

南葉山ハイツ建築協定書

(H11. 7. 25作成)

(目 的)

第1条

この協定は、建築基準法第69条の規定による横須賀市建築協定条例の規定に基づき、本協定第5条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途および形態に関する基準を協定することにより、自然豊かな住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(名 称)

第2条

この協定は、「南葉山ハイツ建築協定（以下「協定」という）と称する。

(協定の締結)

第3条

この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者および貸借権者（以下「土地の所有者等」という）全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という）

(協定の変更・廃止)

第4条

1. この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間または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、協定者全員の合意をもってその旨を定め、横須賀市長に申請してその認可を受けなければならない。
2. この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、横須賀市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第5条

この協定の目的となっている土地の区域（以下「協定区域」という）は別記に表示する区域をいう。

(敷 地)

第6条

建築物の敷地は次の規定に適合しなければならない。

1. 建築物の敷地面積の最低限度は300㎡とする。
なお、この協定締結時に300㎡未満の敷地（別表区域番号）は、今後もそのままの敷地で建築することができるものとする。これら区域番号の敷地は、再分割してはならない。
2. 隣地との境界の柵を設置するときは、原則として、網状その他これに類する見通しのよい形状のものとし、その高さは1.2m以内とする。
3. 擁壁の直積み、土盛りは、第14条で定める協定委員会が、専門家の意見も聞き認めた場合に限る。
土留めや擁壁を設置するときは、高さ2m以内を原則とする。
擁壁の増し積みおよび擁壁からのはね出しは、してはならない。

(配 置)

第7条

建築物は、次の各号の規定に適合するよう配置しなければならない。

1. 建築物（ベランダ、温室を含む）の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1 m以上とする。
ただし、ここで言う隣地境界線は、協定区域および第11条に定める協定区域隣接地を対象とする。
2. 前項の規定は次の各号の一に該当する建築物、または建築物の部分については、この限りではない。
 - ① 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下。
 - ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内。
 - ③ 専ら車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が7.5m²以内。
 - ④ 建築物に付属する冷暖房機等。

(建 築 物)

第8条

建築物の用途、規模は次の各号の規定に適合しなければならない。

1. 建築物の用途は専用住宅（2世帯同居住宅および物置、車庫等の付属建築物を含む）であること。長屋住宅および共同住宅は建築できない。
2. 協定締結時の地盤面から、建築物の最高の高さは10m、軒の最高の高さは7 mを超えてはならない。
3. 建ぺい率は40%を超えてはならない。
4. 容積率は80%を超えてはならない。

(有効期限)

第9条

1. この協定の有効期間は、横須賀市長の認可の公告があった日から10年とする。
2. 期間満了前に協定者の過半数の申し出がない場合、当該期間満了の翌日より起算して更に10年間同一要件により、協定は更新されるものとし、以後この例による、この場合において、有効期間内に犯した違反者の措置に対しては期間満了後も、なお効力を有するものとする。

(協定の効力)

第10条

この協定は、横須賀市長の認可の公告があった日以後において、第5条に定める建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有する。

(協定区域隣接地)

第11条

この協定区隣接地は次のとおりとする。

南葉山ハイツ建築協定区域内に表示する区域で協定区域および市有地を除く。

(違反者の措置)

第12条

1. 第6条、第7条および第8条に定める基準に違反する者があった場合は、第14条に定める委員長は協定委員会の決定に基づき、その違反者に対して工事施行停止を請求し、かつ書面により、相当の猶予期間をつけて違反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ものとする。
2. 前項の請求があった場合においては、当該違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第13条

1. 前条第1項に定める請求があった場合において、当該違反者が、その請求に従わない時は、第14条に定める委員長はその強制履行または当該違反者の費用をもって第三者にこれを為させることを裁判所に請求するものとする。
2. 前項の出訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。
3. 前記裁判、およびその他本協定にかかわる訴訟に際しては、横浜または東京地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協定委員会)

第14条

1. この協定を運営するため、土地の所有者等の互選による委員から構成される協定委員会を設立し、次の役員を置く。
委員長 1名 副委員長 1名 委員若干名(会計担当2名を含む)
2. 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は土地の所有者等を代表し、協定運営の事務を総括する。
3. 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委託する。
4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故ある時は、これを代理する。

(委員の任期)

第15条

1. 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
2. 委員は再任されることができる。
3. 委員はその任期が満了しても、次の委員が就任するまでの間は、引続きその任にあたるものとする。

(補 則)

第16条

1. この協定に定めるもののほか、協定委員会の運営等について必要な事項は別に定める。
2. 本協定に定めのない事項については、必要に応じ、協定委員会が定める。

(附 則)

1. この協定は、横須賀市長の認可の公告があった日から効力を発する。
2. この協定の証として本書3部を作成し、その2部を横須賀市長に提出し、他の1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。
3. この協定の認可公告のあった日以前に現に存する建築物または現に建築、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)については、この協定の規定は適用しないものとする。
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し、改築し、または移転する場合は、当該建築物を増築し、改築し、または移転する部分については、この協定の規定を適用する。
4. 第4条の規定によるこの協定の変更に係る全員の合意については、建築物に関する基準、有効期間または違反者の措置を除く、区域の変更(協定区域外となることは除く)で、かつ協定委員会が認めたものにあつては、協定締結時の合意書に新たに加わる土地の所有者等の合意書を加えることをもって全員の合意があつたものとして、変更認可を受けることができるものとする。

別 表(第6条の「協定締結時に300㎡未満の敷地」区域番号)

区域番号 5、6-2、8、11、12、20-1、20-2、32-1、34-1、34-2

区域番号 36-2、39、40-2、46、55-2、57-2、58-1、69、72