

森の里四丁目建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第69条及び厚木市建築協定条例(昭和38年厚木市条例第43号)の規定に基づき、第4条に定める協定区域内における建築物の用途、敷地、位置、意匠、形態及び建築設備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意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、森の里四丁目建築協定(以下「協定」という。)と称する。

(協定区域及び協定区域隣接地)

第4条 この協定の対象となる区域(以下「協定区域」という。)及び協定区域隣接地は、別に添付する図面に表示する区域とする。

(地区)

第5条 前条に定める区域を次の地区(別添区域図)に区分する。

- (1) 戸建住宅地区
- (2) 低層住宅地区
- (3) 中層住宅地区

(協定の締結)

第6条 この協定は、協定区域の土地の所有者(法第77条の規定により土地の所有者とみなされる借主を含む。)並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者(以下「所有権者等」という。)の全員の合意により締結する。

(協定の効力)

第7条 この協定は、その効力が生じた日以降において協定区域内の土地の所有権者等となった者に対してもその効力があるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第8条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は協定区域隣接地を変更しようとするときは、協定者(協定区域内の所有権者等をいう。以下同じ)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、協定者の過半数の合意を得なければならない。

(建築物等の制限)

第9条 協定区域内の建築物の用途、敷地、位置、意匠、形態及び建築設備は、次の各号に定める基準によるものとする。

(1) 建築物の用途

- イ 戸建住宅地区は、一戸建ての専用住宅及びそれに付属する建築物とする。
- ロ 低層住宅地区は、第14条に規定する運営委員会(以下「運営委員会」という。)の同意を得た建築物とする。
- ハ 中層住宅地区は、共同住宅及びそれに付属する建築物とする。

(2) 建築物の建ぺい率及び容積率

- イ 戸建住宅地区および低層住宅地区における建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は50パーセント、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は80パーセントを最高限度とする。

- ロ 中層住宅地区における建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は50パーセント、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は150パーセントを最高限度とする。

(3) 建築物の敷地

- イ 敷地の地盤面は、変更しないこと。また、敷地の斜面地部分並びに擁壁の形態及び構造は変更しないこと。ただし、運営委員会の同意を得たものについてはこの限りではない。

- ロ 戸建住宅地区において敷地は、分割することを禁止する。

- ハ 低層住宅地区において敷地分割を行う場合は、運営委員会の同意を得るものとする。

(4) 建築物の位置

建築物の外壁又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、物置及びこれらに類する用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの及び敷地の地盤を構成する擁壁と一体的に整備される車庫等これらに類する建築物については、この限りではない。

(5) 建築物の高さ

- イ 戸建住宅地区及び低層住宅地区の建物の高さは、現況の宅地地盤面から10メートル以下とする。

- ロ 中層住宅地区の建物の高さは、現況の宅地地盤面から16メートル以下とする。

(6) 建築物の意匠及び設備

- イ 建築物の屋根及び外壁の色彩は、街並みの景観を損ねることなく、周囲との調和に配慮すること。この場合においては、運営委員会の同意を得るものとする。

- ロ 敷地の周囲に囲いを設置する場合は、生垣又は現況の宅地地盤面からの高さが1.2メートル以下の透視可能なフェンス又は鉄柵等とする。

- ハ 建築物に付随するテレビ及びラジオのアンテナの設置は、行わないこと。ただし、有線放送で受信不可能な放送を受けるために設けるアンテナについては、この限りではない。

(7) 敷地の緑化

- イ 敷地内は、環境に応じた植樹を行うものとする。
- ロ 擁壁と道路境界との間に植樹柵がある敷地においては、当該部分に植樹を行うものとする。
- ハ 敷地の入口部分に設けられている植樹柵には植樹を行うものとする。
- ニ 植樹した樹木が良好な街並環境を保持できるよう剪定、病害虫の防除、施肥等を必要に応じて行い、枯死した場合には補植するよう努めるものとする。

(8) 広告物

- イ 戸建住宅地区及び中層住宅地区内に広告物を設置してはならない。ただし、その面積の合計が1平方メートル以内で、かつ、運営委員会の同意を得たものについては、この限りではない。

- ロ 低層住宅地区に広告物を設置する場合は、運営委員会の同意を得るものとする。

厚木市認可

(委員会の同意)

- 第10条** 協定者は、協定区域内に建築物を建築しようとする場合又は前条第1号口若しくは同条第3号イ若しくはハ若しくは同条第6号イ若しくは同条第8号に定める基準に該当する場合は、運営委員会に計画概要書を提出し、同意を得るものとする。
- 2 法による建築物の確認申請書を提出する場合は、前項の同意を得てから行うものとする。
- 3 第1項の計画概要書が提出された場合、運営委員会は、前条に適合していることを審査し、提出された日から起算して30日以内にその結果を書面により通知するものとする。

(違反者に対する措置)

- 第11条** 運営委員会の委員長は、運営委員会の決定に基づき、第9条または前条の規定に違反した所有者等(以下「違反者」という。)に対して工事の施工の停止を請求し、かつ、書面をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。
- 2 前項の請求があった場合において、違反者は、遅滞なくこれに従わなくてはならない。

(裁判書への提訴)

- 第12条** 前条第1項に規定する請求をした場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、運営委員会の委員長は、その強制履行又は当該違反者の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができる。
- 2 前項の提訴手続等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(信義 誠実の原則)

- 第13条** 協定者から協定の各事項又は協定に定めのない事項に関して疑義が生じた場合には、運営委員会が誠意をもって対応するものとする。

(委員会)

- 第14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 委員会の運営、組織等について必要な事項は、別に定める。

(有効期間)

- 第15条** この協定の有効期間は、市長の認可公告のあった日から5年とする。
- 2 この協定に関して、期間満了前に協定者の過半数から異議等の申し出がない場合は、期間満了の翌日から起算して、更に5年間同一条件により協定は、更新されるものとし、以降この例による。
- 3 有効期間中に行われた違反者の措置に関しては、期間満了後も、なおその効力を有するものとする。

附 則

この協定は、市長の認可公告のあった日からその効力を生じる。

平成10年9月7日 認可

平成10年9月7日 公告



森の里四丁目建築協定運営委員会規則

(趣旨)

- 第1条** この規則は、森の里四丁目建築協定(以下「協定」という。)を円滑に運営するため、協定第14条の規定に基づき、運営委員会(以下「委員会」という。)について必要な事項を定めるものとする。

(職務)

- 第2条** 委員会は、協定に規定する事項その他の運営に関する事項を所掌する。

(事務所)

- 第3条** 委員会の事務所は、委員長宅に置く。

(組織等)

- 第4条** 委員会は、森の里四丁目自治会会則第9条(役員)及び別途選出された者の互選により委員を選出し、若干名をもって組織する。ただし、委員は、協定の締結に合意した者でなければならない。
- 2 委員の任期は、1年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の在任期間とする。
- 3 委員の再任は、妨げないものとする。

(役員)

- 第5条** 委員会に委員の互選により、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
広報	1名
会計	1名

- 2 委員長は、委員会を代表し、これを総括する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 広報は、委員会の広報に関する業務を処理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(顧問)

- 第6条** 委員会に顧問を置くことができる。
- 2 顧問は、委員長が協定について専門的な知識を有する者を推薦し、委員会の承認を得て、これを委嘱する。ただし、顧問は協定の締結に合意した者でなければならない。
- 3 顧問の任期は、1年とする。ただし、再委嘱は、妨げない。
- 4 顧問は、委員会の求めに応じ、助言をすることができる。

(会議)

- 第7条** 委員会は、委員長が必要の都度招集する。
- 2 委員会は、委員の過半数の出席により成立し、その議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(経費等)

- 第8条** 委員会の経費は、委員会運営費をもってこれに充てる。
- 2 会計報告は、自治会会則第32条の規定に基づき行うものとする。

(補足)

- 第9条** この規則に定めるもののほか、委員会の運営等について必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、市長の認可公告のあった日からその効力を生じる。

- (1)平成6年9月 施行
- (2)平成11年9月 更新
- (3)平成16年9月 更新
- (4)平成18年4月 更新

森の里四丁目地区まちづくり協定書

(目的)

第1条 この協定は、森の里四丁目地区における工作物及び自動販売機に関する基準並びに動物飼育に関する規範を協定し、住宅地としての環境を良好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意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、森の里四丁目まちづくり協定(以下「協定」という。)と称する。

(協定区域及び地区)

第4条 この協定の対象となる区域(以下「協定区域」という。)及び地区は、森の里四丁目建築協定において表示する区域及び地区とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者(法第77条の規定による土地の所有者とみなされる借主を含む。)並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者並びに居住者(以下「所有権者等」という。)の全員の合意により締結する。

(協定の効力)

第6条 この協定は、その効力が生じた日以後において協定区域内の土地の所有権者等となった者に対してもその効力があるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定に係る協定区域、工作物及び自動販売機に関する基準、動物飼育に関する規範、有効期間又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、協定者(協定区域内の所有権者等をいう。以下同じ。)の四分の三以上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、協定者の過半数の合意を得なければならない。

(工作物の制限)

第8条 協定区域内の工作物は、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 架台等を設けて人工地盤とすることは、禁止する。
- (2) 工作物の高さは、現況の宅地地盤面から10メートル以下とする。ただし、第15条に規定する運営委員会(以下「運営委員会」という。)の同意を得たものについては、この限りではない。
- (3) 工作物の色彩は、周囲との調和に配慮すること。この場合においては、運営委員会の同意を得るものとする。

(自動販売機の制限)

第9条 協定区域内に自動販売機を設置してはならない。ただし、運営委員会の同意を得たものについては、この限りではない。

(動物飼育に関する規範)

第10条 協定区域内の動物飼育において、次の各号に定める規範に心掛けるものとする。

- (1) 動物の愛護に努め、愛情をもって飼育する。
- (2) 動物の無責任な飼育・放しはせず、家族の一員として生涯世話をする。
- (3) 動物の排泄物は放置せず、責任をもって衛生的に始末する。
- (4) 動物飼育において近隣と問題が生じた場合は、誠意をもって解決に努める。

(委員会の同意)

第11条 協定者は、協定区域内に工作物を築造又は自動販売機を設置しようとする場合は、運営委員会に計画概要書を提出し、同意を得るものとする。

2 前項の計画概要書が提出された場合、運営委員会は、前条に適合していることを審査し、提出された日から起算して30日以内にその結果を書面により通知するものとする。

(違反者等に対する措置)

第12条 運営委員会の委員長は、運営委員会の決定に基づき、第8条、第9条又は前条の規定に違反した所有権者等(以下「違反者」という。)に対して工事の施工の停止を請求し、かつ、書面をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 前項の請求があった場合において、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。

(土地所有者等の届出)

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、速やかに、その旨を運営委員会に届出よう努めること。

(信義、誠実の原則)

第14条 協定者から協定の各事項又は協定に定めのない事項に関して疑義が生じた場合には、運営委員会が誠意をもって対応するものとする。

(委員会)

第15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。ただし、運営委員会は森の里四丁目建築協定運営委員会が兼ねることができるものとする。

2 委員会の運営、組織等について必要な事項は、別に定める。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、森の里四丁目建築協定の認可公告のあった日から5年とする。

2 この協定に関して、期間満了前に協定者の過半数から異議等の申し出のない場合は、期間満了の翌日から起算して、更に5年間同一条件により協定は更新されるものとし以後この例による。

3 有効期間中に行われた違反者の措置に関しては、期間満了後も、なおその効力を有するものとする。

附 則

この協定は、森の里四丁目建築協定の認可公告のあった日からその効力を生じる。

