

睦自治会会員各位

平成28年6月14日

睦自治会役員会

睦自治会建築協定書更新について

平成28年5月15日付で回覧した<「建築協定の更新に向けて検討委員会の公開募集」の結果報告>に対して異論が出ましたので、自治会役員会にて再度検討致しました。その結果、下記質問事項に対する会員皆様の御意見をお聞きし、本件に関する今後の進め方の参考にしたいと考えております。現行の建築協定書は添付資料を参照してください。よろしくお願い致します。

記

質問事項:

質問回答用紙に番地及びお名前を記入し、次のいずれかに丸をして下さい。

変更希望の場合は具体的な内容・理由を下記に記入して、6月30日までに各班の役員宅ポストに入れて下さい。各班役員は集まったものを会長宅ポストに入れて下さい

キリトリせん

質問回答用紙

番地 号 お名前

1. 現在の協定書を変更しない。

2. 現在の協定書を変更する。

具体的な内容:第〇〇条を〇〇から〇〇〇〇に変更する。

変更理由:

# ライフタウン睦自治会地区建築協定書

回覧

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法及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(以下協定区域という。)内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、ライフタウン睦自治会地区建築協定(以下「本協定」という。)と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者、及び貸借権者(以下「所有権者」という。)の全員の合意により締結する。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 本協定の内容を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。

2 本協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(協定区域)

第6条 本協定の区域は、次のとおりとする。

ライフタウン睦自治会区域内のうち別紙地番表及び区域図に示す地区とする。

(建築物の制限事項)

第7条 前条に定める区域内の建築物の敷地・用途・形態・位置・意匠及び設備は、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、いずれの隣接敷地の地盤高を超えて変更してはならない。この基準となる地盤高は、当該建築協定時の地盤高とする。ただし、造園のための盛土で40cmまではこの限りではない。
- ② (建築物の用途) 建築物の用途は、共同住宅、寄宿舍、下宿、又は長屋であってはならない。ただし、3親等内の親族が居住する2世帯住宅を除く。
- ③ (建築物の階数) 建築物の階数は地階を除き2以下とする。
- ④ (外壁の後退距離) 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1.0m以上とする。ただし、車庫、物置等の附属建設物で建築協定運営委員会細則に定める基準により認められたものはこの限りではない。
- ⑤ (緑化) 前項の規定により壁面後退して生じた敷地の周囲の空地は、環境に応じた植栽等により緑化を図り良好な住環境に努めるものとする。
- ⑥ (塀と柵) 敷地境界の塀については、風致を損なわないよう、生垣又は透視可能な柵とし、石造、コンクリート造等の部分は地盤面より40cmを超えてはならない。ただし、柵等の支柱又は門柱についてはこの限りでない。
- ⑦ (意匠) 建築物の形態、色彩等の意匠については良好な住宅地景観を形成するよう留意するものとする。
- ⑧ (設備) テレビの屋外アンテナについては、将来この区域で集中アンテナ設備の使用が可能になった場合にはこれを使用するものとし、各戸毎の屋外アンテナは撤去するものとする。
- ⑨ (敷地の面積) 敷地の面積は、1区画165m<sup>2</sup>未満になる分割を認めないものとする。

⑩ (建築物の高さの制限) 建築物の高さは、全ての部分が地盤面から9.0m、軒の高さは6.5mを超えないものとする。

⑪ (北側高さ制限) 北側高さ制限は、建築物の各部分から隣接地境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、地盤面からの高さ5mを加えたもの以下とする。

(建築物の敷地が協定区域の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が協定区域の内外にわたる場合における前条各号の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用する。

(建築物の敷地が協定区域の2以上にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が協定区域の2以上にわたる場合における第7条各号の規定の適用については、当該建築物の全部について、当該敷地の過半の属する協定区域にかかる規定を適用する。

(有効期間)

第10条 本協定の有効期間は、藤沢市長の認可のあった日から10年とする。ただし、期間満了前に第5条に定める手続きを行わない場合はさらに5年延長されるものとし、事後も同様とする。また違反者の処置については、満期終了後も効力を有する。

(権利義務の継承)

第11条 本協定は、藤沢市長の認可公告のあった日以後において、当該建築協定区域内の土地又は建築等について、新たに権利権限を有するに至った者(土地所有者)に対しても、その効力が及ぶものとする。

(違反者の措置)

第12条 第7条の建築物の制限事項に違反のあった場合、第15条に規定する委員長は、第14条で規定する委員会の決定に基づき、当該所有者に対して工事施行の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の期限を定めて、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には、当該所有者等はただちにこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該所有者等がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行を当該所有者等又は第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2. 前項の訴訟手続き等に要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。

(委員会)

第14条 本協定の運営に関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」という。)を設置する。

2 委員会は、睦自治会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、任期途中で委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任することができる。

(役員)

第15条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名

- 2 委員長は、委員の互選とし、協定運営のための事務を統括し、協定者を代表する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長が事故あるときはこれを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補 則)

第16条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営・組織・議事及び委員に関しての必要な事項は、別に定めるものとする。

附 則

- 1 本協定は藤沢市長の認可公告のあった日から効力を発する。

(注) 本協定は、平成19年7月10日、藤沢市長より建築基準法第73条の規定により、認可公告された。

- 2 本協定書を2部作成し、1部を藤沢市長に提出し、1部を委員長が保管する。  
その写しを協定者全員がそれぞれ保管する。

# ライフタウン睦自治会地区建築協定運営委員会細則

## (目的)

第1条 この細則は、ライフタウン睦自治会地区建築協定（以下「協定」という。）第14条に基づき、協定に定めるもののほか、ライフタウン睦自治会地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑にすることを目的とする。

## (組織)

第2条 委員会は、当該年度及びその前年度に、睦自治会において選出された役員をもって組織する。

## (委員会への意見)

第3条 委員会は、必要と判断した時は、委員以外のものに意見を求めることが出来る。

## (議決)

第4条 委員会の議決は、委員全員の2/3以上の合意によるものとする。

## (議事録の作成と保管)

第5条 委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2 議事録は、議題・議事の経過の要領、及びその結果を記載する。

3 委員長は議事録を保管し、利害関係者の請求があった時はこれを閲覧させなければならない。

## (経費)

第6条 委員会にかかる諸経費は睦自治会会費より支出する。

## (事務の執行)

第7条 委員会に関する事務執行は、委員会の承認を得て建築協定運営委員会委員長が行う。

## (付則)

協定書第7条第4項のただし書きの規定によって建築協定運営委員会は、外壁の後退距離について次のとおり一部緩和する。

1 車庫、物置（床面積 $5\text{ m}^2$ 以下、軒の高さ $2.3\text{ m}$ 以下）等の建築物については外壁の後退距離の規定を適用しない。

2 床面積に算定されない出窓の外壁は、その外壁面の長さの合計が $3.0\text{ m}$ を超えない範囲で外壁の後退距離の規定を適用しない。

この細則は、ライフタウン睦自治会地区建築協定の認可公告の日より実施する。