

## 小糸南地区建築協定書

協定 1981 03 26  
更新 1996 03 26  
更新 2006 03 26

### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法および藤沢市建築協定条例に基づき、本協定第6条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、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。

### (用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令によるものとする。

### (名称)

第3条 この協定は、小糸南地区建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

### (協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者および賃借権者（以下「所有権者等」という。）の全員の合意により締結し、これを藤沢市長に申請してその認可を受ける。

### (協定の変更)

第5条 本協定の内容を変更しようとする時は、協定者の全員の合意をもってその旨を定め、これを藤沢市長に申請してその認可を受ける。

### (協定の区域)

第6条 本協定の区域は、別添図面の小糸南自治会区域内とする。

### (協定の廃止)

第7条 本協定を廃止する場合は、協定者の過半数の合意をもって、これを藤沢市長に申請してその認可を受ける。

### (協定者の義務)

第8条 本協定の協定者は、次の義務を負うものとする。

- (1) 第11条で規定する委員会に対して、10平方メートル以上の建築物を建築する時の事前届出義務。
- (2) 同委員会に対する土地建物の名義変更の速やかな届出義務。
- (3) 本協定区域内の所有権者等変更時、新所有権者等への本協定存在の告知義務。
- (4) 新所有権者等の本協定順守義務。

(建築物の制限事項)

第9条 前第6条に定める区域内の建築物の敷地、用途、形態・位置及び意匠は、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) (敷地の地盤高) 建築物の敷地の地盤高は、本協定効力発行の日の地盤高を変更することはできない。  
但し、造園、出入り口、車庫はこの限りでない。
- (2) (敷地面積) 1区画の敷地面積は165平方メートル以上とする。
- (3) (建築物の用途) 建築物の用途は、共同住宅、長屋、寄宿舎は、これを建築することはできない。但し、2世帯住宅は、共同住宅及び長屋に含めないものとする。
- (4) (建築物の階数) 建築物の階数は地階を除き2以下とし、高さは10メートル以下とする。
- (5) (外壁の後退距離) 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。但し、外壁の後退距離については、次のとおりとする。
  - イ. 道路の隅切部分の道路境界線は、隅切がないものと見なす。
  - ロ. 壁面を有しない車庫等及び地盤面より40cmを越えない建築物の部分については、外壁の後退距離の規定を適用しない。
  - ハ. 床面積に算定されない出窓の外壁は、その長さの合計が3.0mを越えない範囲で、外壁の後退距離の規定を適用しない。
  - ニ. 軒の高さが2.3m以下で床面積5平方メートル以内の物置は、外壁の後退距離の規定を適用しない。
- (6) (塀、柵) 敷地境界の囲いについては、風致を損なわないよう生垣または透視可能な柵とし、土、石、コンクリート等の塀は、地盤面より40cmを越えてはならない。但し、柵等の支柱としての使用は、この限りでない。
- (7) (緑化) 第5項の規定により外壁が後退して生じた敷地の周囲の空き地には、環境に応じた植栽等によって緑化を図り、良好な住宅環境の維持に努めるものとする。
- (8) (意匠) 建築物の形態、色彩等の意匠については、良好な住宅環境を形成するよう、留意するものとする。

(有効期間)

第10条

- (1) 本協定の有効期間は、藤沢市長の認可公告のあった日から10年間とする。
- (2) 期間満了4ヶ月前までに協定者の過半数による申し出がなければ本協定は更に10年間延長されるものとし、その後も同様とする。

(委員会)

第11条

- (1) 本協定の運営に属する事項を処理するため、建築協定運営委員会(以下「委員会」と言う。)を設置する。
- (2) 委員会は、自治会により委嘱された建築協定運営委員経験者(3名以内)と各ブロック代表(11名)の委員(以下「委員」と言う。)、及び自治会により委嘱された専門知識を有する評議委員若干名をもって組織する。
- (3) 評議委員の任期は4年、委員の任期は1年とする。但し、任期途中で交代した委員の任期は前任者の残存期間とする。
- (4) 委員は再任されることができる。

(役員及び委員)

第12条

- (1) 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
総務・会計担当	1名
- (2) 委員長は、小糸南自治会の役員会において、委員の中から選任・委嘱される。  
委員長は、協定運営のための事務を総括し、協定者を代表する。  
委員長は建築協定に関する連絡先として藤沢市に登録されているため、交代時には藤沢市の建築指導課へ連絡する。
- (3) 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱し、委員長の事故あるとき、これを代理する。
- (4) 総務・会計担当は、委員の中から委員長が委嘱し、委員会の庶務及び経理に関する業務を処理する。
- (5) 評議委員は、小糸南自治会の役員会において選任・委嘱される。  
評議委員は、専門的見地から委員会に付託された問題を審議し、委員長に提言または助言し、あるいは委員長を補佐して問題の解決を図る。

- (6) ブロック代表委員は、自治会長がいるブロックは自治会長が、それ以外のブロックは役員の中から各 1 名、計 11 名が選任され、委員長を補佐する。
- (7) 建築協定運営委員経験者は、小糸南自治会の役員会において選任・委嘱され、委員長を補佐する。

(委員会の運営)

第 13 条 本協定に規定する事項の他、委員会の運営、組織、議事録並びに委員に関する必要な事項は、別に「小糸南地区建築協定運営委員会運営規則」を定める。

(違反者の措置)

第 14 条

- (1) 第 9 条の規定に違反があった場合、委員会の委員長は、委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、且つ、文書により相当の猶予期間を付して、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ものとする。
- (2) 前項の請求があった場合、当該違反者は、直ちにこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第 15 条

- (1) 前条(1)の請求に対し、当該違反者が従わないときは、委員長はその強制履行を、違反者の費用によって、違反者または第三者にこれをさせるよう裁判所に請求することができるものとする。
- (2) 前項の提訴手続きなどに要する費用は、当該違反者の負担とする。

(付則)

第 16 条 本協定書は 3 部作成し、2 部を藤沢市長に提出、1 部を当自治会の正本として自治会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

2005 年 9 月 26 日

協定者 全 244 名  
協定者代表  
小糸南自治会会長 山田修  
以下、協定者の署名は戸別同意書添付に代える。

## 参考

### 用語の定義

本協定書で使われている用語の定義。

建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根 および 柱 もしくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに付属する門 もしくは 塀をいい、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水設備等の建築設備を含むものとする。 (建築基準法第 2 条 1 項)
建築	建築物を新築し、改築し、または移転することをいう。 (建築基準法第 2 条 13 項)
地階	床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの 3 分の 1 以上のものをいう。 (建築基準法施行令第 1 条 2 号)
敷地面積	敷地の水平投影面積による。 (建築基準法施行令第 2 条 1 号)

## 小糸南地区の建築協定改定履歴

- (1)1981. 03. 26. に「湘南ライフタウン C 地区建築協定」(有効期間 15 年)が藤沢市の宅地市民分譲時の以前に締結されており、これを宅地購入時に土地所有者等は継承した。
- (2)1996. 03. 26. に「湘南ライフタウン C 地区建築協定」を更新。その際、同じ協定区域であった自治会の「ふじ会」地区とは分離し、「小糸南自治会」地区独自の協定となり、「小糸南地区建築協定」と名称を変更。
- (3)2006. 03. 26. に「小糸南地区建築協定」と「小糸南地区建築協定運営委員会運営規則」を改定した。  
小糸南地区建築協定の改定箇所と理由は別紙 1、小糸南地区建築協定運営委員会運営規則の改定箇所と理由は別紙 2 の通り。