

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定書

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定運営細則

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定書

(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。）および三浦市建築協定条例（昭和56年条例第3号）に基づき、この協定第6条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における建築物及び敷地に関する基準を定め、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。

(用語の定義)

第2条 この建築協定に用いる用語定義は、法および同法施行令（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 この建築協定は、京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定（以下「この協定」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および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

- 2 前項の規定にかかわらず、協定区域内において、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの土地所有者は、独自にこの協定を定めることができる。

(協定の変更、廃止)

第5条 この協定にかかる協定区域、建築物および敷地に関する基準、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、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを神奈川県知事（以下「県知事」という。）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、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを県知事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6条 この協定の区域は、三浦市初声町下宮田字馬場865番11外（別添図面のとおりに）とする。

(建築物および敷地に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物および敷地は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、この協定の認可公告時における一区画の敷地を分割しないこと。ただし、各々一区画の最小敷地面積が165平方メートル以上確保でき、かつ、関係法令に違反しない分割については、この限りではない。
- (2) 建築物（地階部分を除く。）の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とすること。ただし、次のいずれか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。
 - イ 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの

- ロ 物置、車庫その他これらに類する用途に供するもので軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内の附属建築物
- (3) 建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築できるもののうち、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋、老人ホームおよび福祉ホームは除いたものとする。
- (4) 建築物の戸数は、第1号に定める一区画につき一戸とすること。
- (5) へいは、できるだけ生垣または柵とするほか、敷地内を緑化し、良好な環境維持に努めるものとする。

(有効期間)

- 第8条 この協定の有効期間は、県知事の認可の日から起算して3年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日から10年間とする。ただし、期間満了までに、第5条第2項による認可およびそれに伴う公告がなされなかった場合にはこの協定は自動的に10年間更新されるものとし、以後この例による。
- 2 前項によりこの協定が自動更新された場合、第13条に定める委員長（以下「委員長」という。）は、その旨を県知事へ届出なければならない。

(協定の効力)

- 第9条 この協定の有効期間内において新たに協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、この協定の効力は当然におよぶものとする。
- 2 この協定の有効期間内にこの協定に違反した者の措置については、協定期間満了もしくは廃止後も、この協定はなお効力を有するものとする。
 - 3 第5条第1項によりこの協定が変更された場合、変更の認可公告前にこの協定に違反した者の措置についても、前項と同様とする。

(違反者の措置)

- 第10条 第7条各号に定める基準に違反した者があった場合、委員長は第12条に定める運営委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、工事の施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、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 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第11条 前条第1項に基づく請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないとき、委員長は、運営委員会の決定に基づき、その強制履行または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 前項の提訴手続きおよび違反行為を是正するための費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(建築協定運営委員会)

- 第12条 この協定の運営にあたり、運営に関する事項を処理するため運営委員会を設置する。
- 2 運営委員会は、協定区域内の土地の所有者等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、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。
- 4 委員は再任することができる。

(役員)

第13条 運営委員会には、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は運営委員会を代表して、協定運営の事務を総括し、第11条第1項については、協定者全員のため、原告または被告となる。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委属する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、これを代行する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する業務を処理する。

(土地の所有者等の届出義務)

第14条 土地の所有者等は、次の各号の一に該当する場合は、その旨を委員長に届け出なければならない。

- (1) 土地の所有者等の氏名または住所に変更があった場合
 - (2) 建築物の新築、改築、増築、移転、用途変更または第7条第1項による敷地分割を行う場合
- 2 前項による届け出は、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の前までに、確認を要しないものについては工事着工の1週間前までにそれぞれ行わなければならない。

(補則)

第15条 この協定に規定するもののほか、運営上必要な事項は別に定める。

(附則)

- 1 この協定は、県知事の認可の日から起算して3年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を発する。
- 2 この協定書は、これを4通作成し、2通を県知事に、1通を三浦市長に提出し、1通を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

上記建築協定を締結する。

平成 年 月 日

協定者

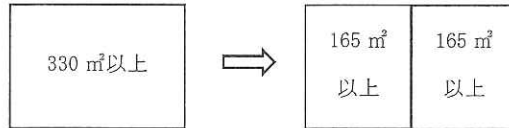
京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定解説

(協定第7条関係)

(1) 敷地分割について

敷地分割ができる場合は、各々区画の最小敷地面積が165平方メートル以上確保でき、かつ、関係法令に違反しない場合に限られます。

[例]



一区画が330平方メートル以上ある敷地における各々区画の最小敷地面積が165平方メートル以上での分割

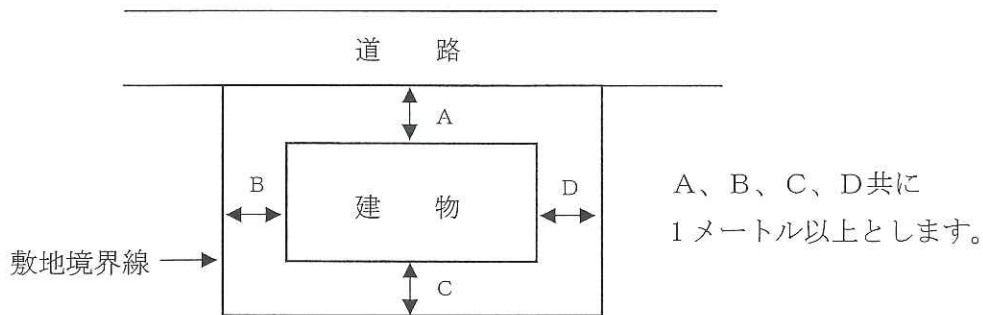
○不動産登記法上の分合筆、共有名義などの権利の形態についての制限はありません。

○関係法令には都市計画法、建築基準法、三浦市まちづくり条例等があります。

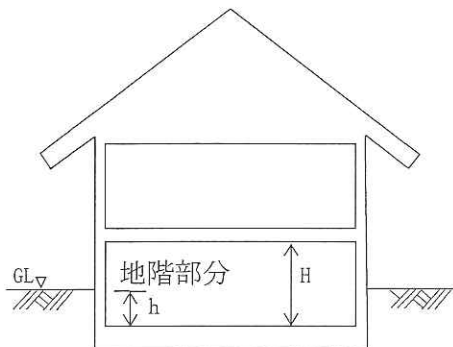
(2) 外壁の後退距離について

建物を建築する場合、外壁（柱心、壁心でなく外面です。）は、道路および隣地境界線から1メートル以上離れなければなりません。

[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。



H：天井の高さ

h：床から地盤面までの高さ

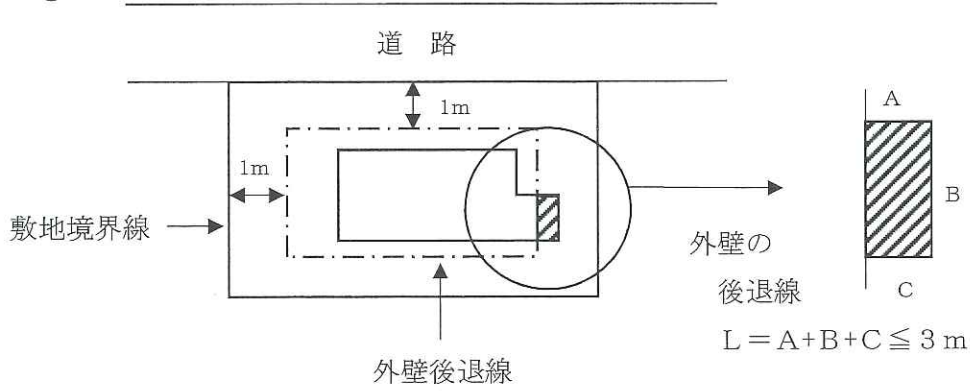
$h \geq 1/3H$ のとき、地階となります。

○第7条第2項ただし書きによる緩和規定は、次の場合があります。

(イ) 突出し部分の長さ (L) による場合

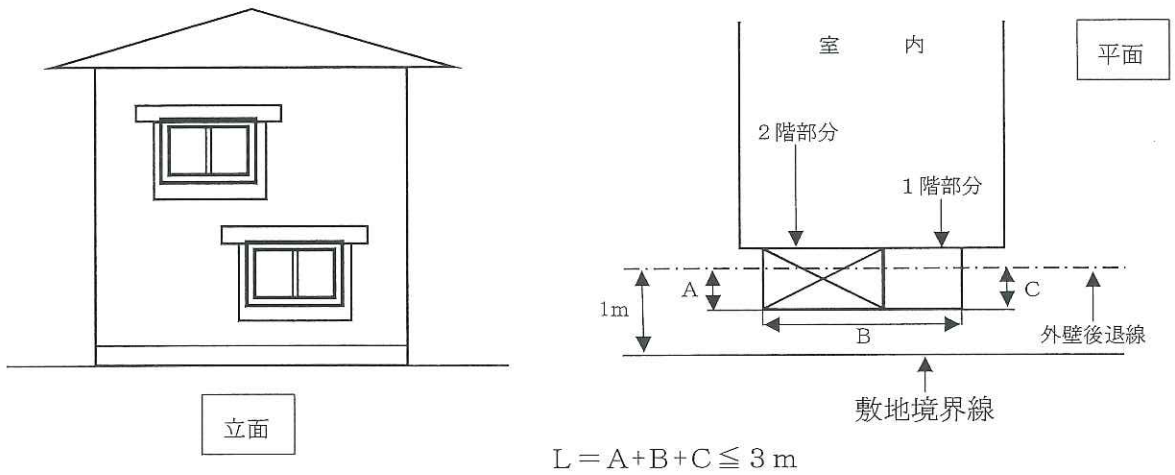
次の条件を満たす場合、建築可能です。

①



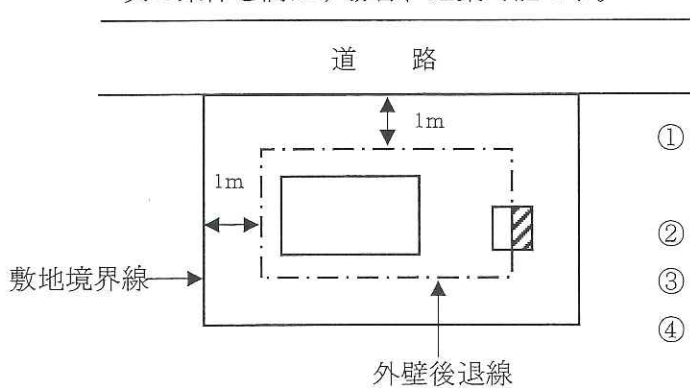
L：外壁の後退線より突出した部分（出窓・戸袋・バルコニー・カーポート・屋根・壁・柱を有しない屋外階段なども含まれ、使用用途については問いません。）で、水平投影面の外壁または柱の中心線の長さの合計

② 出窓等突出し部分が重なっている場合



(ロ) 突出し部分の面積による場合（第7条第2号ロ）

次の条件を満たす場合、建築可能です。



 突出し部分

- ① 用途…物置、自転車車庫等の付属建築物（居室を除く。）
- ② 軒の高さ（突出し部分）…2.3m以下
- ③ 床面積（突出し部分）…5 m²以内
- ④ 別棟

(3) 建築物の用途について

建築物の用途制限は、建築基準法別表第2 (い) 項 (第48条第1項関係) によります。
○共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋、老人ホームおよび福祉ホームは、建築することができません。

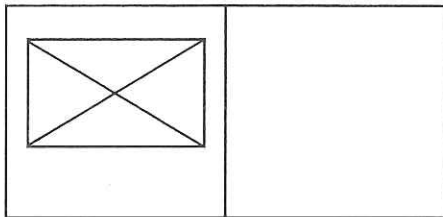
建築可能なものは、主として次のようなものがあります。

- ① 専用住宅
- ② 兼用住宅 (建築基準法施行令第130条3に定めるもの。)
- ③ 集会所、神社、保育所その他これらに類するもの
- ④ 診療所 (獣医院は診療所に含まれません。)
- ⑤ 巡査派出所、公衆電話所などの公益上必要な建築物
- ⑥ 前各号の建築物に付属するもの (政令で定めるものを除く。)
- ⑦ その他応急仮設建築物、または工事を施工するために設ける現場事務所等で運営委員会の認めたもの

(4) 建築物の戸数について

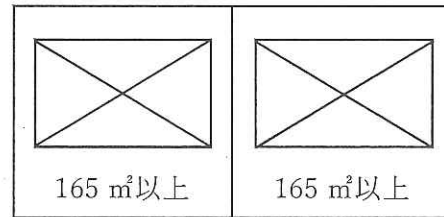
戸数が「一区画につき一戸」というのは、建物の密集化による環境悪化を防ぐことを目的とします。したがって①、②等の場合は建築可能ですが、③、④等は建築することはできません。

① 二区画に一戸



(可)

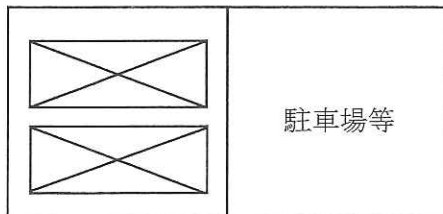
② 敷地面積 330 m²以上



協定第7条第1号に適合した敷地分割の後に建築する場合

(可)

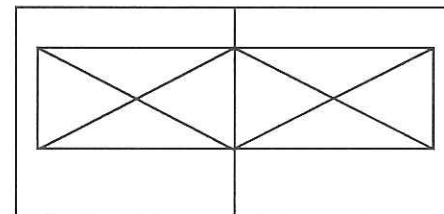
③ 二区画に二戸



敷地面積 330 m²未満

(不可)

④ 二区画に二戸

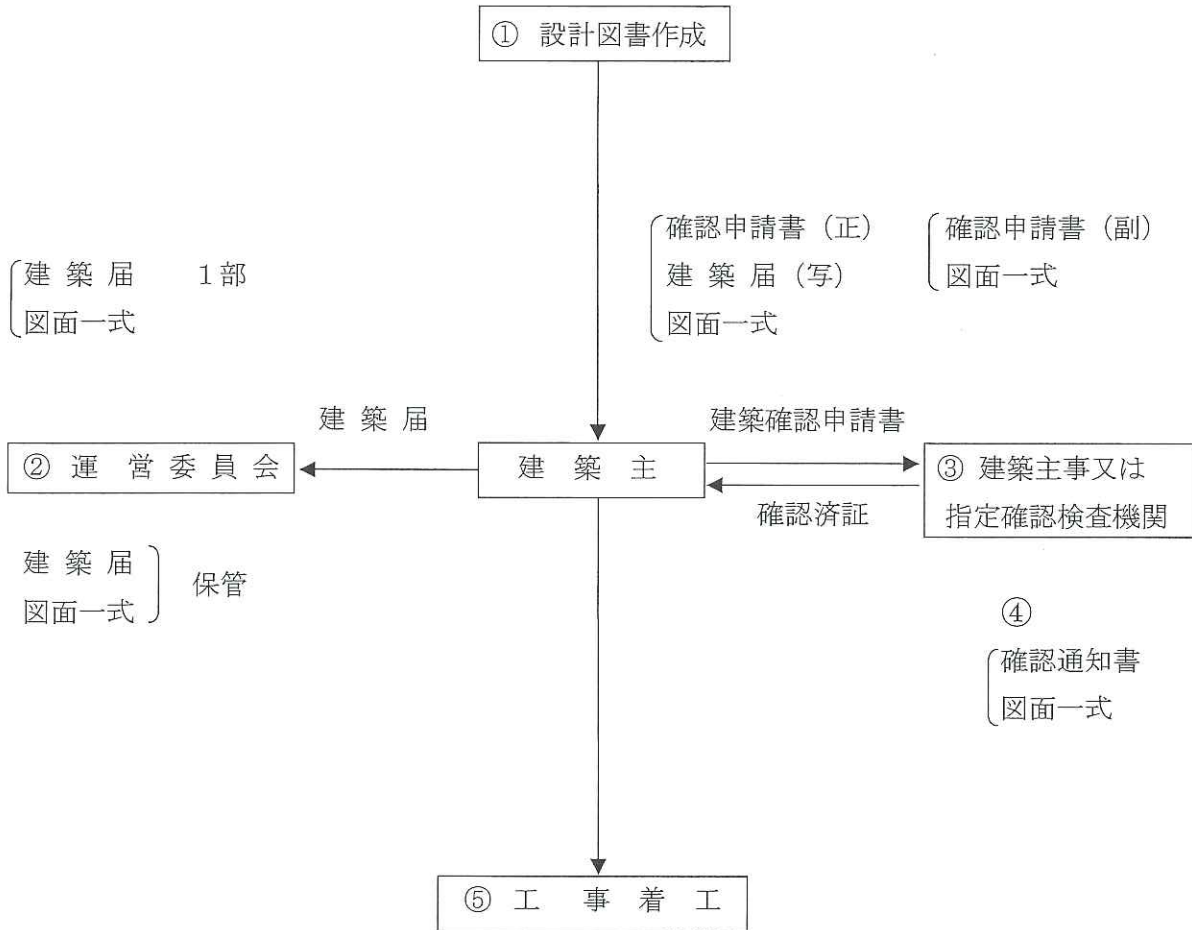


長屋、共同住宅、老人(福祉)ホーム等

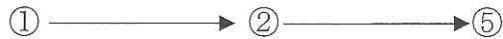
(不可)

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区

建築協定に基づく建築手続



建築確認を要しない場合



京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定運営細則

(趣 旨)

第1条 この運営細則（以下「細則」という。）は、京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定（以下「協定」という。）第15条に基づき、運営上必要な事項を定める。

(土地の所有者等の届出義務)

第2条 土地の所有者等は、協定第14条に定める事項に該当する場合は、協定第13条の委員長に所定の書面により届け出なければならない。

- 2 運営委員会は、前項の届出事項に関してその内容を不相当と認めるときは、変更を求めることができる。

(総 会)

第3条 総会は、協定運営にあたっ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。

(総会の議決事項)

第4条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を要するものとする。

- (1) 委員の選任、解任および業務範囲
- (2) 運営経費
- (3) 予算計画
- (4) 運営報告および収支報告の承認
- (5) 運営委員会の業務執行の委託先およびその内容
- (6) 細則の変更およびその効力の始期
- (7) その他協定運営上重要な事項

(招 集)

第5条 総会は委員長がこれを招集する。

- 2 総会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前までに総会の目的事項を示して、土地の所有者等全員に通知しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要すると委員長が認める場合は、この期間を短縮することができる。

(土地の所有者等の総会招集権)

第6条 前条第1項に定めるほか、土地の所有者等の4分の1以上の者が総会の目的たる事項および招集の理由を記載した書面を委員長に提出して、総会の招集を請求したときは、委員長は、その請求の日から3週間以内に総会を招集しなければならない。

(総会の議決権)

第7条 土地の所有者等は、協定区域内の一區画につき1個の議決権を有する。ただし、土地の所有者等が複数の場合は、その代表者1名が議決権を有する。

(議決方法)

第8条 総会は、土地の所有者等の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、出席者の議決権の過半数をもって決するものとする。

(運営委員会)

第9条 運営委員会は、協定の目的にのっとり、協定の運営に関する業務を執行する。

2 運営委員会は、必要の都度委員長が招集し、開催する。

3 運営委員会の議事は、委員の2分の1以上が出席し、出席委員の過半数をもって決する。

4 土地の所有者等は、運営委員会の傍聴をすることができる。ただし、委員長は運営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 運営委員会事務局を委員長宅に置く。

(運営委員会の決定事項)

第10条 運営委員会は、次の各号に掲げる事項を決定する。

(1) 協定第10条による違反者の措置

(2) 協定第11条による裁判所への提訴

(3) 細則第2条第2項による土地の所有者等の届け出内容の変更の請求

(4) その他協定運営上必要な事項

(議事録の作成および保管)

第11条 総会および運営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 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、出席した委員全員がこれに署名押印しなければならない。

3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

(委員長の変更の届出義務)

第12条 運営委員会は、委員長の氏名に変更があった場合、県知事に届け出なければならない。

(運営経費)

第13条 協定の運営にかかる諸経費は、土地の所有者等全員の負担とする。

(補則)

第14条 協定の解釈は、「京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定解説」を指針とする。

(附則)

この細則は、協定の認可の日から起算して3年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を発する。

年 月 日

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定運営委員会

委員長 殿

該当土地 区画番号
地 番

土地の住所
所有者名 氏 名

㊟

建 築 届

下記の記載事項について、京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定（第14条第1項第2号）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○印）
	着工予定年月日	年 月 日
	完了予定年月日	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（ ）

年 月 日

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定運営委員会

委員長 殿

該当土地 区画番号
地 番

土地の住所
所有者名 氏 名

㊟

所 有 者 等 変 更 届

下記の記載事項について、京急ニュータウン三浦海岸馬場地区建築協定（第14条第1項第1号）に基づきお届けいたします。

届 出 事 項	届 出 内 容	
土地の所有者等の 氏名、住所変更	旧 名 義 人	
	住 所	
	新 名 義 人	
	住 所	
	変 更 時 期	

建築物および敷地に関する基準（協定第7条第1号～第5号）

第1号	
敷地分割	有 ・ 無 （該当に○印） （有の場合記入） 各々一区画の最小敷地面積 m^2
第2号	
外壁の後退距離	m
2号イの緩和規定	有 ・ 無 （該当に○印） （有の場合記入） 外壁または柱の中心線の長さの合計 m
2号ロの緩和規定	有 ・ 無 （該当に○印） （有の場合記入） 物置、車庫、その他（ ）（該当に○印） 軒の高さ m 床面積（緩和部分） m^2
第3号	
建築物の用途	専用住宅、兼用住宅、その他（ ）（該当に○印）
第4号	
建築物の戸数	戸
第5号	
へいの構造	生垣、柵、その他（ ）（該当に○印）
その他必要な事項	

提出者氏名

印

京急ニュータウン三浦海岸馬場地区 建築協定区域

