

## 佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会規約

### 第1章 総 則

(委員会の設置)

第 1 条 佐倉染井野 S 1 地区において締結された「佐倉染井野 S 1 地区建築協定」(以下「協定」という。)の第 11 条の規定に基づき、協定の運営を行うため佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(目 的)

第 2 条 この規約は、協定の実施に必要な委員会の役割を定めるとともに、良好な街並みと景観を誇る染井野の住宅地としての環境を高度に維持増進すること等を目的として、協定第 21 条に基づき、建築物に関する建築指針を定める。

(会 員)

第 3 条 会員資格を有する者は、協定第 5 条に定める協定区域内の土地の所有者等とする。

2 会員は、協定区域内の土地 1 区画につき 1 名とする。

なお、協定の締結に合意した又は協定に加わる意思を表示した底地権者の土地については、借地権者を会員とする。

また、協定区域内の土地の共有者又は共同借地権者は、その者の協議により、会員を定めるものとする。

3 会員が複数区画を所有する場合には、区画数にかかわらず、会員は 1 名とする。

4 土地の使用借権者である建物所有者は、協定に定める建築物に関する基準を遵守するものとし、土地所有者等の同意を得て、土地所有者等に代わり、会員となることができる。

5 協定区域内に居住しない会員は、その居住地を委員会へ届け出なければならない。

また、当該会員は、借家人又は土地の使用借権者である建物所有者に対し、委員会との連絡窓口の役割を依頼するものとする。

(構 成)

第 4 条 委員会は、前条に定める会員の互選による委員をもって構成する。

(建築指針)

第 5 条 委員会は、次の建築指針を定め、会員は、これを尊重する。

(1) 建築物の屋根

(材料) 波型スレート板及び鉄製折板は使用しない。

(形状) ルーフバルコニーを除いてフラット屋根は採用しない。

(2) 隣地境界部分の塀・柵

隣地との境界に接する土地部分のうち隣地のカーポート 1 台に相当するもの(長さ 6m 程度のもの)については、道路との境界に接する土地部分と同じく原則として生垣とする。ただし、隣地との境界に接する土地部分のうちの上記のものに分譲当初から生垣がない場合はこの限りでない。

(3) 屋外設備機器(給湯器及びエアコン室外機等)

屋外設備機器(給湯器及びエアコン室外機等)は、隣地住民の生活環境や植栽等に影響がないよう道路側及び隣地から目立たない位置に設置する。

(4) 門柱、門扉及びカーポート扉

門柱、門扉及びカーポート扉のデザインの仕様については、良好な街並みを乱すことのないよう配慮する。

## (5) 街区ごとの建築様式

建築物の新築、増築又は改築に際しては、可能な範囲で、和風街区には和風建築物を、洋風街区には洋風建築物をそれぞれ建築し、街並みの景観の維持に配慮する。

## (6) 建築物（外壁及び屋根等）の色彩

建築物の色彩は、周囲への景観的調和に配慮したものとし、別に定める色彩指針に基づき色彩を選択する（既存建築物の外壁、屋根、門、塀又は物置等の塗替えを含む。）。

## (7) アンテナ

アンテナの取付位置は、外壁面又は 2 階ベランダとし、その色彩は、乳白色、灰色又は外壁色に近いものとする。アンテナの形状は、円形、箱形又は円筒形とし、その最大面積は、0.285 m<sup>2</sup>以内（パラボラアンテナ径が概ね 60 cm 以内）とする。アンテナに付属するケーブル又はケーブルを収納するカバーの色も本体と同様のものとする。

テレビ受信用アンテナは、地上デジタルテレビ放送、BS（衛星テレビ放送）又はCS（衛星通信放送）の受信用に供するものであって、BS用とCS用のアンテナは、BS/CS共用とする。

## (8) ソーラーパネル等の設備の設置

ソーラーパネル等の設備を屋根又は外壁に設置する場合は、近隣への影響や景観に配慮する。

## (事前届出)

第 6 条 委員会に対する事前届出が必要となるのは、建築協定区域内で行う別表に定める事項とする。

2. 会員は、委員会に対し、別途定める様式により、別表の(1)及び(2)に該当する行為を行う場合には、着工予定の 1 か月以上前に、別表の(3)から(10)までに該当する行為を行う場合には、2 週間以上前にそれぞれ届け出なければならない。

なお、委員会は、届出以前に計画内容の適否について、事前の相談を受け付けるものとする。

3. 会員は、別表の(1)及び(2)に該当する行為を行う場合には、委員会に対し、事前届出に際し、1 件につき 5,000 円の確認手数料を納付しなければならない。
4. 第 1 項の届出を受けた委員会は、別表の(1)及び(2)に該当する行為については、受付から 30 日以内に、別表の(3)から(10)までに該当する行為については、受付から 2 週間以内に、それぞれ届出者に対し、事前届出内容の適否の通知をしなければならない。
5. 会員は、委員会に対する事前届出に加えて、所定の期限までに、地区計画の定めによる事前届出（佐倉市都市計画課）又は建築確認が必要な場合は確認の申請（佐倉市建築指導課又は建築基準法第 77 条の 21 により指定を受けた指定確認検査機関）をするものとする。

## (経 費)

第 7 条 委員会に係る諸経費は、会員全員の負担とする。

2. 会員は、委員会の運営に要する費用として、年会費 500 円を委員会に納入しなければならない。ただし、会員が官公庁、地方公共団体およびこれに準ずる機関の場合は年会費を免除する。
3. 建物が解体されて更地や駐車場に転換し、上物が存在しなくなった場合は次年度以降年会費を免除する。なお、後に建物が建築された場合は当該年度以降、会費を徴収する。
4. 3 月 1 日時点における会員は、当該年の 3 月 31 日までに翌年度分の会費を納入しなければならない。ただし、会計年度途中で協定に参加する会員は、協定参加時に当該年度分全額の会費を納入しなければならない。
5. 会員は、委員会に対し、納付した年会費等の返還を請求することはできない。
6. 会費及び建築物の事前届出手数料に余剰が出た場合は、委員会は、違反者に対する裁判所への提訴等及び将来の出費に備えて積立てを行うものとする。

## 第2章 会 員 総 会

### (会員総会)

第8条 会員総会は、会計年度終了後、2か月以内に召集する。このほか、会員の10分の1以上の者の要求又は委員の過半数の要求があるときは、臨時総会を招集する。

2. 会員総会は、会長がこれを召集し、議長を務める。ただし、会長の罷免が会員総会の議題となる場合には、委員の過半数の者の互選又は会員の10分の1以上の者の互選により選出された者が会員総会を招集し、出席会員（委任状を含む。）の過半数をもって議長を選任する。

### (議 決)

第9条 会員総会は、会員の過半数以上の者の出席（委任状および議決書面を含む。）をもって成立し、議決は、出席会員の過半数をもって行う。

2. 議決は、書面又は代理人によって行うことができる、
3. 総会の議決事項については、議事録を作成し、作成者を除く出席会員2名において、内容を確認し、必要があれば修正又は追記をした上、署名し、議長がこれを保管する。  
なお、議事録には、特定の個人を識別できる情報であって、会員全体への開示を必要としないもの又はその個人の権利又は利益を害するおそれのあるものは記載しない。
4. 会員は、閲覧の必要がある場合には、委員会に対し、その理由を明らかにした上で、総会の議事録の閲覧を請求することができる。委員会は、閲覧が委員会の業務の遂行を妨げ、会員の共同の利益を害すると認める場合を除き、閲覧請求を拒むことができない。

### (議決事項)

第10条 次の各号に掲げる事項については、会員総会の議決又は承認によって行う。

- (1) 委員の選任
- (2) 前年度の収支決算及び当年度予算の承認
- (3) 規約の変更及び廃止に関する事
- (4) その他委員会において重要と認める事項

## 第3章 運営委員会

### (委 員)

第11条 委員は、第8条に定める会員総会において選出する。

### (役員を選任)

第12条 会長は、必要と認める場合には、委員会の決議に基づき、協定第12条第1項に定める役員以外の役員を委員から選出し、協定の運営等に必要な事項を委嘱することができる。

### (委員会の任務)

第13条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を行う。

- (1) 協定第12条から第18条まで及び第21条に係る事項
- (2) 協定及び地区計画条例（「佐倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」、以下同様）違反防止に向けた啓発活動
- (3) その他協定の運営に関する事
- (4) 委員は、自己又は第三者（委員が代表を務める組織を含む。）のために委員会と取引をしてはならない。

### (専門部会の設置)

第14条 委員会は、必要と認める場合には、事前届出がされた建築の適否の審査や協定の運営活動の支援を行う専門部会を設置し、専門部会員を会員に限らず選任することができる。

2. 専門部会員の任期は、選任の都度定めるものとする。

(委員会の開催)

第15条 委員会は、原則として月1回以上開催し、会長又は委員の3分の1以上の者の請求により臨時に開催する。

2. 委員会は、必要と認める場合には、専門部会員の出席を求めることができる。

(委員会の議決)

第16条 委員会は、委員の過半数以上の者の出席(委任状を含む。)をもって成立し、議決は、出席委員の過半数をもって行う。ただし、監事は議決権を有しない。

2. 議決は、書面又は代理人によって行うことができる。

3. 委員会の議決事項については、議事録を作成し、作成者を除く出席委員2名において、内容を確認し、必要があれば修正又は追記をした上、署名し、会長がこれを保管する。

なお、議事録には、特定の個人を識別できる情報であって、会員全体への開示を必要としないもの又はその個人の権利又は利益を害するおそれのあるものは記載しない。

4. 会員は、閲覧の必要がある場合には、委員会に対し、その理由を明らかにした上で、委員会の議事録の閲覧を請求することができる。委員会は、閲覧が委員会の業務の遂行を妨げ、会員の共同の利益を害すると認める場合を除き、閲覧請求を拒むことができない。

(行政との連携)

第17条 委員会は、第13条に定める協定の運営に関する事項のほか、住宅地としての環境の維持増進等のため、佐倉市との連携のもとに、下記の事項を行うことができる。

- (1) 建築基準法及び地区計画条例に違反する行為について、違反是正へ向けた指導又は措置を講ずるよう佐倉市に申し出ること。
- (2) 上記第1号の申出をしたにもかかわらず、改善が図られない場合は、佐倉市に対し、工事の施工停止命令など必要な措置を講ずるよう申し出ること。
- (3) 上記の要望に際しては、当該地区の町内会等の地縁団体と連携して、違反是正に向けた活動を行うこと。

(個人情報の管理)

第18条 委員会は、委員会活動によって知り得た個人情報については、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものとし、協定の運営以外の目的に使用してはならない。

## 第4章 その他

(会計年度)

第19条 委員会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(連絡先)

第20条 委員会の連絡先を会長宅とする。

(他の運営委員会等との連携)

第21条 委員会は、佐倉染井野地区内の他の建築協定運営委員会又は緑地運営委員会と協議を行い、必要に応じて連合運営委員会を開催するなど連携活動の強化に努める。

## 附 則

(施行期日)

1. この規約は、佐倉染井野S1地区建築協定発効日から実施する。

## 改定履歴

(改定の都度、上位へ記載)

改定年月日	改定箇所	改定内容
2017. 04. 16	第 13 条 4 項を追加	委員の利益相反取引を禁止

改定年月日	改定箇所	改定内容
2015. 04. 19	第 7 条 2 項および 3 項、第 9 条	公共機関の会費免除、経費負担基準時期の変更他

改定年月日	改定箇所	改定内容
2024. 04. 23	別表	(10) に解体工事を追加

改定年月日	改定箇所	改定内容
2025. 04. 20	第 7 条 3 項を追加	更地、駐車場（上物なし）の年会費免除

## 【別表】

委員会への事前届出が必要な建築工事等
(1) 建築物（附属建築物を含む。）の建築（新築、増築、改築又は移転）
(2) 土地の地盤の高さの変更
(3) 道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員 5m の道路に面する奥行 0.5m までの敷地部分の変更、隣地境界沿いの生垣・フェンスの変更
(4) 大型の物置（軒の高さが地盤面から 2.3m 以下で、かつ、床面積が 5 m <sup>2</sup> 以内のものを除く。）の設置（ただし、複数の小型の物置の床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> を超える場合には届出が必要である。）
(5) 門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は変更
(6) 自動車車庫（カーポートを含む。）の新たな設置又は変更
(7) 既存建築物の外壁、屋根の色彩の変更又は塗り直し
(8) アンテナの新たな設置又は変更
(9) ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への設置
(10) 建築物の解体工事、更地にする工事（但し、建替新築に伴うものは (1) に含まれる
(11) その他、街並みの景観を乱すおそれがあると委員会が認め、あらかじめ会員に周知した工事等

＜運営委員会規約はここまで＞

---

- ◆ 工事の事前届出について建築協定運営委員会が確認し、**協定・規約に適合している**と判断された場合は、以下に示す「承認済証」を発行しますので、工事期間中は、目につくところに掲示して下さい。（デザインは、将来、変更になる可能性があります。）

