能見台一丁目建築協定書

(目 的)

第 1 条 この建築協定は、建築基準法に基づき、第 7 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、形態等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。

(用語の意義)

第 2 条 この建築協定に用いる用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号、以下「法」という。）および同法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 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、能見台一丁目建築協定（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、協定区域内の土地の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。

(協定の変更)

第 5 条 協定区域内の土地の所有者等は、この協定の内容を変更

しようとする場合、その全員の合意をもってその旨を定め、これを横浜市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第 6 条 協定区域内の土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合、その過半数をもってその旨を定め、これを横浜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 7 条 この協定の区域は、次のとおりとする。

横浜市金沢区能見台一丁目1-1外(別添図面のとおり。)

区画番号 A-4~A-11(ただし、A-4-5、A-4-6を除く。)

B-1~B-29(ただし、B-19-1、B-27-1を除く。)

C-1~C-8(ただし、C-5-4、C-6-1を除く。)

(敷地分割の禁止)

第 8 条 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(別添図面のとおり。A-5-3からA-5-5を除く街区番号AおよびCについては250 m^2 以上、街区番号Bについては200 m^2 以上。)を分割してはならない。ただし、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、この限りではない。

- (1) 区画番号A-4-1、A-4-2、C-2-10、C-2-11については、各々の最小敷地面積が250 m^2 以上での分割

- (2) 区画番号 C-2-14, C-4-3 については, 2 区画以内で, かつ, 各々の最小敷地面積が 250 m^2 以上の分割

(敷地の形状変更の禁止)

第 9 条 建築物の敷地の形状は, この協定の認可公告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。ただし, 次のいずれかに該当する場合で, 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。

- (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 12 条第 1 項ただし書により認められた建築物の敷地の切土

(外壁の後退距離)

第 10 条 道路 (歩行者専用道路を含む。) の境界線から建築物 (地階建築物を含む。) の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は 2 m 以上, 隣地境界線から建築物 (地階建築物を除く。) の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は 1 m 以上としなければならない。ただし, 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 以下のもの

(2) 物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）に
供するもので軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合
計が5 m²以内のもの

2. 前項の道路境界線からの外壁の後退距離は、都市計画法（昭
和43年6月15日法律第100号）により、当該地区の外壁
の後退距離が変更された場合は変更後の距離とする。

（幹線、準幹線に面する建築物の構造）

第11条 協定区域内のうち、幹線、準幹線に面する次の区画の建
築物については、法第62条による準防火地域内の建築物の制
限規定を準用する。

- 区画番号 A-8-6, A-8-7, A-11-1~A-11-7, B-1-1~B-1-9, B-2-1, B-7-1~B-7-5, B-8-1~B-8-4, B-9-1~B-9-8, B-15-1~B-15-5, B-22-1~B-22-6, B-23-1~B-23-9, B-29-1~B-29-10, C-1-1~C-1-4, C-2-1, C-2-9~C-2-12, C-3-1~C-3-6

（建築物の用途）

第12条 建築物の用途は、専用住宅または医院（獣医院は除く。）併用住宅とする。ただし、公益上必要な建築物または第30条に定める建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）の認めたもので、かつ、横浜市との事前協議を経たものについては、この限りでない。

2. 前項に定める建築物の戸数は、一区画あたり一戸とする。ただし、第8条ただし書に基づき敷地を分割した場合は、分割後の敷地一区画あたり一戸とする。

(容 積 率)

第13条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(以下「容積率」という。)は、区画番号A-4からA-11ならびにC-1からC-8の区画については、10分の5を、B-1からB-29の区画については、10分の6を超えてはならない(法第6条による確認申請を要しない 10 m^2 以下の物置等の増築も延べ面積に算入される。)

2. 前項の容積率は、都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)により当該地区の容積率が変更された場合には、変更後の容積率とする。

(建 ぺ い 率)

第14条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)は、区画番号A-4からA-11ならびにC-1からC-8の区画については、10分の3を、B-1からB-29の区画については、10分の4を超えてはならない。なお、法第53条第3項第2号は、これを準用する(法第6条による確認申請を要しない 10 m^2 以下の自動車車庫、物置等の増築も建築面積に算入される。)

2. 前項の建ぺい率は、都市計画法により当該地区の建ぺい率が変更された場合には、変更後の建ぺい率とする。

(階数の限度)

第15条 地階を除く階数は、2以下とする。

(建築物の高さの限度)

第16条 建築物の高さは、地盤面(この協定の認可公告時。)から8 mを超えてはならない。

(北側斜線)

第17条 軒の高さが7 m以下の建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の中心線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5 mを加えたもの以下としなければならない。

2. 軒の高さが7 mを超える建築物については、前項中「0.6」「5 m」とあるのはそれぞれ「0.5」「4 m」とする。

(へいの高さおよび材質)

第18条 道路(歩行者専用道路を含む。)に面するへいは、生垣または地盤面からの高さが1.5 m以下のアルミ、スチール、木製その他これらに類する美観を損わないへいとしなければならない。

(屋外工作物の禁止)

第19条 美観を損う広告物、掲示物その他これらに類する屋外工作物を設置してはならない。

(敷地の路地状部分)

第20条 敷地内に路地状部分のある区画については、当該部分に勉強部屋、物置、自動車車庫その他これらに類するものを設置してはならない。

(歩道付道路に面する出入口の禁止)

第21条 歩道付道路に面し、かつ、歩道のない道路に面している区画(C-2-10, C-2-11を除く第11条に規定する区画番号に同じ。)については、歩道付道路に面する部分に自動車の出入口を設置してはならない。

(歩行者専用道路に面する出入口の禁止)

第22条 歩行者専用道路に面している区画の敷地については、当該道路に面する石積の形状変更および当該道路に面する部分に自動車の出入口を設置してはならない。

(水返し堤の撤去禁止)

第23条 宅地付帯の水返し堤は、撤去してはならない。

(宅地付帯緑地の保全)

第24条 宅地付帯緑地は、将来にわたり緑地として維持、保全しなければならない。

区画番号 B-2-1~B-2-17, C-2-1, C-2-2, C-2-4, C-2-5, C-2-7, C-2-13, C-2-14, C-4-1~C-4-3, C-5-3

(屋外アンテナの禁止)

第 25 条 テレビアンテナについては、共同視聴アンテナ施設を利用するものとし、屋外アンテナを設置してはならない。

(有効期間)

第 26 条 この協定の有効期間は、横浜市長の認可公告のあつた日から 2.0 年間とする。ただし、期間満了 6 カ月前に協定者の過半数の文書による申出に基づき、運営委員会が招集する協定者全員の総会において、協定者の過半数による期間満了に伴う協定廃止の同意がなく、かつ、第 6 条による手続きがなされなかつた場合には、この協定は自動的に 20 年間更新されるものとし、以後この例による。なお、自動更新された場合、第 31 条に定める委員長(以下「委員長」という。)は、その旨を横浜市長へ届け出なければならない。

(協定の効力)

第 27 条 この協定の認可公告のあつた日以後において協定区域内の土地の所有者等となつた者に対しても、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。

(違反等の措置)

第28条 第8条から第18条に定める基準に違反した者があつた場合、委員長は、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付けて、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ものとする。

2. 前項の請求があつた場合、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29条 前条第1項に基づく請求があつた場合において、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当該土地の所有者等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ものとする。

2. 前項の提訴手続き等に要する費用は、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30条 この協定の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、再任されることができる。

(役 員)

第31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29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. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、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。

(委員長の変更の届け出義務)

第32条 委員長の氏名に変更があった場合には、横浜市長に届け出なければならない。

(土地の所有者等の届け出義務)

第33条 土地の所有者等は、次のいずれかに該当する場合、その旨を運営委員会に届け出なければならない。

- (1) 土地の所有者等の氏名，住所に変更があつた場合
- (2) 建築物の新築，改築，増築または移転の工事に着手する場

合

(補 則)

第34条 この協定に規定するもののほか，運営委員会の運営，組織，議事ならびに委員に関して必要な事項は別に定める。

(附 則)

- 1 この協定は，横浜市長の認可公告のあつた日から効力を発する。
- 2 この協定書は，これを3部作成し，横浜市長に提出し 委員長および京浜急行電鉄株式会社がそれぞれ1部を保管し，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。