

フィオーレ喜連川
建築・まちづくりデザインルール

制定日：平成24年 6月16日

フィオーレ喜連川管理組合

フィオーレ喜連川建築・まちづくりデザインルール

(名称・目的)

第1条 この「フィオーレ喜連川建築・まちづくりデザインルール」(以下「ルール」と称する。)は、良好な住居環境の維持増進を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 このルール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(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の定めるところによるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 再生可能エネルギー源 電気事業者による再生可能エネルギー電気調達に関する特別措置法(平成23年法律第108号。以下「法」という。)第2条4項第1号の太陽光及び同項第2号の風力をいう。
- (2) 再生可能エネルギー発電施設 再生可能エネルギー源を電気に変換する設備及びその付属設備をいう。

(ルールの規定)

第3条 このルールは、フィオーレ喜連川管理組合規約として規定・運用する。

(区域)

第4条 このルールの該当区域は、「さくら都市計画地区計画の決定(さくら市決定)」の「フィオーレ喜連川地区地区計画」(以下「地区計画」と称する。)に規定する区域とする。

該当区域：さくら市フィオーレ喜連川一丁目、フィオーレ喜連川三丁目及びフィオーレ喜連川四丁目の全部、並びにフィオーレ喜連川二丁目、フィオーレ喜連川五丁目、喜連川及び金枝の各一部

(建築物等の用途の制限)

第5条 前条に定める区域における建築物の用途制限は、地区計画に規定する「建物等の用途の制限」に掲げられている建築物以外の建築物は建築してはならない。

ただし、本ルール第15条に規定する建築・まちづくりデザインルール運営委員会(以下「委員会」という。)が栃木県及びさくら市との協議のうえ、住宅地としての利用を増進しかつ土地の環境を改善する為、必要と認める用途に供される建築物については、この限りではない。

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- (1) 一戸建ての住宅
- (2) 一戸建ての住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3の各号の一に掲げる事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの(ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計は50平方メートル以下とする。)
- (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(イ)項第8号及び第9号に掲げるもの
- (4) 地域集会場
- (5) し尿処理施設(浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1号に定める「浄化槽」の用に供する施設をいう。)
- (6) 温泉配湯のための施設
- (7) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)

(形態の制限)

第6条 「地区計画」に規定する区域の建築物、敷地、位置、構造及び形態は、「地区計画」に規定する基準に適合しなければならない。

- 2 ルールの目標及び土地利用の方針に基づき、緑豊かな住環境の維持増進を図るため、建築物等に関して次の制限を定める。

制限の種類	区分	地区計画の区域基準値
建築物の容積率の最高限度		100%以下
建築物の建ぺい率の最高限度		50%以下
建築物等の高さの最高限度		12m以下
壁面の位置の制限		1.5m以上
建築物の敷地面積の最低限度		350㎡以上

備考1. 建ぺい率とは、敷地に対する建物の建築面積の割合をいう。

2. 容積率とは、敷地に対する建物の延床面積の割合をいう。

- (1) 建築物の容積率の最高限度
建築物の建ぺい率の最高限度100/100 ただし、法別表第2(イ)項第8号及び第9号に掲げるもの、地域集会場、し尿処理施設及び温泉配湯のための施設の用に供する建築物、並びにこれらの建築物に附属する建築物(以下「公共公益施設等」という。)についてはこの限りではない。
- (2) 建築物の建ぺい率の最高限度
建築物の建ぺい率の最高限度 50/100 ただし、公共公益施設等についてはこの限りではない。
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度
建築物の敷地面積の最低限度 350㎡ ただし、公共公益施設等の用に供する敷地についてはこの限りではない。
ア 前記については、本ルール制定時以前の敷地についてはこの限りではない。
- (4) 壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。ただし、建築物又は建築物の部分次のア、イ及びウに該当する場合はこの限りでない。
ア 突出している外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの
イ 車庫、物置その他これらに類するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面の合計が5㎡以下のもの
ウ 公共公益施設等
- (5) 建築物等の高さの最高限度
ア 建築物の高さ：全ての建築物の高さは、12mを超えてはならない。また、公共公益施設等についてはこの限りではない。
イ 建築物の各部分の高さ：建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。ただし、公共公益施設等についてはこの限りではない。
(i) 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの
(ii) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの

(建物等の意匠の制限)

第7条 建物等の意匠の制限にあつては、地区計画に規定する「建物等の形態又は意匠の制限」によるものとする。

- (1) 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色は避け、林間住宅地に、ふさわしい落ち着いたものとする。

(敷地の利用制限)

第8条 この地区計画区域内の敷地の利用に関しては、次の各号に掲げる基準を遵守しなければならない。

- (1) 区域内の区画について合併して使用する場合は、委員会の承認を得なければならない。
- (2) 敷地の切土及び盛土を行う場合は、その高さは必要最低限度とし、この土留めに使用する構造物は原則としてコンクリートブロック積み、石積み又は鉄筋コンクリート等で施工するものとする。
- (3) 敷地内の空き地は、環境に応じた植樹等緑化に務め良好な管理を行わなければならない。
- (4) 敷地の境界には、塀等を設けてはならない。ただし、生垣等の植栽により行う場合は、この限りでない。
- (5) 敷地内に付設されているし尿及び家庭用雑排水の汚水枡（2区画共用を含む）には、雨水を流入してはならない。
- (6) 区域内の区画に再生可能エネルギー発電設備を設置してはならない。
ただし、建築物に設置される再生可能エネルギー発電設備または公共公益上必要と認められた再生可能エネルギー発電設備については、この限りではない。

(かき又はさくの構造の制限)

第9条 敷地境界にかき又はさくを設置する場合の構造制限は、地区計画に規定する下記のとおりとする。

- (1) 門柱及び門扉を除き、生垣としなければならない。ただし、公共公益施設等の用に供する敷地に設置するものについては、この限りではない。

(宅地等の維持管理)

第10条 宅地等の維持管理に関する事項は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 宅地等は環境に応じた植樹等緑化に務め良好な管理を行わなければならない。
- (2) 宅地等は、草刈り等の環境整備に努めなければならない。
- (3) 宅地等に植樹等をした樹木は、近隣周辺の日照の妨げ、はみ出し等の迷惑にならないように管理を行わなければならない。

(広告等の制限)

第11条 団地内に掲出する広告物等については、委員会で定める場所以外に掲出してはならない。また、屋外広告物は、地区計画に規定する自家用広告物のみとしなければならない。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。

- (1) 委員会が認めた土地の所有者等が共通の用に供する広告物等
 - (2) 土地の所有者等が、自己の敷地内に掲出する自家用広告物等
 - (3) 委員会が公共公益上必要と認められた屋外広告物等
- 2 土地の所有者等以外のものが、団地への広告物等の掲出を希望する場合は、あらかじめ委員会にその旨届け出るものとし、その許可を得なければならない。
 - 3 広告物等の表示面積は、合計1平方メートル以下のものとする。ただし、この基準を上回る広告物等の掲出をする場合は、あらかじめ委員会の承認を得なければならない。

(ルールの継承義務)

第12条 区域内の土地又は建築物を、第三者に譲渡し又は賃貸して使用させる等承継する場合は、第三者に対しルールの内容を遵守させる義務を負うものとする。

(違反措置)

第13条 このルールの第5条、第6条、第7条、第8条、第9条、第10条又は第11条に定める制限に違反した者のあった場合は、委員会が当該土地の所有者等に対し違反行為の停止を要求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を付けて、当該違反事項を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者はこれに従わなければならない。

(委員会)

第14条 このルールの運営に関する事項を処理するために建築・まちづくりデザインルール運営委員会を設置する。

2 委員会は、委員若干名をもって組織する。

3 委員は、土地の所有者等の互選による。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、再選を妨げない。

5 欠員による補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員)

第15条 委員会は、委員の互選により委員長、副委員長を各1名を置く。

2 委員長は、委員会を代表しその業務を統括する。

3 副委員長は、委員長に事故あるときは、これを代理する。

4 委員長の任期が満了したとき又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、すみやかにその旨をさくら市長に報告するものとする。ただし、再任されたときは、この限りではない。

(委員会の組織、運営及び議決権)

第16条 このルールに規定するもののほか、委員会の組織、運営、組合員の各種要望対応及び議決権の方法等に関する必要な事項は、別途、委員会規約により定める。

(土地の所有者等の届出義務)

第17条 土地の所有者等は、所有権及び建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、あらかじめその旨を委員会に届け出なければならない。

(建物等の届出)

第18条 この区域内に建築物を計画する土地の所有者は、建築確認申請の際、あらかじめ委員会にその旨を届け出なければならない。

(建物等の審査・調査及び手数料)

第19条 前条の届出を受けた建築確認申請がルールに適合しているかまた、建築物等が申請どおりに施工されているか、委員会で審査・調査を行うものとする。

2 前項の審査・調査に係る手数料は、申請時に申請者が支払うものとする。

申請1件につき10,000円

附 則

(制定理由)

- 1 このルールは、「フィオーレ喜連川建築協定」で、良好な住居環境が維持されて来たその環境の維持増進を引き続き図ることを目的とする。

(制定日)

- 2 このルールの制定日は、フィオーレ喜連川管理組合総会（総会承認日：平成24年6月16日）にて承認され、「フィオーレ喜連川建築協定」が失効したその日から効力を発する。

フィオーレ喜連川建築協定	建築協定失効日
第1期	平成24年 6月26日
第2期、3期、4期	平成24年10月30日

(改定日)

- 3 このルールの改定日は、平成26年6月22日とする。

(改定理由)

- 4 「フィオーレ喜連川建築協定」の失効に伴い、法的擁護が消滅したが、「さくら都市計画地区計画の決定（さくら市決定）」の「フィオーレ喜連川地区地区計画」が制定され、良好な住居環境を維持増進する法的擁護の確立がなされたのに伴い、このルールと「地区計画」の重複箇所は、法的擁護のある「地区計画」によるための改定を行った。
- 5 建築物等の用途の制限、形態の制限及び敷地の利用制限にあっては、各区域毎（A区域、C区域、D区域）に規定していたが、今回制定された「地区計画」では、各区域を一本化した基準に改められたのに伴い、本ルールも規制緩和された基準に改めた。
- 6 壁面後退距離は、「地区計画」で改正された「壁面の位置の制限」によるものとし、従前に壁面後退距離の対象であった工作物の擁壁、土留については対象外とした。

(削除項目)

- 7 (1) 「区域」のB区域及びC区域のショッピングモール予定地
B区域：地区計画で除外、管理組合の管轄外地域である。
C区域のショッピングモール予定地：地区計画で除外、建築協定制定時に誤った用途指定であった。
- (2) 「形態の制限」における宅地の再造成率は、地区計画で除外されたのに伴い、宅地の有効活用利用を考慮しルールからも削除した。
- (3) 敷地進入路の制限：地区計画で除外、交通量及び地権者の利便性を考慮しルールからも削除した。

附 則（平成28年6月18日）

(規約の一部改正定)

フィオーレ喜連川建築・まちづくりデザインルールの改定に伴い、第2条、第8条を一部改定する。