

コモンガーデン桜路 建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、第3条に定める区域（以下「協定区域」という）において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠その他街並み維持等に関する基準を定め、優れた住宅地の景観形成の基盤として、日常生活空間の安全性を確保し、みどりあふれる快適で豊かな居住環境を維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「コモンガーデン桜路 建築協定（以下「本協定」という）」と称する。

(協定区域)

第3条 本協定の対象区域は、別紙の「コモンガーデン桜路協定区域図」（以下「区域図」という）に表示する区域とする。

(用語の定義)

第4条 本協定における用語の定義は、建築基準法及び同法施行令に定めるところによる。

(協定の有効期間)

第5条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった日から10年間とする。ただし、本協定の有効期間満了の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から廃止申し立てが無い場合には、更に10年間延長されるものとし、以後この例による。

(建築物等の基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、構造、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途

建築物の用途は、一戸建て専用住宅に限ること。ただし、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち日常生活に必要な兼用住宅その他これらに類する建築物で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、その用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの、公益上やむを得ないと認められ許可された公民館・集会所等、社会教育的な活動又は自治活動に供するものは、この限りでない。

(2) 区画

別紙土地利用計画図に示す造成区画を変更してはならない。ただし、2区画を限度として連続する区画を一体的に利用する為に当該区画を1区画とする場合は、この限りでない。

(3) 階数

階数は、2階以下とすること。

(4) 外壁

外壁の色は「自然環境や街並みとの調和」を基本とし、原色等の彩度の高いものは使用してはならない。

(5) 地盤の高さ

敷地の地盤面の高さは、造成工事完了時の地盤面を変更してはならない。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

- ア) 建築工事に際しての敷地内における残土処分に伴う変更
- イ) 造園及び自動車車庫の築造等による部分的な変更
- ウ) 隣接する複数の宅地をひとつの建築敷地として一体的に利用するための必要最小限の変更

(6) 広告物

看板、ネオンサイン等の広告物は、設置してはならない。ただし、兼用住宅の場合その用途に合わせて自然環境や街並み及び住環境に充分配慮されたもの、かつ地盤面からの高さが2 m以下及び面積が1 m²以下の場合で、本協定第7条の委員会が承認した広告物においてはこの限りではない。

(委員会)

第7条 本協定を円滑に運営するために、「コモンガーデン桜路建築協定運営委員会」を設置し、次の委員を置くことが出来るものとする。

委員長…1名、副委員長…1名、委員…若干名

- (1) 委員は土地の所有者等の互選により選出する。
 - (2) 委員長は委員の互選とし、副委員長は委員のうちから委員長が委嘱する。
 - (3) 委員の任期は1年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- ② 本協定に規定するもののほか、運営、その他委員会に関する必要な事項は別に定める。
- ③ 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(裁判所への提訴)

第9条 前条第1項の請求があった場合において、当該違反者とその請求に従わないとき、委員会は、その決議に基づき、その強制履行又は当該違反者の費用を以て第三者にこれをなさせしめることを裁判所へ提訴することができる。

- ② 前項の提訴の手續等に要する一切の費用等は、当該違反者の負担とする。

(協定の変更及び廃止)

第10条 本協定で定める、協定区域、建築物等の基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

- ② 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第11条 本協定は、認可公告のあった日以降において土地の所有者等になったものに対してもその効力があるものとする。

- ② 土地の所有者等は、その所有する土地及び建物を第三者に貸与するときは、本協定に定める事項を当該第三者に遵守させる義務を負うものとする。

(附 則)

1. 経過措置として、委員会が設置されるまでの間、積水ハウス株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。
2. 協定区域内の土地及び建築物を販売する為に、一時的に建築する事務所については、本協定は適用しないものとする。

コモンガーデン桜路 まちづくりガイドライン



美しいまちなみを形成しながら、防犯性を高める外構計画

建築する住宅に関するガイドライン

このまちは、戸建住宅を基本とした住宅街であるため、建築できる建物の用途等に制限を設けています。また、建物の壁面の位置を制限し、広がりのある街路空間や緑地スペース、プライバシー・日照・通風等を考慮した、ゆとりのある住棟間の環境を確保します。

◆ 用途

一戸建・専用住宅(コモンガーデン桜路 建築協定に準じる。)

◆ 建物の階数及び高さ

階数は2階建てまで(ペントハウスでの屋上利用は不可)、かつ高さは10m以下とする。

◆ 区画内建物の配置(建物の後退について)

建物の配置は、外壁等の中心線から敷地境界線までの距離は、以下の通り距離寸法を確保してください。

- ① 隣地境界線までの距離寸法 … 1.2m以上
- ② 道路境界線までの距離寸法(フットパス含む) … 1.5m以上

◆ 北側斜線について

建物の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とします。

◆ 建物の色彩、形態及び意匠

団地全体の景観や環境に調和したものとして下さい。原色等の彩度の高いものや無彩色の黒に近似の単色使用を避ける。

宅地・外構に関するガイドライン

まちなみを形成する各住戸の宅地の保全を図るため、また、まちなみに調和する外構のルールについて説明しています。

◆ 区画の制限

- ① 造成完了時の区画を変更できません。ただし、2区画の連続した区画を併合して1区画として利用することができます。

◆ 地盤の高さ

造成工事完了時の石積み擁壁天端を越えないものとします。
但し、造園工事等により必要とされる限度で高さを変更するときはこの限りではありません。

- ※ 造成工事完了時の石積み擁壁は、その全部又は一部を解体撤去することはできません。
但し、建築工事に伴い解体した場合は、すみやかに復旧するものとし、その際の石積み長さ・石種・積み方は造成完了時のものを踏襲しなければなりません。

◆ 隣地境界部の外構

- ① 隣地境界部分の境界壁は宅地地盤高が高い宅地が原則的に設けるものとする。(ただし、建売等で事前に施工する場合などを除く)
- ② 隣地境界部分は、透視性のあるブロック積・ウッドフェンス・生垣・ブロック+フェンス等とし、延高が1.5mまでとする。
(基礎部分の延高は50cmまでとする。)

◆ 道路境界部・駐車スペースの外構

- ① 道路境界部分の外構計画はオープン外構を基本とする。
※ オープン外構とは、道路に面して開放的な外構スタイルで植栽を主体に構成されます。プライバシーや防犯性を高める程度の生垣やフェンスを設けながら楽しげに庭先を演出し、まちなみに柔らかく調和しながら建物のシルエットを美しく表現できます。アプローチ廻りに設ける門柱や門扉は独立型で門扉は設けません。
- ② 門扉・門柱等を設置する場合は、道路境界線から50cm以上後退した位置に設置してください。
(土留のためのブロック・石積等は除く)
- ③ 緑の連続性を確保するため、道路等に面する垣又は柵等は、生垣等又は前面に植栽を施した塀若しくはフェンス等とします。
- ④ 全面コンクリート仕上げだけの駐車スペース床仕上げはできません。
- ⑤ 道路境界から奥行き60cmを協調スペースとして、共用の床材(指定石材)を必ず施して頂きます。

緑化に関するガイドライン

◆ 緑化範囲

- ① 団地内道路境界側(フットパス含む)は、境界長さの1/2以上植栽による緑化をお願いします。
 - ・ 土留ブロック+フェンスとせず、中低木の列植、生垣等植栽を多く配置してください。
 - ・ ただし、道路境界が2面以上ある敷地においては、総境界長さの2/3以上植栽にて緑化できれば一面のみの開口は可能とします。
- ② アプローチ側の道路境界から2.0m以内に2.5m以上の高木を1本以上(2本以上が望ましい)の配置をお願いいたします。
 - ・ 各宅地の高木の樹種については、当社が推薦する「5本の樹」の中か5本以上お選びいただき、植えるものとします。
- ③ 駐車スペースの後方等、建築物の基礎が全面道路側に見える場合は、基礎立ち上がり部分を低木等での緑化をお願いします。