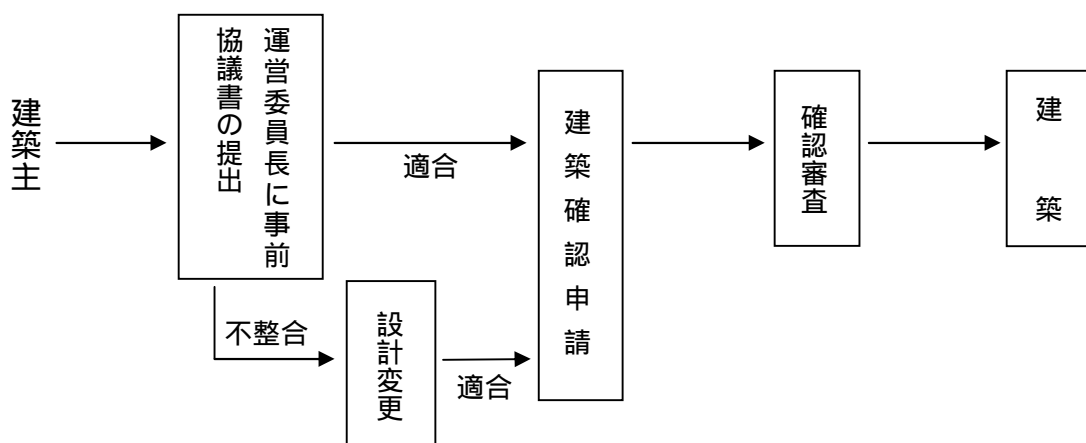
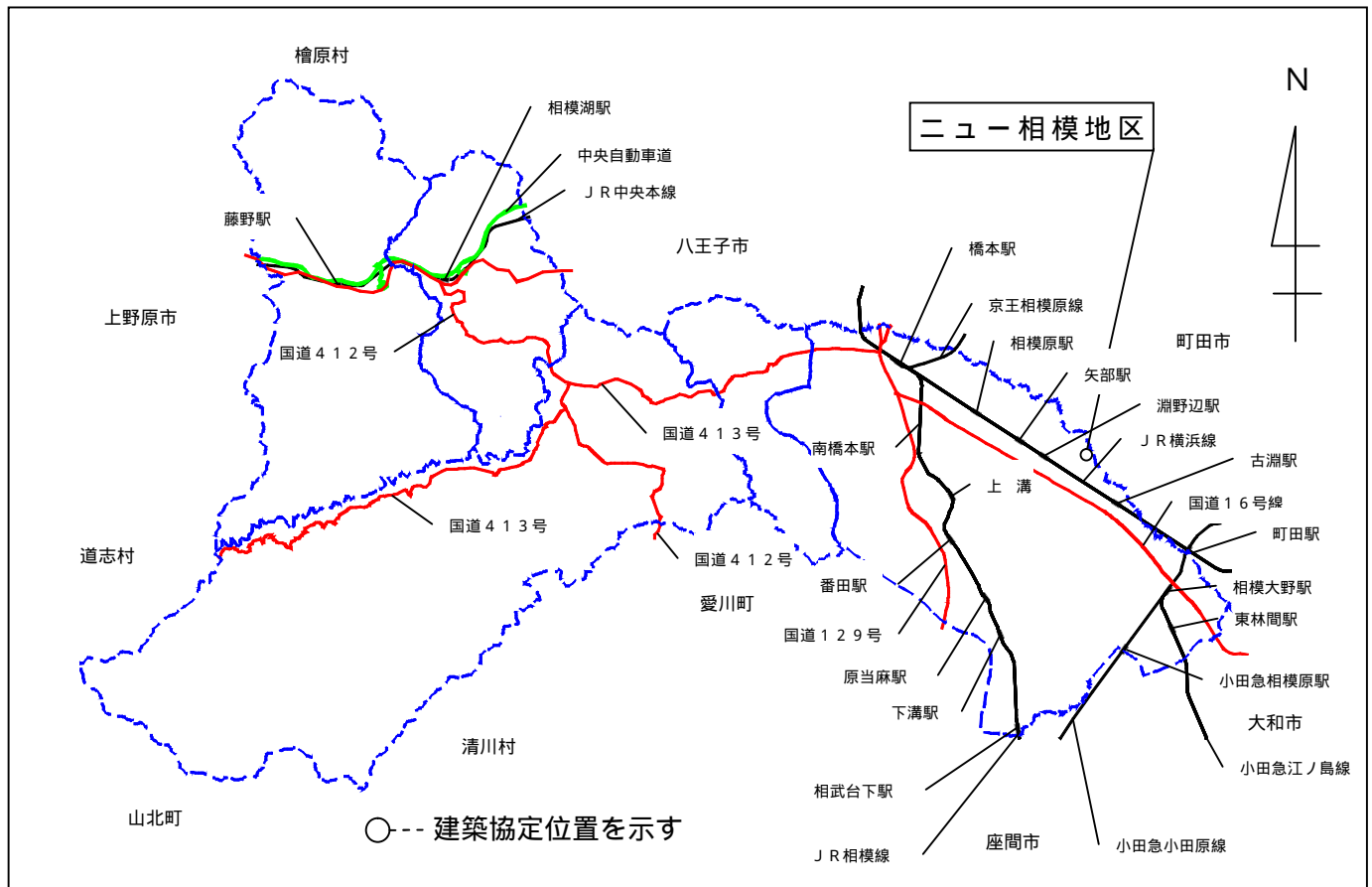


# ニュー相模地区 建築協定の概要



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 都市計画課

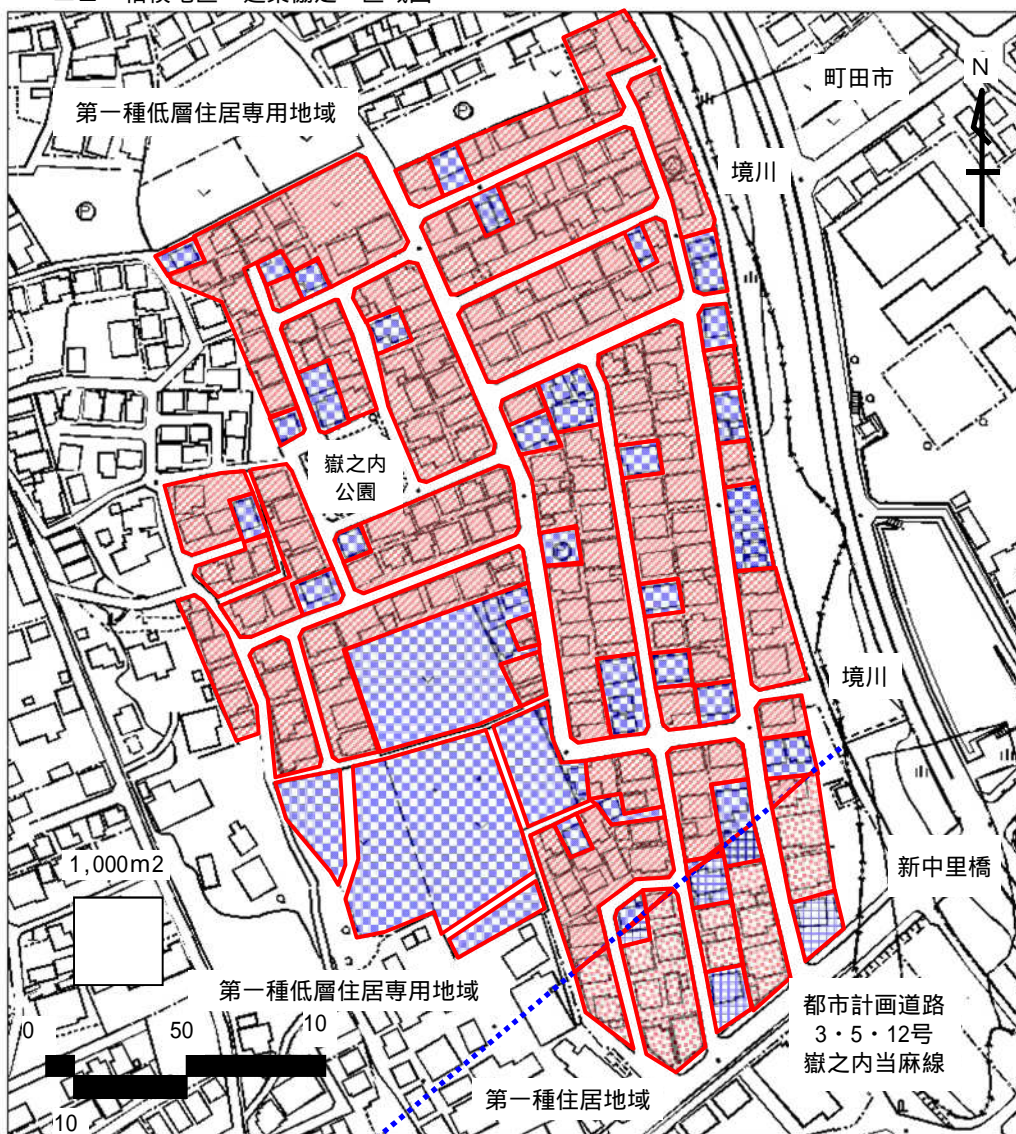
相模原市中央区中央2丁目11番15号 TEL042-769-8247(直通) FAX042-754-8490  
Eメール toshikeikaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

〈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。

ニュー相模地区は、JR横浜線淵野辺駅及び古淵駅から西に約1.4kmの境川沿いに位置し、用途地域が第一種低層住居専用地域(一部第一種住居地域)であり、都市計画法の開発許可を受け、公共施設整備とともに良好な住環境の戸建て住宅主体で造成されたものです。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。

ニュー相模地区 建築協定 区域図



区域の概要

第一種低層住居専用地域(80/50)、第一種住居地域(200/60準防火)

⋯⋯⋯: 用途地域境界

建築協定区域 {  
 : A地区  
 : B地区

隣接地 (建築協定区域外) {  
 : A地区  
 : 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、形態及び意匠に関する基準並びにその他必要な事項を定め、良好な居住環境の維持・保全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という。
- (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という。

(名称)

第3条 この建築協定は、ニュー相模地区建築協定（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。）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。

(建築協定区域の区分)

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〕（第一種低層住居専用地域）  
低層住宅地として、良好な居住環境の維持・保全を図る地区とする。
- (2)〔B地区〕（第一種住居地域）  
沿道サービス施設や日用品店舗の立地も可能とするとともに近隣住宅地の居住環境を配慮した土地利用を図る地区とする。

(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思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)〔A地区〕(第一種低層住居専用地域)

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(住宅で飲食店を兼ねるものを除く。)

(ウ)共同住宅

(エ)診療所

(オ)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

(カ)協定区域内住民の利用に供する公共的施設

(キ)前各号の建築物に附属するもの

イ 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、100平方メートル以上で、かつ、住戸又は住室の数に60平方メートルを乗じて得た数値以上とする。

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(以下「壁面」という。)から道路境界線までの距離は75センチメートル以上とし、壁面から隣地境界線までの距離は65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 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よう努めるものとする。

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 建築物の構造の制限

建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分は、防火構造と同等以上のものとする。

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よう努めるものとする。

(2)〔B地区〕(第一種住居地域)

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) 店舗、事務所、飲食店その他これらに類する用途に供するもの

(ウ) 共同住宅

(エ) 診療所

(オ) 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類する公益上必要な建築物

(カ) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内の食品製造業(食品加工業を含む。)を営む工場

(キ) 協定区域内住民の利用に供する公共的施設

(ク) 前各号の建築物に附属するもの

イ 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、100平方メートル以上で、かつ、住戸又は住室の数に25平方メートルを乗じて得た数値以上とする。

ウ 建築物の高さの制限

建築物の各部分の高さにあつては、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つては、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つては、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12メートルを加えたもの以下とする。

エ 壁面の位置の制限

壁面から道路境界線までの距離は75センチメートル以上、壁面から隣地境界線までの距離は65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。

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よう努めるものとする。

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よう努めるものとする。

(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、ニュー相模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(この協定を締結した者をいい、第7条第2項により、この協定に加入したものを含む。以下同じ。)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 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 ) 書記 2 名
- ( 4 ) 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、書記及び会計は、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 書記は、委員会の議事録等に関する業務を処理する。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

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者が、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、この限りではない。

( 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。

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 13 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為さしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続等に要する費用は、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又は建築協定区域隣接地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、基準日以後において、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年とし、それ以降については、第16条の規定による廃止の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及び裁判所への提訴については、有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、違反者に対する措置及び裁判所への提訴については、有効期間満了後も、第12条及び第13条の規定に準じて取り扱うものとする。

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 基準日において、現に建築物の敷地として、使用している100平方メートルに満たない土地、又は現に存する所有権その他権利に基づいて使用する100平方メートルに満たない土地については、第8条による敷地面積の最低限度の規定は適用しない。

(用途の変更に対するこの協定の準用)

4 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)

5 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、その敷地の過半の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の措置 )

6 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 )

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。