

伊勢原市東大竹地区街づくり申し合わせ

(目的)

第1条 この申し合わせは東大竹特定土地区画整理区域における、建築物の敷地、位置、色彩、構造、設備、垣、柵、及びペット等に関する基準を申し合わせ、緑豊かな山並みに映える、潤いのある街づくりを目指して、子や孫に誇れる、そんな街を作りあげることが目的としています。

(名称)

第2条 この申し合わせは「東大竹地区街づくり申し合わせ」（以下「申し合わせ」という）と称します。

(申し合わせの範囲)

第3条 この申し合わせの範囲は、東大竹特定区画整理事業の区域内とします。

(申し合わせの確認及び指導要請)

第4条 街づくり委員会（以下委員会という）は申し合わせの締結について、市へ確認書を提出するものとします。

② 委員会は街づくり申し合わせの運用について、市に意見を求めることとします。

(申し合わせの締結)

第5条 この申し合わせは、区域内の土地所有者、及び建物の所有を目的とする地上権、又は借地権を有する者（以下土地所有者等という）の総会における3分の2以上の合意により締結します。

(申し合わせの変更並びに廃止)

第6条 この申し合わせの区域、有効期間、第7条による基準、又は違反者の措置等を変更しようとするときは総会において、3分の2以上の同意によります。

② この申し合わせを廃止しようとする場合は、総会において過半数の同意によります。

③ 前2項によるもののうち、他の法律、又は条例等により定められた内容にあっては、その法令等による変更又は廃止手続きを必要とします。

(申し合わせによる基準)

第7条 申し合わせによる基準は次のとおりとします。但し法令等により定められたものにあつては、その法令等の定めるところによります。

② 建築物等の用途の制限

- (1) 自動車教習所、畜舎、ホテル、工場等は地区全域で制限する。
- (2) 危険物施設、マージャン屋、風俗営業関係等は都市計画道路田中笠窪線沿線以外は制限します。
- (3) 広告塔、公告板等は本地区内にある施設に係したものに限り、かつ地区内の美観、風致を損なわないものとします。

③ 土地の高さの基準

敷地の地盤は、土地区画整理事業による造成高とし、変更しないこと。（庭の修景及び出入りのための軽微なものは除く）

- ④ 敷地の面積の制限
建築物の敷地面積として最低は132㎡とします。但し区画整理の換地面積がすでに132㎡未満のものについてはこの限りではありません。
- ⑤ 建築物の壁面の位置の制限
道路及び隣地境界から1m以上とし、共同住宅等は階級により更に距離を考慮するものとし、別表1を基準とします。但し換地の敷地面積が132㎡未満のもの、及び現に存する建築物等、並びに間口、又は奥行きが10m未満の部分には適用されないものとします。
- ⑥ 建築物の高さの限度
別表2の基準によります。
- ⑦ 共同住宅入居者用駐車場用地の確保
共同住宅等を建設する者は、その入居者のための駐車用地として戸数（又は部屋数）の3分の2以上の普通乗用車を基準とした台数の面積を確保するものとします。
- ⑧ 垣、柵の構造
新規及び改造の場合は、コンクリートブロック、石造、レンガ造等以外の生垣、又は透視可能な構造とし、その高さの制限は1.5m以下で、その基礎の立上りは0.6m以下とします。（ただし、門柱、門扉等は除く）
- ⑨ 窓等の基準
対面する窓等是不透明ガラスか、目隠しをする。但し、対面する双方の権利者が認め合ったものはこの限りではありません。
- ⑩ 建築物の意匠の制限
建築物の外壁及び柱の色彩は原色をさけ、白、グレー、茶などを基調とした落ち着いた色調とします。
- ⑪ 緑化の推進
庭の緑化につとめ、庭木等の高さ、形状、種類について一般的な場合以外は、周辺に迷惑をかけないよう十分な手入れ等につとめるものとします。
- ⑫ 自動販売機
地区内に自動販売機は設置できない。但し、店舗に併設するもの、及び自己の施設内で使用されるもので、周囲の環境等を損なうことのないものは、この限りではありません。
- ⑬ ペットの制限
ペットは一般的な愛玩用のものに限り、又周辺に迷惑を及ぼさないよう適切な管理を行うものとします。

⑭ 開発協議

土地区画整理事業完了後における300㎡以上の土地利用等の変更、及び新たに道路、水路等を設置しようとする開発者は、あらかじめ委員会に開発協議を行い、意見を聞かなくてはなりません。

⑮ 擁壁の利用制限

はね出し工法、及びその他工法による擁壁部分の利用を禁止します。

(運 営)

第8条 この申し合わせの管理、及び運営のため街づくり委員会を設置します。

② 委員会は千津北自治会（以下「自治会」という）内に設置します。

③ 委員は、自治会で選出します。

④ 必要に応じ委員会を開催することができます。

(違反した者に対する措置)

第9条 この申し合わせに違反した者があった場合、委員会は当該違反者に対し、工事の施工停止等について、相当の猶予期間をつけて、当該行為を是正させるための必要な措置をとることができます。

(有効期限等)

第10条 この申し合わせの有効期間は締結の日から10年とします。

② 締結の日以後、この区域内の土地等を新たに取得した者も、当然この申し合わせ者とみなします。

③ 期間満了6ヶ月前までに、有効期間に延長に異議のない場合、更に5年延長するものとし、その後において期間満了の時も同じとします。

(適用の除外)

第11条 第7条の基準において、申し合わせ締結以前の既設のもの、又は特別な事情によるものと委員会が承認したものは、その限りではありません。

(附 則)

第12条 この申し合わせに定めるもののほか、運営、基準、その他細目について必要のある事項は委員会で協議し、別に定めます。

② この申し合わせの締結は、平成元年5月12日とし、施工は平成元年6月1日とします。

③ この申し合わせは、管理運営を街づくり委員会から千津北自治会へ移行するため、第8条の一部改正を平成17年4月1日に行い、同日をもって千津北自治会へ管理運営を移行します。

別表 1

内 容 \ 用 途	専用住宅	左記用途以外の共同住宅等	
		2階建まで	3階建以上
建物の壁面等から、道路及び隣地境界までの距離	1 m以上	1 m以上	1.5 m以上
但し共同住宅街区、及び都市計画道路田中笠窪線に接する画地の建物については3階建以上でも1 m以上とします。			
注 (1) ベランダ、外階段の外側は壁面とみなします。 (2) 25㎡未満の車庫、10㎡未満の物置は、その限りではありません。 (3) 3階建て以上1.5 m以上の基準の場合、敷地の状況によって、これが不合理と認められるときは、原則の1 mを割らない範囲で所要の距離を一方に片寄せして決めることができる。			

別表 2

敷地面積	建築高さ制限	
200㎡未満	9 m以下	共同住宅街区内、都市計画道路田中笠窪線に接する画地及び公共的施設で周辺の住居環境に支障がないと認められるものには適用しない。
200㎡以上500㎡未満	12 m以下	
500㎡以上1,000㎡未満	15 m以下	
1,000㎡以上	18 m以下	

注 字句の定義

- 「対面する窓等」とは
隣地境界の近くに設けられたもので、
- (1) 建物の北側の窓、ベランダ、外階段等
 - (2) 建物の東側及び西側の窓、ベランダ、外階段等であり、建物の南側のもの、及び東側、西側でも植樹等のある庭に面して設けられるものは、この限りではありません。