

おおね台団地建築規約

(目的)

第1条 この規約は、おおね台団地内における建築物の敷地、位置、構造及び用途等に一定の制限を設けることにより、近隣の利害を調整し、住宅地として良好な生活環境を維持することを目的とする。

(遵守義務)

第2条 おおね台団地内（北矢名666～3のほか、別紙土地所在図に表示する区域）の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権者（以下「権利者」という）は、建築物の新築及び増改築にあたって、すべてこの規約を遵守しなければならない。

(建築物等の制限)

第3条 おおね台団地内の建築物等に関する基準は、次に規定するところによる。

- 1 建築物の一区画の敷地面積は、この規約の実施日（以下「改正日」という）現在において存する面積とする。ただし、分割後の一区画の敷地面積が130㎡以上となる場合は、分割ができるものとする。
- 2 おおね台団地内（以下「規約適用区域内」という）における建築物の用途は、それぞれ次の各号に定めるところによる。
 - (1) 戸建ての住宅及び住戸数2以内の共同住宅（長屋を含む）。ただし、敷地の造成分譲の当初から共同住宅を建築し、住戸数3以上の共同住宅として使用しているものは、改正日現在の規模程度で建て替えができるものとする。
 - (2) 兼用住宅。（建築物の延べ面積の1/2以上を住宅の用途に供する床面積50㎡以内の事務所又は店舗）
 - (3) 診療所
 - (4) 自治会の集会所、その他公益上必要な建築物。
 - (5) 前各号の建築物に付属するもの。（車庫、物置等、用途上不可分の関係にある付属建築物（以下「付属建築物」という）
- 3 建築物の各部分の高さは、次に掲げる数値以内とする。（別紙、図解）
 - (1) 建築物の最高の高さは、地盤面から9m以内とする。
 - (2) 当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得た数値に3.5mを加えた数値（以下「北側斜線A」という）以内と

- する。
- (3) 当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に、0.6を乗じて得た数値に5mを加えた数値（以下「北側斜線B」という）以内とする。
 - (4) 北側隣地の地盤面が、計画敷地の地盤面より1m以上高い場合は、その高低差から1mを減じた数値に、 $1/2$ を乗じて得た数値だけ計画敷地の地盤が高いものとして、本項第2号及び第3号の規定を適用する。
 - (5) 別に指定する敷地に対する本項第4号の適用は、「1m以上高い場合」を「0.5m以上高い場合」に、「1mを減じた」とあるのを「0.5mを減じた」と読み替えて適用する。
 - (6) ア、別に指定する敷地の指定する側については、本項第2号の北側斜線Aの適用を除外する。
イ、軒高（陸屋根の場合はパラペットの先端）が、6.5m以下の建築物については、当該敷地の指定する側に面する二階壁面の長さが、指定する側の敷地の長さの $3/5$ 以下（7mを限度とする）の場合は、本項第3号の北側斜線Bも除外することができる。ただし、屋上の階段室、その工作物を除く。
- 4 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から北側隣地境界までの距離は、1m以上とする。ただし、次に定める建築物若しくは建築物の部分又は付属建築物については、この限りではない。
- (1) 部分的な突出しが止むを得ないと認められる場合で、外壁の長さの合計が、3m以下の建築物の部分。
 - (2) 地盤面からの高さが2.5m以下の付属建築物。
 - (3) 床面積に算入されない奥行き0.5m以内の出窓等の突出し部分。
- 5 隣地境界が道路、公園等の公共施設及び規約適用区域外の場合は、次のとおりとする。
- (1) 隣地境界が道路の場合は、当該境界に面する軒高6.5m以下の建築物について第3項の北側斜線（A、B）及び第4項の規定は適用しない。
ただし、当該建築物の敷地の地盤面が、当該道路に対面する敷地の地盤面より2m以上高い場合は、第3項第6号の規定を準用する。
 - (2) 隣地境界が公園等の公共施設及び規約適用区域外の場合は、当該境界に面する建築物について、第3項の北側斜線（A、B）及び第4項の規定は適用しない。
- 6 敷地の現地盤面への盛土は行なわない。

(届出)

第4条 第2条に定める権利者が、規約適用区域内に建築物を建築しようとするときは、あらかじめ自治会長に対して、その建築物が第3条の規定に適合するものであることを証する図面等を添えて届出なければならない。

2 10㎡未満の建築物（附属建築物を除く）についても、同様に届出るものとする。

(審査)

第5条 自治会長は、権利者から前条に基づく届出を受理後すみやかに第7条に定める建築審査委員会の審査に付し、その結果を権利者に通知するものとする。

(違反者への措置)

第6条 自治会長は、前条の審査の結果、その建築物が第3条の規定に違反しているときは、当該権利者に是正の措置を求めるものとする。

2 当該権利者が前項の是正措置に応じないときは、自治会長は、建築審査委員会の意見を聞いて、自治会が管理する共益的施設の使用禁止を含む対抗措置をとることができる。

3 第1項による是正措置に応じない者は、隣地の建築物に対する第3条の規制による利益を受けられない。

(委員会)

第7条 第5条の審査及び第6条第2項の違反者への措置に関する意見を述べため建築審査委員会を設置する。

2 建築審査委員会は次の役員で構成する。

委員長 1名

副委員長 1名

委員 若干名

3 委員は権利者から選出し、自治会長が任命する。

4 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

5 委員長及び副委員長は、委員の互選とする。

6 委員長は委員会を代表し、その事務を総括する。副委員長は委員長に事故あるとき、その職務を代行する。

(有効期限)

第8条 この規約の有効期限は、総会で可決成立した日から起算して、10年とする。

2 この規約に関し、前項の期限満了前に、権利者の過半数から、異議等の申出がない場合は、その期間満了の日の翌日から起算して、更に10年間同一条件により、規約は更新されるものとし、以後この例によるものとする。

(規約の廃止及び変更)

第9条 この規約の廃止及び変更は、権利者の過半数の合意によるものとする。

(付 則)

1 この規約は平成12年11月12日から施行する。

2 この規約の施行前に完成した建築物及び工事中の建築物については、第3条の規定は適用しない。

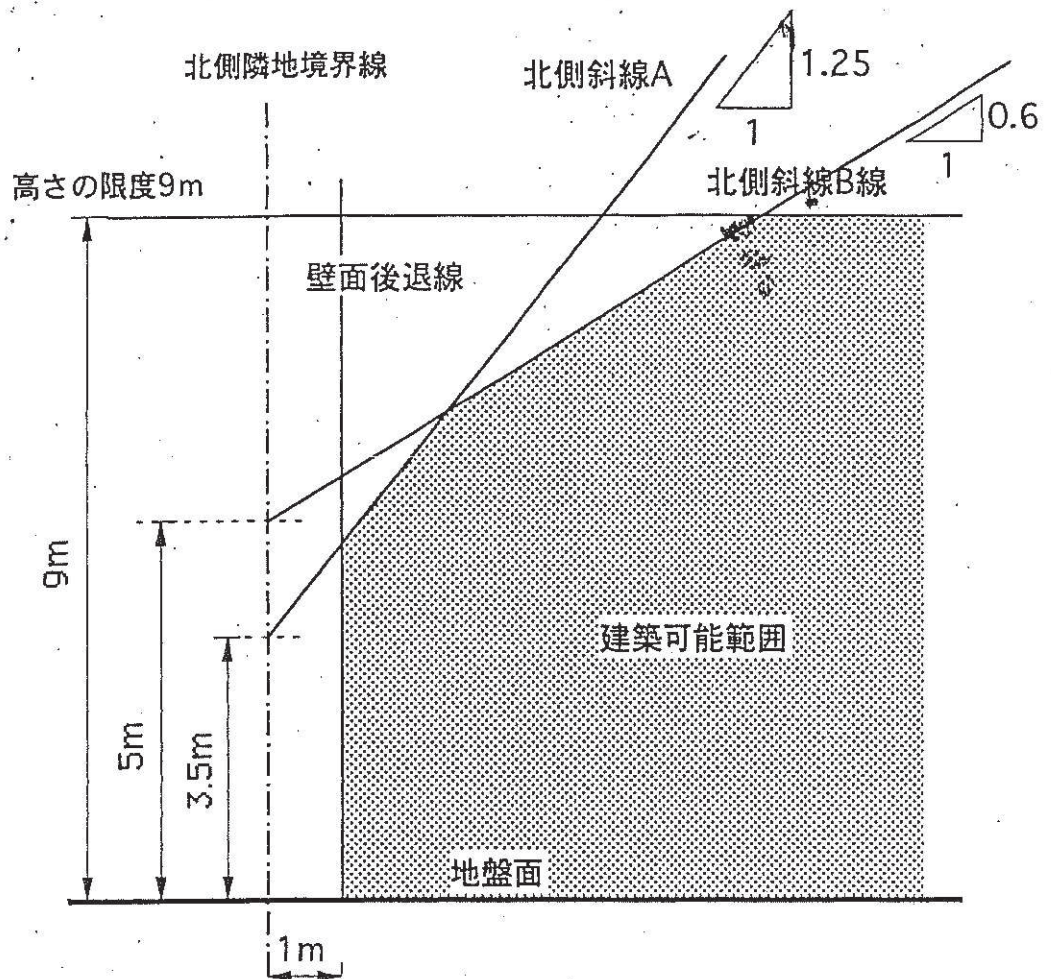
改正建築規約の形態規制の図解

縮尺 1:100

真北に正対している敷地の場合

- * 高さの限度
- * 北側斜線A
- * 北側斜線B
- * 壁面後退

おおよそ該当する地区
B、D1、D2 (一部)

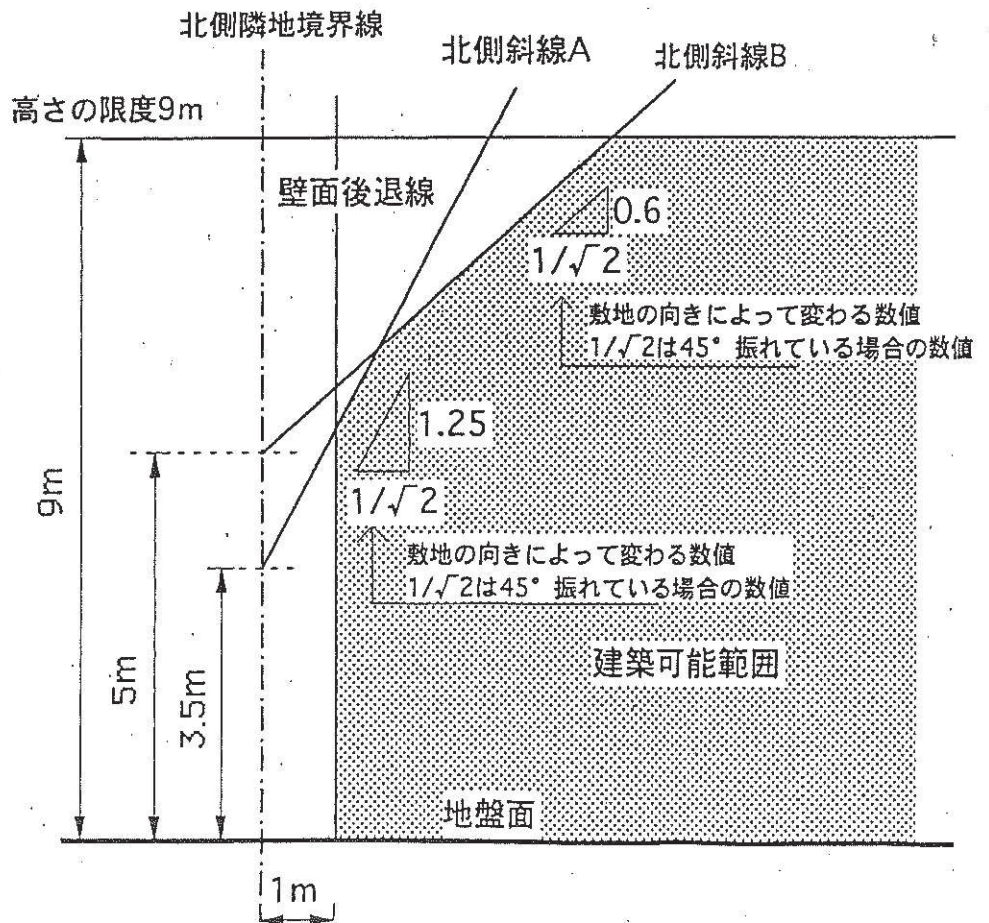


真北に対して 45° 振れている敷地の場合



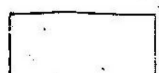
- * 高さの限度
- * 北側斜線A
- * 北側斜線B
- * 壁面後退

おおよそ該当する地区
A、C、D2 (一部) D.3.4

- 注1: 北東側、北西側共に制限を受ける。
- 注2: 但し、別に指定する敷地の指定する側については北側斜線Aを適用しない。又2階壁面の長さが、指定する側の敷地の長さの3/5以下(7mを限度とする)の場合は北側斜線Bも除外できる。
- 注3: 45° 振れているので斜線は急勾配になる。



土地所在図
 土地の所在 神奈川県秦野市北矢名おおね台
 地番 606-

 枠内は規約適用区域
 3項(5)の別に指定する敷地
 3項(6)の別に指定する敷地の指定する

