

油壺グローイングシティ
建 築 協 定

油壺グローイングシティ
建 築 協 定 運 営 委 員 会

油壺グローイングシティ建築協定書

(目的)

第1条 この協定書は、建築基準法(昭和25年法律第201号以下「法」という。)及び三浦市建築協定条例(昭和56年条例第3号)に基づき、この協定書第9条に定める区域(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・形態及び建築設備に関する基準を協定し、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 この協定に用いる用語の定義は、法及び同法施行令(昭和25年政令第338号以下「令」という。)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、「油壺グローイングシティ建築協定」(以下「協定」という)と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地所有者及び地上権者又は、建築物の所有権を目的とする賃借権者(以下「土地所有者等」という。)全員の合意により締結する。

(協定者)

第5条 この協定を締結した者及びこの協定について神奈川県知事(以下「県知事」という)の認可の公告のあった日以後に土地所有者等となった者を「協定者」という。

2. 協定者は協定区域内における、土地の所有者等が消滅した場合には「協定者」としての資格を失う。

(有効期間)

第6条 この協定の有効期間は、県知事の認可の公告があった日から10ヶ年とする。

2. 期間満了前に第8条第2項による協定者の過半数の申し出がない場合は、当該期間満了の翌日より起算して更に10ヶ年有効期間が更新されるものとし、以後この例による。

ただし、前条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

(協定の承継)

第7条 この協定は、県知事の認可の公告があった日以後において当該協定区域の協定者となった者に対しても、なおその効力が及ぶものとする。

2. この協定の認可の公告があった日以後に土地の所有権等を第三者に譲渡する場合は、当該第三者に対してこの協定の内容を承継し、かつ遵守することを条件に譲渡しなければならない。

(協定の変更並びに廃止)

第8条 この協定に定める事項を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。

2. 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によらなければならない。

(協定区域)

第9条 この協定の協定区域は、三浦市三崎町小網代字丸畑21-16番地外、別紙図面表示の467区画とする。

(建築物の制限)

第10条 前条に定める区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態及び建築設備は次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 宅地面積は、開発行為の完了公告時に150㎡未満となっている場合を除き1区画150㎡以上とする。
- (2) 現況地盤高の変更を行う場合、及び擁壁の取壊し、積直し等の変更を行う場合には、第14条に定める協定運営委員会(以下「委員会」という。)の承認を得なければならない。
- (3) 同一敷地内においては、2以上の建築物を建築してはならない。ただし、床面積30㎡以内の自動車車庫及び物置その他これらに類する用途に供する軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内の付属建

建築物（以下「付属建築物」という。）はこの限りではない。

- (4) 建築物の用途は専用住宅・店舗併用住宅・医院併用住宅・診療所（獣医を除く）及び公共、公益上必要な建築物とする。
 - (5) 前号のうち店舗併用住宅・医院併用住宅及び診療所等は指定区域（別紙図面の通り）以外には建築できないものとする。
 - (6) 建築物の高さは地盤面から10 m、軒の高さは7 mをそれぞれ超えないこととする。（但し別紙図面の区画を除く）
 - (7) 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50 cm以上とすること。ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。
 - イ．外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
 - ロ．付属建築物（30 m²を超える自動車車庫は除く）
 - (8) 汚水・雑排水は汚水枡に接続し、汚水処理施設により処理する。
なお、雨水は汚水枡に接続してはならない。
 - (9) 塀はできるだけ生垣又は透視可能な柵とする他、敷地内を緑化し良好な環境維持に務めるものとする。
又、塀をやむをえず土・石・コンクリート等とする場合は高さ70 cm以下とし、構造上安全なものとする。
ただし、門扉・門柱及び袖部分はこの限りではない。
2. 協定区域内の住居地域においては、協定区域内の第1種住居専用地域と同様の規制を受けるものとする。

（協定者の届け出義務）

第11条 協定者は次の各号の一に該当する場合は、その旨を委員会に所定の書式をもって届け出なければならない。

- (1) 協定者の氏名または住所に変更があった場合。（第3号書式）
 - (2) 建築物の新築・改築・増築・移転・用途変更又は、第10条第1項第1号による敷地分割を行う場合。（第1号）
2. 前項第1号については変更後速やかに、同項第2号に定める事項のうち建築確認を要するものについては確認申請までに、また建築確認を要しないものについては工事着工までにそれぞれ建築届を提出し、承認を得なければならない。

（違反者に対する措置）

第12条 違反のあった場合第14条に定める委員会は、協定者に対して違反行為を是正するため必要な措置を請求するものとする。

2. 前項の請求があった場合は、違反者はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第13条 違反者が前条第1項の請求に従わない場合は、委員会はその強制履行又は第3者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。

2. 前項の違反是正及び提訴手続き等に要する費用は当該違反者の負担とする。

（協定運営委員会）

第14条 この協定の運営に関する事項を処理するために、委員会を設置する。

2. 委員会は委員若干名をもって組織する。
3. 委員は協定者の互選による。
4. 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。
5. 委員は再任されることができる。
6. 委員は辞任した場合、又はその任期満了の場合においても後任者が就任するまではその職務を行わなければならない。

（役員）

第15条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名
副委員長 1名
会計 1名

2. 委員長は委員の互選による。委員長は委員会を代表し、その業務を総括する。
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は、これを代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補則)

第16条 この協定に定めるもののほか、協定の運用に関し必要な事項は別に定めるものとする。

(付則)

1. この協定は県知事の認可の公告のあった日からその効力を発する。
2. この協定同意書は2通作成し、委員会と協定者が夫々、1通を保管する。

上記建築協定に同意、各条項を遵守いたします。

平成 年 月 日

土地所有権者等

住 所

氏 名

⑩

土 地 の 表 示

区画番号 —

所在・地番 三浦市三崎町小網代

地 積 m^2

油壺グローイングシティ建築協定運営細則

(趣 旨)

第 1 条 この運営細則(以下「細則」という。)は油壺グローイングシティ建築協定(以下「協定」という。)第 16 条に基づき、運営上必要な事項を定める。

(総 会)

第 2 条 総会は、協定運営にあつての最高議決機関であり、年 1 回招集する通常総会と、必要により随時招集する臨時総会とする。

2. 総会の議長は、委員長がこれに当たる。ただし、委員長は委員の中から議長代行者を指名し、その任に当たらせることができる。

(総会の招集、及び開催)

第 3 条 総会は、委員長がこれを招集する。

2. 次の各号に掲げる事項について委員会が必要と認めた時、又は協定者の 3 分の 1 以上の要求があつた時は、総会を開催してこれを審議し、もしくは決定することができる。

- (1) 協定の変更、又は廃止に関する事項。
- (2) 細則及び第 12 条に定める解説の変更、又は廃止に関する事項。
- (3) この協定の運用について各法令、及びこの協定に特別の定めがなく、かつ委員会で処理することが困難な事項。

3. 総会の招集通知は、会日の 7 日前までに協定者全員に通知しなければならない。

(総会の議決)

第 4 条 前条第 2 項第 1 号を除いては、総会の議決により決することが出来る。

2. 総会は協定者の 2 分の 1 以上(委任状を含む)の出席をもって成立するものとし、出席者の過半数をもって決定する。

3. 協定者は協定区域内の 1 区画につき 1 個の議決を有する。ただし、1 区画の協定者が複数のときは、次の各号に掲げる者が議決権を有する。

- (1) 土地のみを共有している場合はその持分の過半数を有する者。
- (2) 前号以外の場合は当事者間にて決定した代表者。

4. 議長は出席者の中から書記を委嘱することが出来る。

(協定運営委員会)

第 5 条 協定運営委員会(以下「委員会」という。)は協定の目的に従い、協定の運営に関する業務を執行する。

2. 委員会は、必要の都度委員長が招集し開催する。
3. 委員会の議事は委員の 2 分の 1 以上が出席し、出席者の過半数をもって決定する。
4. 協定者は委員会の傍聴をすることが出来る。ただし、委員長は委員会の秩序保持のため、傍聴人の退場を命ずることができる。
5. 委員会事務局を、委員長宅に設置する。
6. 委員会に建築に関する有識者を参画させることが出来る。

(初代運営委員)

第 6 条 初代役員及び運営委員は、第 14 条、第 15 条及び細則第 5 条にかかわらず協定締結時の土地所有権者をもって組織する。

(委員会の審議・決定事項)

第 7 条 委員会は次の各号に掲げる事項を審議し、決定を行う。

- (1) 協定第 11 条による建築届の内容審査。
- (2) 協定第 12 条による違反者の措置。

(3) 協定第 13 条による裁判所への提訴。

(4) その他協定運営上、必要な事項。

(議事録の作成及び保管)

第 8 条 委員会の議事については議事録を作成しなければならない。

2. 委員長は、議事録を保管し利害関係者からの請求があったときは、閲覧させなければならない。

(協定者に対する報告)

第 9 条 委員会は次の各号に関する事項について、定期的に各協定者に対し、文書等により報告しなければならない。

(1) 委員の選任、及び解任、及び業務範囲。

(2) 運営報告、及び取支報告。

(3) その他、協定運営上必要な事項。

(行政庁への通知)

第 10 条 委員会は次の各号に掲げるときは、県知事及び三浦市長へ通知しなければならない。

(1) 協定第 14 条第 1 項により委員会を設置したとき。

(2) 委員長が交代したとき。

(3) その他、委員会が必要と認めたとき。

(運営経費)

第 11 条 その他、協定の運営にかかる諸経費は、協定者全員の負担とする。

(補 則)

第 12 条 協定第 10 条の各号に関する解釈は、「油壺グローイングシティ建築協定解説」を指針とする。

(付 則)

1. この細則に定めのない事項については委員会が決定する。

2. この細則は、県知事の認可の公告のあった日から効力を発する。

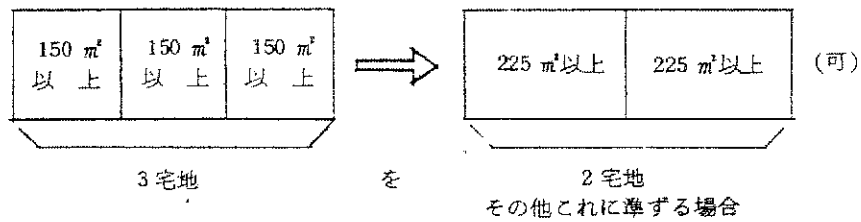
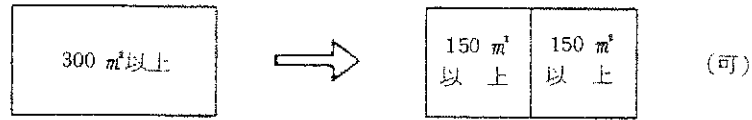
油壺グローイングシティ 建築協定解説

協定第10条の条文解釈を次の通りに定める。

1. 第一号 敷地分割について

協定条文の通り開発行為完了公告時に150㎡未満となっている場合を除き、1宅地の面積は150㎡以上としています。

〔例〕

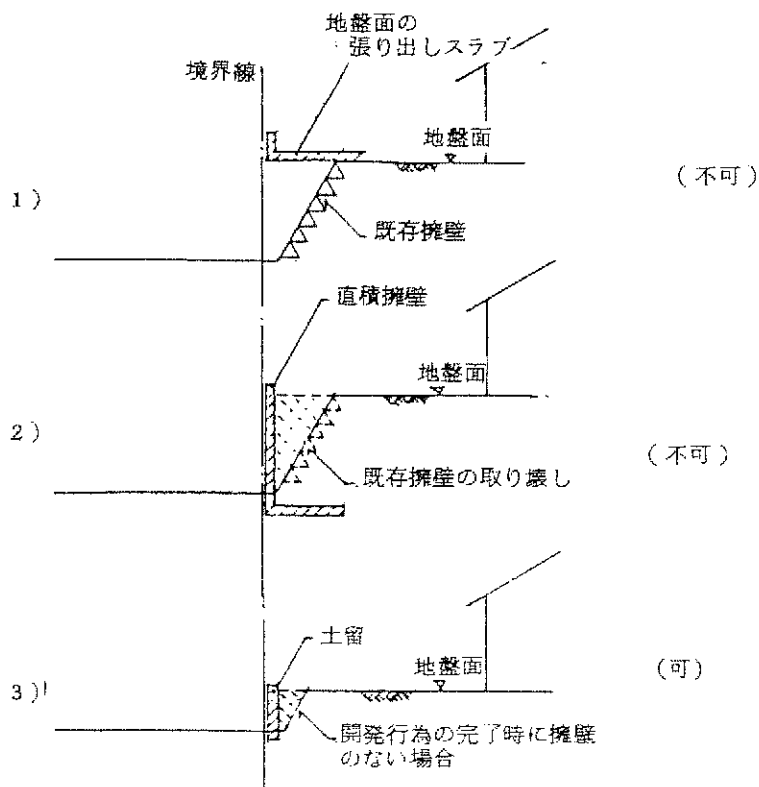


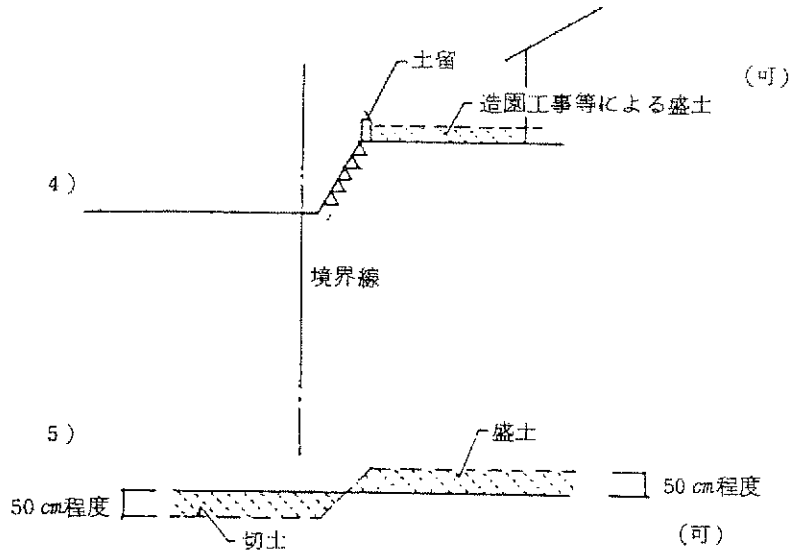
なお、ここで言う分割とは、所有権上の分割ではありません。(上記の分合筆には、給排水等の接続工事が必要になります。)

2. 第二号 地盤高の変更について

ここで言う地盤高とは、現時点での宅地の仕上り高さを言います。原則として地盤高の変更は、±50cm程度を限度とし、隣接地への日照等の影響が大きくなると判断される場合は、認めないこととします。又、宅地地盤変更、及び擁壁等の新設により境界杭が損傷を受けた場合は、当事者の負担により修復させるものとします。

〔例〕



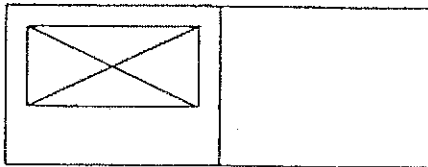


※ その他地下室用のドライエリア・車庫（簡易なカーポート）の建築及び外構工事等による必要最小限の変更は、協定運営委員会への届出は不要です。

3. 第三号 建物の戸数について

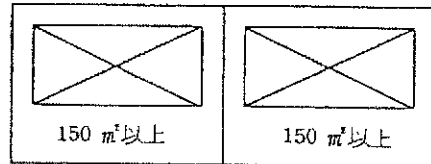
戸数が「1宅地につき1戸」というのは、建物の密集化による環境悪化と、汚水処理場の能力超過を防止することを目的としています。従って①②③は適合しますが④は不適合です。

① 二区画に一戸



(可)

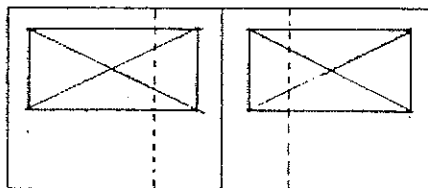
② 敷地面積 300 m²以上



協定第9条第1号に適合した敷地分割の後に建築する場合

(可)

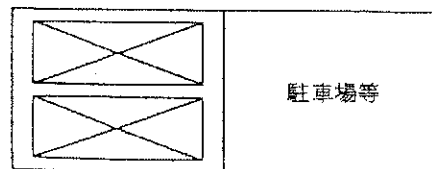
③ 三区画に二戸
(その他これに準ずる場合)



(敷地分合筆後に建築する場合)

(可)

④ 二区画を下記の様に使用



敷地面積 300 m²未満

(不可)

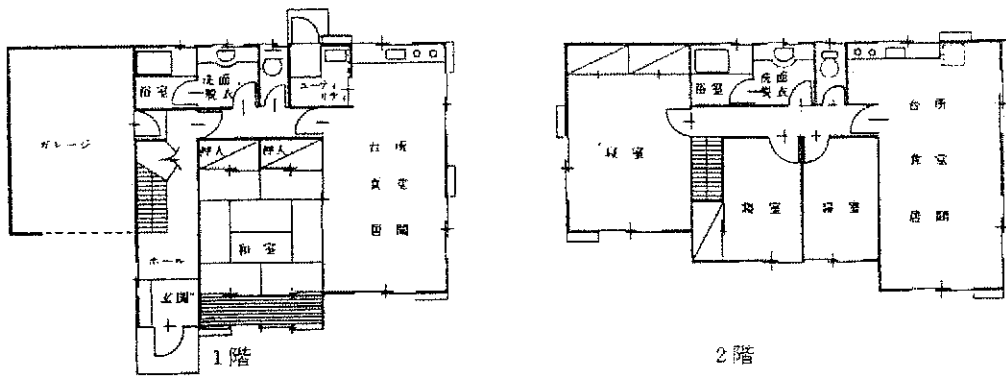
4. 第四号 建築物の用途について

当協定における建築可能な建物用途は次の通りとします。

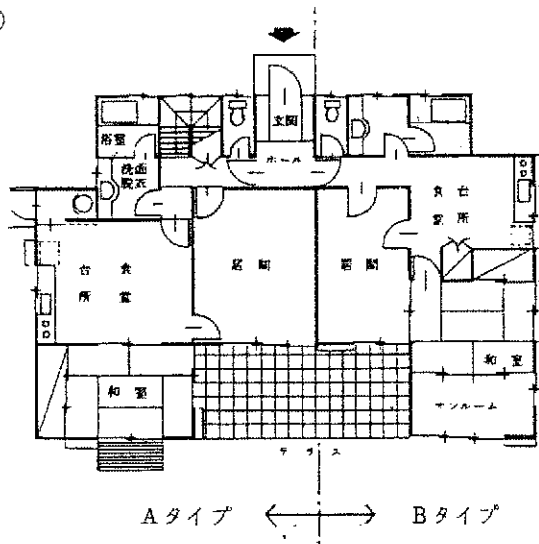
- ① 専用住宅（戸建の住宅）
（一戸建の二世帯住宅等も含む）
- ② 店舗併用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定められたもので延べ面積の $\frac{1}{2}$ 以上を居住の用に供し、住宅以外の床面積の合計が50㎡以下のもの）
- ③ 医院併用住宅、診療所（獣医院を除く）
- ④ 仮設事務所

二世帯住宅（一戸建）の例

イ)



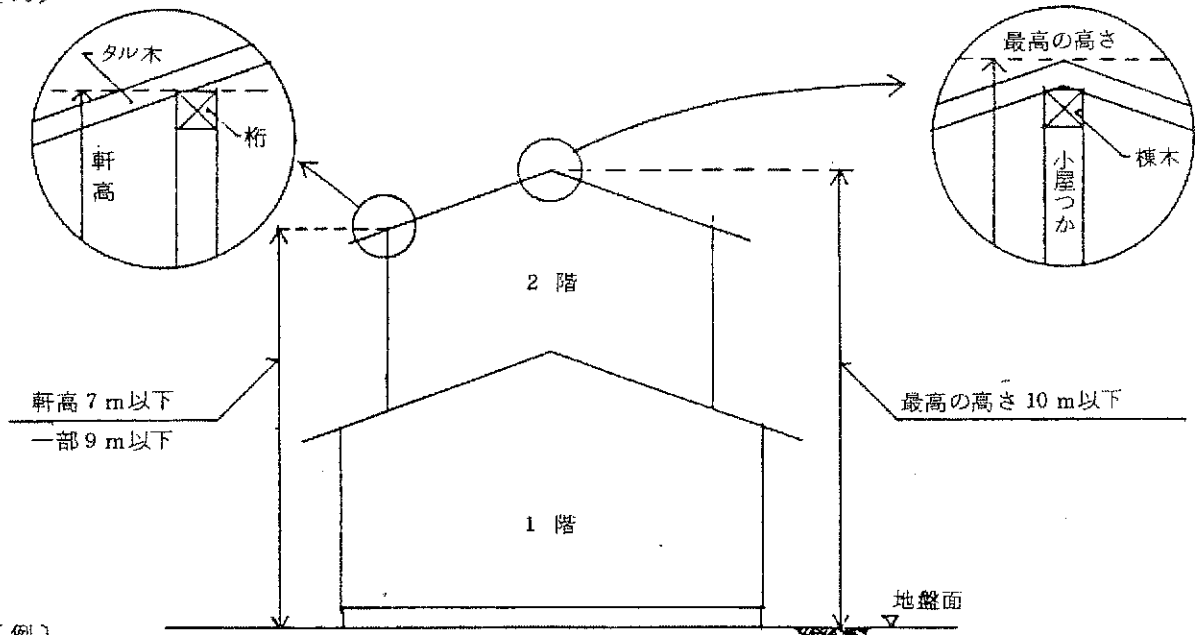
ロ)



5. 第六号 建物の高さについて

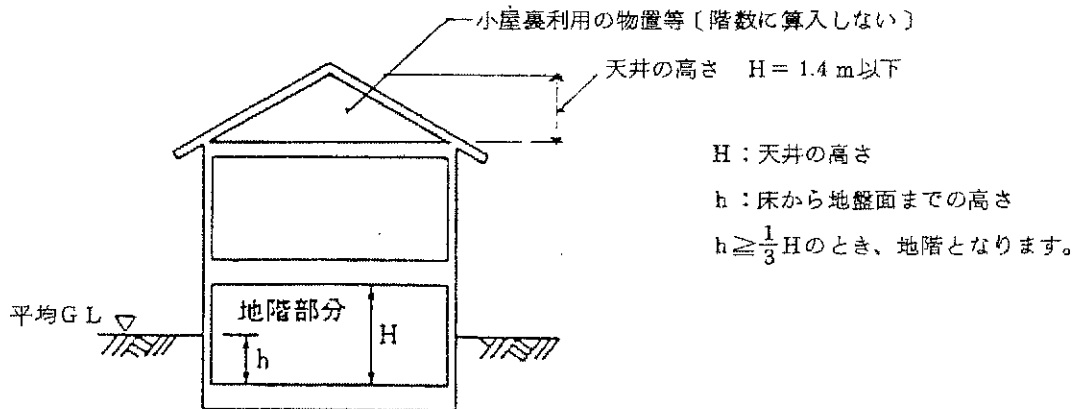
建物の高さは、宅地地盤面からの高さを言い、下図のような基準とします。又、敷地内の地盤に高低差がある場合は、平均地盤高さとしてします。

〔例〕



〔例〕

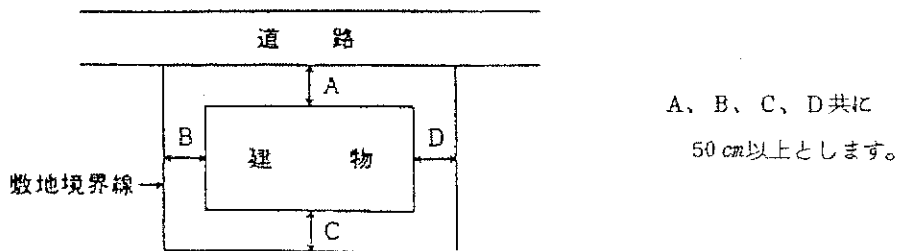
● 地階部分とは、建築基準法施行令第1条第2号により次のとおりです。



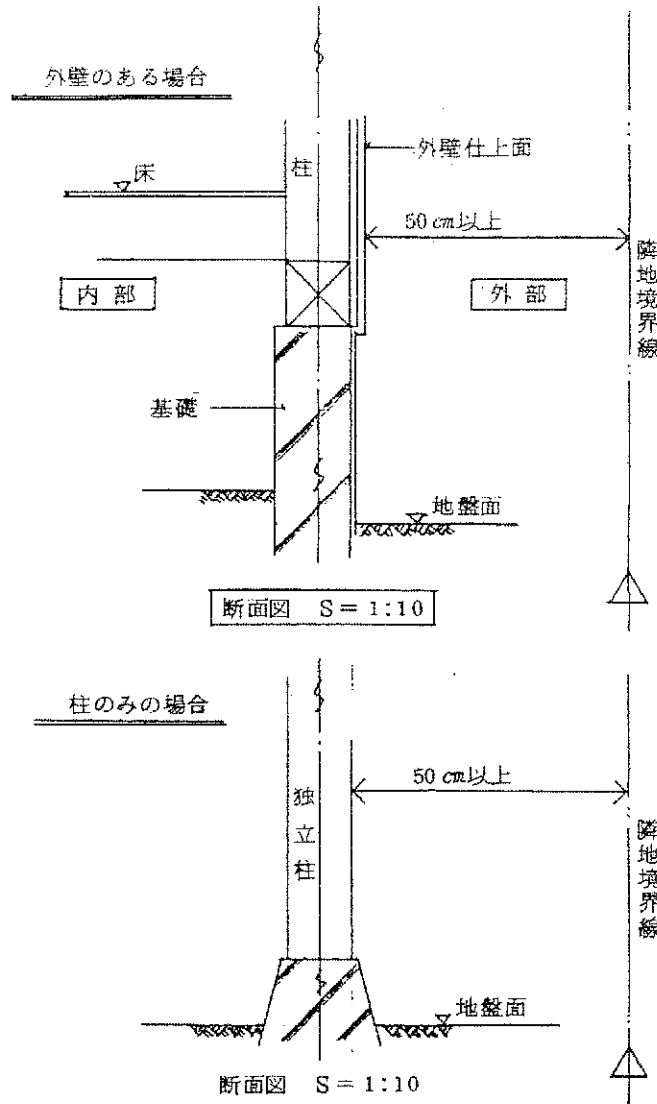
6. 第七号 外壁の後退について

建物を建築する場合、外壁（柱心、壁心でなく外壁面です。）は道路及び、隣地境界線から 50 cm はなれなければなりません。

〔例〕



(例)

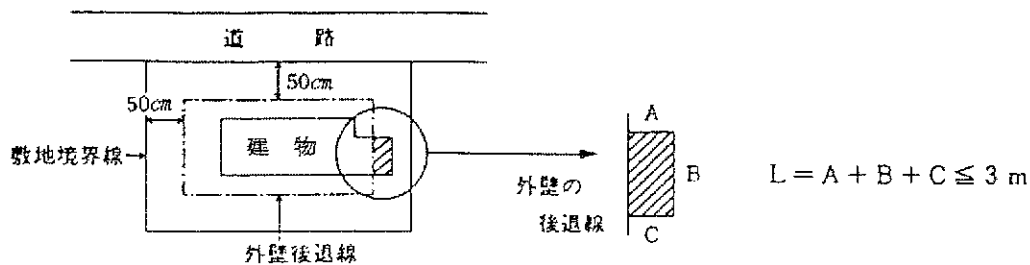


ただし書きによる緩和規定は、次の3つがあります。

イ. 号による緩和規定

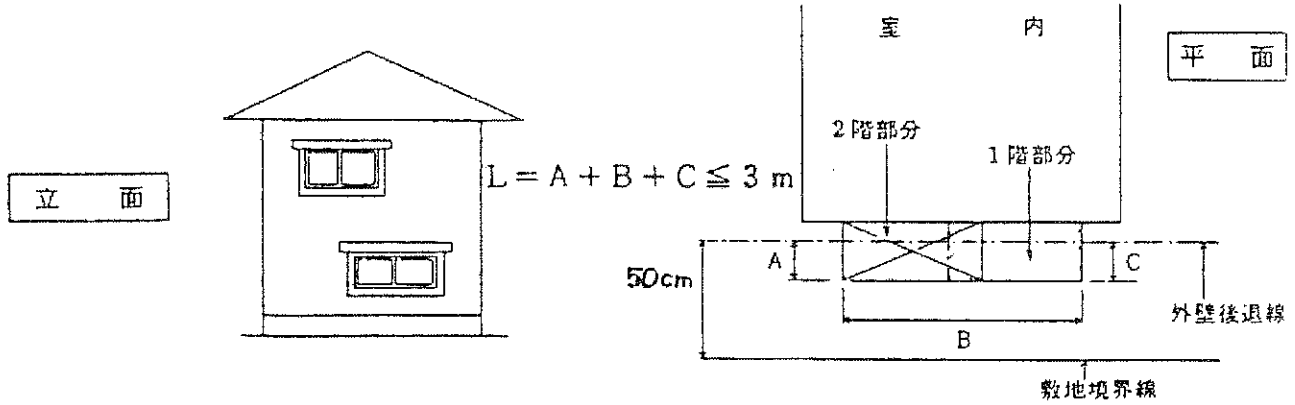
次の条件を満たす場合、建築可能です。

①



L：外壁の後退線より突出した部分（出窓・バルコニー・カーポート・壁、柱を有しない屋外階段なども含まれ、使用用途については問いません。）で水平投影面の外壁又は柱の中心線の長さの合計

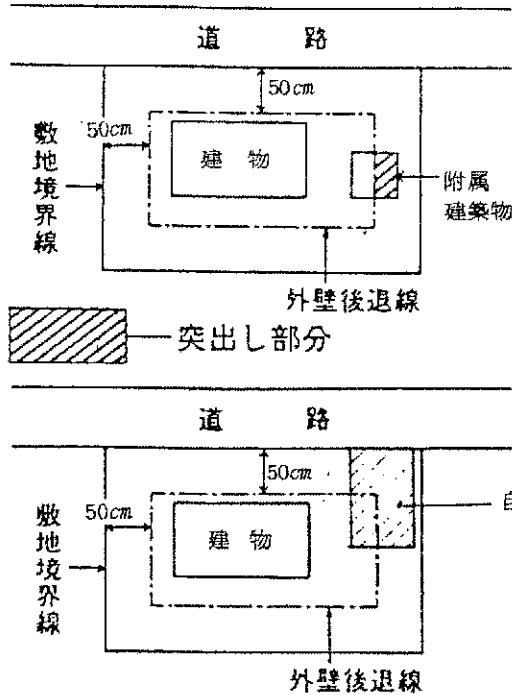
② 出窓等突出し部分が重なっている場合



なお、上記の緩和は外壁後退線の各々の面について適応されます。

ロ. 号による緩和規定

次の条件を満たす場合、建築可能です。



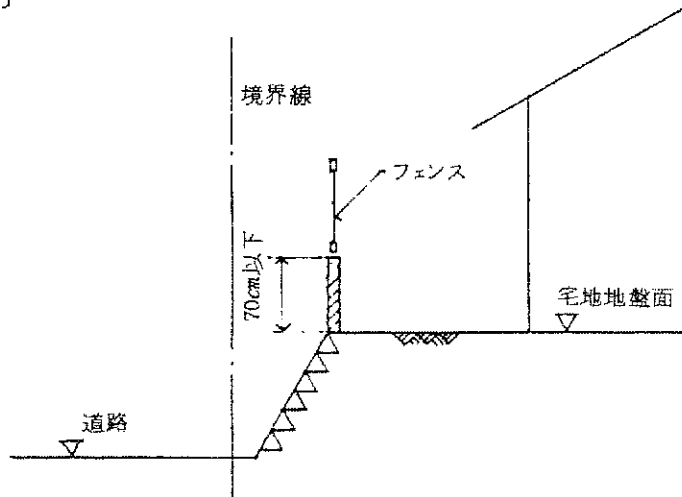
1. 用途……物置等の附属建築物（居室を除く。）
2. 軒の高さ（突出し部分）……2、3m以下
3. 床面積合計（突出し部分）……5m以内

7. 第九号 塙の構造について

宅地の外周を背の高いブロック塙等で囲うと、非常に閉鎖的な印象を与え、街並みの景観上好ましくないため、このような規定を設けています。

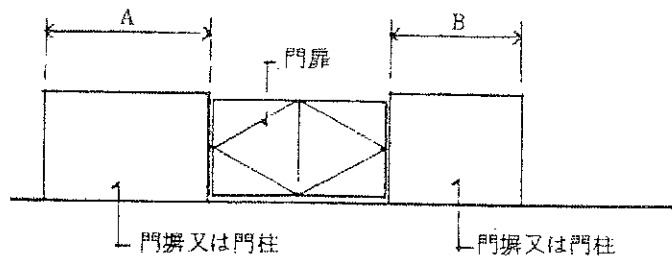
ここで、土、石、コンクリート等の塙の高さを70cm以下としているのは、宅地地盤面からの寸法とします。

〔例〕



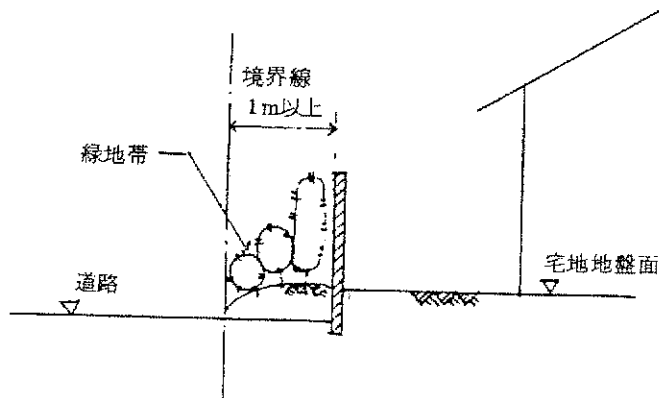
注：門扉の袖の長さの合計は5 m以下とします。但し、門扉の前の全面に1 m以上の巾の緑地植栽帯を設けた場合はこの限りではありません。

〔例〕

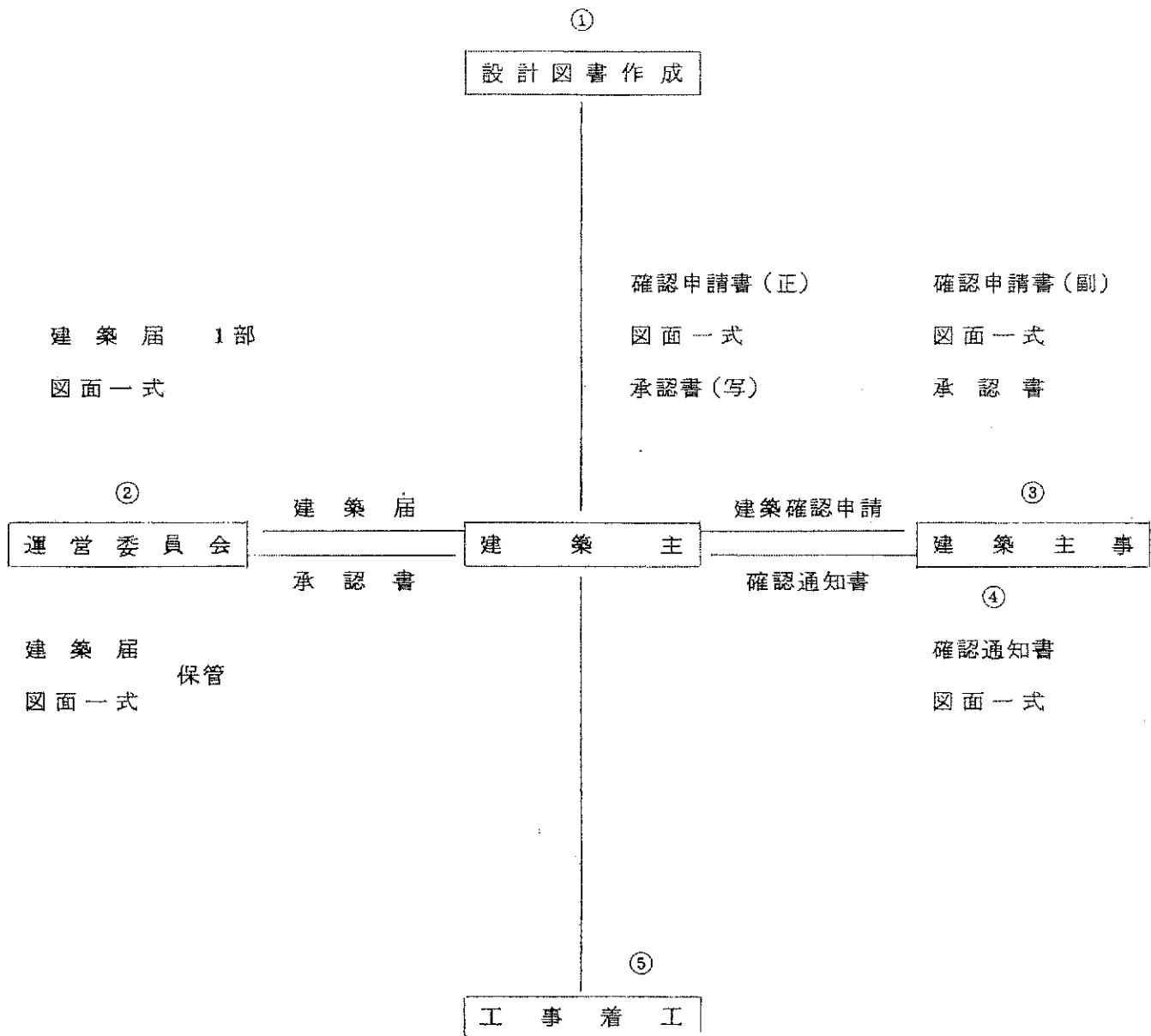


展開図

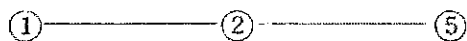
$$A + B \leq 5 \text{ m}$$



油壺グローイングシティ建築協定に基づく建築手続



建築確認を要しない場合



注：建築届の審査には一週間前後の期間が必要です。

建 築 届

油壺グローイングシティ建築協定
運 営 委 員 会 殿

該 当 土 地 街 区 画 地 番 号
面 積

届 け 出 者 名 住 所
氏 名



下記の記載事項について、油壺グローイングシティ建築協定（第11条）に基づきお届けいたします。なお、建築に際しては届出事項を遵守するとともに、万一本協定に違反したときは、自費にて是正いたします。

届 出 事 項	届 出 内 容	
建築物の 新 築 改 築 増 築 移 転 用途変更 または 敷地分割	工 事 種 別	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ 用途変更 ・ 敷地分割 その他（ ）（該当に○）
	着工予定年月日	平成 年 月 日
	完了予定年月日	平成 年 月 日
	工 事 期 間 中 の 連 絡 先	TEL ()
	添 付 図 面	配置図 ・ 各階平面図 ・ 立面図 ・ 外構図 その他（ ）

建築物及び敷地に関する基準

(協定第10条第1項第(1)号～(9)号)

第(1)号 敷地分割	有 ・ 無 (該当に○印) 有の場合、各々1区画の最小敷地面積 m^2
第(2)号 現況地盤高の変更	有 ・ 無 (該当に○印) 有の場合、変更する寸法 + ・ - m
第(3)号 建築物の戸数	付属建築物の有 ・ 無 (該当に○印) 戸 有の場合、物置・車庫・その他
第(4)・(5)号 建築物の用途	(該当に○印) 戸建住宅 ・ 併用住宅 ・ その他()
第(6)号 建築物の高さ及び階数	最大高さ m 階建て 地盤面からの軒の高さ m
第(7)号 壁面後退 イ号の緩和規定 ロ号の緩和規定	隣地境界線からの外壁後退距離 m 有 ・ 無 (該当に○印) 有の場合、外壁又は柱の中心線の長さの合計 m (一面の合計で最も長い部分の数字を記入する。) 有 ・ 無 (該当に○印) 有の場合、付属建築物の種類 軒の高さ m 床面積(緩和部分) m^2 有 ・ 無 (該当に○印) 有の場合、車庫の建築面積 m
第(8)号 汚水処理方式	汚水処理施設利用の水洗式
第(9)号 塀の構造	生垣、柵、ブロック、コンクリート、その他() 生垣、柵以外の場合、塀の宅地面からの高さ cm
その他必要な事項	

承 認 書

平成 年 月 日

殿

油壺グローイングシティ建築協定
運 営 委 員 会

平成 年 月 日付け届出のあった油壺グローイングシティの街区画地番号における下記の建築物については、油壺グローイングシティ建築協定の基準に適合していることを承認します。

記

地 番			
街区画地番号			
主要用途			
工事種別	新築・増築・改築・移転・用途変更・大規模の修繕又は模様替		
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積			
建築面積			
床・延べ面積			
構造			
最高の高さ		最高の軒の高さ	
その他必要な事項			

注※ 承認書は正を建築物確認申請書 (㉔) 本に、写を建築物確認申請書 (㉕) 本にそれぞれ添付して申請してください。

協 定 者 変 更 届

油壺グローイングシティ建築協定

運営委員会 委 員 長 殿

街区画地番号

面 積

新協定者 住 所

氏 名

㊦

上記の土地について、協定者の変更（追加）がありましたので、お届けいたします。

届 出 事 項	届 出 内 容	
協 定 者 の	旧 名 義 人	
氏 名 変 更		
住 所 変 更	住 所	
協 定 者 の	新 名 義 人	
追 加		
削 除	住 所	
	変 更 時 期	

油壺グローイングシティ 建築協定区域図

