

逗子披露山庭園住宅地区建築協定書

付

逗子披露山庭園住宅地区建築協定運用規定
建築に際して守るべき事

建築に際して守るべき事別紙

- I. 建築協定運営委員会等の役割について
- II. 望ましくない事例解説
- III. 手続きフロー
- IV. 建築承認の手続きと工事上の留意事項
- V. 提出図書一覧
- VI. 各種届出用紙

お知らせ「こんな時には相談を」

逗子披露山庭園住宅地区建築協定運営委員会
披露山庭園住宅団地管理組合法人

2021年（令和3年）5月改訂版

逗子披露山庭園住宅地区建築協定書

第1条（目 的）

この協定は、建築基準法第 69 条の規定による逗子市建築協定条例の規定に基づき、第 5 条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態に関する基準を協定することにより、風致地区内の庭園住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

第2条（名 称）

この協定は、逗子披露山庭園住宅地区建築協定と称する。

第3条（協定の締結）

この協定は、第 5 条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者および賃借権者（以下「土地の所有者等」という）全員の合意により締結する。

第4条（協定の変更並びに廃止）

- 1 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間または協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを神奈川県知事に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 この協定を廃止しようとする場合においては、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、前項後段の規定に準じ、神奈川県知事の認可を受けなければならない。

第5条（協定区域）

- 1 この協定の目的となっている土地の区域（以下「建築協定区域」という）は別記に表示する区域とする。
- 2 前項の建築協定区域をその環境維持増進の目的に応ずるため、別記に表示するA地区、B地区およびC地区に区分する。

第6条（敷 地）

建築物の敷地は次の規定に適合しなければならない。

- 1 敷地内の空地は環境に応じた植樹を行う等緑化に努め、これの良好な管理を行わなければならない。
- 2 公道に面した場所に美観を損なう物を置いたり立ててはならない。
- 3 区画（別紙添付区画図による）の分割はできない。
- 4 境界の柵は、風致を損なわぬよう生け垣とすることを原則とする。
- 5 土留めや擁壁を設置する場合は、高さ 1m以内を原則とする。

第7条 (配 置)

建築物は次の各号の規定に適合するよう配置しなければならない。

- 1 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離はA地区およびB地区においては幅員 12m以上の道路にあつては 5m以上その他の道路にあつては 3m以上とし、C地区においては幅員 12m以上の道路にあつては 5m以上、その他の道路にあつては 1.5m以上とする。
- 2 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、A地区およびB地区にあつては、3m以上、C地区にあつては、1.5m以上とする。

第8条 (建築物)

建築物の用途、規模は次の各号の規定に適合しなければならない。

- 1 建築物の用途は、一戸建専用住宅（付属建築物を含む。例：物置・犬小屋・ガレージ・温室等）であること。長屋建住宅及び共同住宅は建築できない。
- 2 建築物の高さは、地盤面から 8mを越えてはならない。
- 3 建ぺい率はA地区にあつては 10 分の 2、B地区およびC地区にあつては 10 分の 4 を超えてはならない。（付属建築物を含む）

第9条 (有効期間)

- 1 この協定の有効期間は、神奈川県知事の認可の公告があつた日から 10 年とする。
- 2 期間満了前に協定者の過半数の申し出がない場合、当該期間満了の翌日より起算して更に 10 年間同一要件により、協定は更新されるものとし、以後この例による。この場合において、有効期間内に犯した違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

第10条 (協定の効力)

この協定は、神奈川県知事の認可の公告があつた日以後において、第 5 条に定める建築協定区域内の土地の所有者等となつた者に対しても、その効力を有する。

第11条 (違反者の措置)

- 1 第 6 条、第 7 条および第 8 条に定める基準に違反するものがあつた場合は、委員長は運営委員会の決定にもとづきその違反者にたいして工事施工停止を請求し、かつ書面により、相当の猶予期間をつけて違反行為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 前項の請求があつた場合においては、当該違反者はこれに従わなければならない。

第 12 条〔裁判所への出訴〕

- 1 前条第 1 項に定める請求があった場合において、当該違反者が、その請求に従わないときは、委員長は、その強制履行または当該違反者の費用を以て第三者にこれを為させる事を裁判所に請求するものとする。
- 2 前項の出訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

第 13 条（運営委員会）

- 1 この協定を運営するため、土地の所有権者等の互選による委員から構成される運営委員会を設立し、次の役員を置く。
委員長 1 名 副委員長 1 名 委員若干名 会計 1 名
- 2 委員長は、委員の互選とし、協定の事務を総理し、土地の所有権者等を代表する。
- 3 副委員長および会計は、委員のうちから委員長が委託する。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故ある時は、これを代理する。

第 14 条（委員の任期）

- 1 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の在任期間とする。
- 2 委員は再任されることができる。
- 3 委員はその任期が満了しても、次の委員が就任するまでの間は、引続きその任にあたるものとする。

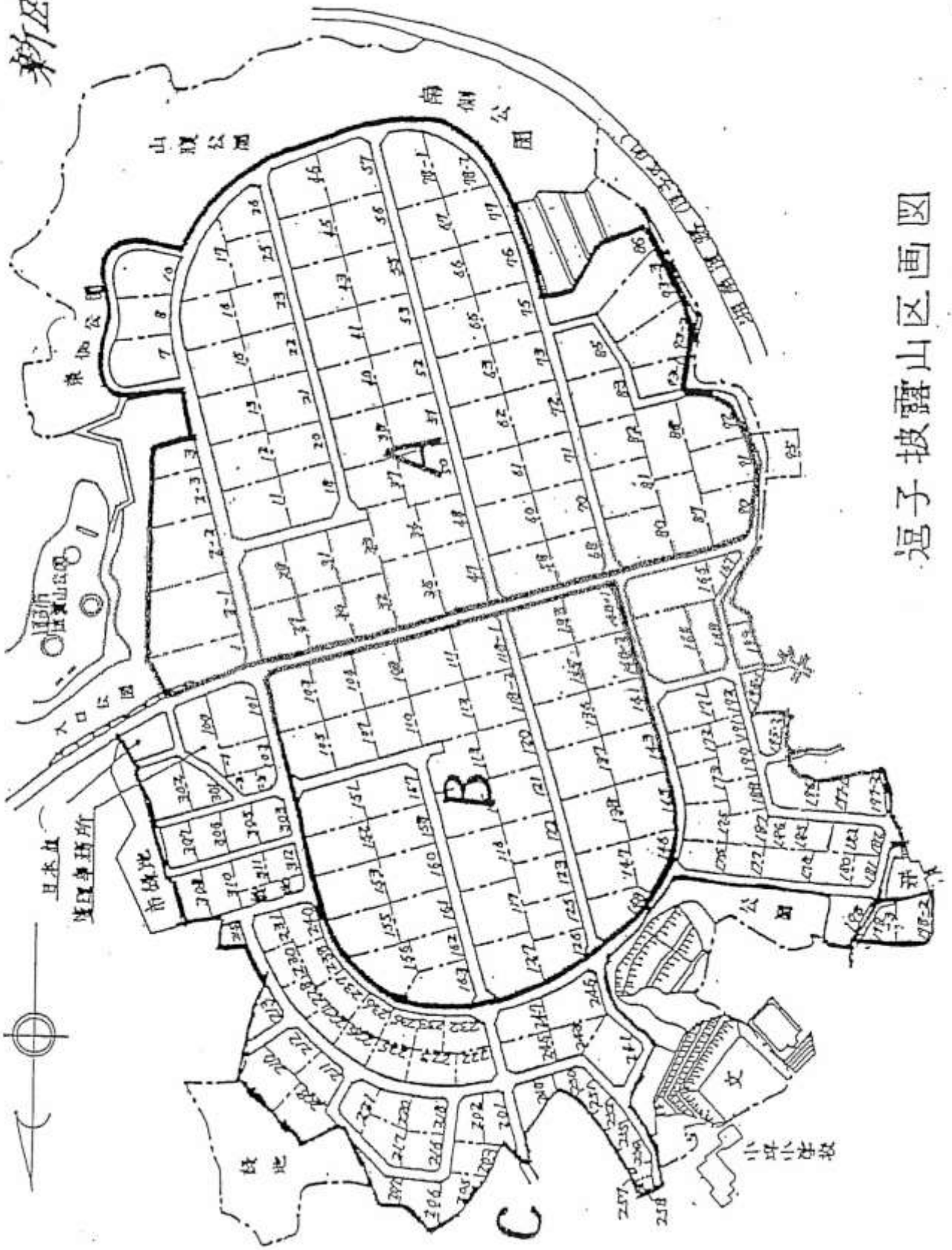
第 15 条（補 則）

- 1 この協定に定めるもののほか、運営委員会の運営および組織について必要な事項は別に定める。

付 則

- 1 この協定は、神奈川県知事の認可の公告のあった日から効力を発する。
- 2 この協定の証として本書 4 部を作成し、その 3 部を神奈川県知事と逗子市長に提出し、他の 1 部を委員長が保管し、その写しを土地の所有権者等全員に配布する。

新区画图



延子披露山区画图

逗子披露山庭園住宅地区建築協定運用規定 「建築に際して守るべき事」

はじめに

改訂「建築に際して守るべき事」は建築協定書第15条(補則)に準じ、実際に施主の方々や設計、建設に当たられる方々が、建築協定書で定められている事項とそれを基に、この披露山庭園住宅地の優れた自然環境の中で、どの様に建設を進めて頂くか、今まで披露山庭園住宅地で積み重ねて来た理念を噛み砕いて詳述展開したものです。

1. 披露山庭園住宅地の歴史—主として建築協定の歩みから—

披露山庭園住宅地は、1968年(昭和43年)7月住友建設(株)(現三井住友建設(株))がTBS不動産(株)の企画開発の下に造成を荷った総面積22ha 215区画の住宅団地です。

当初この建築協定は、建築基準法第76条3の特則による所謂「一人協定」として、国土交通大臣の認可を受けた開発事業者により造成された宅地を、良質な住宅地として保全させることを狙いとしたものでした。事実、当時としては先端的な電線地中(埋設)化、電話線TVケーブルの地下埋設等を実現させ、恵まれた自然環境の下に景観維持に最大限の配慮が払われました。

1972年(昭和47年)建築基準法第70条に基づく建築協定の認可申請が行われ、翌1973年(昭和48年)7月3日、神奈川県知事により認可承認されました。

この協定書に付されている「手引書」(運用規定に当るもの)には、素朴で直裁な言葉ですが「日本一の住宅建設を行うため」「庭園住宅地の名に恥じない」或いは「周辺環境との調和と連続」等、新しい理想的な住宅地を皆で創り出そうとの思いが綴られています。

更に、「宅地細分化の禁止」の項目を留意事項の中にすでに盛り込んでいることが注目されます。この建築協定は1993年(平成5年)7月3日期限切れとなるので、期限切れにならないよう申請のための合意書を集める作業が進められましたが、間に合わずに1年9カ月の空白期間が生じました。翌1994年(平成6年)6月4日改めて申請され、1995年(平成7年)3月31日付で神奈川県知事より認可、今日に至っています。

この現「建築協定」では前協定の留意事項として記されていた「宅地細分化の禁止」の項目が協定書第6条(敷地)3項に「区画の分割はできない」と明記されています。

2. 披露山庭園住宅地を支えて来た基本的理念

(1) 基本的理念の背景としての自然環境について

披露山庭園住宅地の開発造成前の土地の状況は、相模湾に面した南側斜面はシイ・タブ・ケヤキを始め二次林の落葉広葉樹に覆われていました。又、主として西に鎌倉海岸や更に江の島、富士山を望み、北側斜面は地元住民の畑として使われていて、その緑辺部は現存のシイ・タブ・ケヤキ等により覆われ、遠景として丹沢山塊が望観されました。

造成、開発は、当然大規模なものでありましたが、全体の造成はひな壇形状ではなく穏やかな緩斜面がつくり上げられました。この造成は、その後の建築協定の運用にあたり、それぞれの立地に応じ景観資源の共有への配慮や借景の大切さ、視線計画への配慮・或いは陸屋根を極力抑制して勾配屋根の称揚等の考え方へつながって行きます。

(2) 建築協定成立までの経緯

造成開発の思想を、残された資料や、この住宅地に初期から居住された方々のお話から組み立ててみると、県当局は1区画、1000㎡を維持することと、厳しい建築協定付きの条件を開発の条件としたようで、TBS不動産はこの条件に応じ開発実施に踏み切りました。この条件のもとに1区画は1000㎡前後で202区画でありましたが、入居は緩慢で1971年(昭和46年)当初住民も少なかったようです。その後C地区の区画を当初の1000㎡から500㎡とし、同区画は58区画から116区画に変更されました。また、C地区は、地元の土地所有者からの土地買収の遅れもあり、最終的に総区画215となりました。

1976年(昭和51年)当時、折からの列島改造ブームにより地価上昇が起これ建築数も多くなってきました。この経緯の中で、先ず建築協定書の賛同を得るため、合意書を取り付ける作業は困難を極めました。その全体の現建築協定書の申請手続きをまとめるために、その衝に当たられた方々は大変な努力を重ねられました。

このように、現在の建築協定に至るまでに苦渋の歴史を経ているだけに、この建築協定を大切に守り、更にこれを当住宅地住民の連帯の柱として強く育てようとの考え方が、住民の中につきり根づいて来たと思われまます。

(3) 安全面から当住宅地としての構造上の特徴とそこで育まれた、考え方、理念について

①相模湾に面する一帯でしかも海拔 45m から 65m という、高低差の中に住宅地の造成開発が展開され、仮に大地震が発生し、津波の襲来が予想されたとしても、津波からの直接的被害は免れるでしょう。

②防犯上の観点からも、当住宅地の一般車両の出入り口が 2ヶ所に限定されていることは、対策手段の選択上も様々な有効な手立てが選択できるでしょう。

③気象条件から比較的温暖で、夏は爽風に恵まれます。強風による風災に対しても、必要な強度補強を施せば対応は容易です。

④防犯防災上、コミュニティの結束力は何よりも大きな力になると云われますが、当披露山庭園住宅地はその歴史からも御理解頂けるように、建築協定を連帯の柱として結束を固めて来ました。

⑤電柱、電線の地中化等の基盤インフラの先進的な造成関連設計で、天空を遮る、視覚上の夾雑物が全くない理想的環境が整えられています。

その中で、周辺環境に溶け込むことの大切さや、互譲互助の精神、抑制の文化が育まれて来ました。周辺環境に溶け込む、自然に溶け込むという理念も、この披露山では極めて自然に住民の中に浸透していると思われ、このことが、披露山庭園住宅地の独得の風格を生み出していると思われれます。

(4) 建築意匠・デザインについて

美しい披露山庭園を一つの画布にたとえるとそれぞれの描き手が、それぞれの絵具と筆づかいで作品を創り上げる、その施主の気持ちを大切にしながら同時に、全体の披露山庭園との調和を考えて頂き、色彩にしても、形態にしても自ら節度があって欲しいと多くの住民が願っています。節度が品位を生み品格は抑制から生まれます。

3. 建築計画時の審査について

(1) 計画説明と質疑応答

審査は、はじめに、施主、設計者、建築コンサルタント(1名)、建築協定運営委員会委員(5名)の4者が参加して、施主設計者による計画の説明の後に質疑応答が行われます。

(2) 審査と住民説明会

計画説明と質疑応答の後、建築協定運営委員会と建築コンサルタントが審査を行います。新築や大規模な増改築を行う場合は、住民の意見を聴取するために、住民が出席する住民説明会を開催します。

(3) 事前相談

住宅を新築・増改築または改修をする人は、設計者と共に、建築協定運営委員会が委託している建築コンサルタントと事前に相談をして下さい。

また、建築確認の申請をする前に、外構計画を含めた建築計画について建築協定運営委員会の承認を得て下さい。

(4) 既存建築の増改築・改修および外構の改修の審査について

次の変更・改修・設置等を行う場合は事前に相談を受け、運営委員会が審査を必要とした場合は審査を受け、承認書の発行を受けて下さい。

【変更】建築面積、延床面積、開口部、門、庇、外壁・屋根の色彩等

【改修】外壁、屋根の葺き替え、擁壁等

【設置】温水器、太陽光パネル、手摺等の突出物、出窓、納屋物置、スノコ状の工作物等

(5) 建物の設計変更

外観・外構・植栽・付属施設を含む建物の設計変更をするときは、建築協定運営委員会と事前に協議して下さい。

(6) 工事中の検査

地縄検査、上棟時高さ検査、竣工検査を行いなすので事前に日程を申請して下さい。

(7) 修正指導

建築を行う施主は、建築協定運営委員会の修正指導がある場合は内容を尊重しつつ、設計者及び施工者に速やかに指示をし、その実現に努めて頂きます。

4. 建築物の意匠・デザイン【建築協定第8条(建築物)関連】

(1) 周辺との調和

周辺との調和を考えて外構も含めた一体の設計を心がけて下さい。

(2) 屋根

屋根には勾配屋根をつけて下さい。陸屋根は、できるだけ避けて下さい。但し、近隣・周辺環境との調和が図られている場合は建築協定運営委員会が承認する場合があります。その場合の軒高は、高さ8メートルの棟から勾配屋根を設けたときの高さを想定して設定します。また、屋根勾配や材料、色彩の選定、太陽光発電設備の設置等においては、周辺への太陽光の反射の影響に配慮してください。

(3) 色彩と量感

周辺との調和を乱す色や量感を避けて下さい。

色彩は、明度4以上、彩度1以下（5YR～5Yについては彩度4以下）を原則としますが、建築協定運営委員会の承認を必要とします。

壁の量感は、2階建ての軒までの高さ以下に抑えて、圧迫感のある巨大な一体の壁面とならないよう、分節化を図るなど留意が必要です。

(4) 公道の開放性の確保

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

(5) 3階建てに見える建物の禁止

地盤面が道路より高く、車庫等を含めると建物が3階建て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公道への圧迫感を軽減するような計画が必要です。

(6) 屋上眺望テラス・デッキの禁止

周辺住民の生活・プライバシーに配慮した視線計画として下さい。そのため屋上からの眺望を目的としたテラス・デッキや屋上ジャグジー等は認められません。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。

(7) 眺望への配慮

当披露山庭園住宅地が、一般的に穏やかな緩斜面で造成されていることから各戸からの眺望については、お互いに節度をもって建物の配置や、高さを考えて頂かなければなりません。そのため、建築協定運営委員会は設計の事前相談の段階から、視線計画を重視しています。

5. 外構施設（境界部分）とその意匠デザイン【建築協定第6条（敷地）及び第7条（配置）関連】

(1) 生垣と法面

境界部分は、生垣を原則とします。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。生垣の高さはできるだけ低くし、高くても2.5mまでを目途として下さい。

(2) ネットフェンス等

飼犬の邸内飼育や安全面の必要性等からネットフェンス等を設ける場合は目立たぬよう植栽の内側にして下さい。

(3) 土留めや擁壁

自然石の既存の土留石がある場合はこれを活かして下さい。

新たに土留めや擁壁を設置する場合は、高さ1m以内を原則とし、道路境界は原則として自然石等の石積みか法面植栽にして下さい。コンクリートブロックは認められません。隣地境界で土砂や雨水の流出を防ぐために設ける土留め擁壁についてはコンクリート可とします。

(4) 雨水の処理

隣接地に雨水が流出しないように、宅地内で処理して下さい。また、雨水処理用のU字溝は、境界面生垣の内側に設置して下さい。

(5) 門

門構えは、街並みの連続性に配慮したもので庭園住宅地として違和感がないよう巨大な量感を避けて下さい。

道路面から高さ1.5m以上の門の位置は壁面後退の対象とします。ただし透視性のある和風の門構えやトリス等で運営委員会が認めたものはその限りではありません。

(6) 駐車スペース確保の義務

イ. 必要駐車台数のスペースを必ず確保して下さい。

ロ. 駐車スペースや、玄関アプローチの仕上げは石やタイル等を推奨します。コンクリートで仕上げる場合は、洗い出し以上のグレードの仕上げとして下さい。洗い出しの場合はサンプルか写真を提示して下さい。

ハ. カーポートを設置する場合は、建築面積に算入されます。

また、壁面後退の対象にも該当しますのでご注意下さい。

※カーポートとは壁の無い屋根つきの駐車スペースです。

(7) 納屋およびスノコ状の物干しやデッキ等

納屋や物置は壁面後退・高さ制限・容積率・建蔽率の対象になります。またスノコ状の物干しやデッキも同様の扱いとします。ただし壁面後退を遵守した2階レベルにある1敷地10㎡以下のスノコ状の物干しやデッキ、地上1m以下で壁面後退を遵守したデッキで運営委員会が認めたものはその限りではありません。

なお、物干しの洗濯物が公道から見えないう注意しなければなりません。

(8) 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大きく影響します。隣家に配慮した建物の配置計画をして下さい。

6. 植栽と造園の計画【建築協定第6条（敷地）関連】

(1) 環境保全

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下さい。

(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6mまたは葉張り4mを越えるもの）は、これをそのまま生かした計画とするようお願いいたします。

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、周辺住民及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下さい。

参考推奨樹木：スタジイ、タブノキ、ウラジロガシ、シラカシ、モチノキ、ヤブニッケイ、クロマツ、ヤマモモ等

又隣地境界に目隠しをかねた植栽をする場合は、高さ2.5m程度を目途として下さい。

常緑樹の枝葉や落葉樹の落葉については、隣地への迷惑がかからないよう植栽計画の段階で詳細な検討が必要とされます。

(4) 建築後の庭樹の手入れについて

隣地の日照不足や景観障害になる等の影響が予測される樹木は、樹高が軒より高くないよう且つ枝葉が境界を越えないように、常日頃から手入れを行い、近隣に迷惑を掛けないようにして下さい。

(5) 隣接地や道路に張りだしている生垣樹木について

当住宅地の造成販売から50年の長年月を経て、住宅地内には、隣接地や道路に張り出している生垣樹木が見受けられます。

道路上に張り出している樹木は、道路法、道路構造令及び民法において、法に抵触している部分があり、道路通行安全上及び所有者管理責任上、改善が必要です。

隣接地や道路に面する生垣のはみ出している部分について、はみ出さないよう改善対処して下さい。特に、新築工事や建物建替えの大きかりな工事を行う際は留意下さい。

7. 設備・施設

(1) テレビ受信設備

テレビは、光回線サービス、アンテナ設置により視聴できます。アンテナを設置する場合は、軒より低い位置で公道から見えない位置に設置して下さい。

(2) 地下埋設物

当分譲地は、造成工事から永年経過し、一部で埋設管（電気、通信）の老朽化及び土砂などの流入により通線不能な箇所もあります。このような場合や新規に設置する場合自費施工となります。

(3) 太陽光発電パネル・太陽光温水器・パラボラアンテナ等の設置

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下さい。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、建築協定運営委員会に事前の了解を得て下さい。

(4) 付属施設の設置

物置・犬小屋・ガレージ、カーポート・温室・クーリングタワー・燃料タンク・エアコンの屋外機、温水器、貯水槽等を設置する場合は、色彩・視線計画を含め景観的配慮と騒音などの近隣公害に注意して下さい。道路境界及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下さい。

また、監視カメラを設置する場合は、建物本体に取り付けることを原則とします。やむを得ず独立して設置する場合は、景観に配慮し壁面後退を守り、更に建築協定運営委員会に事前の了解を得て下さい。

8. その他の注意事項

(1) 風に対する注意

当住宅地は、風が強いので屋根瓦は釘留めにし、サッシュは丈夫なものを使用し厚手のガラス入りとして下さい。丈夫な雨戸を設置することをお勧めします。

(2) 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。塩害を考慮して計画して下さい。

(3) 隣地のプライバシーへの配慮

隣地側の窓は曇りガラス（フィルム）等を採用し、植栽等も考慮して下さい。

(4) 広告看板の禁止

当住宅地は全域が風致地区に指定されていますが、A地区（第1種風致地区内）では県条例により広告物の表示等は禁止されています。当住宅地では、BC地区においても、同様に禁止としております。

なお、自己の管理地に管理上の理由で表示するものは、本規制の対象から除外しておりますが、景観を維持する観点から

- ・周辺環境に配慮する意匠（自己用に限る、必要最低限度の規模（管理看板においては地上2m以下、幅1m以下、縦0.5m以下）にとどめる

- ・景観を損ねないような位置とする

- ・色彩は建築物と同系統色又はアースカラーとする（管理用看板は白地とする。全国共通のデザインであっても図と地を反転させる）

- ・周辺の自然環境と調和した素材を使用する

等の配慮をいただき、予め建築協定運営委員会の審査を経ることといたします。

なお、当住宅地は風が強いので、安全上置き看板は控えて下さい。

(5) 多世帯住宅の取扱い

多世帯住宅については、建物用途が長屋建住宅、共同住宅に該当しないこと。

また、玄関はひとつとし、建物内部で行き来ができることを条件とします。ただし、公道から目立たない位置で勝手口等の出入口を別に設ける場合で、運営委員会が認めたものはその限りではありません。

(6) 営利目的利用の禁止

敷地および自宅の全部又は一部を活用して営利を目的とした「貸スタジオ」等や宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊サービス」（住宅の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること。住宅宿泊事業法における住宅宿泊事業を含みますがこれに限りません。）を行うことはできません。

9. 閲覧資料

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。

「造成時設備地下埋設計画図」

*給排水配管及び施設図 *電気配管埋設図 *ガス管理設図

*電話配管埋設図

「光回線工事報告書」

*光回線 各戸引込管路位置図

10. 建物等解体の届出について

建物解体等（建物工作物解体の他・敷地の整地・空地樹木の伐採を含む）の後の空地が長期間放置されて、敷地周辺及び住宅地全体の景観を損ねることのないようにするため、建物解体等を行う場合は、「解体等届出書」を工事着手前に提出、建築協定運営委員会の承認を得て下さい。

11. 既存不適格の改善について

建築物や付属施設に既存不適格部分がある場合は、適切な機会に改善して頂くようお願いします。なお、大がかりな改築工事を行う場合や建物所有者が変わるときは、不適格部分について適合するよう改善していただきます。

12. 披露山会館（区画番号100）の建築協定適用除外

披露山会館（区画番号100）は、住民の共用施設であり、建築協定に定める「一戸建て専用住宅」の建築物用途規定には適合しませんが、建築協定が目的としている庭園住宅地としての環境を高度に維持増進する先導役としての役割を果たすよう努めます。

13. 用語の解説

1. 建物の高さ：平均地盤面からの高さによります。建築基準法施行令2条六号、ハの緩和はありません。
2. 壁面後退の対象となる壁面線：1m以下の軒の出を除き、出窓も含めて壁面線の対象とします。建築基準法施行令135条の20の緩和はありません。
3. 建ぺい率：建ぺい率の緩和はありません。

14. 本規定の改正について

本規定の改正は、建築協定運営委員会の審議を経て理事会の議決を受けた後、県に提出する。

1972年（昭和47年）4月1日施行
（1973年（昭和48年）7月3日建築協定認可）
（1983年（昭和58年）7月3日建築協定更新）
1989年（平成元年）4月1日第1回改訂施行
（1993年（平成5年）7月2日建築協定失効）
（1995年（平成7年）3月31日建築協定認可）
2001年（平成13年）9月1日第2回改訂施行
（2005年（平成17年）3月31日建築協定更新）
2007年（平成19年）10月1日第3回改訂施行
2013年（平成25年）7月1日第4回改訂施行
（2015年（平成27年）3月31日建築協定更新）
2016年（平成28年）7月1日第5回改訂施行
2017年（平成29年）7月1日第6回改訂施行
2021年（令和3年）5月16日第7回改定施行

別紙

- I. 建築協定運営委員会等の役割について
- II. 望ましくない事例解説
- III. 手続きフロー
- IV. 建築承認の手続きと工事上の留意事項
- V. 提出図書一覧
- VI. 各種届出用紙

「建築に際して守るべき事」別紙

- I. 建築協定運営委員会等の役割について
- II. 望ましくない事例解説
- III. 手続きフロー
- IV. 建築承認の手続きと工事上の留意事項
- V. 提出図書一覧
- VI. 各種届出用紙

逗子披露山庭園住宅地区建築協定運営委員会
披露山庭園住宅団地管理組合法人

I. 建築協定運営委員会等の役割について

1. 建築協定運営委員会について

建築協定運営委員会は、住民から選ばれた5名の委員で構成され、委員長は披露山庭園住宅団地管理組合法人の代表理事が兼ねています。

建築協定運営委員会は、住民との協調、自然環境との調和が最も重要であるという基本的認識の下、「建築協定書」及び「建築に際し守るべき事」の規則・規定に照らし合わせ、審査及び助言・指導並びに検査を行う委員会です。

審査に当たっては客観的かつ中立公正に評価を行い、「庭園のような住宅地づくり」を基本に住民が快適で心豊かな住環境の維持継続及び向上を目指しています。

2. 建築協定運営委員会及び建築コンサルタントの役割について

伝統と風格と調和のある景観はここに住む者にとっての誇りであり、癒しの場でもあります。

私達は、今後もこの美しい披露山庭園住宅地の景観形成、潤いのある豊かな生活環境の向上を図り、住民共通の資産として、現在及び将来にわたり住民がその恵沢を享受できるよう、現に在る良好な環境を保全することのみならず、新たな良好な環境・景観を創出することを含むことを旨として、地区景観を重視し、「建築協定書」「建築に際して守るべき事」の主旨を理解しその説明に努めるとともに、それらに基づく審査・助言・指導・検査及び違反事案の是正指導を行い、高度で良質な住宅地を築くことを建築協定運営委員及び建築コンサルタントの役割と使命とします。

3. 建築協定運営委員の責務

施主の方は、将来の披露山庭園住宅の住民であり当地区の環境向上を図るパートナーとして、委員は敬意をもって対応します。

更に委員や地域住民との信頼関係を築き、披露山庭園住宅地の価値や評価を高めて頂き、心豊かで品格のある環境を築く機会になるよう努めます。

1. 建築協定書、建築に際して守るべき事を正しく理解します。
2. 公正：審査基準には一貫性を持ち、公正な審査をします。
3. スピード：建築計画や工事は常に進行状態にあります。敏速な対応を図ります。
4. スムーズ：審議・会議は円滑に合理的に行います。
5. 態度と言動：委員は住民の代表として、品格と節度のある言動と態度で臨みます。
6. 委員及び建築コンサルタントは、チームワークをもって対応し、事前打ち合わせで統一見解を用意します。
7. 秘密保持を厳守します。

4. 建築コンサルタントの責務

建築コンサルタントは、当住宅地内で建築を行う際の設計条件や留意点等について、施主や設計者、工事事業者に対して、適切なアドバイスを行う役割を担っており、一級建築士の資格を有しています。また、建築協定運営委員会に対して、審議するための判断材料や、見解を示す責務を負っています。

建築コンサルタントの職務は次の通りです。

1. 施主と事前打ち合わせ、敷地調査、設計、工事監理、検査、審査、設計及び施工指導、既存建物調査、建築協定委員会会議に参加し専門知識と実務経験に基づき発言し、建築協定書及び建築に際し守るべき事を円滑に施行できるよう努めます。
2. 各チェックリストを作成し、フローに沿って業務を遂行します。
3. 計画建設の各段階において建築協定運営委員会に問題箇所を発見報告し、解決策の提案を行います。
4. 建築協定書及び建築に際して守るべき事を正しく理解し、後々問題が起こらないよう定期的に現場に出向き検査を行います。指示内容は書面で行い、委員会に報告します。
5. コンサルタントの態度と言動は披露山庭園住宅地の品格を代表します。服装にも気を配り節度ある態度で臨みます。

5. 住民説明会について

建築物の新築や大規模な増改築を行う場合は、住宅地の街並みと周辺環境に影響を与えるので、建築協定運営委員会は計画があることを住民に通知し、計画の内容について説明する住民説明会を開催し、意見を聴取します。

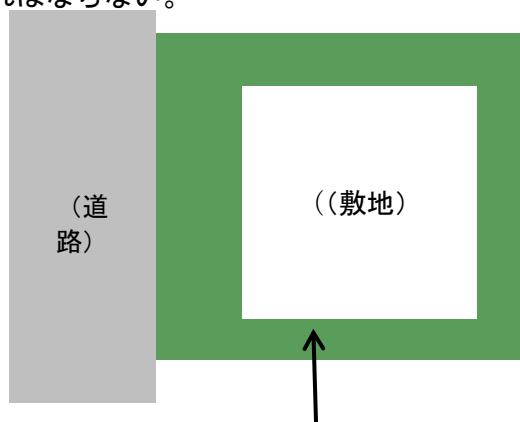
建築協定運営委員会は、住民から出された意見も踏まえますが、建築協定書と建築に際して守るべき事に照らして、公正な立場で適正か否かを審査し、施主に審査結果を通知します。

II. 望ましくない事例解説

1. 配置（壁面後退）（建築協定第7条）

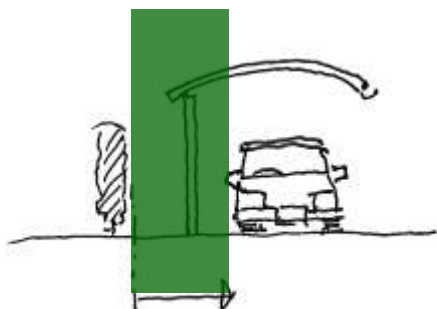
建築物は規定に適合するよう配置しなければならない。

壁面後退指定は場所によって異なりますが、メインストリート沿い5m以上、A地区B地区3m以上、C地区1.5m以上の3種類があります。

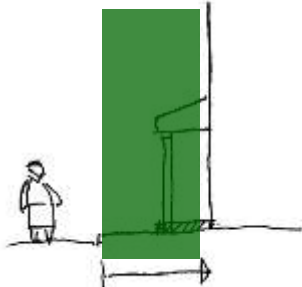


壁面後退距離内には建物を建てられません

■屋根つきの車庫が敷地や道路際に設置されている例



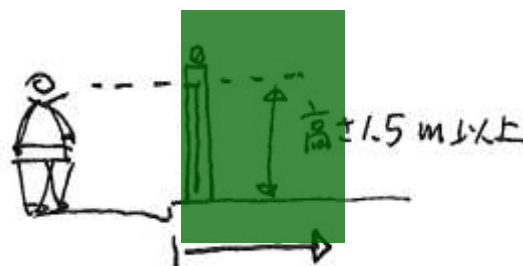
■車寄せなど建物の突出部が壁面後退距離内にある例



■物置等が敷地や道路際に設置されている例



■高さが1.5mを超え門扉が壁面後退距離内にある例
高さが道路から1.5m（目の高さ）を超える門扉等は、壁面後退の対象物となります

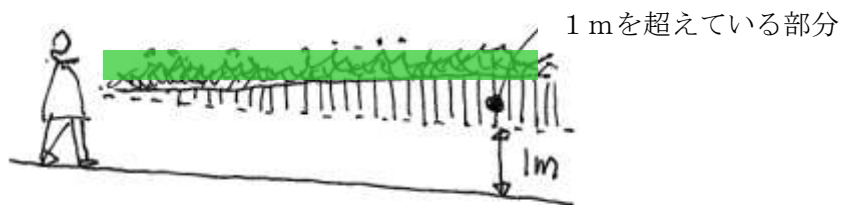


（道路から壁面後退距離以上離さなければいけません。移設又は撤去してください）

2. 擁壁高さ（建築協定第6条5項）

土留めや擁壁を設置する場合は、高さ1m以内を原則とする。

■前面道路が斜路のため部分的に高さ1mを超えている例

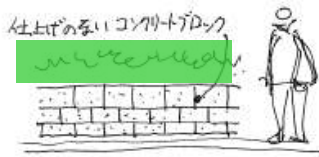


（原則として高さ1m以内にしてください）

3. 景 観（建築協定第 6 条 2 項）

公道に面した場所に美観を損なう物を置いたり立ててはならない。

■仕上げの無いコンクリートブロックの擁壁



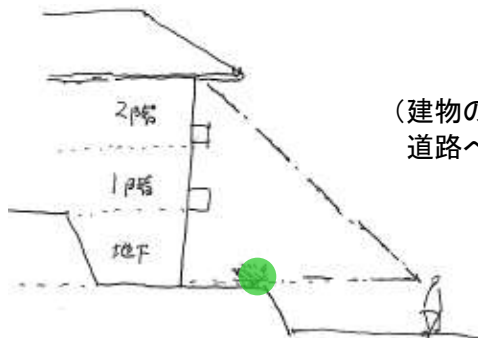
（吹付や塗装等の仕上げをしてください）

■車庫の一部が資材置き場となっている例



（資材等は道路から見えないよう収納してください）

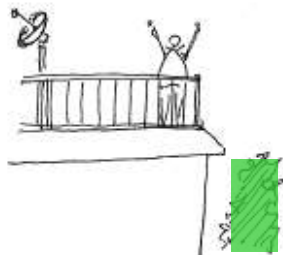
■ 3階建てに見える例



（建物の1階または2階部分をセットバックして道路への圧迫感を軽減するように計画して下さい。）

4. 屋上利用

■屋上に展望デッキやアンテナが設置されている例

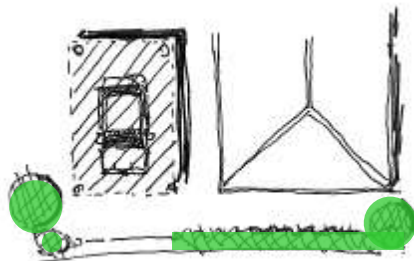


（移設又は撤去してください）

5. 面 積（建築協定第 8 条 3 項）

建ぺい率は A 地区にあっては 2/10、BC 地区にあっては 4/10 を超えてはならない。

■屋根つき車庫の面積を加えると、建ぺい率を超えている例



（屋根を撤去してください）

6. 建物用途（建築協定第 8 条 1 項）

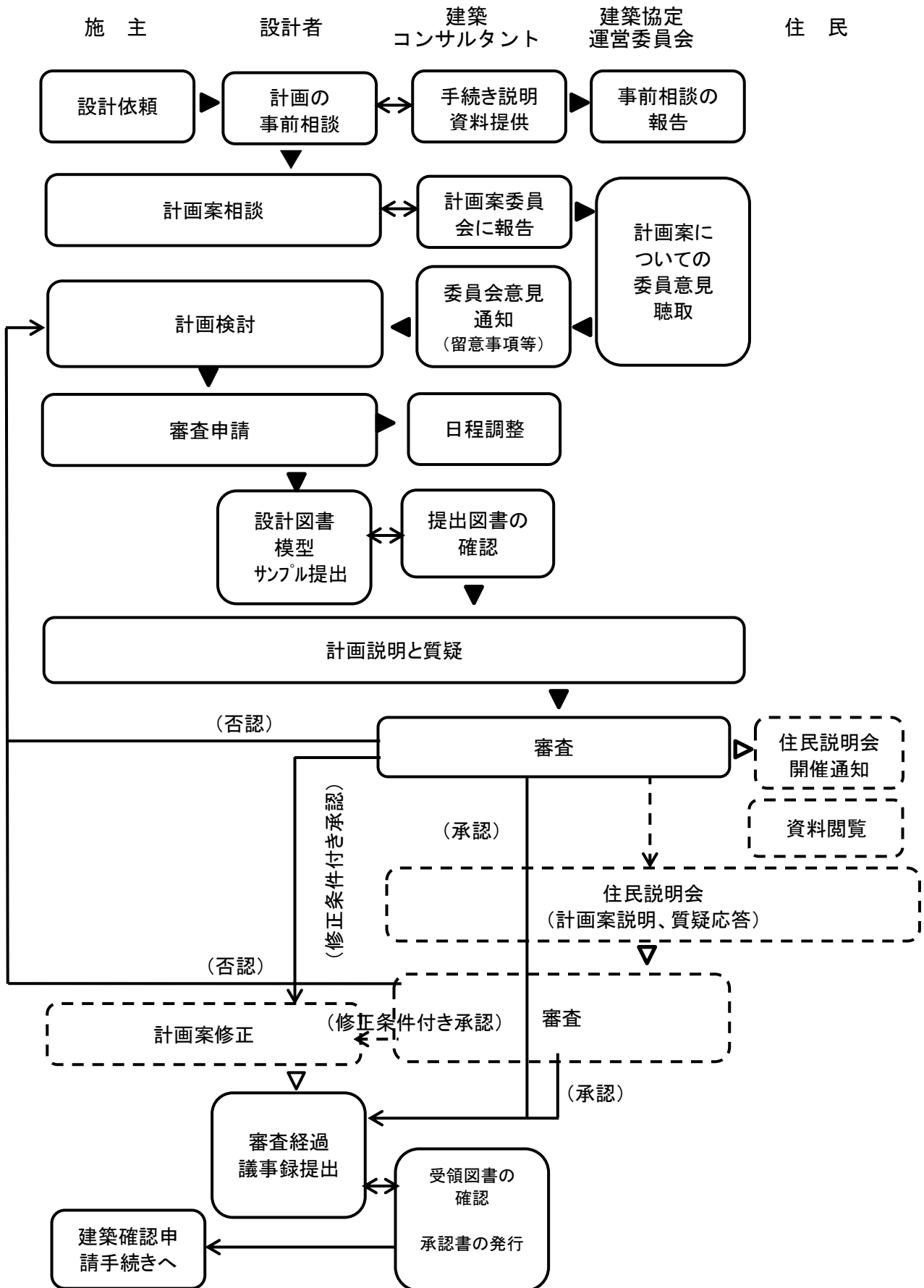
建築物の用途は、一戸建て専用住宅であること。

■作業所になっている例

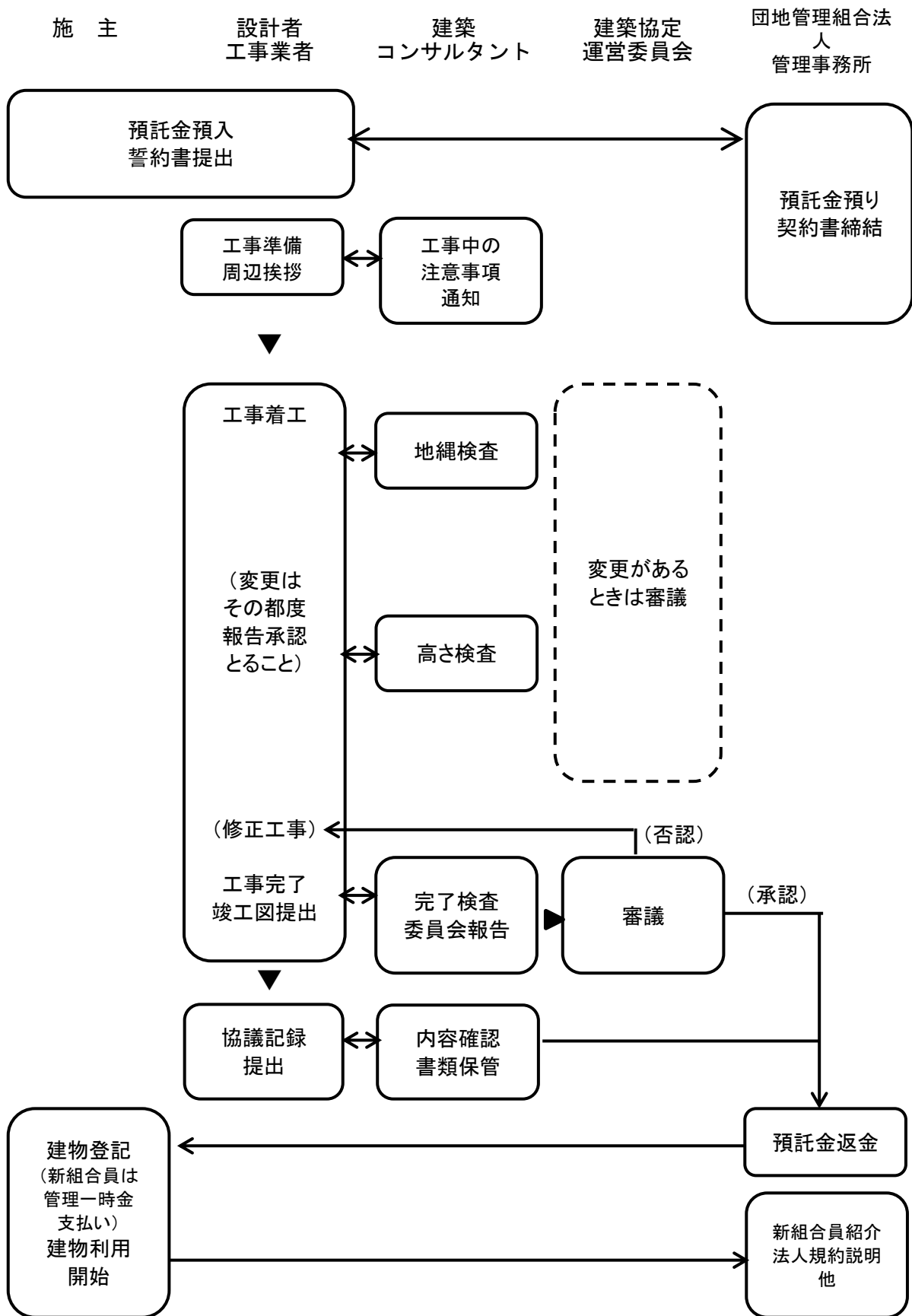


（建築できるのは一戸建て専用住宅に限られます）

Ⅲ. 逗子披露山庭園住宅地区建築協定の手続きフロー
第1段階(設計段階)



第2段階(工事段階)



IV. 建築承認の手続きと工事上の留意事項

1. 経 費

(1) 手数料

建築コンサルタントによる図面審査と建築協定運営委員会運営費・資料作成費・通信費・工事中の中間検査・完了検査などの諸経費として、手数料20万円に消費税相当額を加算した額を審査申請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減ずることがあります。

(2) 預託金

また建築中の預託金として施主又は施工業者より50万円を工事開始前に預託して頂きます。この預託金の返還は外構等、建築に付帯する工事全てが完了した時点で完了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。(建築本体工事完了だけでは返還出来ません。)

この検査で指摘された事項が理由なく2ヶ月を越えて工事を完了しない場合、預託金を以って委員会の指示により管理組合で工事を行うことがありますので、その場合は預託金の返還請求権を失います。又この預託金を越える工事については施主の負担とします。

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(配置図・平面図・立面図4面・断面図・外装仕上げ表)
平面図は委員会審査のみで扱います。住民説明では公開しません。
- 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) 説明用建築模型(敷地・外構計画を含む)縮尺(1/100又は1/50)
- 5) 地質調査(ボーリング調査)報告書(提出は任意)
- 6) その他「逗子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) 協定関係審査議事録 1部(申請者及び代理者署名捺印)
- 2) その他

(3) 工事開始前の提出書類

- 1) 建築確認申請書 1式
- 2) 契約書 2部(管理事務所に用紙があります)
- 3) 建築工事の誓約書 1部(管理事務所に用紙があります)
- 4) 緊急時の連絡先リスト
- 5) 施工計画書(日曜・祝日の工事禁止・作業時間8:00~18:00の徹底)
- 6) 確認申請内容に変更があった場合は報告書を提出、建築協定運営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、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下さい。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－この変更で建築協定運営委員会の諸経費が過度に生じた場合は、預託金により精算することがあります。

(5) 竣工時の提出書類

1) 完了検査前

建築協定の完了検査前に建築確認の検査を受け、検査済証（写し）と竣工図及び風致地区条例の完了届書（写し）を提出してください。

2) 完了検査後

完了検査記録を提出してください。

注－1)・2)の届けが完了後、預託金の返還を行う。

V. 提出図一覽

区画番号	建築名称				
施主				住所	TEL
設計者	資格			所在地	TEL
管理者	資格			所在地	TEL
工事 施工者	資格			所在地	TEL

■確認申請書に準じた図面の他、下記審査内容に適合した図面及び書類を整備し提出してください。

	審査内容	提出図面	整理状況
第6条（敷地）			
1	環境に応じた植樹計画の適正	植栽配置図・植栽リスト・ 緑被率計算根拠 緑被率：植栽面積（但し芝は含まない） 敷地面積－建築面積	
		外構図	
2	公道に面した美観計画の適正	道路縦断から見た立面図 （室外機等も記入すること）	
		敷地境界から見た立面図 （室外機等も記入すること）	
		カーポート・物置・温室・照明・彫刻・フェンス・門 などの意匠・色彩が分かるよう表現	
	屋上の突出物の適正	立面図に書込みのこと 手すり・煙突等	
3	区画に関する適正	二区画にわたる場合は区画ごとの建築 面積根拠	
4	境界の処理適正	境界主要部の現状断面と計画断面	
5	土留め・擁壁の適正（高さ1 m以内）	外構図	
		仕上げ寸法等を表現（断面詳細等）	
第7条（配置）			
1	道路後退距離適正	外壁仕上げ線からの距離を配置図に書 き込む バルコニー・出窓など突出部を持つ て外壁線仕上げとする	
		道路斜線を立面図に書き込む（適宜）	
	本敷地の条件の確認		
	A・B地区	幅員12m以上の道路—5.0m以上後退	
		その他の道路 —3.0m以上後退	
	C地区	幅員12m以上の道路—5.0m以上後退	
		その他の道路 —1.5m以上後退	
隣地境界後退距離適性	外壁仕上げ線からの距離を配置図に書 き込む バルコニー・出窓等突出部を持つ て外壁線仕上げとする		
	北側斜面を立面図に書き込む		
本敷地の条件の確認：A・B地区—3.0m以上後退 C地区 —1.5m以上後退			

	審査内容	提出図面	整理状況
第8条（建築物）			
1	用途の適正——戸建て専用住宅	他への転用はしない 集合住宅（長屋）化の抑制 玄関は一ヶ所（外部階段での単独 二階アプローチの禁止）	
	騒音を伴う用途の場合	アトリエ・音楽練習室等の遮 音計画書	
2	平均地盤の適正	平均地盤面算定根拠図	
	平均地盤面から8.0m未満	高さの算定（建築基準法施行 令第2条六項ロ、ハの緩和は ありません） 最高部を表現した矩計図 （高さ算定の根拠の分かる図 面）	
3	建蔽率・容積率	建築面積算定根拠図	
	本敷地の条件の確認		
	A地区—20.0%未満		
	B・C地区—40.0%未満		
その他			
1	周辺区画が持つ眺望への配慮計画の適正	計画説明書及び模型による検 討	
2	周辺区画への視線計画等の適正	計画書の提出	
3	建築の色彩・反射によるグレアー（眩しさ） 計画の適正	立面図の着彩 材料サンプル提出	
4	雨水排水の適正	敷地全体の雨水排水計画図	
審査者 氏名	建築コンサルタント 谷 守弘	資格 一級建築士 No. 213075	

VI. 各種届出用紙

工 事 届 書

年 月 日

建築協定運営委員会委員長 殿

届出者 区画番号

氏 名 ㊟

下記工事を行いますので、次のとおり届け出ます。

項 目	内 容
工事の種類	
施工会社名	
現場責任者氏名	
連絡先住所 電話番号	
予定工期	
備 考 (廃棄物処理を明確に)	(廃棄物処理責任者名)

工事を行うに当たり、工事期間中は「工事中の注意事項」を守り、近隣に迷惑をかけることのないよう注意徹底いたします。

現場責任者

㊟

工事中の注意事項

披露山庭園住宅は、静かな住宅環境を大切にしています。工事期間中は、周辺住民の居住環境を阻害しないよう最大限の注意を払って下さい。建築竣工後に住まわれる建主が周辺住民と気持ちよく暮らすための第一歩となりますので、十分ご留意下さい。

1. 日曜・祝日の工事禁止。

(特別な事情により工事を行う場合には必ず管理事務所に届け出て下さい。)

2. 作業時間は朝8時から夕方18時まで。

(片付け、現場周辺の清掃を済ませて18時には現場から撤収。)

3. 風対策 (仮囲いシートの騒音や土埃等が発生しないよう対策を講じて下さい。)

4. 清掃 (敷地内の土砂が周辺を汚したり、沿道の排水桝に入らないように注意下さい。)

5. 住民通知 (工事着手時や大きな騒音を伴う工事があるときには、事前に周辺住民に通知して下さい。)

6. ごみ、タバコの吸殻・火の始末等の管理徹底 (ごみは持ち帰り、ごみステーションには投棄はしない。)

7. 路上駐車は極力避ける (工事関係車両が一般車や歩行者の通行の妨げにならないようにして下さい。)

通行の妨げとなる場合には、必ず交通整理員を配置して下さい。

8. 仮設トイレ設置までの間、管理事務所のトイレを利用できます。

その他、管理事務所の指示に従って下さい。不明なことがありましたら管理事務所にお問い合わせ下さい。電話046-871-9982

解体等届出書

年 月 日

逗子披露山庭園住宅地区
建築協定運営委員会委員長 殿

届出者（土地所有者）

区画番号

住所

氏 名

⑩

解体等工事について、次のとおり届出します。

項 目	内 容
工事種別	解体 整地 植栽 その他
施工会社名	解体 整地 植栽 その他
現場総責任者氏名 連絡先住所 電話番号	
予定工期	月 日（ 曜日）～ 月 日（ 曜日）
添付資料	<input type="checkbox"/> 現況平面図 <input type="checkbox"/> 現況写真 <input type="checkbox"/> 解体計画平面図 <input type="checkbox"/> 立面図・断面図（擁壁・地下構造物等解体する場合） <input type="checkbox"/> その他（ ）
備考	（アスベストの有無） （廃棄物処理が発生する場合：廃棄物処理責任者名） （騒音・振動発生の有無）
（廃棄物処理、 騒音・振動の発生 恐れ等を明確に）	

建物解体等工事にあたっての留意事項

逗子披露山庭園住宅地区建築協定運営委員会

1. アスベストの有無の確認と対応。
 - ・あらかじめ石綿（アスベスト）の使用の有無を調査すること。
石綿等の使用の有無を目視、設計図書等により調査し、それでは明らかとならなかったときには、石綿の使用の有無を分析してください。
(参考ホームページ)
現場におけるアスベスト建材の識別資料「目で見るアスベスト建材」(国土交通省HP)
石綿（アスベスト）含有建材データベースについて（財団法人建材試験センターHP）
建材中の石綿含有率の分析関係情報（厚生労働省 HP）
石綿含有建材中の石綿含有率等分析機関一覧（社団法人 日本作業環境測定協会 HP）
 - ・アスベストの使用が確認された場合は「大気汚染防止法」に基づき、アスベストの除去等に係る一連の作業を開始する14日前までに、神奈川県に届出を行い、アスベスト飛散防止のための作業基準を遵守してください。
なお労働安全衛生法や廃棄物処理法等の遵守も必要です。
2. 解体後の状況が、公道に面しての美観を損なうことの無いように計画してください。
 - ・建築前の敷地地盤面（造成図による）の復元に努めてください。
 - ・基礎等のコンクリート構造物が残らないよう除去してください。
 - ・土がむき出しにならないよう、地被・植栽による緑化を行ってください。
 - ・やむをえず養生柵を設ける場合は、建築協定上の壁面後退距離を確保してください。仮設は避けてください。
3. 解体等にあたっては、敷地内樹木の保全に努めてください。
 - ・原則として、既存の樹木は残してください。
 - ・やむを得ず伐採する場合は、敷地内で20%以上の緑被率を確保するよう補植を行ってください。（芝等の地被面積は計上できません）
4. 敷地内の地下埋設設備類の保護と養生に配慮してください。
 - ・当住宅地内のインフラ設備はすべて地下埋設となっています。養生に不備があると建築をする際にあらためて掘削工事が必要となることがありますので十分注意してください。
5. 工事を行うに当たり、工事期間中は「工事中の注意事項」を守り、近隣に迷惑をかけることのないよう注意徹底してください。
 - ・日曜・祝日の工事禁止
 - ・作業時間遵守（朝8時から夕方18時まで）
 - ・風対策
 - ・敷地内土砂の流出抑止
 - ・周辺住民への通知（工事着手時、大きな騒音・振動を伴う工事）
 - ・ごみ、タバコの吸殻・火の始末等の管理徹底
 - ・工事関係車両による通行障害の未然予防
6. 工事完了時に、下記書類を提出してください。
 - ・工事完了後の現場写真（申請書添付現況写真と同一のアングル写真を含むこと）
 - ・工事完了図
(申請時提出した計画図に変更の有無を記載し、変更のある場合は訂正すること)

◆建築協定運営委員会からのお知らせ◆

「こんな時には相談を」

○外壁の手入れをする時・・・色彩・素材など相談を

○屋根を葺き替える時・・・色彩・素材・高さなど相談を

○屋根の上に突出物を設置する時・・・手摺・温水器・太陽光発電機の高さや景観の相談を

○玄関の庇を付ける時・・・建ぺい率の確認の相談を

○出窓や窓を新設する時・・・隣地への影響や壁面後退の相談を

○物置などを設置する時・・・隣地からの景観や壁面後退の相談を

○門を新設する時・・・高さや景観の相談を

○カーポートに屋根を架ける時・・・景観や後退の相談を

○庭の手入れをする時・・・土の移動や擁壁・東屋等の工作物の相談を
コンクリートブロック・フェンスの露出の是正に協力を
庭木が巨大にならないように剪定に協力を

☆どんな事でもお気軽に相談を！

披露山庭園住宅建築協定運営委員会

電話046-871-9982

(管理事務所)