

(別紙1)

# プライムアベニュー逗子海岸Ⅱ

## 自 主 協 定 書

平成22年10月

## プライムアベニュー逗子海岸Ⅱ 自主協定書

### (目的)

第1条 本自主協定は、湘南逗子の風土・風景・景観に合ったまちづくりと、逗子海岸の豊かな住環境を維持するため、開発地内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態等に関する基準を定めるものとします。

### (名称)

第2条 本自主協定は、「プライムアベニュー逗子海岸Ⅱ 自主協定」(以下「本協定」という。)と称します。

### (協定の締結)

第3条 本協定は、開発地内(第1期5区画と第2期4区画を併せた全体9区画の開発区域)の土地の所有者(以下「土地所有者」という。)の全員の合意によって締結します。

### (協定の変更)

第4条 本協定区域内の土地所有者は、本協定の内容を変更しようとする場合は、土地所有者の3分の2以上の合意をもってその旨を定めるものとします。

### (協定の廃止)

第5条 本協定区域内の土地所有者は、本協定を廃止しようとする場合は、土地所有者の3分の2以上の合意をもってその旨を定めるものとします。

### (敷地分割の制限)

第6条 建築物の敷地は、本協定締結時における一区画の敷地を細分割できないものとします。但し、各々1区画の敷地面積が140m<sup>2</sup>以上の細分割については、この限りでないものとします。

### (敷地の形状変更の禁止)

第7条 建築物の敷地の形状は、この本協定締結時の形状を維持するものとし、切土、盛土により敷地の形状を変更してはならないものとします。但し、次の各号の一に該当する場合で、関係法令ならびにこの協定に定める他の基準に反しないときは、この限りでないものとします。

- (1) 自動車車庫の設置および造園外構工事等による必要最小限の形状変更
- (2) 第6条に基づき敷地分割を行う場合の形状変更
- (3) 高低差のある区画の統合を行なう場合の最低地盤面までの切土

### (建築物の用途)

第8条 建築物の用途は、一戸建専用住宅又は医院(獣医院は除く。)併用住宅とします。

### (法規制の遵守)

第9条 建築物は、「建築基準法」「逗子市まちづくり条例」「逗子市の良好な都市環境をつくる条例」「逗子市景観条例」「逗子市景観計画」等の法規制に合致したものとします。

### (建築物の高さの限度)

第10条 建築物の絶対高さは、地盤面から10m以内とします。

### (建築物の外壁等)

第11条 建築物の外壁は、奇抜な色彩は禁止とします。

(ゴミ置場および防災倉庫用地について)

- 第12条 ゴミ置場および防災倉庫用地の所有権は、土地所有者全員の共有（持分：9分の1）になるものとします。なお、2区画まとめて所有する方がいる場合、その方の共有持分は9分の2とします。
- 2 ゴミ置場（ゴミ収納箱またはゴミ組立式ネットボックスを含む）の維持管理・補修等は土地所有者全員で行なうものとし、維持管理（清掃）等は当番制とします。なお、2区画まとめて所有する方がいる場合、その方の当番および補修等の負担は1区画相当とします。
  - 3 維持管理（清掃）等の当番順は、第1期工事（5区画）の土地所有者で入居が早いもの順とし、当番期間は6ヶ月間とする。なお、第2期工事（4区画）の土地所有者は、第1期工事（5区画）の購入者の後に続くものとします。
  - 4 維持管理（清掃）等の当番者は、ゴミ置場の清潔な状態を保つため、日常よりゴミ置場の状態を注意し、清掃の必要がある場合は清掃を行なうものとし、補修工事等の必要がある場合は、土地所有者の全員に状況を報告し、土地所有者間で対応を協議するものとします。
  - 5 防災倉庫用地部分は、逗子7丁目東自治会に無償貸与するものとし、維持管理・補修等は逗子7丁目東自治会が行ないます。
  - 6 ゴミ置場の維持管理（清掃）等の当番者は、ゴミ置場と同様、日常より防災倉庫用地部分の状態を注意し、清掃や補修工事等の必要がある場合は、逗子7丁目東自治会に状況を報告するものとします。

(有効期間)

- 第13条 本協定の有効期間は、土地所有者全員の締結が完了した日から10年間とします。また、土地所有者から何ら申し出がない場合は、自動的に10年間更新されるものとし、以後この例によります。

(協定の効力)

- 第14条 本協定の効力は、本協定区域内の土地所有者、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、締結日以降において協定区域内の土地所有者となった者に対しても、本協定の効力は当然におよぶものとします。

(違反者の措置)

- 第15条 本協定に定める基準に違反した者があった場合、当該土地所有者に対して、工事の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を付けて、当該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ことができるものとします。

(第三者への承継)

- 第17条 本協定区域内の土地所有者は、当該所有地を第三者に譲渡する場合は、本協定を当該第三者に承継させるものとします。

(裁判所への提訴)

- 第18条 本協定第18条規定の違反者が、是正請求に従わない場合は、その強制履行または当該土地所有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ものとします。なお、提訴手続き等に要する費用は、当該土地所有者の負担とします。

(規定外事項の協議義務)

- 第19条 本協定に定めなき事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、土地所有者間でお互い誠意をもって協議します。

以上

