

建築に際しての守るべき事

1972・04・01	施行
1989・04・01	第1回改訂施行
2000・12・19	第2回改訂起案
2001・03・18	理事会修正議決
2001・09・01	第2回改訂施行

はじめに

披露山庭園住宅団地の建築協定がスタートして30年近くが経過しました。この間に建築された住宅の中には、協定内容に望ましくない内容のものも散見されますが、概ね当初の目標とした日本国内で希に見る良好な住環境を維持発展出来たのは、長きにわたる居住者各位の努力の賜です。

建築協定運営委員会は新しく当団地の仲間になる方々が、この良質な住環境の価値を評価して入居を希望されたことを大変に誇りとするものであると共に、皆様がより良くこの住環境を育てる担い手となっていただけるよう、規制するのではなく共に考える主体でありたいと思います。

しかし居住率の高まってきた今日、よりお互いが譲り合って住まうことが大切になって来ています。また無届けの増改築や改修時に協定との不整合が生じたりといった問題も発生しています。この状況を省みて「協定に望ましくない前例」を範とすることなく、よりよい住環境を求めて本運用規定「建築に際して守るべき事」と「建築承認手続きと工事上の留意点」の一部を改正しました。

この運用規定は建築協定本文と伴に当初から車の両輪として機能してきたものです。建物の新築はもとより、増改築や改修時に新居従者のみならず現居住者を含めた各位が充分建築協定本文とこの運用規定を理解して頂くと共に、建設関係者（設計者、施工者）に十分な周知をお願いするものであります。

あそこではこうしているのにどうして自分たちは出来ないのではなく、建築協定の基本理念を理解いただき、この限りある住空間を豊かに育てるよう一人一人の住まい手が努力して目標を達成したいと思います。

1. 披露山庭園住宅団地とは

良い住環境で作られた品位ある庭園住宅団地です。あなたの住まいもこの良い住環境に仲間入りしてください。そのための設計に当り、住宅としての実利的な機能性の追及や自己表現も必要ですが、住宅を建築するそれぞれの一連の行為を通して、周辺のご家庭にまでコミュニティーの輪を大きく広げ、当披露山庭園住宅団地の建築協定の基本理念である自然と共存する安全で快適な人情味豊かな理想の礎と

なるように考えてください。

2. 建築の事前相談のお勧め

家を新築・増改築又は改修する人は、設計者と共に、当建築協定運営委員会事務局と事前に相談してください。（相談日は相互に打ち合わせします。）また、建築確認の申請をする前に、建築計画とデザインについて建築協定運営委員会の了承を得て下さい。

3. 建築のデザインなど

(1) 周辺との調和

周辺との調和を考えて自らの家の設計をしてください。

(2) 勾配屋根の採用

屋根には勾配屋根をつけてください。但し、近隣および建築協定委員会の同意を得られた場合は、この限りではありません。

(3) 色彩と量感

周辺との調和を乱す色や巨大な量感を絶対に避けて下さい。

(4) 3階建てに見える建物

地盤面が道路より高く、車庫等を含めると建物が3階のように見える場合は、建物の1階または2階部分をセットバックして計画して下さい。

(5) 眺望への配慮

環境に調和した望ましい眺望をお互いに分かち合うよう、建物の配慮を考えて下さい。

(6) 道路の開放性の確保

建物は出来るだけ道路より後退し、特に2階部分を後退して、道路の明るさと開放感を確保し、散策の楽しみを味わえるよう設計して下さい。

(7) 屋上眺望テラス・デッキについて

周辺住民の生活に配慮した視線計画としてください。そのため屋上からの眺望を目的としたテラス・デッキは避けてください。但し、周辺環境に十分に留意した1階屋上部等で建築協定運営委員会が認めたものはその限りではありません。

(8) 資材の選定

環境にやさしく負荷をかけない資材（ノンアスベスト・天然無公害塗材等）の選定をお願いします。

4. 外構施設（境界部分）とそのデザイン

（1）生垣と法面

境界部分は、なるべく生垣にしてください。法面をそのまま生かして植栽することをお勧めいたします。

（2）ネットフェンス

ネットフェンスは目立たぬよう植栽の内側にしてください。

（3）土留めや擁壁

土留めや擁壁を設置する場合、1 m以内を厳守し、ブロック・コンクリートは避け、石積みか法面植栽にしてください。

（4）雨水処理用の境界面U字溝の設置

雨水処理用のU字溝は、境界面生垣の内側に設置してください。

（5）門

門構えは、巨大なものを避け、生垣その他の調和を計ってください。

高さ1.5以上の門の位置は壁面後退の対象とします。

（6）ガレージ設置の義務

イ．路上駐車は、禁止されていますので、必要駐車台数のスペースを確保してください。

ロ．カーポートや、玄関アプローチのコンクリートは、モルタル仕上げではなく洗い出し以上の仕上げをお願いします。

5. 植栽と造園の計画

（1）庭園住宅の緑豊かな環境保全のため庭内植栽と共に、街路景観をも配慮した花壇・植栽なども忘れずに計画してください。

（2）既存樹木の保護

本団地は樹木にとっても塩害等厳しい環境にあり、新規植栽は根付きにくい生育環境です。この独特の植生で既に街並みの景観形成している敷地内の樹木（高さ6 mまたは葉張り4 mを超えるもの）は、これを生かした計画とするようお願いします。但し、対象樹木と同等の配慮された植栽計画を提示し、特別風致地区、風致地区の市との協議が完了したもので、周辺住民および建築協定運営委員会が認めた場合はその限りではありません。

（3）植栽計画

塩害に強い植栽計画を考慮してください。隣地境界に目隠しをかねた植栽をする場合は、高木（高さ3 m以上）は避けてください。また落葉の際、落ち葉が隣地に落ちることがない計画をしてください。

6. その他

(1) 隣地への日影に対する配慮と建物の配置

建物の日影は隣家の日当たりに大きく影響します。お隣の事も考えて建物の配置計画をしてください。C地区では、特に留意してください。

(2) 風に対する注意

当住宅地は、想像以上に風が強いので屋根瓦は釘止めにし、サッシは丈夫なものを使用し厚手のガラス入りとしてください。丈夫な雨戸を設置することをお勧めします。

(3) 塩害に対する備え

潮風が吹きますので、通常の塗装では3ヶ月で錆が発生しますので塩害を考慮して計画して下さい。

(4) 隣地のプライバシーへの配慮

隣地側の窓ガラスは型ガラスか、着色ガラスを採用する等考慮してください。

(5) TVの配線

イ) TVはCATV方式を採用していますので、配線は宅内取り付け部(配線ボックス)までを管理組合法人の指定業者に必ず発注してください。配線に間違いがあると近所のTVが映らなくなり、多大な迷惑をかける結果になります。

ロ) 披露山CATV(有線テレビ)施設は、770MHzで双方向対応になっていますので、宅内のCATV設備はその仕様に合わせて計画して下さい。

ハ) 宅内引き込みケーブルが既に設置されている場合は、設置状況によってはケーブルが経年変化により性能が落ちていきますので、良く点検した上で使用してください。(この場合の費用は自己負担になります。)

(6) 太陽光発電パネル・太陽光温水器・パラボリアンテナ等の設置

屋根から突起するようなものの設置は景観の妨げになるので控えるようにしてください。改修等で設置を検討する場合、軒高以下に押さえる等十分に景観上の配慮をし、高さ制限8m以下に納め、建築協定運営委員会に事前の了解を得て下さい。

(7) 付属施設の設置

物置・犬小屋・ガレージ・温室・クーリングタワー・燃料タンク・エアコンの屋外機を設置する場合は、景観的配慮と騒音などの近隣公害に注意してください。道路境界および隣地境界に配慮なく

設置する場合は壁面後退として扱いますので、設置計画の分かる
図面を事前相談時に提出してください。

(8) 雨水・汚水の接続

各接続部に正確に接続すると共に、隣接地に雨水が流れぬように、
宅地内に側溝を設け処理してください。

(9) 事前の変更届

建物の設計変更（外観・付属設備・外構・植栽を含む）するときは、
建築運営委員会と事前に協議してください。

(10) 検査

工事中の検査として地縄検査、上棟時高さ検査、竣工検査を行いますので事前に日程を申請してください。又月1回程度の立入検査がありますので安全管理を中心に注意してください。

7 . 当建築協定運営委員会から建築計画の参考に供するため、下記の住宅地の資料を準備し閲覧できるようにしています。

「設備状況図」

- * 給排水配管及び施設図
- * 電気配管埋設図
- * ガス管埋設図
- * 電話配管埋設図
- * CATV 配線図
- * 消火栓・防火水槽位置図

(注) 当分譲地は、永年が経っており埋設管の老朽化及び土砂などの流入により、通線不能な場所もあります。このような場合は自費で施行をお願いします。

8 . 建築後（居住内）の庭樹の手入れについて

植栽の手入れを怠ると、隣地に日照不足になる等の影響が出ますので、樹高が軒より高くなならないよう且つ枝葉が境界を越えないように、常日頃から植木の手入れを行い、近隣に迷惑をかけないようにしてください。

「建築承認の手續と工事上の留意点」

1. 経 費

(1) 手数料

建築専門家による図面審査と検討・建築運営委員会運営費・資料作成費・通信費・工事中の周辺監視・完了検査などの諸経費として、手数料21万円也(消費税1万円含む)を事前相談時に納めていただきます。但し小規模の増改築・改修等で建築協定運営委員会が認めた場合は手数料を半額まで減ずることがあります。

また建築中の保証金として施行業者より50万円也を建築承認書受領時に預託して頂きます。この預託金の返還は2.(5)にあるように外構等、新築に付帯する工事全てが完了した時点で竣工検査を受け指摘事項の工事完了が確認された後に返還されます。(建築工事完了だけでは返還できません。)

この検査を受け理由なく2ヶ月を超えて工事が完了しない場合、返還金を以って委員会の指示により管理組合で工事を行いますので保証金の返還請求権を失います。又この保証金を超える工事については施工主の負担とします。

2. 提出図書

(1) 建築協定運営委員会の審査及び住民説明のために要する資料(部数 6部)

- 1) 建築図面(配置・敷地断面図・平面図・立面図4面・断面図・外装仕上げ表)
- 2) 施設状況図(物置・犬小屋・ガレージ・温室・クーリングタワー・燃料タンク・エアコンの屋外機等)
- 3) 外構図
- 4) その他披露山庭園住宅地区建築協定に伴う提出書類一覧による。

(2) 承認書発行時の提出書類

- 1) 建築確認申請書 1式
- 2) 契約書 2部
- 3) 建築工事の契約書 1部
- 4) 協定関係審査議事録 1部(申請者及び代理者署名捺印)
- 5) その他

(3) 工事開始前の提出書類

- 1) 緊急時の連絡先リスト
- 2) 施行計画書 (日曜・祝日の工事禁止・作業時間 8 : 00 ~ 18 : 00 の徹底)
- 3) 確認申請内容に変更があった場合は報告書を提出、協定委員会の了承を得ること。

(4) 工事途中の提出書類

1) 変更届と承認

審査図面から変更が生じた場合、これが協定の規制数値内であっても協議の対象となりますので速やかに変更届を提出し変更承認を受けてください。この処置のない工事は協定第 11 条の違反事項として取り扱いますので注意してください。

特に下記の点に留意してください。

イ) 建築物の高さ

ロ) 面積

ハ) 隣地及び道路後退距離

ニ) 開口部及び建築の形態 (ガラス・色・屋根・外壁材の変更を含む)

ホ) 門・石垣・フェンス・外灯・植栽等の外構

ヘ) 設備機器の設置位置の変更

ト) その他

2) 地縄検査時

検査結果報告書

3) 中間検査 (上棟時)

高さ関係検査報告書

注 この変更で運営委員会の諸経費が過度に生じた場合は、保証金により精算する。

(5) 竣工時の提出書類

- 1) 建築協定竣工検査前に確認の検査を受け、その完了検査済書の写し提出
- 2) 風致地区条例の完了届書の写し提出
- 3) 竣工検査指摘事項記録と指摘事項工事完了届け (写真添付)

注 1)・2)・3) の届けが完了後、保証金の返還を行う。