

ヒューマンヒルズ函南
街づくり協定

ヒューマンヒルズ函南 街づくり協定

<目的>

第1条 この協定は、ヒューマンヒルズ函南における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠の基準を定め、街全体に調和のとれた景観を確保し、美しく統一された街なみを形成・維持すると共に、互いに資産価値を保全することを目的とする。

又、上記目的を達成する為に、第4条に定める協定区域内の居住を目的とする土地もしくは土地・建物の所有者及び借地権者（以下「居住者」という）各自が協定を遵守し、互いに快適な環境づくりに努める。

<名称>

第2条 この協定は、居住者による自主協定であり、ヒューマンヒルズ函南 街づくり協定（以下「協定」という）と称する。

<対象区域>

第3条 この協定の対象区域（以下「協定区域」という）は、静岡県田方郡函南町桑原880-1
他の土地で、別紙街づくり協定区域図で表示する区域とする。 (図1参照)

<土地・建物の共有者等の取扱い>

第4条 土地もしくは土地・建物の共有者又は共同借地権者は、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

<借家人の地位>

第5条 居住者が所有する建物を他人に貸す場合は、その借家人に次条に定める基準を説明し、これを遵守させる。

<基準>

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

- (1) A-1地区においては、一戸建専用住宅又は診療所併用住宅以外の建築物は、建築してはならない。
- (2) 1宅地の敷地面積は230㎡以上とする。
- (3) 宅地の地盤高は、変更してはならない。（131号地～138号地は除く）ただし、宅地に埋設済みの排水施設等の機能を損なうことがなく、かつ庭の修景又は車庫等への出入りのために変更する場合は、この限りではない。
- (4) 既設法面は、形状変更してはならない。（131号地～138号地は除く）ただし、植栽のための盛土等及び出入口のためのアプローチを設ける場合は、この限りではない。 (図1参照)

- (5) 敷地境界線に面する垣又は柵は、生け垣又はフェンス等とし、見通しの妨げとなるコンクリートブロック造その他これらに類する構造のものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎で高さが50センチメートル以下のものについては、この限りではない。
- (6) エントランス・階段廻りには、門扉を設けず、広がりのあるオープン外構とする。
- (7) 宅地内は、積極的に調和のとれた植栽をほどこすなど、互いに心地好い環境の美化・緑化に努める。特に沿道部・カーポート廻りについては、統一された景観の向上を図るため美化・緑化に努める。
- (8) 既設間知ブロック擁壁には、基礎の高さが50センチメートル以下であってもフェンス等の基礎を設けてはならない。但し、土砂等の落下防止等の為の30センチメートル程度のブロック積み等及び、安全フェンスについては、この限りではない。(但し、その安全フェンスの形態については、ヒューマンヒルズ函南内公園の既存フェンスと同等品としその色については、ブラックとする。) (図3参照)
- (9) 既設法面もしくは、既設間知ブロック擁壁に向かってはみ出して木製デッキ等を設ける場合は、法肩部分から1m以下(但し、9号地~14号地、131号地~138号地は、除く。)とし、その基礎は、既設法面及び既設間知ブロック擁壁に設けてはならない。但し、既設法面上の基礎及び束等が植栽で隠せる場合については、この限りではない。(図4参照)
- (10) 駐車場屋根等を設ける場合は、道路に面した出入口の道路境界線より1.0m以上後退する。(図5参照)
- (11) 地上部分の屋外給湯器や、クーラー室外器は、道路側に面して配置しない様にし、やむを得ない場合は、植栽等で目かくしを行うこと。また、屋根上には、屋外給湯器やクーラー室外器は配置してはならない。(図6参照)
- (12) ガスメーター、電力メーターは建設本体に組み込むかもしくはガスメーターは植込の中等に設け、目かくし処理を行い、電力メーターは受電ポール(ブラウン色)に取付けること。(図7参照)
- (13) 建築物の隣地境界線からの壁面後退距離は1.0m以上、道路境界線からの壁面後退は2.5m以上(玄関ポーチ柱面は1.0m以上)とする。ただし、物置その他これらに類する別棟の付属建築物で軒の高さが2.5m以下のものについては、この限りではない。(図8参照)
- (14) 2階建以上の建築可能範囲は、別紙シルエット限定図に従う。(図1参照)

2. 前項各号の規定は、第12条に定める委員会の決定に基づき第12条に定める委員長が協定区域内の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、適用しない。

<新たな居住者の義務>

第7条 新たに居住者となった者も、この協定を遵守しなければならない。

<建築・景観に関する相談>

第8条 建物、テラス、デッキ、カーポート、植栽等を変更しようとする際、居住者は協定の第6条の基準に適合しているかどうか判断が困難な場合は、事前に委員に相談する。相談があった場合、委員は委員会を開催する等積極的に対応する。

<協定の変更・廃止>

第9条 この協定を変更・廃止しようとする場合には、委員会で協定の変更・廃止案を発案し、ヒューマンヒルズ函南自治会の総会にて決議することができる。その際、議決権総数の4分の3以上の合意を必要とする。

<協定の変更・廃止における借家人の権限>

第10条 借家人は、この協定の変更・廃止における決議の権限を有さない。

<違反行為に対する措置>

第11条 違反行為に対しては、居住者が委員会に進言し、委員会はその都度調査を行なう。違反行為者に対しては、改善を促す。

<委員会>

- 第12条 (1)この協定の運営に関する事項を処理するため自治会の下部組織として、街づくり協定委員会（以下、「委員会」という）を設置する。
- (2)委員会は、自治会役員の互選により選出された委員5名を持って組織する。
- (3)委員会には委員長1人、副委員長1人の役員を置く。
- (4)委員会は、委員長を含み3人以上の委員の出席がなければ会議を開く事はできない。
- (5)委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- (6)委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- (7)委員の任期が満了した場合において、後任の委員が任命されるまではその職務を行う。
- (8)委員は再任することができる。
- (9)委員長は、自治会の環境保全担当が行ない、副委員長及び会計は委員長が任命する。
- (10)委員長は、委員会を代表し、協定の運営に関する事務を総括する。
- (11)居住者の5分の1以上の者から書面による請求があった場合には、委員会を招集しなければならない。
- (12)副委員長は、委員長に事故があるとき、委員長の職務を代理する。

<補 足>

第13条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は、委員会が別に決める。

5

<効力の開始>

第14条 この協定は、平成13年12月4日から効力を発する。

平成 年 月 日

殿

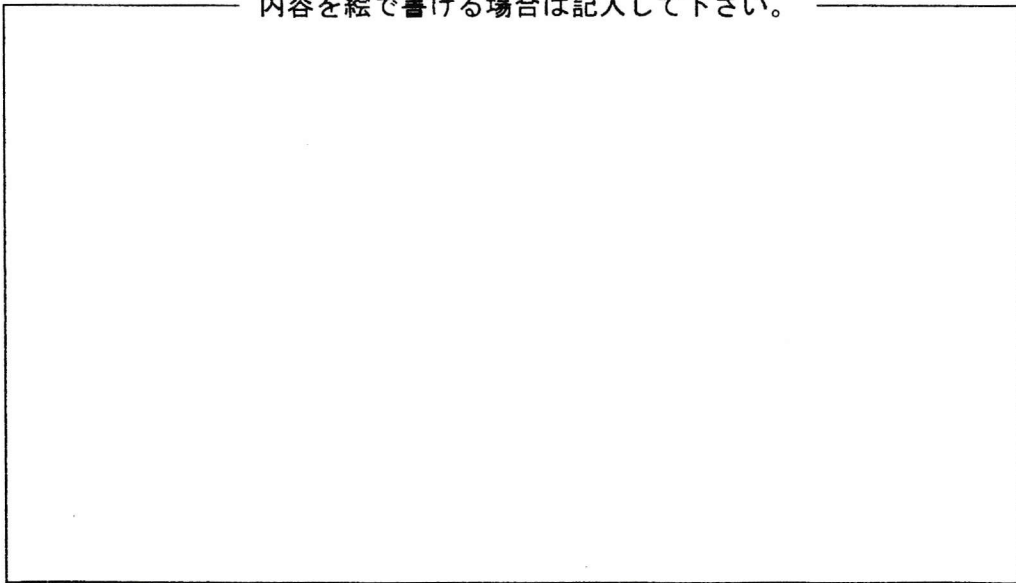
ヒューマンヒルズ函南 街づくり協定に関するご相談

わたしは、下記内容についての工事が、ヒューマンヒルズ函南 街づくり協定に適合しているかご相談致します。

記

1. 工事変更内容（出来るだけ詳しく記入してください。）

内容を絵で書ける場合は記入して下さい。



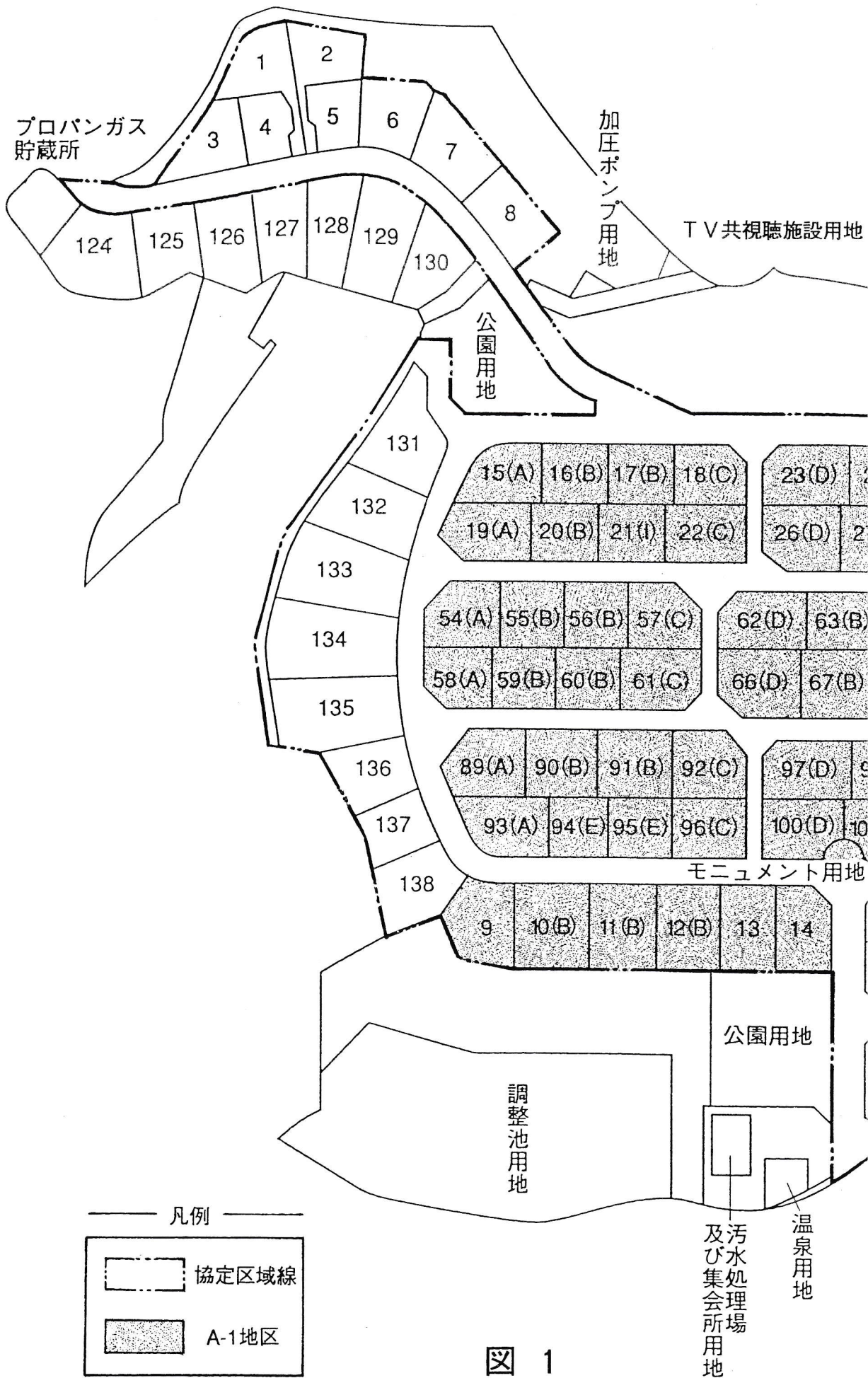
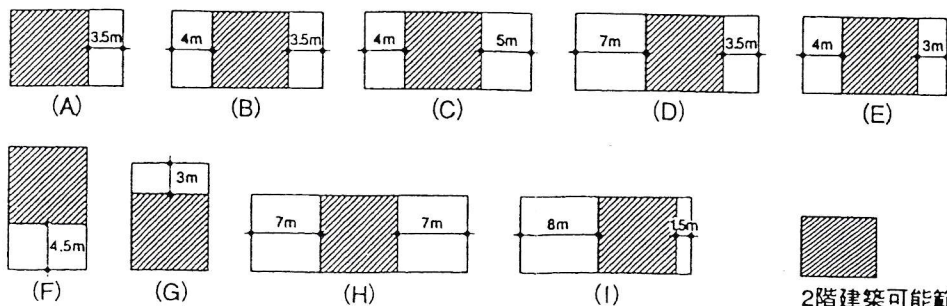


図 1



* 下記数字は各敷地(道路)境界からの距離表示とする

—— 凡例 ——



2階建築可能範囲

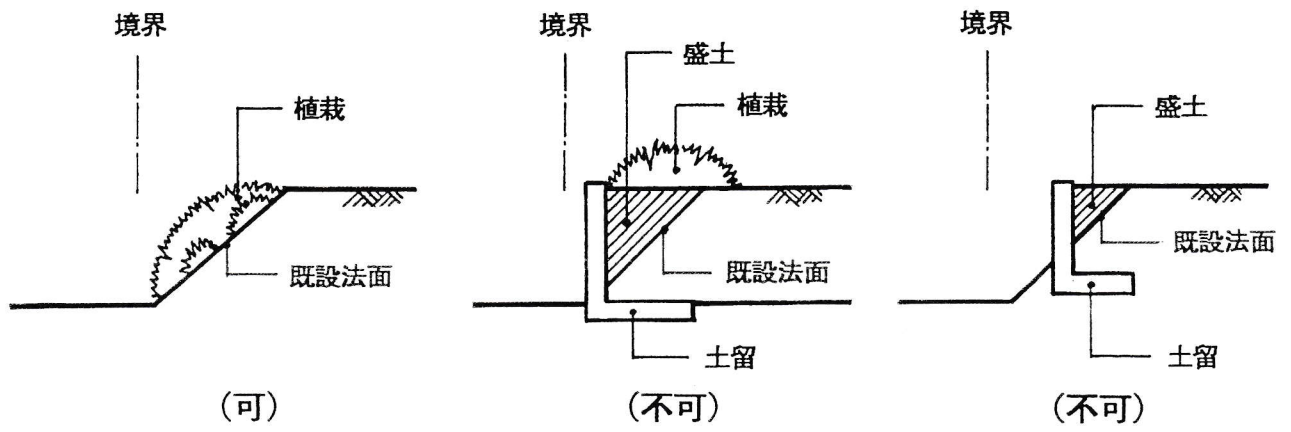


図 2

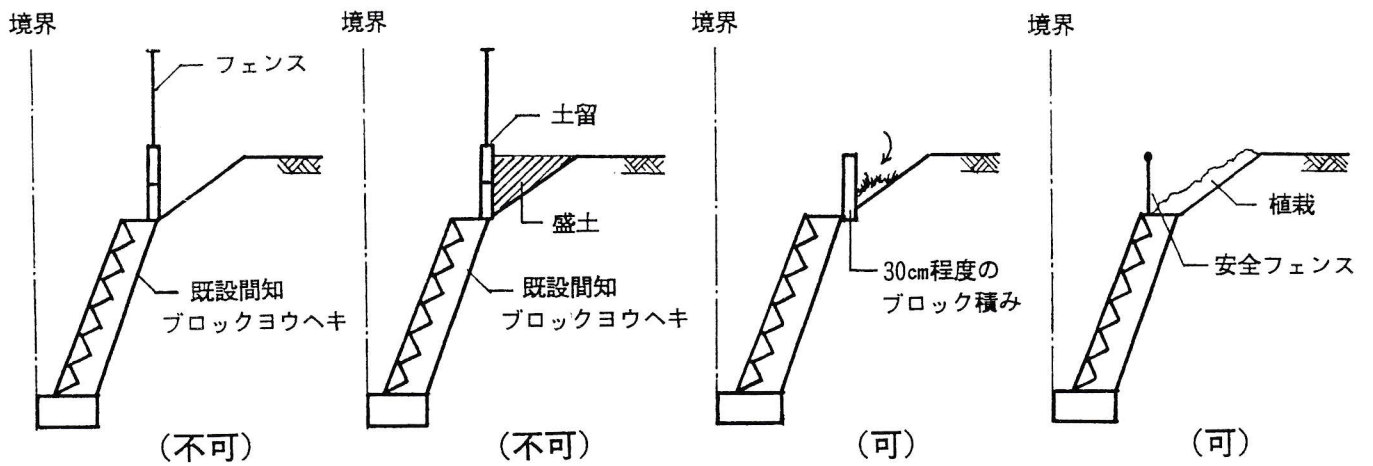


図 3

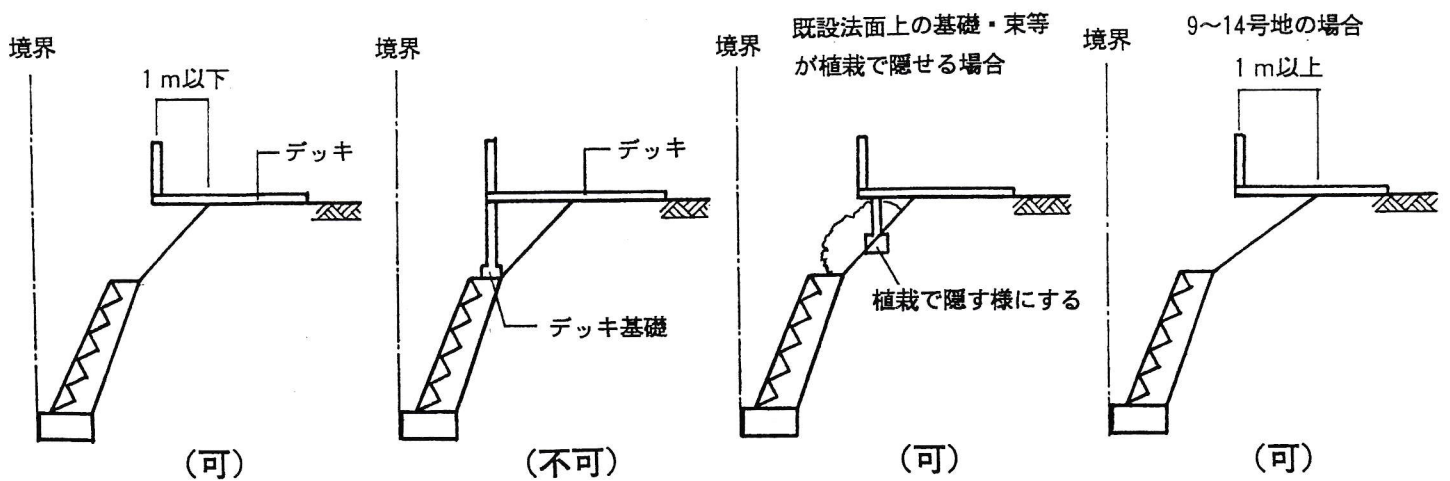


図 4

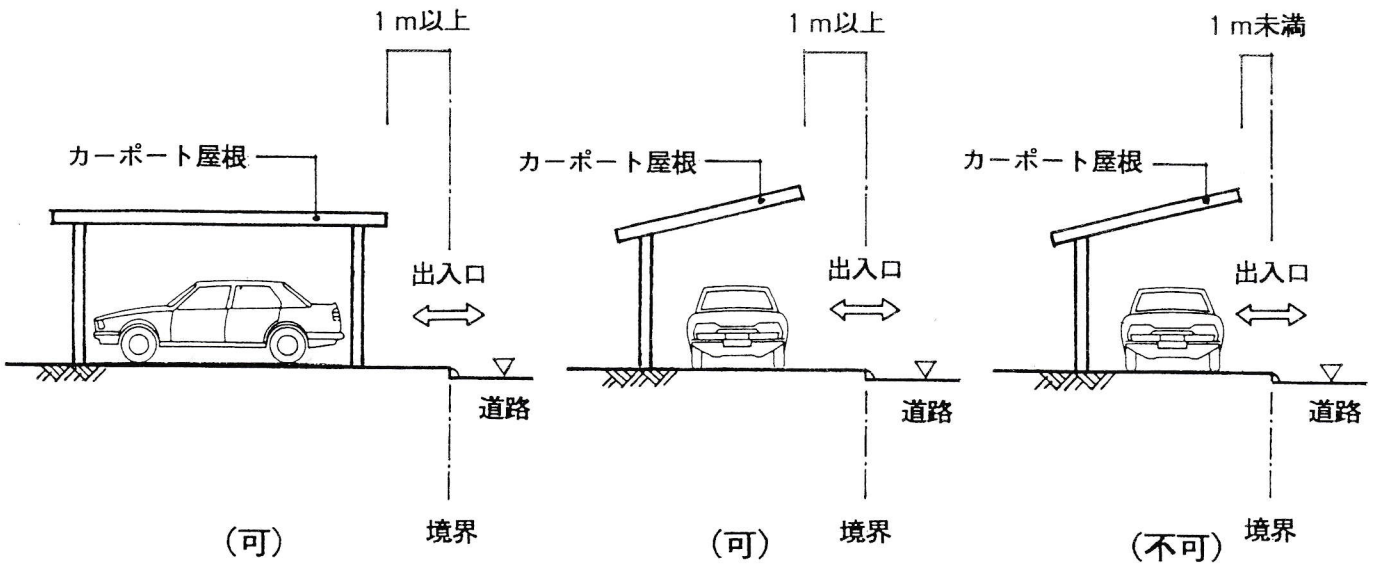


図 5

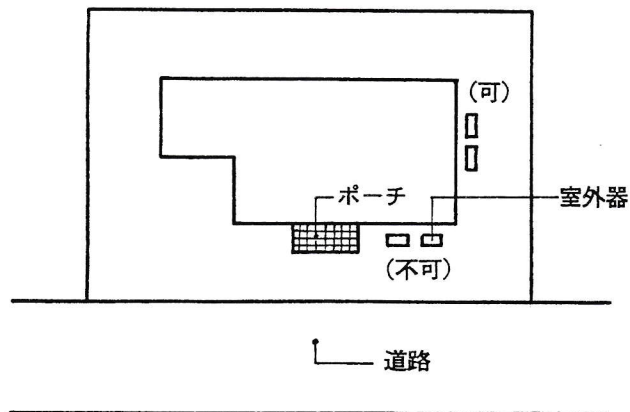


図 6

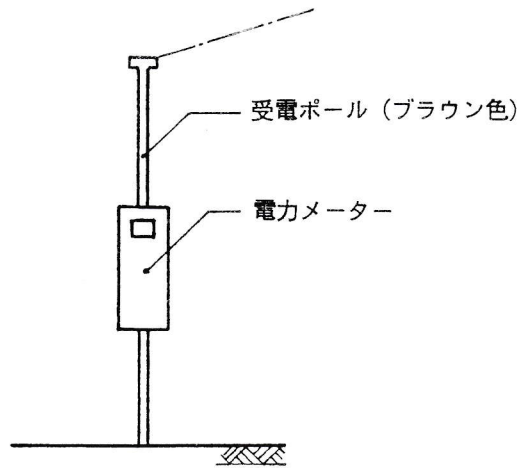


図 7

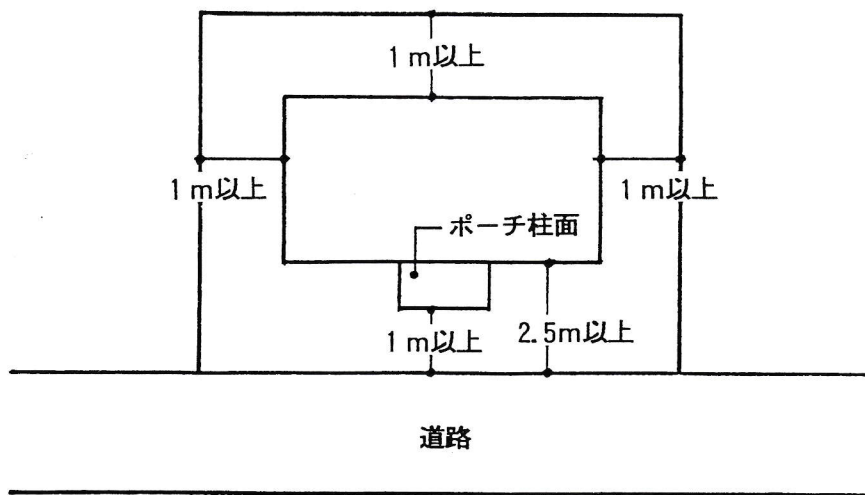


図 8