

成瀬第二地区まちづくり協定

(目的)

第1条 このまちづくり協定は、成瀬第二特定土地区画整理事業区域内における建築物等の用途、建築物の敷地面積、壁面の位置、建築物等高さ及びその他周辺環境に配慮すべき事項に関する基準を設け、良好な居住環境の形成の実現を目指し、次世代に誇れるまちをつくりあげていくことを目的とする。

(名称)

第2条 このまちづくり協定は、「成瀬第二地区まちづくり協定」（以下「協定」という。）と称する。

(協定の範囲)

第3条 協定の範囲は、伊勢原都市計画土地区画整理事業成瀬第二特定土地区画整理事業（平成7年12月22日事業計画認可）の施行区域（以下「区域」という。）とする。

(協定の締結)

第4条 協定は、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3分の2以上の合意により締結するものとする。

(管理及び運営)

第5条 協定の管理及び運営にあたっては、成瀬第二地区まちづくり委員会（以下「委員会」という。）を設置するものとする。

2 委員会の委員は、区域内の土地所有者等及び自治会長で組織された「成瀬第二特定土地区画整理事業推進協議会」の委員で構成するものとする。

3 委員は、土地区画整理事業終了後においても、協定の有効期間内は協定の管理及び運営にあたるものとする。

4 委員は、委員長1名及び副委員長1名を選出するものとする。

5 委員会は、必要に応じて開催するものとする。

6 委員会は、必要に応じて総会を開催することができる。ただし、総会は、土地所有者等の過半数以上の出席をもって成立するものとする。

(まちづくりの方針)

第6条 区域内のまちづくりの方針は、次に定めるとおりとする。

(1) 土地利用の方針

協定の地区区分を別図Ⅰのとおりとし、地区を「低層住宅地区」、「一般住宅 A 地区」、「一般住宅 B 地区」、「共同住宅地区」、「沿道業務地区」の5区分し、それぞれの地区の方針により土地利用を誘導することとします。

- 1 低層住宅地区は、戸建て専用住宅を主体とした緑豊かな閑静で美しいまち並の居住環境の形成を図ることとします。
- 2 一般住宅 A 地区は、低層住宅と中層住宅の共存を図る地区として、周囲の自然環境及び都市景観の調和を図りながらゆとりのある居住環境の形成を図ることとします。
- 3 一般住宅 B 地区は、低層住宅と中層住宅及び日常生活に必要な店舗、事務所を立地する地区として、周辺の居住環境と調和した環境の形成を図ることとします。
- 4 共同住宅地区は、秩序のある中高層の共同住宅を主体とした地区として、都市景観の調和を図りながらゆとりのある居住環境の形成を図ることとします。
- 5 沿道業務地区は、沿道業務施設を立地する地区として、周囲の環境及び沿道の景観に配慮した環境の形成を図ることとします。

(2) 地区施設の整備の方針

地区住民の利便に供するポケットパークを地区施設に指定し、整備後はこれらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

(3) 建築物等の整備の方針

良好な居住環境の形成を図るため、土地利用の方針を踏まえ、各地区の特性に応じた建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を制限するとともに、その他周辺環境へ配慮すべき事項に関する基準を定める。

(建築物等の用途の制限)

第7条 建築物等の用途の制限については、別表Ⅰの基準のとおりとする。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第8条 建築物の敷地面積の最低限度については、別表Ⅱの基準のとおりとする

(壁面の位置の制限)

第9条 壁面の位置の制限については、別表Ⅲの基準のとおりとする。

(建築物等の高さの最高限度)

第10条 建築物等の高さの最高限度については、別表Ⅳの基準のとおりとする。

(周辺環境へ配慮すべき事項に関する基準)

第11条 周辺環境へ配慮すべき事項に関する基準は次のとおりとする。

(1) 敷地の地盤の高さの制限

敷地の地盤の高さは、土地区画整理事業による造成高とし、変更しないこととする。
ただし、出入り口、庭の修景等による軽微なものにあつては、この限りでない。

(2) かき又はさくの構造の制限

別図Ⅱの基準のとおりとする。

(3) 擁壁の上部利用の制限

別図Ⅲの基準による擁壁の上部をはね出して利用しないものとする。

(4) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の外壁及び屋根の色は、原色を避け地区の美観を損なわない緑の環境に調和したものとする。

(5) 緑化の推進及び保持

庭の緑化に努め、近隣に迷惑をかけないように剪定等の日常管理は各戸で行うものとする。

(6) 駐車場の確保

敷地内に戸数分の駐車場を確保するものとする。ただし、共同住宅にあつては、全戸数の2分の1以上の駐車場を確保するものとする。

(7) 共同住宅のごみ収集施設の確保

6世帯以上の共同住宅を建築する場合には、ごみ収集施設を確保するものとする。

(8) 自動販売機の制限

低層住宅地区及び一般住宅A地区内には、自動販売機を設置してはならない。ただし、店舗等に併設するもの及び自己の施設内で使用するもので、周囲の環境を損なうことのないものは、この限りでない。

(協定の変更について)

第12条 協定の事項について変更する必要がある場合又は新たに定める必要がある場合、委員会は、関係機関と協議調整をし行うものとする。

(協定の確認)

第13条 委員会は、協定を締結したときは伊勢原市へ確認書を提出するものとする。

(違反したものに対する措置)

第14条 協定に違反した場合、委員会は当該違反者に対し工事施工の停止等について、相当の猶予等の期間を設けて当該行為を是正するため必要な措置を取ることができるものとする。

(有効期間等)

第15条 協定の有効期間は締結日から起算して10年とする。ただし、期間満了の6ヶ月前までに異議がなければ更に5年延長ができるものとする。

2 協定の締結日以後、協定の区域内の土地所有者等となった者に対しては、この協定の効力が発生するものとする。

(適用の除外)

第16条 協定の締結以前の既設のもの及び委員会が認めたものについては、第11条の規定は適用しないものとする。

(補則)

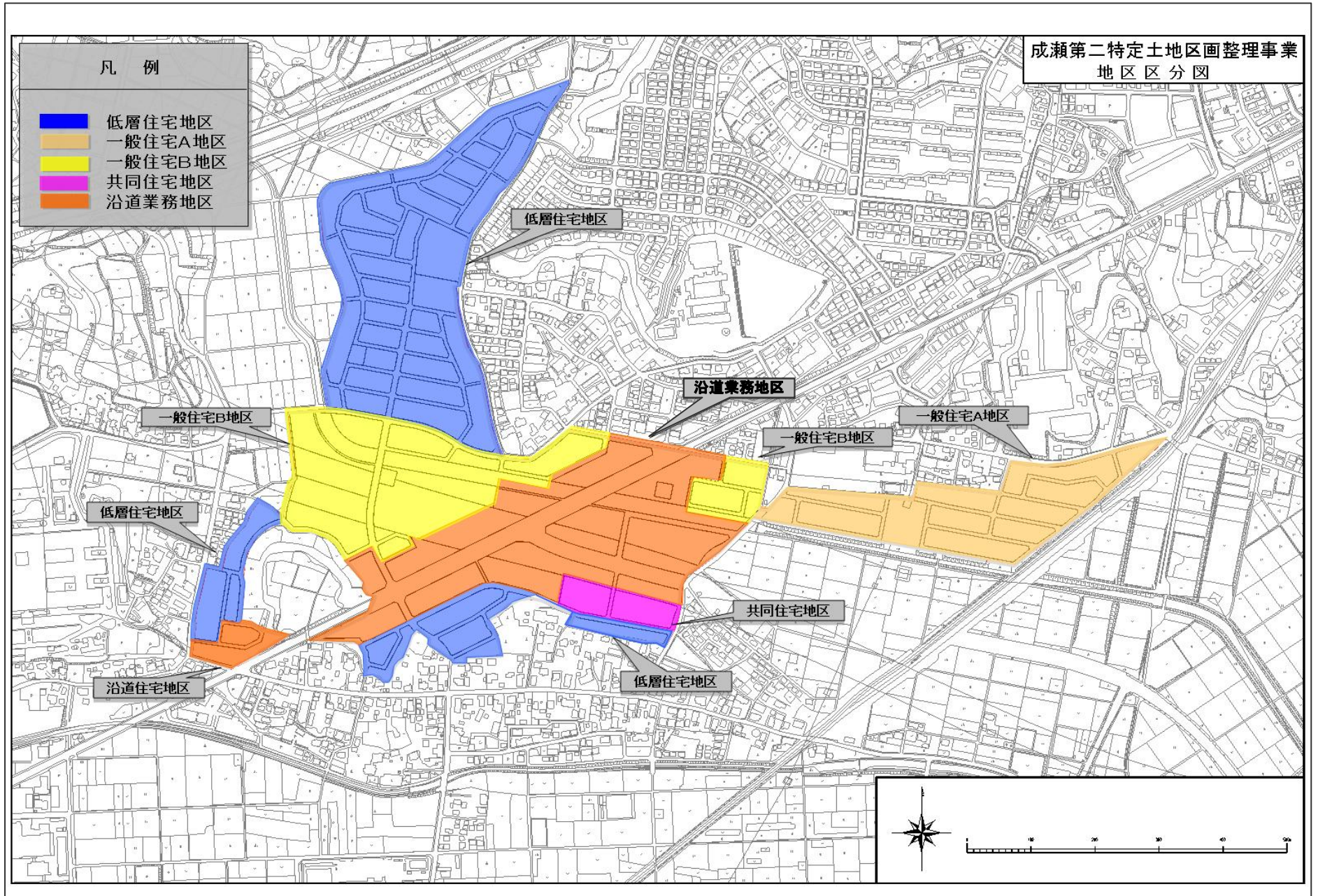
第17条 協定に定めるもののほか、管理・運営・基準その他細目に関して必要な事項は、委員会で協議し、別に定めるものとする。

附則

1 協定の締結は、平成19年3月19日とし、施行は、平成19年3月19日とする。

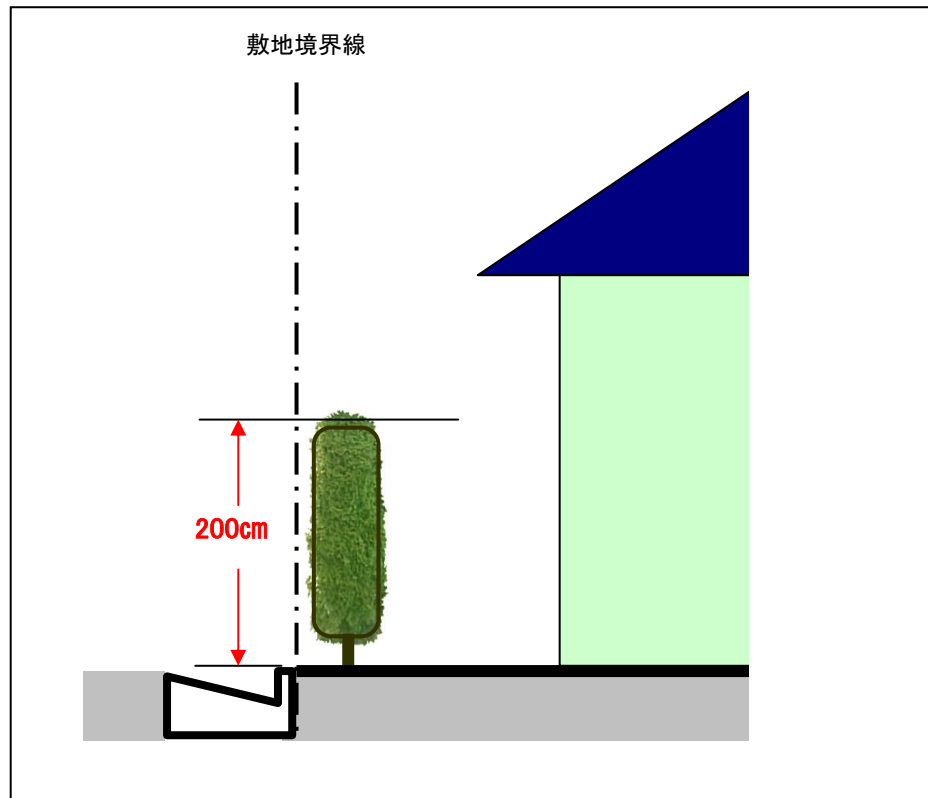
2 第7条に規定する建築物等の用途の制限については、用途地域に適合し、かつ、まちづくり協定に適合するものとする。

別図 I 地区区分図

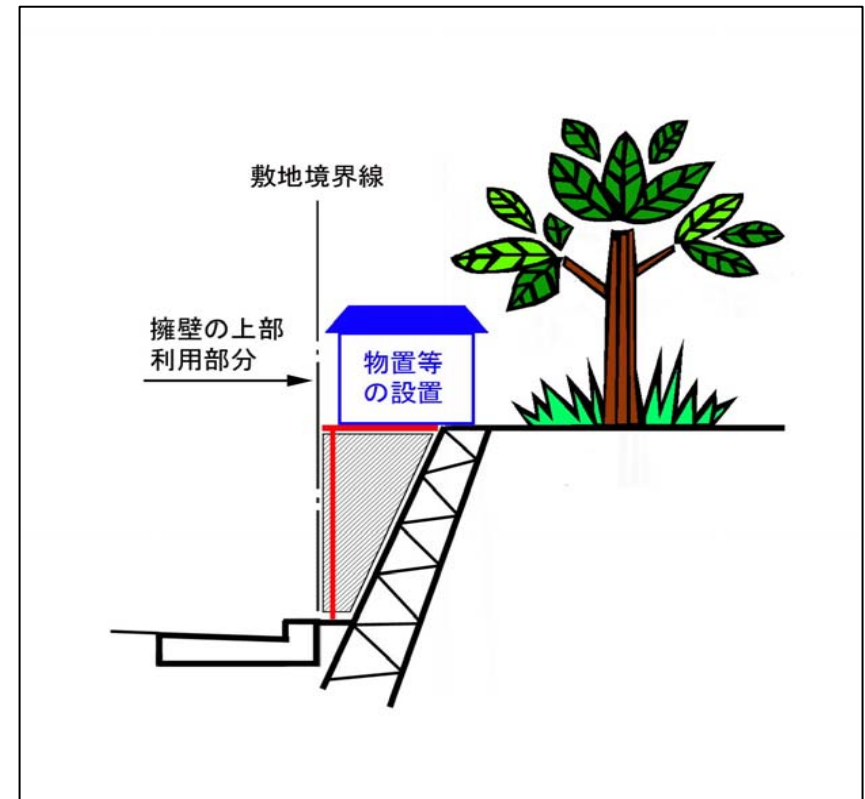


別図Ⅱ かき又はさくの構造の制限

- ① かき又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとします。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものを除きます。（ブロック塀等の閉鎖的な構造は禁止します）
- ② かきの高さは、地盤面から200cm以下とします。



別図Ⅲ 擁壁の上部利用の制限



別表 I 建築物等の用途の制限

建築物の用途		地区区分	低層住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	共同住宅地区	沿道業務地区	備考欄
住宅						×		
長屋								
共同住宅								
寄宿舎又は下宿			×					
兼用住宅	兼用住宅1 兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ、建築物の延床面積の2分の1未満のもの (建築基準法施行令第130条の3に規定されるもの)							
	兼用住宅2 兼用住宅1以外のもの					※-1		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの							
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、1,500㎡以下のもの			×		×		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			×		×		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					×		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの							
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、1,500㎡以下のもの			×		×		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			×		×		
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					×			
ホテル、旅館				×	×	×	×	
学校	幼稚園、中学校、高等学校		×			×		
	小学校		×			×		
	大学、高等専門学校、専修学校等					×		
遊技施設・風俗施設	ボーリング場			×	×	×		
	スケート場			×	×	×		
	水泳場			×	×	×		
	ゴルフ練習場、バッティング練習場			×	×	×		
	カラオケボックス等					×		
	マージャン屋、ぱちんこ屋、					×		
	射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等					×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、							
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等							
公共施設・病院等	図書館、集会所等		※-2	※-2	※-2	※-3		
	巡査派出所、公衆電話所							
	郵便局							
	税務署、警察署、保健所、消防署等							
	地方公共団体の支庁又は支所							
	老人福祉センター、児童厚生施設等							
	公園に設けられる公衆便所又は休憩所							
	路線バスの停留所の上家							
	電気通信事業法第120条第1項の第一種電気通信事業用施設 (電気通信交換所、電報業務取扱所)							
	電気事業法第2条第1項九号の電気事業用施設 (開閉所、変電所)							
	ガス事業法第2条第1項の一般ガス事業用施設 (バルブステーション、ガバナーステーション、特定ガス発生設備)							
	ガス事業法第2条第3項の簡易ガス事業用施設							
	液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項の 液化石油ガス販売事業用施設							
	水道法第3条第2項の水道事業用施設							
	下水道法第2条第三号の公共下水道用施設 (合流式ポンプ施設、分流式ポンプ施設)							
	都市高速鉄道用施設 (停車場又は停留場、開閉所、変電所)							
	熱供給事業法第2条第2項の熱供給事業用施設							
	病院					×		
	神社、寺院、教会等		×	×	×	×		
	公衆浴場		×	×	×	×		
	診療所							
	保育所		×					
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		×					
自動車教習所				×	×	×	×	
附属建築物	自動車車庫							
	畜舎							
工場・倉庫等	床面積が15㎡以下のもの							
	床面積が15㎡を超えるもの			×	×	×	×	
	畜舎			×	×	×	×	
	単独車庫(附属車庫を除く)			×	×	×		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(作業所の床面積50㎡以下のもの)			×	×	×		
	危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場(作業所の床面積150㎡以下のもの)							
	危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場							
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化されるおそれがある工場							
	自動車修理工場(作業場の床面積50㎡以下のもの)			×	×	×		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			×	×	×		
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設							
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設							
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設							
倉庫業を営む倉庫								
倉庫業を営む倉庫以外の倉庫	床面積の合計が 150㎡以下のもの					×		
	床面積の合計が 150㎡を超え500㎡以下のもの			×	×	×		
	床面積の合計が 500㎡を超えるもの			×	×	×	×	

本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

- 注1)
- × この協定により制限する建築物の用途
 - 建築基準法により制限される建築物の用途
 - ※-1 非住宅部分の床面積が150㎡以下のものとする。
 - ※-2 集会所等については、公益上必要な集会所とする。
 - ※-3 図書館は不可。集会所等については、公益上必要な集会所とする。

別表Ⅱ 建築物の敷地面積の最低限度

地区区分	低層住宅地区 一般住宅 A・B 地区 沿道業務地区	共同住宅地区	備 考
敷地面積の最低限度	150㎡	300㎡	

ただし、地域住民が使用する集会所及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物等の敷地は除く。

また、土地区画整理事業の使用収益開始時の面積が基準を下回る場合は、使用収益開始時の面積とする。

別表Ⅲ 壁面の位置の制限

	低層住宅地区	一般住宅 A・B 地区	共同住宅地区	沿道業務地区
道路境界線からの距離	1.0m以上 また、戸建住宅以外の建築物で、3階建て以上の建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	1.0m以上 また、戸建住宅以外の建築物で、3階建て以上の建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。	2.0m以上	1.0m以上
隣地境界線からの距離	1.0m以上 また、戸建住宅以外の建築物で、3階建て以上の建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。	1.0m以上 また、戸建住宅以外の建築物で、3階建て以上の建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。	1.0m以上	1.0m以上

ただし、換地時において敷地の間口及び奥行が一边の長さ10m以上を確保できない場合、その直交する辺と当該外壁等の後退距離を道路境界線（隅切り部分を除く。）又は隣地境界線から0.5m以上確保した場合は、この限りでない。

また、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ当該外壁等の後退距離が道路境界線又は隣地境界線から0.5 m以上であるもの。
- (2) 建築物に附属する柱と屋根からなる自動車車庫で軒の高さが2.7 m以下のもの。
- (3) 建築物に附属する物置その他これらに類する用途（自動車車庫を除く。）で軒の高さ2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの。

別表Ⅳ 建築物等の高さの最高限度

地区区分	限度	備考
低層住宅地区	—	
一般住宅A地区	12 m	
一般住宅B地区	12 m	
共同住宅地区・沿道業務地区	—	