、当該増築、改築又は移転する部分については、当該規定を適用する。

ヒルズ南戸塚建築協定の締結に合意します。

平成 年 月 日

土地の表示

| | | | | | |
|----------------|---|--|---|--|----------------|
| 横浜市戸塚区戸塚町字十一ノ区 | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |
| | 番 | | . | | m ² |

土地の所有者

住所 _____

氏名 _____ 印

土地の所有者

住所 _____

氏名 _____ 印

土地の所有者

住所 _____

氏名 _____ 印

土地の所有者

住所 _____

氏名 _____ 印

脚注

- ① 「一戸建て専用住宅」には、次のいずれかに該当する多世帯同居住宅が含まれます。
 - ア 住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。（玄関は一つ）
 - イ 玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。（玄関は一つ）
 - ウ 玄関を始めとして各世帯の使用する部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。（玄関は二つ以内）
- ② イ及びウの建築物については、第10条による「建築計画の事前届出」前に、隣接住民の承諾を得ることとします。なお、ウの建築物は町内会館、福祉施設又はこれらに類する用途の建築物を想定しています。
- ③ ここでの制限の対象としたのは、高さについてであって、階数については、特に制限を設けておりません。また地階を設けることも制限しておりません。
- ④ 規制の対象は、あくまで隣地との境界であって、道路面などその他の敷地境界線からの後退距離については、特に言及しておりません。
- ⑤ いわゆるカーポートで、壁で囲まれた車庫及び2段式の機械式駐車施設などは含みません。
- ⑥ 「環境に応じて」には、隣地への配慮、の意味合いも込められております。
- ⑦ アースカラーとは文字通り地球に存在する色、自然の色の意味で、落ち着いた色調をイメージしております。
- ⑧ 有効期間を延長する場合、運営委員会が土地の所有者等の過半数が賛成であることを確認し、横浜市に報告する必要があります。調査方法や内容なども含め、事前に横浜市に相談することとします。