

西柴団地自治会地区建築協定

第1章 総則

(目的)

第1条 この協定は、西柴団地自治会地区を称名寺の裏山三山の丘麓に広がる緑豊かなまちなみが保全され、さらに様々な世代が暮らしやすい地域とするため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく横浜市建築協定条例（昭和31年横浜市条例第17号）第2条の規定に基づき、建築協定区域と区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する事項を定め、もって良好な住環境を維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準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。

(名称)

第3条 この協定は、西柴団地自治会地区建築協定と称する。

(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の目的とする地上権又は貸借権を有する者（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。

第2章 協定の区域

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、西柴団地自治会の区域で、横浜市金沢区西柴一丁目～四丁目、金沢町及び柴町のうち、区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

協定の区域をA地区、B地区、C地区に区分する。地区の区別は区域図に示す。

第3章 建築物に関する基準

(敷地（最小面積、地盤面の変更）)

第6条 建築協定区域内の建築物の敷地は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の最小面積は150㎡とする。ただし、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはその限りではない。
- (2) 前号の規定にかかわらず、認可公告のあった日に敷地面積が150㎡に満たない敷地については、認可公告のあった日の敷地面積を敷地の最小面積とする。
- (3) 敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車の出入りや玄関等の外構工事、敷地の合筆に伴う変更、その他、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはその限りではない。

(位置（外壁後退）)

第7条 建築協定区域内の建築物の位置は、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までの距離（以下、「外壁の後退距離」という。）は、1m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものについては、この限りではない。
 - ア 物置、自動車車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の部分
 - イ 隣地境界線に面して設ける出窓で、良好な住環境を阻害しないもの
- (2) 第1号の規定にかかわらず、第6条第2号に該当する敷地の建築物の外壁の後退距離は、認可公告のあった日の外壁の後退距離以上とすることができる。
- (3) 第1号の規定にかかわらず、横浜市建築基準条例第3条による建築制限により、建築物の位置が制限される場合にあつては、外壁の後退距離は、認可公告のあった日の外壁の後退距離以上とすることができる。
- (4) 前各号の規定にかかわらず、B地区においては、当該規定は適用しない。
- (5) 前各号の規定にかかわらず、C地区内の第8条第3号ア又はイの建築物は、道路からの外壁の後退距離の基準は適用しない。また、第8条第3号ア又はイの建築物同士が隣接する区画にあつては、隣接する境界までの外壁の後退距離の基準は適用しない。

(用途)

第8条 建築協定区域内の建築物の用途は、次の各号に定める用途とする。

(1) A地区の建築物の用途は、次に掲げるものとする。

ア 一戸建て住宅（二世帯同居住宅を含む。）

イ 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅（非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの）

ウ 診療所

エ 長屋及び共同住宅で各住戸の床面積がそれぞれ50㎡以上であるもの

オ 巡査派出所、公衆電話所その他これに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物

カ 学校（大学、高等専門学校、専修学校および各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡未満のもの

キ 寄宿舍又は下宿で、次の（ア）から（ウ）に該当するもの

（ア） 宿泊室又は寝室（以下「宿泊室等」という。）の数が9以下であること。

（イ） 宿泊室等の床面積が7.43㎡以上であること。

（ウ） 新築工事の完了時から起算して5年以上が経過した建築物の用途変更で当該用途とするものであること。ただし、グループホーム等で運営委員会が暮らしやすい住環境の維持増進に資すると認めた場合はその限りではない。

ク 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡未満のもの

ケ その他運営委員会が良好な住環境を損なう恐れがないと認めたもの

(2) B地区の建築物の用途は、前号のア、イ、エを除く用途に加え、次に掲げるものとする。

ア 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等（500㎡未満のもの）

イ 一階部分を店舗、飲食店等とする兼用住宅、併用住宅又は共同住宅（各住戸の床面積がそれぞれ50㎡以上であるもの）

(3) C地区の建築物の用途は、第1号の用途に加え、次に掲げるものとする。

ア 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する店舗、飲食店等（500㎡未満のもの）

イ 事務所で500㎡未満のもの（第一種住居地域内に限る。）

(形態（高さ、階数、屋外階段）)

第9条 建築協定区域内の建築物の形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の高さは、10mを超えないものとする。A地区にあつては、軒の高さは6.5mを超えないものとする。

(2) 地階を除く建築物の階数は2以下とする。ただし、B地区の建築物及びC地区の第8条第1号エの用途の建築物の階数は3以下とする。

(3) 屋外階段は、法令に基づく避難階段等を除き、設置しないものとする。ただし、近隣のプライバシーを確保し、運営委員会が良好な住環境を損なう恐れがないと認める場合は2階への屋外階段に限り設置することができる。なお、屋外階段の外壁（側桁や手摺等）は建築物の外壁とみなし、第7条の外壁後退の規定を適用する。

(意匠（緑化、色彩）)

第10条 建築協定区域内の建築物の意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 敷地の道路に面する部分は緑化に努めるものとする。

(2) 建築物の屋根及び外壁の色彩は、周囲の景観との調和に努めるものとする。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するため、西柴団地自治会地区建築協定運営委員会（以下、「運営委員会」という。）を設置する。

2 運営委員会は、土地の所有者等の互選により選出された20名以内の委員をもって組織する。

3 委員の任期は2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(役員)

第12条 運営委員会に、委員長1名、副委員長若干名、書記1名を置く。

2 委員長、副委員長及び書記は委員の互選によって定める。

3 委員長は、運営委員会を代表し、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、委員長が前項の事務を行なえないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。

5 書記は、運営委員会の運営に関する議事を記録する。

6 委員長は、必要に応じて顧問又は相談役を委嘱することができる。

7 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が、速やかに横浜市長に報告するものとする。

(委任)

第13条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、運営委員会が定める。

第5章 違反者に対する措置

(違反者への措置)

第14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、運営委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して当該行為を是正する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、これに従わなくてはならない。

(裁判所への提訴)

第15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、運営委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しく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（平成8年法律第109号）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。

第6章 土地所有者の変更、建築計画の提出

(土地所有者等変更の届出)

第16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が移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第17条 土地の所有者等は、建築物を建築するとき、建築物の用途変更するとき、建築物について大規模な修繕または大規模な模様替えをするとき、地盤の変更をするとき又は屋外階段の設置をするときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

第7章 効力の承継

(効力の承継)

第18条 この協定は、横浜市長の認可公告のあった日以降において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

第8章 協定の変更・廃止、有効期間

(協定の変更)

第19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、違反者の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、その全員の合意をもってその旨を定め、これを横浜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20条 土地所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(有効期間)

第21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。

2 この協定の有効期間内にした行為に対する第14条及び第15条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

附則

(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（認可公告のあった日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えの工事中の建築物若しくはその敷地が、第3章の第6条から第10条の各条の規定に適合せず、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降である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替えにかかる建築物または敷地に対しては、この規定を適用する。

3 建築物の用途を変更する場合は、前項の規定にかかわらず、第8条の規定を適用する。

西柴団地自治会地区建築協定の締結に同意します。

令和__ 年__ 月__ 日

土地の表示

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

横浜市金沢区〇〇町__番__

土地の所有者等

住所_____

氏名_____ 印_____

住所_____

氏名_____ 印_____

住所_____

氏名_____ 印_____

住所_____

氏名_____ 印_____