

逗子ポローニアガーデン
住宅地建築協定書

認可 平成11年11月15日
公告 平成11年12月3日

株式会社芙蓉住建

逗子ポローニアガーデン住宅地建築協定書

第1条 (目的)

この協定は建築基準法(昭和25年法律第201号)および逗子市建築協定条例(平成8年条例第6号)に基づき、この協定書第6条に定める区域(以下「協定区域」という)内における建築物の敷地、用途、形態に関する基準を協定し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

第2条 (名称)

この協定は、逗子ポローニアガーデン住宅地建築協定(以下「協定」という)と称する

第3条 (協定の締結)

この協定は、協定区域内の土地の所有権および地上権者または建築物の所有権を目的とする賃借権者(以下「土地所有権者等」という)全員の合意により締結する

第4条 (協定の承継)

この協定は、神奈川県知事(以下「県知事」という)の認可の公告があった日以後において当該協定区域の土地所有権者等となった者に対してもなおその効力がおよびものとする

第5条 (協定の変更ならびに廃止)

- 1) この協定に定める事項を変更しようとするときは、土地所有権者等の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、土地所有権者等の過半数の合意によらなければならない

第6条 (協定区域)

この協定の協定区域は、逗子ポローニアガーデン区域内のうち、別途図面の通りとする

第7条 (建築物の制限)

前条に定める区域内の建築物の敷地、用途、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) 敷地の分割は、原則としてしない。ただし、1区画が120㎡以上となるような2分割はこの限りでない。
- 2) 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。ただし物置、自動車車庫はこの限りでない。
- 3) 建築物の用途は、専用住宅(2世帯住宅含む)とし、3戸以上の集合住宅または共同住宅、店舗は不可とする。ただし居室の一部を利用した学習塾やピアノ教室等は店舗とみなさない。
- 4) 建築物の高さは、地盤面から9m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないこととし、かつ階数は地階を除き2以下とすること。また、小屋裏利用の物置、その他これらに類するものはこの限りではない。また、地盤面の変更はできないものとする。
- 5) 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、または道路境界線までの距離は1m以上とする。

ただし、建築物また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ない
イ. 出窓およびフラワーボックス

ロ. 物置については軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること
ハ. 自動車車庫で敷地の地盤面からの建築物の高さが2.5m以下のもの

第8条 (有効期間)

- 1) この協定の有効期間は、県知事の許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5条第2項による土地所有権者等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さらに10ヶ年間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。

第9条 (届出)

この協定区域内で建築物を建てようとするものは建築確認申請前に委員会へ建築届けを提出し、その承認を得なければならない。

第10条 (違反者の措置)

- 1) 違反のあった場合、委員会は当該土地所有権者等に対して違反行為および是正するため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は、違反者はこれに従わなければならない。

第11条 (裁判所への提訴)

- 1) 違反者が前条第1項の請求に従わない場合は、委員会は、その強制執行または第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求するものとする
- 2) 前項の違反是正およ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

第12条 (委員会)

- 1) 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) 委員会は若干名をもって組織する
- 3) 委員は、土地所有権者等の互選による

第13条 (役員)

- 1) 委員会に次の役員をおく
委員長 1名
副委員長 1名
会計 1名
- 2) 委員長は委員会を代表し、その業務を総括する
- 3) 副委員長および会計は、委員の中から委員長が委嘱する
- 4) 副委員長は委員長に事故ある時は、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

第14条 (任期)

- 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) 委員は再任を妨げない

第15条 (協定の委任事項)

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)

この協定は、県知事の認可の公告があった日から、その効力を発する

逗子ポローニアガーデン住宅地建築協定 運営細則

第1条 (主旨)

この運営細則（以下細則という）は、逗子ポローニアガーデン住宅地建築協定（以下協定という）第15条にもとづき、運営上必要な事項を定める

第2条 (協定運営委員会)

- 1) 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（協定第3条における「土地所有権者等」で、本協定を締結した者）は委員会の傍聴をすることができる。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おく
- 6) 委員会に、建築に関する有識者を特別委員として参画させることができる。

第3条 (委員会の審議、決定事項)

委員会は次の各号に掲げる次項を審議し、決定を行う

- 1) 協定第9条による建築届の内容審査、および必要のある場合、その内容変更の請求
- 2) 協定第10条による違反者の措置
- 3) 協定第11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

第4条 (議事録の作成および保管)

- 1) 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

第5条 (協定者に対する報告)

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、解任、および業務範囲
- 2) 運営報告、および収支報告
- 3) その他協定運営上必要な事項

第6条 (行政庁への通知)

委員会は次の各号に掲げるときは、県知事、および逗子市長へ通知しなければならない

- 1) 協定第12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) 前各号のほか、委員会が必要と認めたとき

第7条 (総会の招集、および開催)

総会は委員長がこれを招集する

次の各号に掲げる事項について委員会が必要と認めたとき、または協定者の3分の1以上の要求があったときは、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、または廃止に関する事項

- 2) 細則、および第10条に定める解説の変更、または廃止に関する事項
- 3) この協定の運用について、各法令、およ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

第8条 (総会の議決)

- 1) 前条第1号を除いては、総会の議決により決することができる
- 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一区画につき1個の議決権を有する。ただし区画の協定者が複数のときは、その代表者1名が議決権を有する
- 4) 出席者の中から議長を互選により選出し、また、議長は出席者の中から書記を委嘱することができる

第9条 (運営経費)

協定の運営にかかる諸経費は、協定者全員の負担とする

第10条 (協定第7条の解釈)

協定第7条の各号に関する解釈は「逗子ポローニアガーデン住宅地建築協定 解説」を指針とする

(付則)

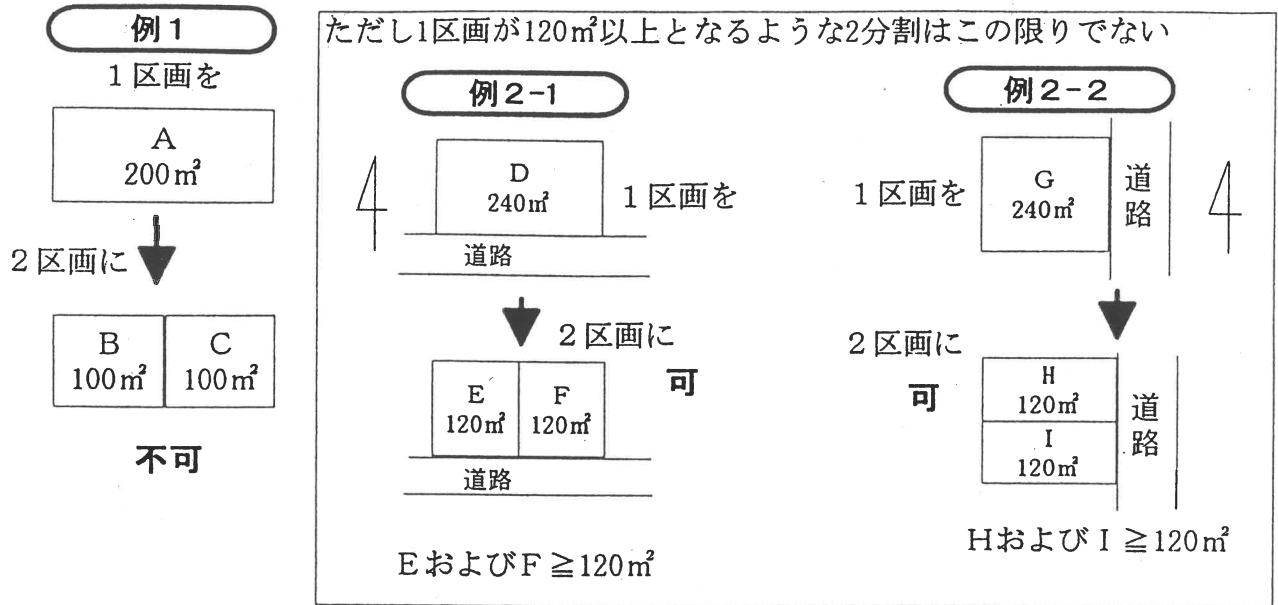
- 1) この細則に定めのない事項については、委員会が決定する
- 2) この細則は、協定の認可公告のあった日から効力を発する

逗子ポローニアガーデン 住宅地建築協定 解説

協定第7条の条文解釈を次のとおり定める。またこの基準によらない事項についても近隣の方々と充分話し合いの上、調整することが望ましい

第7条

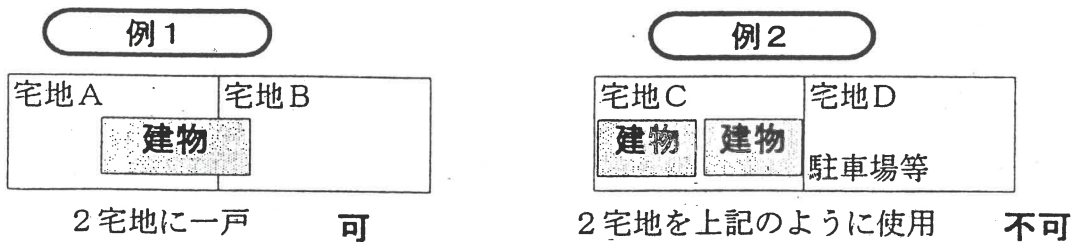
(1)敷地の分割について



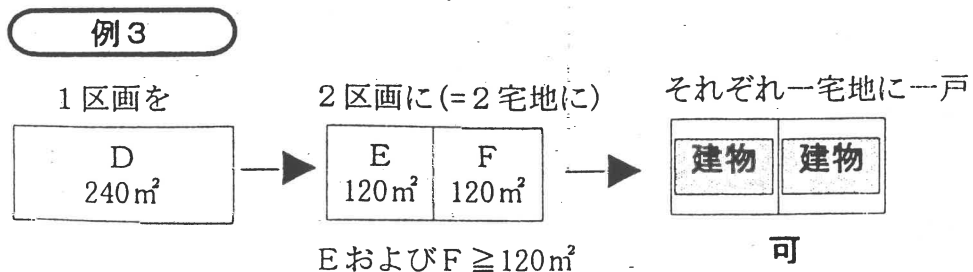
ただし、ここでいう分割とは所有権上の分割ではありません

(2)建物の戸数について

戸数が「一宅地につき一戸」というのは、建物の密集化による環境悪化を防止することを目的とします。したがって(例1)は可ですが(例2)は不可



ただし「敷地分割」の(例2)のケースから、下の(例3)のような状況が想定されますが、120㎡以上に2分割したそれぞれの宅地は一宅地とみなしますので、可となります

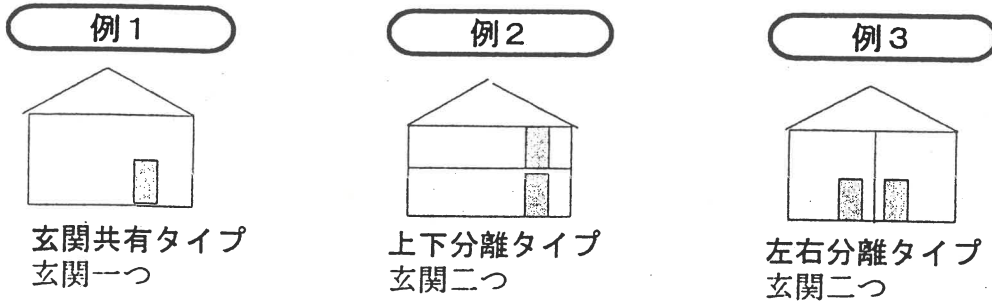


(3)建築物の用途について

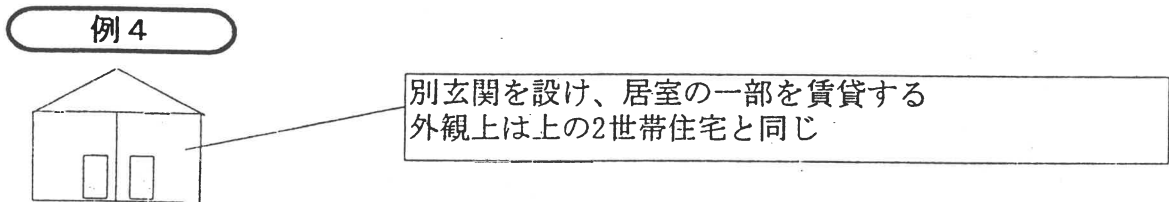
当協定における建築可能な建物用途は次の通りとします。

- 1) 専用住宅（戸建の住宅）
- 2) 2世帯住宅（一戸建て）
- 3) 2戸の集合住宅または共同住宅（ただし3戸以上の集合住宅または共同住宅は不可）

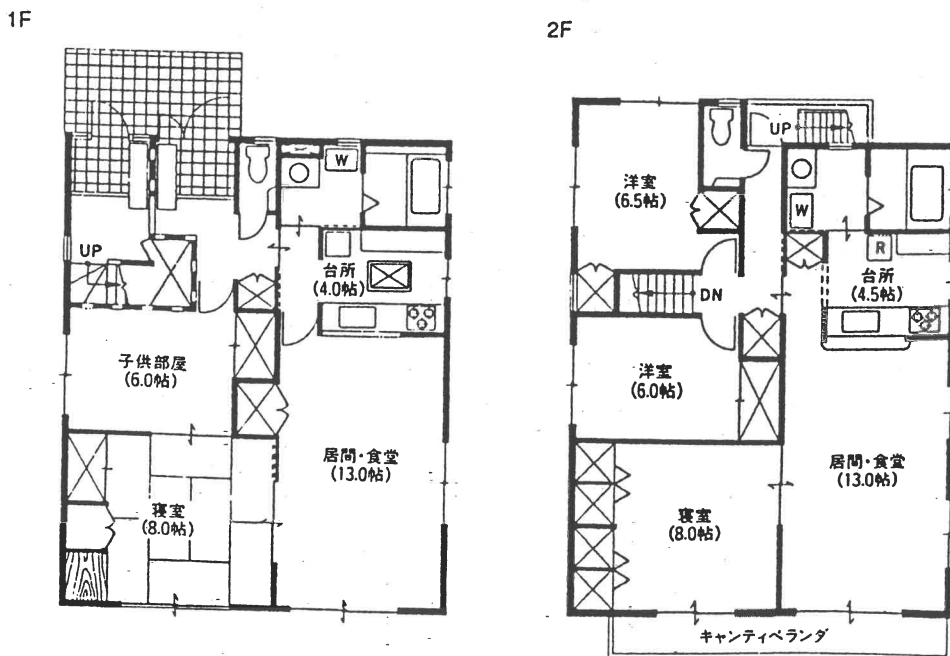
2世帯住宅の形態は、次の通りとします。



上記（例2）および（例3）は、建築基準法上、2戸の集合住宅または共同住宅とみなされる場合があるので「2戸の共同住宅」は可としました。また、居室の一部を賃貸する（例4）も、高齢化住宅の新しい形態として有効なので「2戸の共同住宅」として可とします。



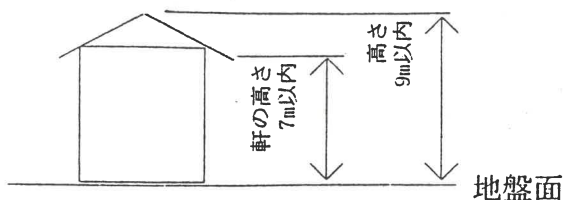
（玄関2つの、2世帯住宅の例）



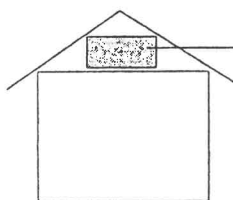
(4)建築物の高さについて

建築物の高さは、宅地地盤面からの高さをいい、下図のような基準とします。また、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。

ここでいう地盤面とは、この協定締結時における宅地の地盤とし、地盤面の変更はできないものとします。



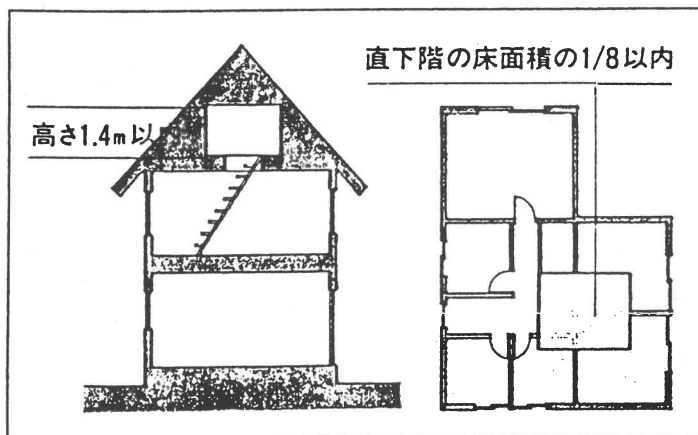
また、階数については3階は不可とします。ただし、建築基準法で認められた「小屋裏利用の物置等」については、3階とはみなさないことにします。



小屋裏利用の物置等

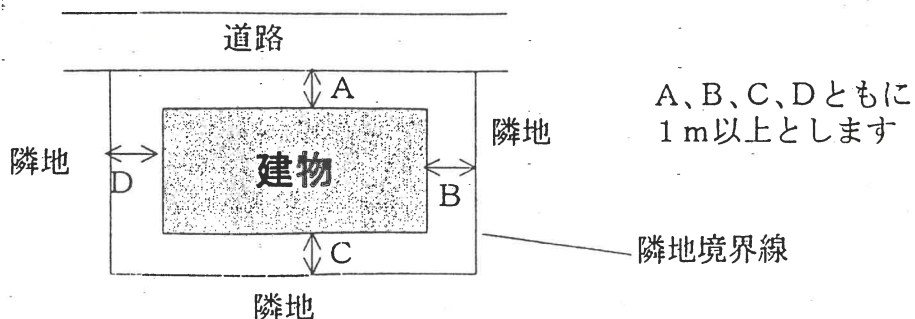
小屋裏の定義

- ①直下階の床面積の1/8以内
- ②高さ1.4m以内
- ③移動はしごの設置



(5)隣地との距離について

建物を建築する場合、外壁（柱心、壁心ではなく外壁面のこと）は、道路および隣地境界線から1m以上離れなければなりません。



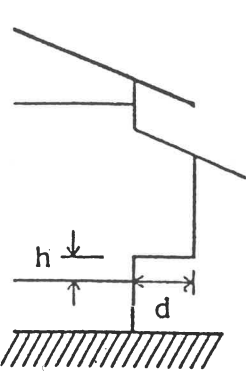
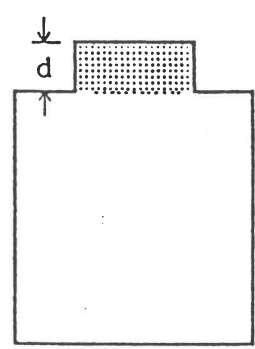
ただし書きによる緩和規定は次の3つがあります。

・イ号による緩和規定

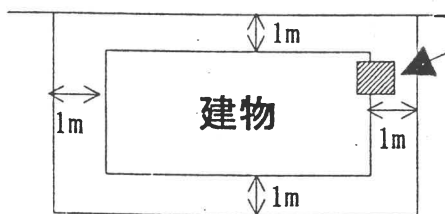
出窓は、床面積に算入されるものは不可とします。

次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しません。

- ① 下端の床面からの高さが、30cm以上であること
- ② 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと
- ③ 見付け面積の1/2以上が窓であること

立 面	平 面	床面積に算入しない	床 面 積 に 算 入 す る
		<p>$h \geq 30\text{cm}$、$d < 50\text{cm}$かつ 見付け面積の1/2以上が 窓であるもの</p> <p>[h : 下端の床面から の高さ d : 周囲の外壁面か らの水平距離]</p>	左記以外の場合

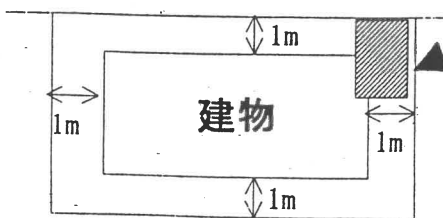
・ロ号による緩和規定



物置

- ① 用途・・・物置等
- ② 軒の高さ・・・2.3m以下
- ③ 床面積合計・・・5 m²以内

・ハ号による緩和規定

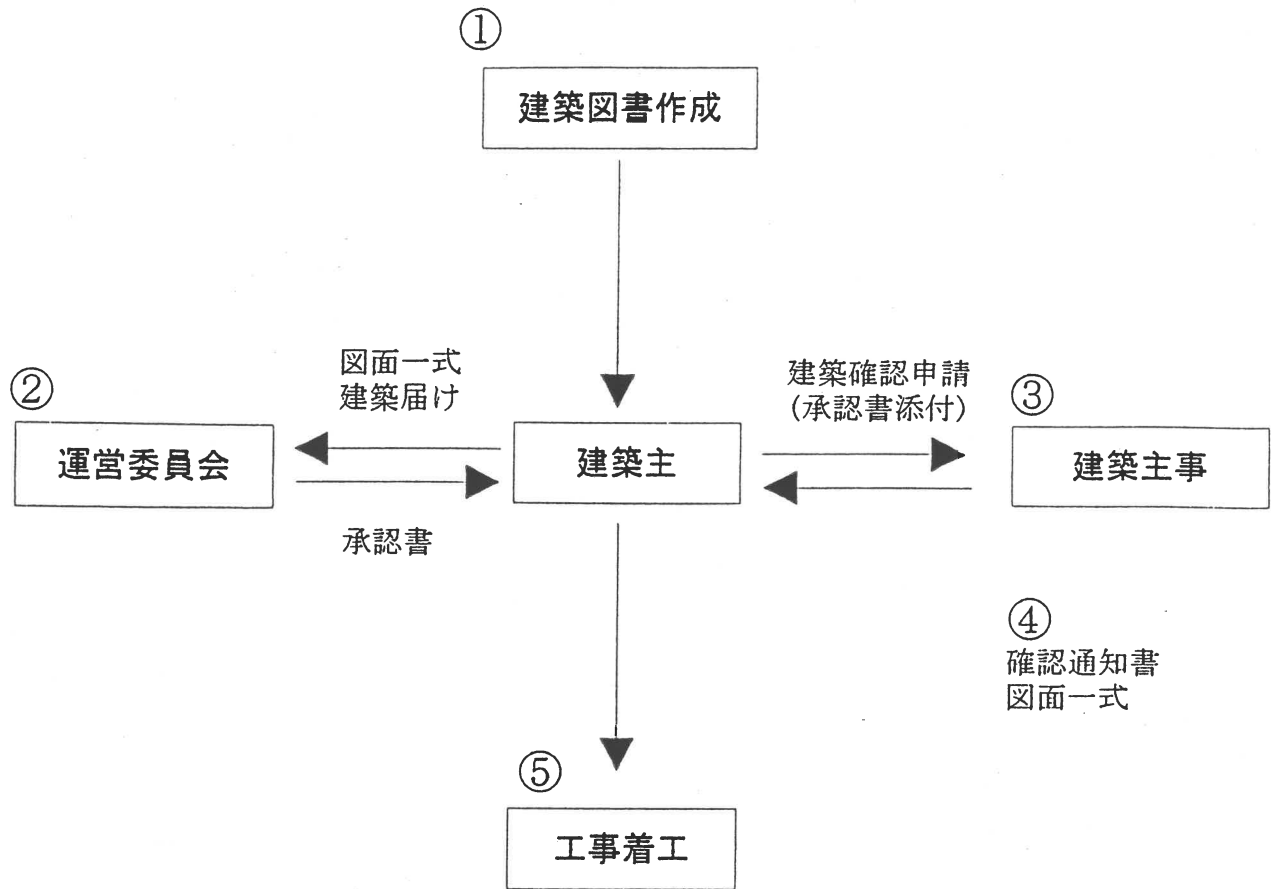


自動車車庫

建築物の高さ・・・2.5m以下
ただし、車庫の屋根上を利用する等の構
造物は不可とします。

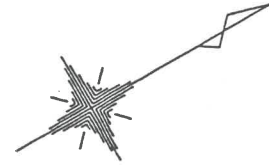
(補足) この解説に基づいて協定運営委員会が承認した場合でも、逗子市または神奈川県横須賀土木事務所において、建築基準法、その他の法令と合致しないと判定される可能性もありますのでお含みおきください

返子ポローニアガーデン建築協定にもとづく建築手続き

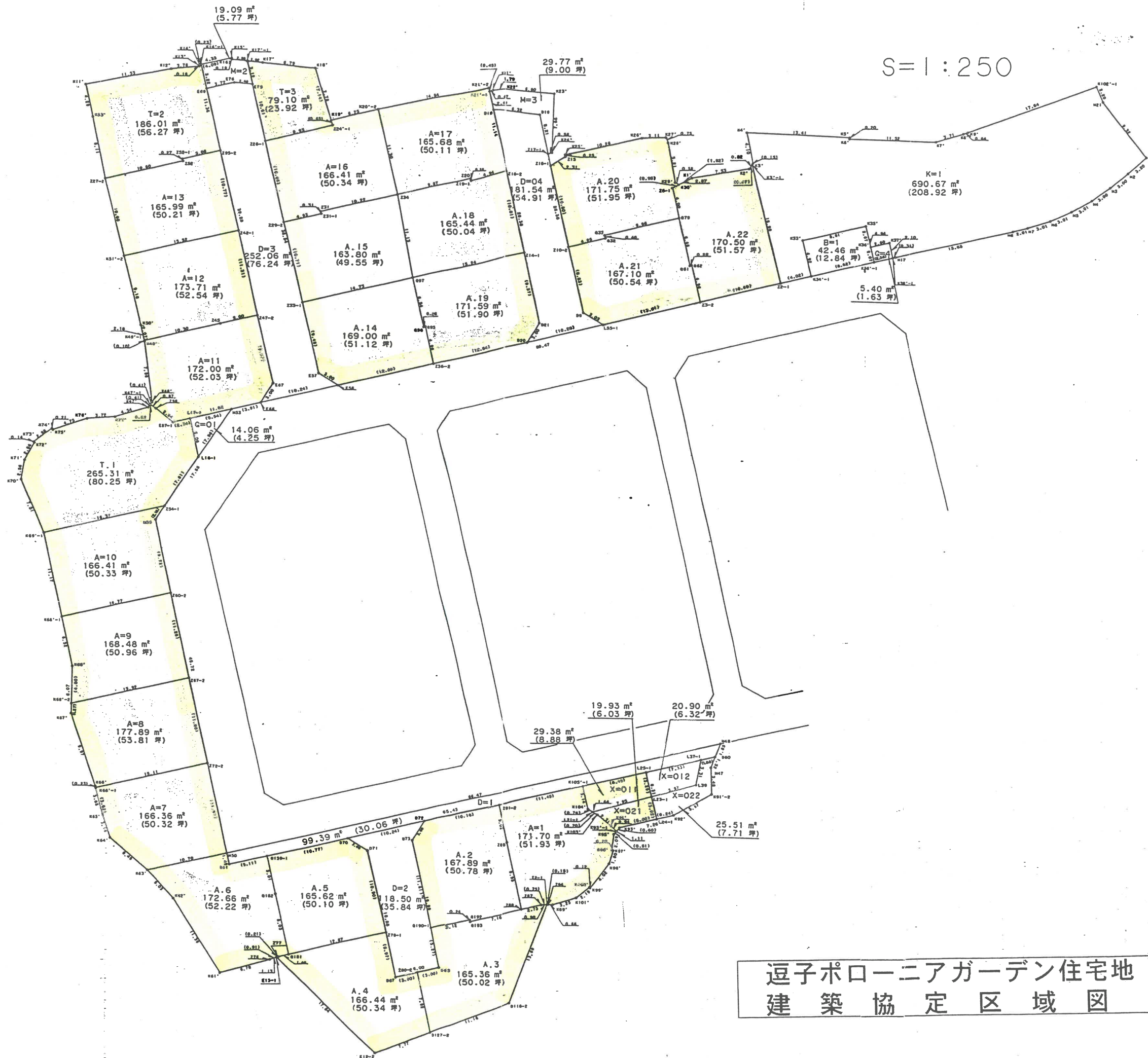


建築確認を要しない場合

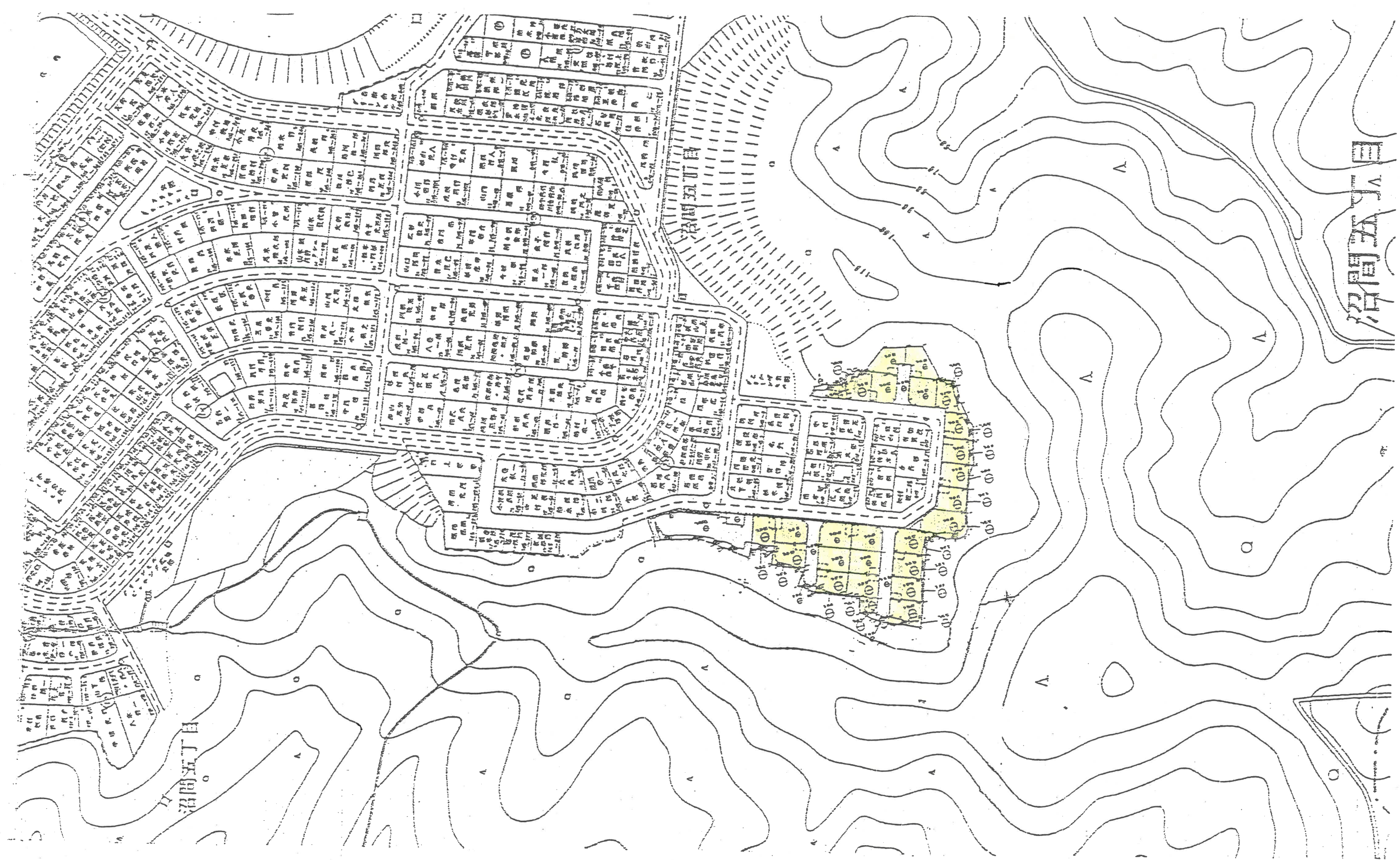




S=1:250



逗子ポローニアガーデン住宅地
建築協定区域図



逗子ポロニアガーデン住宅地案内図