

ガーデンシティ舞多聞てらいけプロジェクト 建築協定・緑地協定の解説

2015年9月

舞多聞西3丁目地区建築協定・緑地協定運営委員会

※この解説は、建築協定・緑地協定で定められた項目について、より分かりやすくするための解説書であり、協定項目以外の基準を新たに設けるものではありません。

■建築協定

第7条(1) 建築物は、専用住宅または店舗等兼用住宅とする。

◆解説：建築可能なものは以下のとおり。

●個人専用住宅

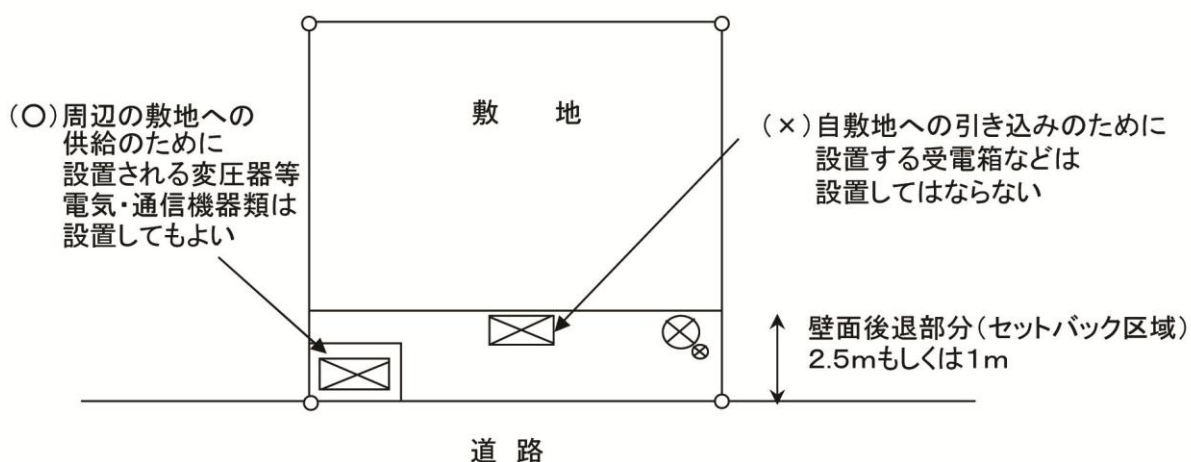
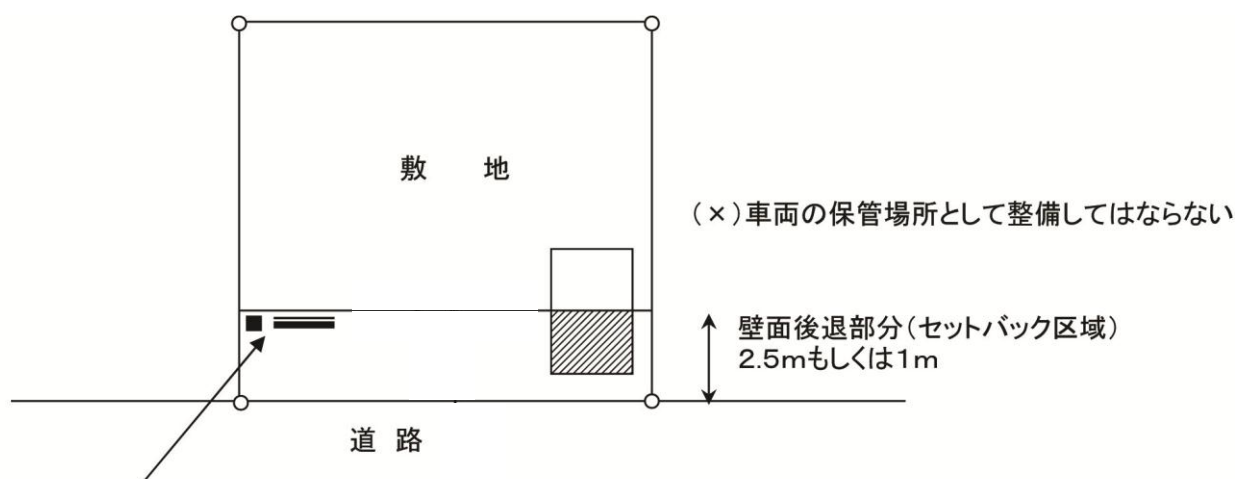
●以下に示す店舗等兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）

- ・居住の用に供する床面積が述べ面積の1／2以上
- ・次の用途に供する床面積の合計が50㎡以下

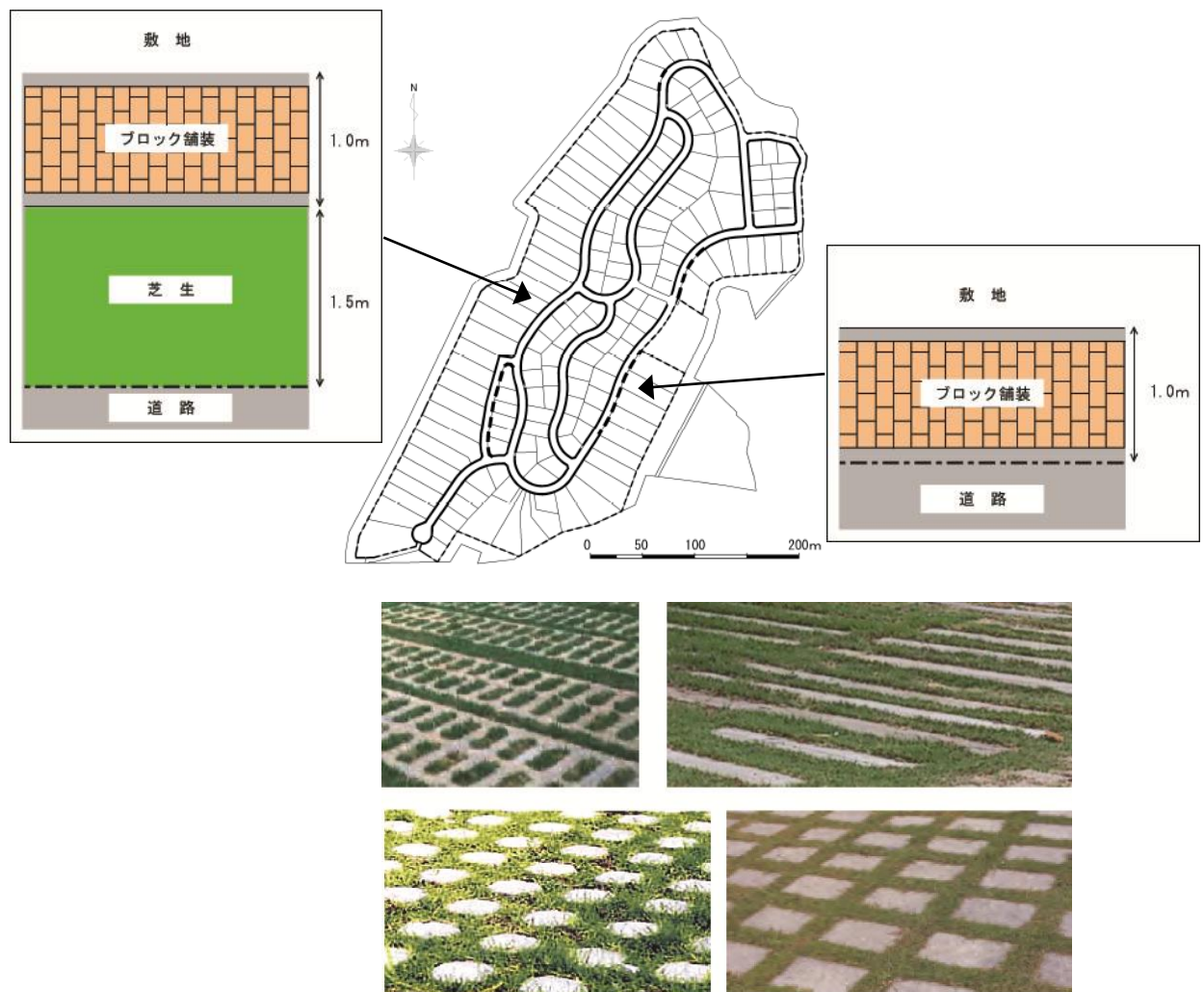
- ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車
で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を
運営するものを除く）
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これら
に類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭用電気器具店その他これらに類するサ
ービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.
75キロワット以下のものに限る）
- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、
菓子屋、その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出
力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合
にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）

第7条(2) 前面道路境界から建築物の外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は2.5メートル以上とする。ただし、別図2に示す区域については、この距離を1.0メートル以上とする。なお、これらの壁面後退部分（以下「セットバック区域」という。）には、樹木及び堅固な構造物（門・塀・フェンス等の工作物）を設けてはならない（ただし、周辺の敷地へ供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。）。また、セットバック区域の設えは、別図3及び4のとおりとし、車両の保管場所として整備してはならない。

◆解説：



セツバック区域の設え



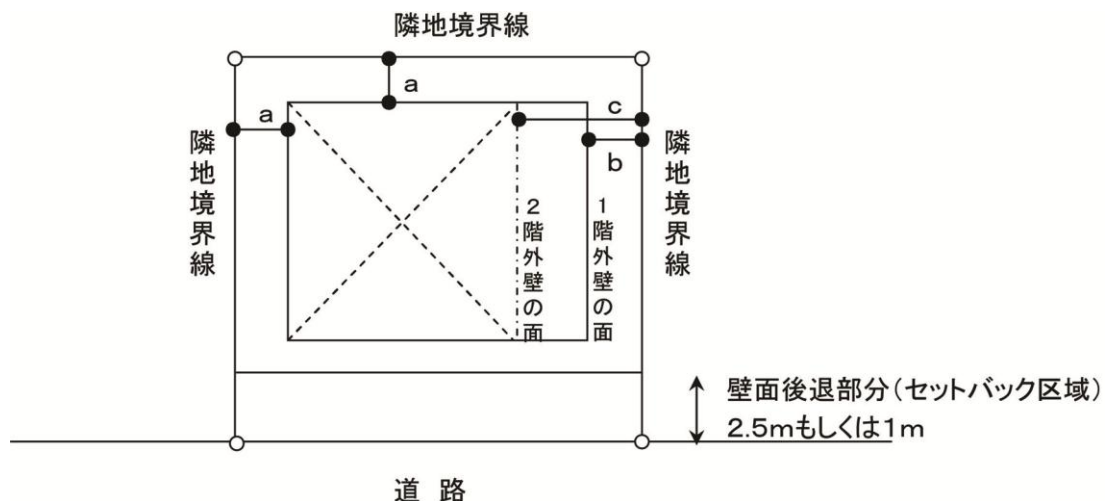
セツバック区域の芝生部分に車両の乗り入れを設ける場合は、緑化ブロック、植生ブロック、枕木、飛び石等を利用して可能な限り、芝生を残す※。

- ※注：
- ・芝生を残す面積は、セツバック区域の芝生部分の面積の50%以上とする。ただし、自然素材の使用に努める等の景観への配慮がされている場合に限り、30%以上を限度に、芝生を残す面積の減少を認める場合がある。
 - ・複数の辺にセツバック区域がある敷地では、各辺において個別に、上記の芝生を残す面積の条件を満たさなくてはならない。
 - ・まとまった面積のコンクリート舗装は認めない。帯や点状のコンクリート舗装の場合においても、着色する等の景観への配慮を行うこと。
 - ・セツバック区域の芝生部分には、10cm 程度までの高さに維持管理される場合に限り、委員会の判断により芝生を地被植物に置き換えることを認める場合がある。

セツバック区域のブロック舗装部分の色・形状を変更してはならない。ただし、補修等において同一のブロックが入手出来ない場合等に限り、委員会の判断により、色・形状の変更を認める場合がある。

第7条(3) 隣地境界線から建築物の壁面（建築物の外壁仕上面）までの距離は
1.0メートル以上とする。

◆解説：



a：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退

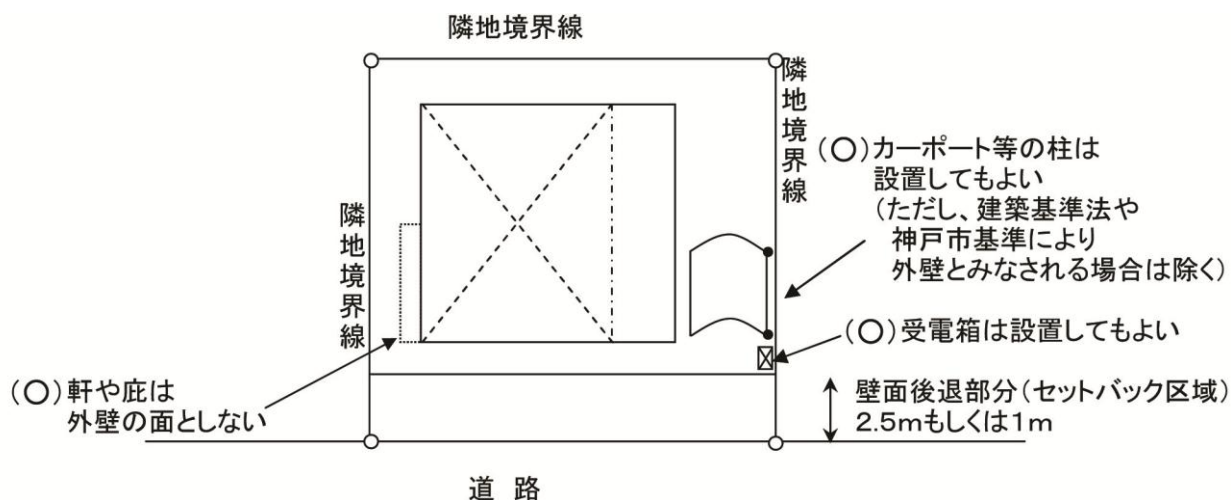
【2階以上の外壁の面の位置（c）が1階の外壁の面の位置（b）と異なる場合】

b < c の場合

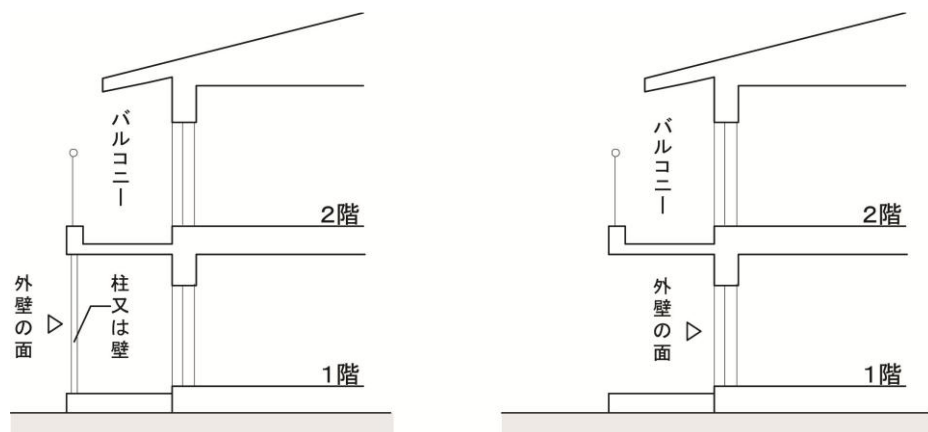
b：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退

b > c の場合

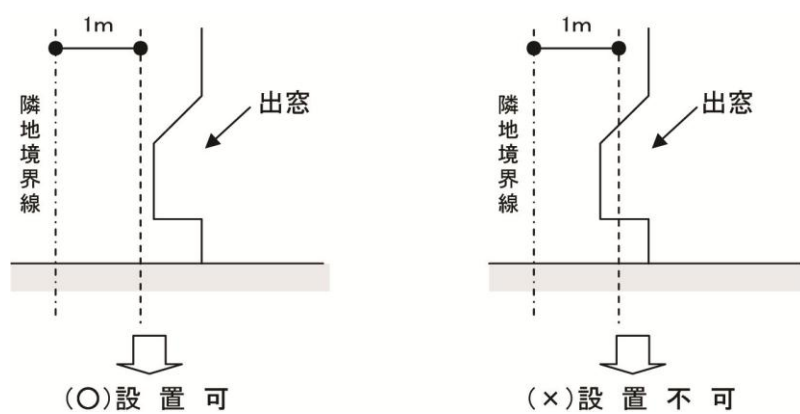
c：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退



柱又は壁のあるバルコニー・ベランダは、外壁とみなす。



出窓がある場合は、以下のとおりとする。



地階となる場合、柱または壁のある場合は外壁とみなす。

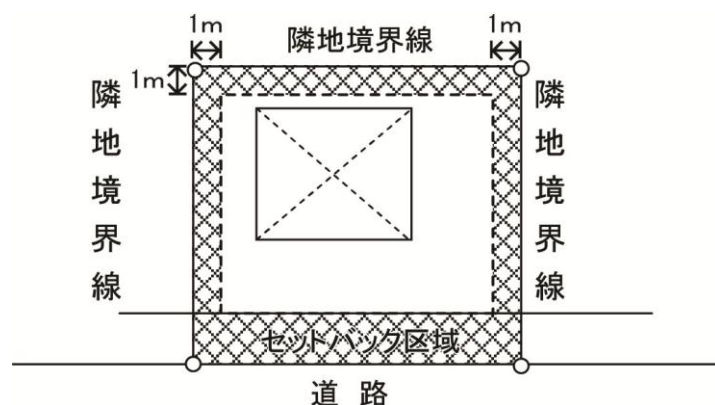
第7条(4) 建築物の敷地の地盤面の高さは、原則、変更してはならない。但し、住宅建設と一体とみなされる地盤面の高さの変更については除くが、この場合においても、セットバック区域及び隣地境界線から1.0メートルの範囲は、地盤面の高さを一切変更してはならない。

◆解説： 住宅建設と一体とみなされる地盤面の高さの変更とは、以下の場合に係る最小限の変更。

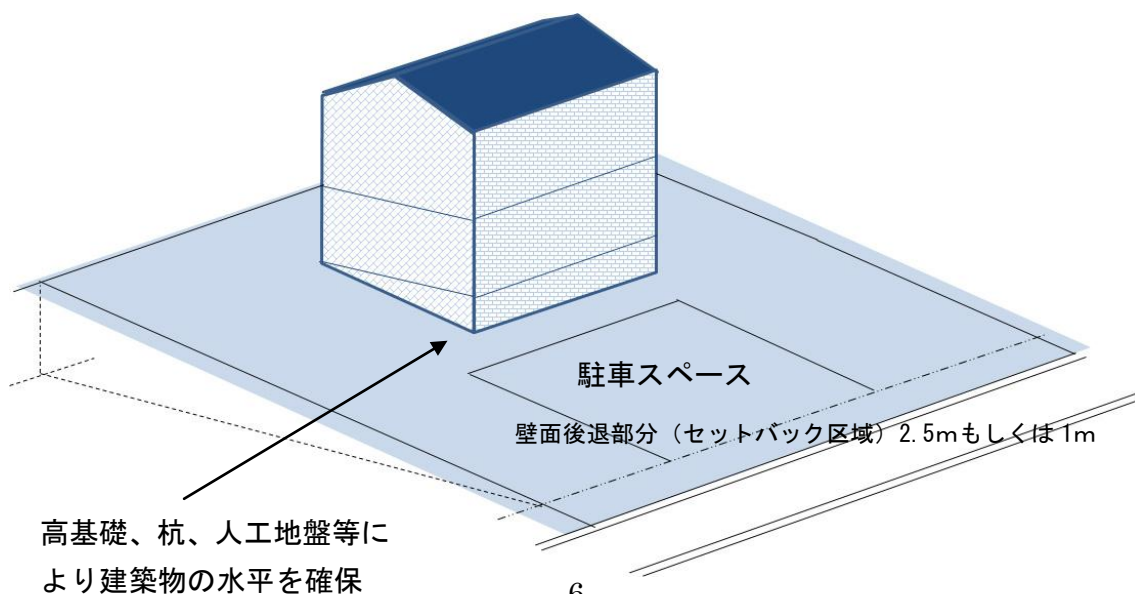
- ・住宅や離れ等の基礎部分
- ・玄関、勝手口などの出入口、避難口
- ・駐車場部分および駐車場・玄関から道路までのアプローチ部分
- ・雨水処理など宅地・建物を保全するために必要な部分

セットバック区域及び隣地境界線から1.0メートルの範囲は隣地への雨水排水・土砂流出、景観の観点から迷惑を及ぼさない範囲として、地盤面の高さは一切変更してはならない。

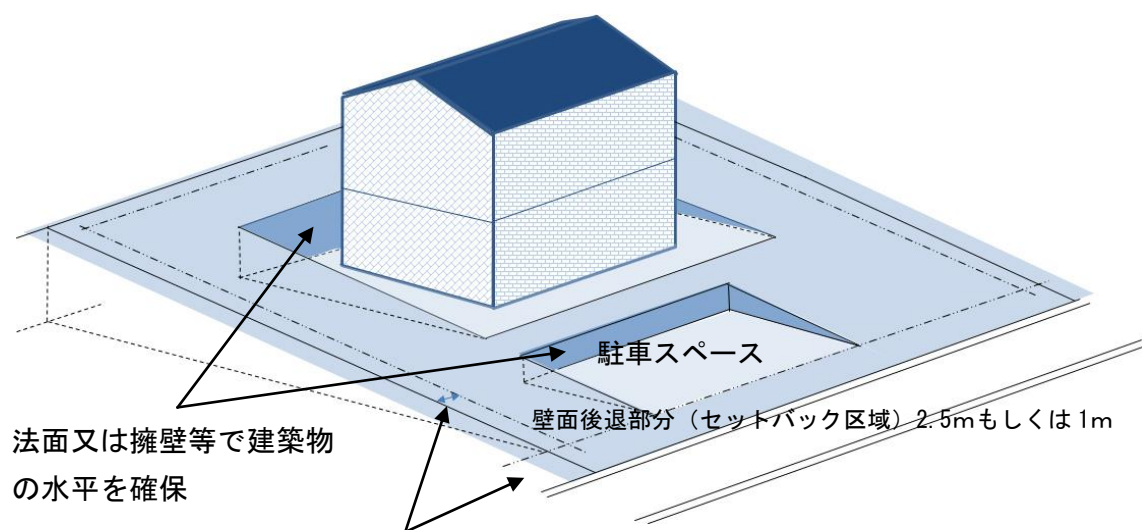
なお、植栽等による緑化のために養土を盛る場合に限り、委員会の判断により地盤面の変更とはみなさない場合がある。



【参考1：スロープに合わせた住宅建設例】

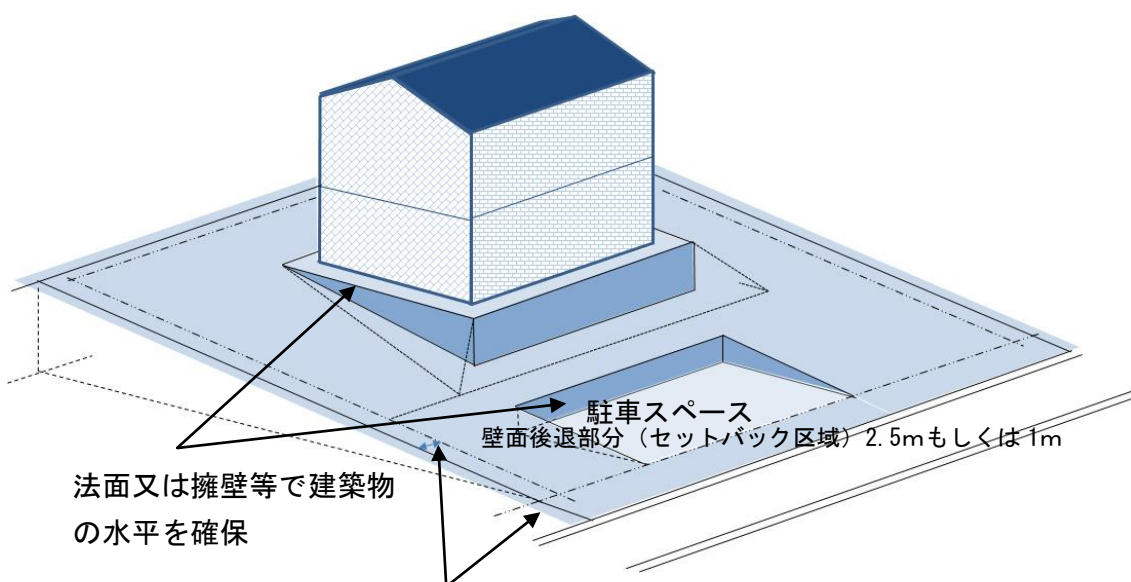


【参考２：地盤高さを切り下げる住宅建設例】



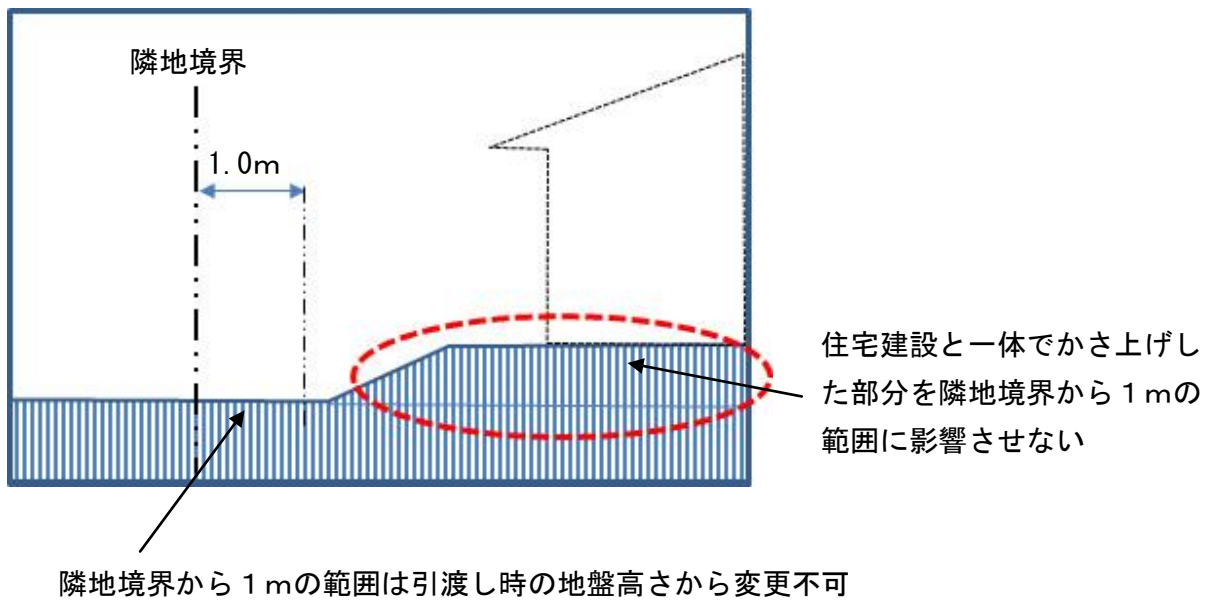
セットバック区域及び隣地境界
から1mの範囲は、地盤高さの変
更を認めない。

【参考３：地盤高さを盛り上げる住宅建設例】

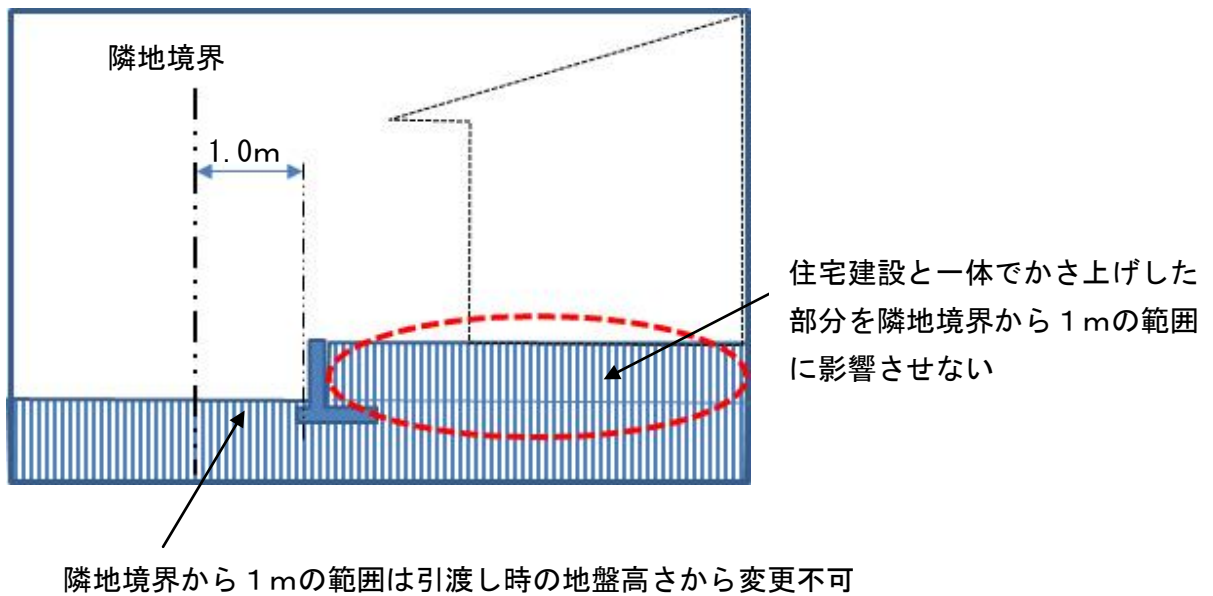


セットバック区域及び隣地境界
から1mの範囲は、地盤高さの
変更を認めない。

○隣地境界沿いで地盤高さを変更できる範囲

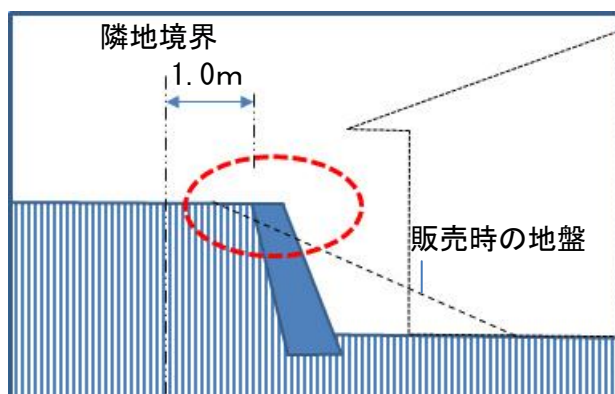


○擁壁を設置する場合

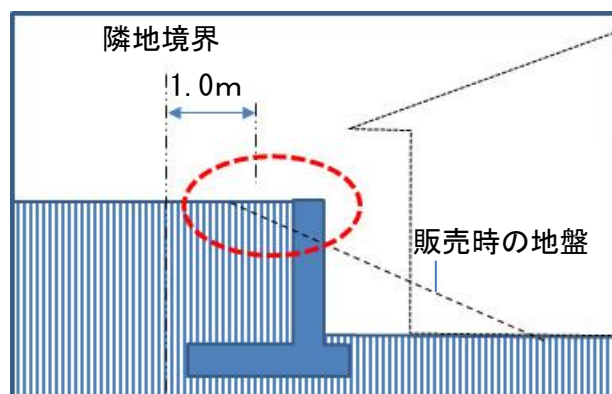


○隣地境界側の地盤を切り下げ、擁壁を設置する場合の基準

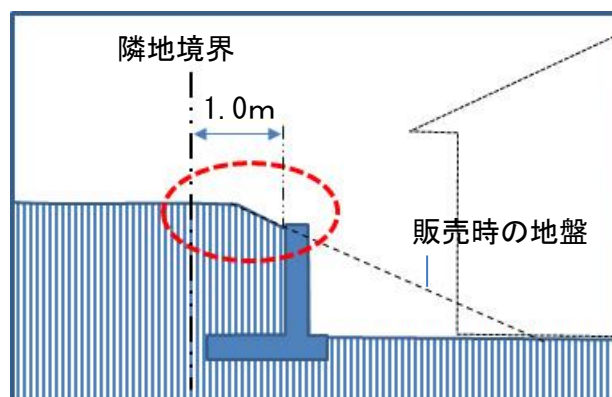
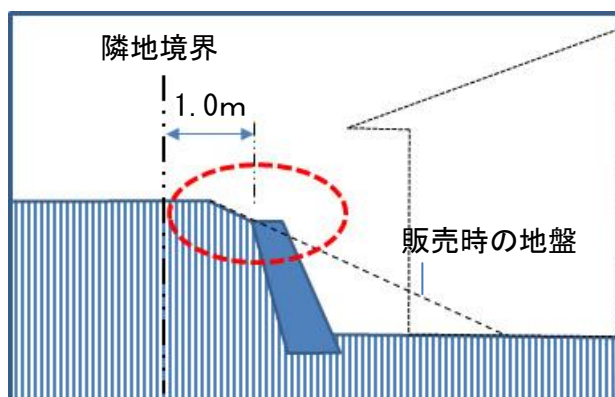
もたれ擁壁の場合



L型擁壁の場合



(×) 隣地境界から 1.0mの範囲は地盤高さを変更できないので不可。

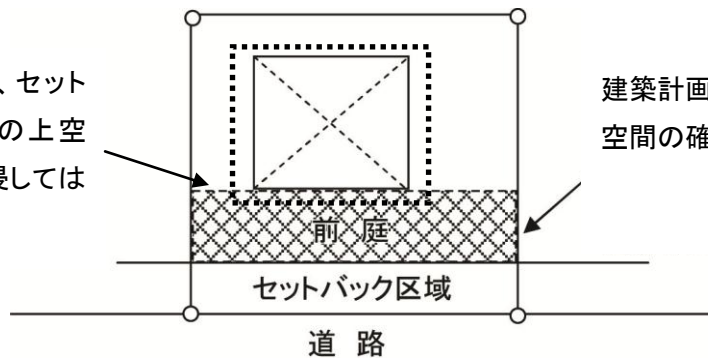


(○) 隣地境界から 1.0mの範囲内の地盤高さを変更しない擁壁設置は可。

第7条(5) セットバック区域から建築物の外壁・柱の面をできるだけ後退させ、前庭としての空間の確保に努める。

◆解説：

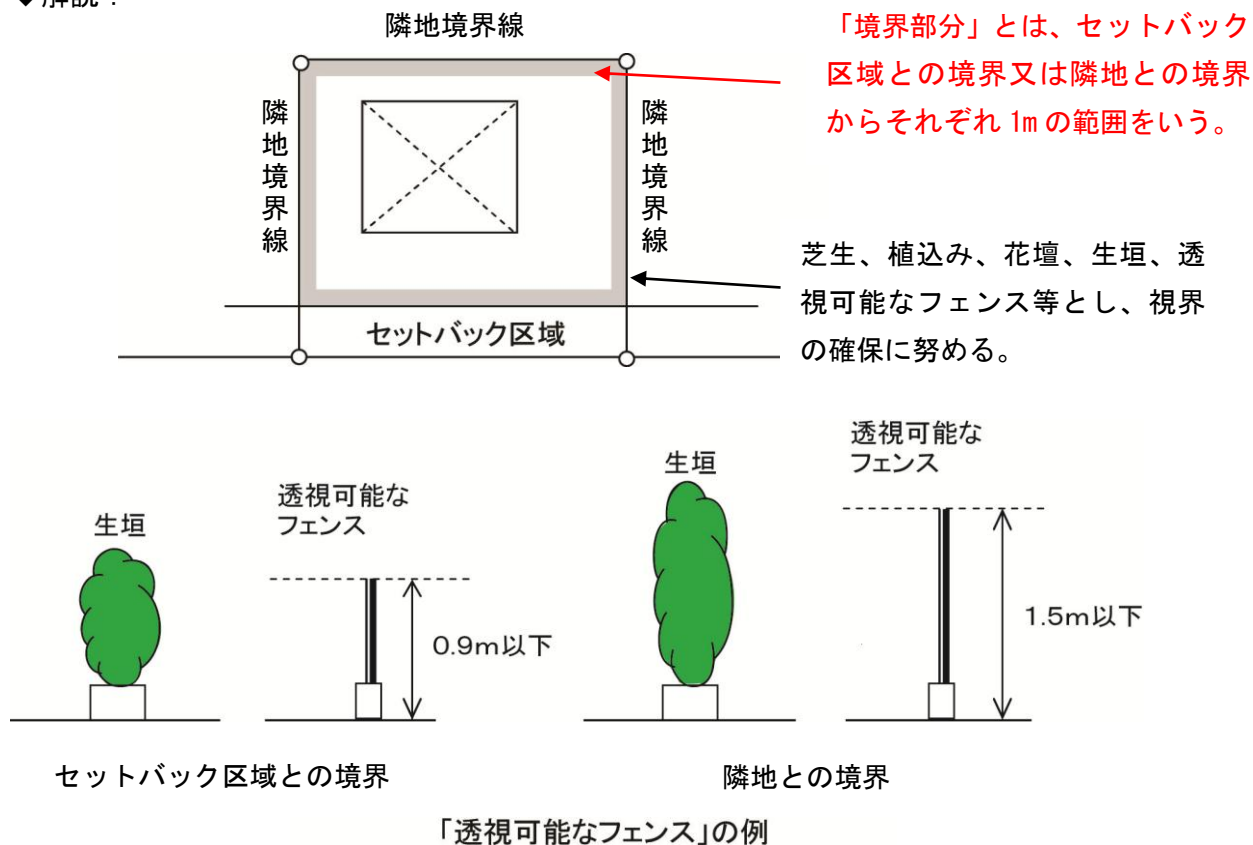
原則として、セットバック区域の上空を軒・庇が侵してはならない。



建築計画を工夫し、前庭としての空間の確保に努める。

第7条(6) セットバック区域との境界部分（建築可能な範囲）及び隣地との境界部分は、芝生、植え込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等とし、視界の確保に努める。なお、フェンスを設置する場合は、セットバック区域との境界部分は、高さ0.9メートル以下、隣地との境界部分は、高さ1.5メートル以下とする。また、木などの自然素材の使用に努める。

◆解説：



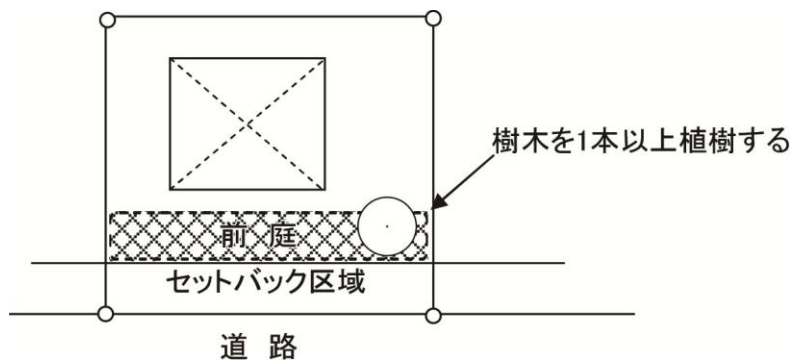
フェンスの透過率は、50%以上とする。ただし、木などの自然素材を使用する等の景観への配慮がされた場合に限り、透過率が50%を下回ることを委員会の判断により認める場合がある。

芝生、植え込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等を設置するためであれば、景観に配慮した素材を使った場合に限り、最大60cmを限度に基礎を設置することを認める場合がある（植栽等のための養土設置も同様に、最大60cmを限度に認める場合がある）。

境界部分に門扉等を設置する場合は、景観への配慮がされた場合に限り、委員会の判断により高さの要件を緩和する場合がある。

第7条(7) 前庭に、樹木を1本以上植樹するものとし、良好な管理に努める。なお、建築計画上やむを得ない場合は、他の場所でも可とするが、できるだけ道路に近い場所への植樹に努める。また、敷地内の緑化に努める。

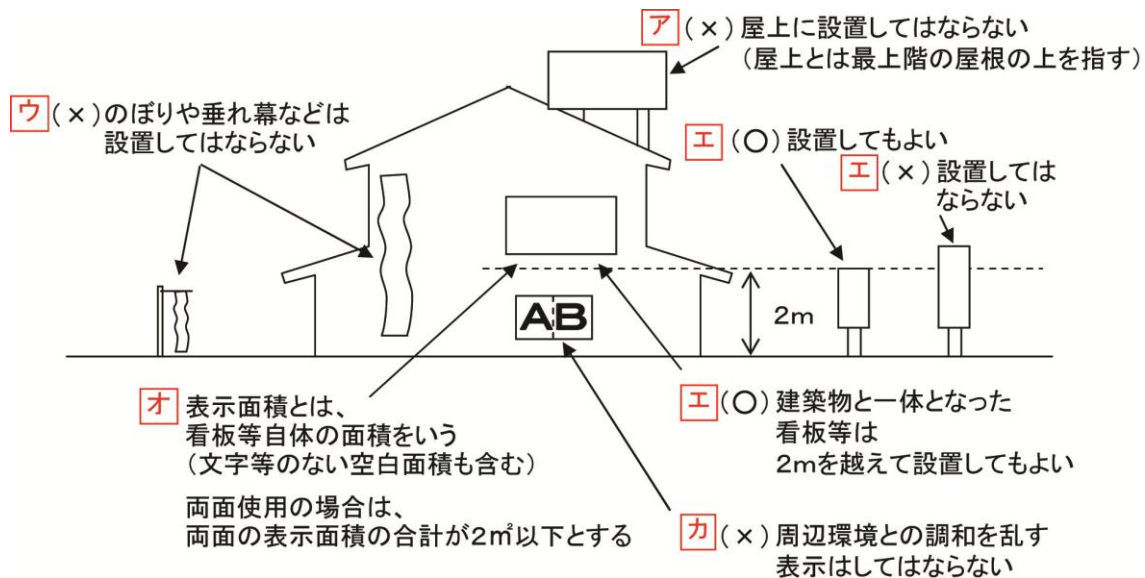
◆解説：



◆第7条(8) 建築物の敷地内に広告又は営業用の看板、掲示板その他これらに類するもの（以下、「看板等」という。）で、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。

- ア. 屋上に設置するもの
- イ. ネオンに類するもの
- ウ. のぼり・垂れ幕に類するもの
- エ. 高さが2.0メートルを越えるもの（ただし、建築物と一体として設置されるものは除く。）
- オ. 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合は、その合計）が2.0平方メートルを越えるもの
- カ. 周辺環境との調和を乱すもの

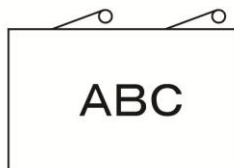
◆解説：



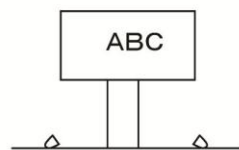
イ「ネオンに類するもの」とは、一晩中点灯しているもの、一定時間継続して点滅するものなどを言い、以下のものは除く。ただし、点灯時間や明るさ等は、周辺に配慮したものとする。



内照式タイプ



スポット照明タイプ
(上部設置型)



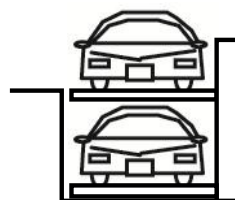
スポット照明タイプ
(下部設置型)

第7条(9) 屋根付きカーポート及び立体式駐車場を設置する場合は、周辺環境との調和を図らなければならない。

◆解説： 屋根付きカーポートとは、上屋を設置して、その下に自動車を保管するものをいい、立体式駐車場とは、機械式及び自走式の駐車場で、屋外にて立体的に保管するものをいう。これらについては、デザインのほか、周辺への圧迫感を考慮すること等を条件とし、委員会の判断により変更を求める場合がある。



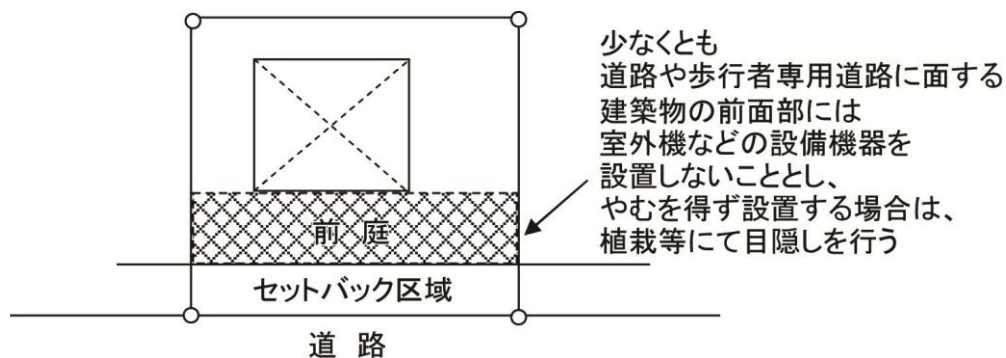
屋根付きカーポート



立体式駐車場

第7条(10) 室外機等屋外に設置される設備機器は、道路などから見えにくくしなければならない。(ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。)

◆解説：設備機器には、建物に付随しない太陽光パネルや風力発電施設等を含む



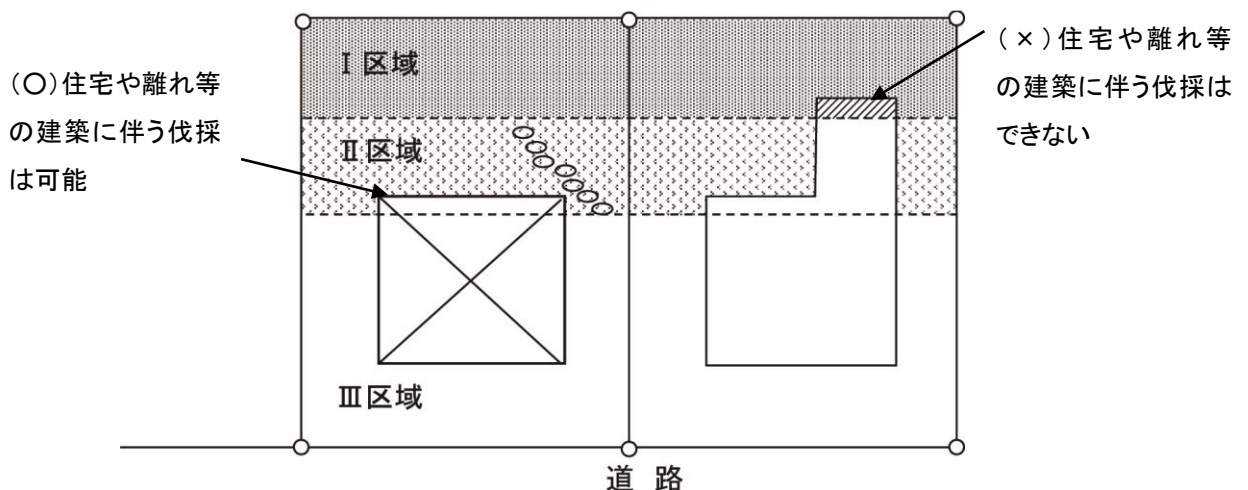
■緑地協定

第7条(1) 協定区域内の別図2のⅠ・Ⅱ・Ⅲ区域においては、樹木等を良好に保護・育成しながら、保全及び緑化するよう努めるものとする。

第7条(2) 協定区域内の別図2のⅠ区域においては、樹木等の伐採を行ってはならない。ただし、樹木管理・育成や病虫害駆除のための伐採は除く。なお、保全に必要な整枝、間伐及び下草刈り等は行うものとする。

第7条(3) 協定区域内の別図2のⅡ区域においては、管理のための通路、給水等の施設及びその付帯施設、防災的な施設、散策路、菜園、果樹園、コンポスト場、雨水貯留施設並びに四阿等10㎡未満の規模の建築物・工作物の整備のために必要な最小限の伐採以外は行ってはならない。ただし、住宅や離れ等の建築計画上やむを得ない場合はこの限りではない。なお、樹木管理・育成や病虫害駆除のための伐採の他、保全に必要な整枝、間伐及び下草刈り等は行うものとする。

◆解説：



※第7条(3)における住宅や離れ等には、駐車場を含む。

※Ⅰ区域においても、樹木等の伐採をしなければ、管理のための通路、給水等の施設及びその付帯施設、防災的な施設、散策路、菜園、果樹園、コンポスト場、雨水貯留施設並びに四阿等の建築物・工作物の整備は可能。

但し、66街区4～36画地は、地区計画による「壁面の位置の制限」あり。

□注意事項

●協定に関する行為については、必ず、委員会に協議書を提出する必要があります。特に、協議を忘れがちな箇所は以下の箇所ですので**ご注意ください**。

◇看板・広告物の設置

◇境界線に設置する生垣や透視可能なフェンス

◇立体駐車場及び屋根付きカーポートの設置

◇屋外に設置する設備機器の目隠し等の配慮

（道路側から見える機器については忘れずに目隠し等を行いましょう！）

◇外構工事（全般）の協議

◇セットバック区域の車両乗り入れ等の補強範囲

◇前庭の植栽計画（１本以上の植栽）

●建築工事や外構工事のほか、数年後の改築工事に至るまで、敷地内での行為については、全て建築協定・緑地協定の協議の対象です。委員会への協議がされず、協定に不適合であれば実施済みの工事であっても必ず撤去・改善を求めますので、ご注意ください。

（既に複数の案件において、委員会において協定に不適合と判断した物件を撤去・改善頂いております。実施済みの工事の撤去・改善については相応の金銭的負担が発生しますので、全ての変更に対して事前協議願います）

●地区内には、委員会に対して協議がされないまま設置された等の理由で、設置済みであるものの協定に違反する物件が一部残っています。また、素材や形状、寸法等を総合的に判断して、住宅地としての環境を高度に維持、増進する目的を達成すると委員会が判断し、特別に協定の運用を一部緩和している物件も存在します。これら既存物件を理由に、協定に違反する内容を認めることはありませんので、くれぐれも既存物件を判断材料としないようご注意ください。

以 上