

グリーンヒル高崎 建築協定(※地区計画)の手引き

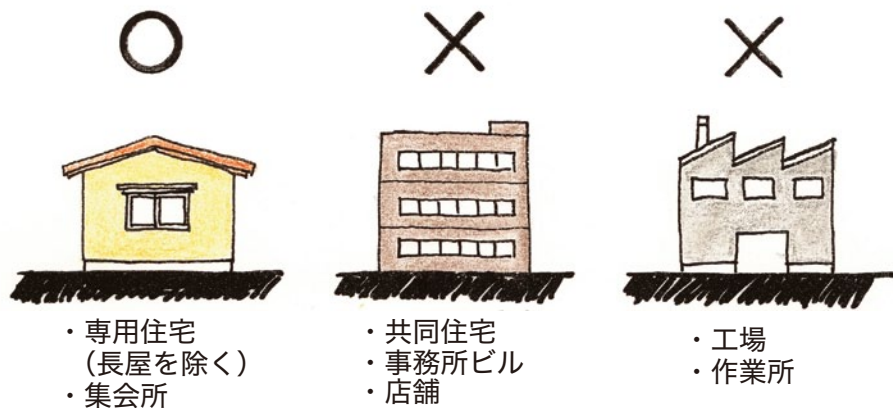
《表情ゆたかなまちづくりのために》



■グリーンヒル高崎 《建築協定》

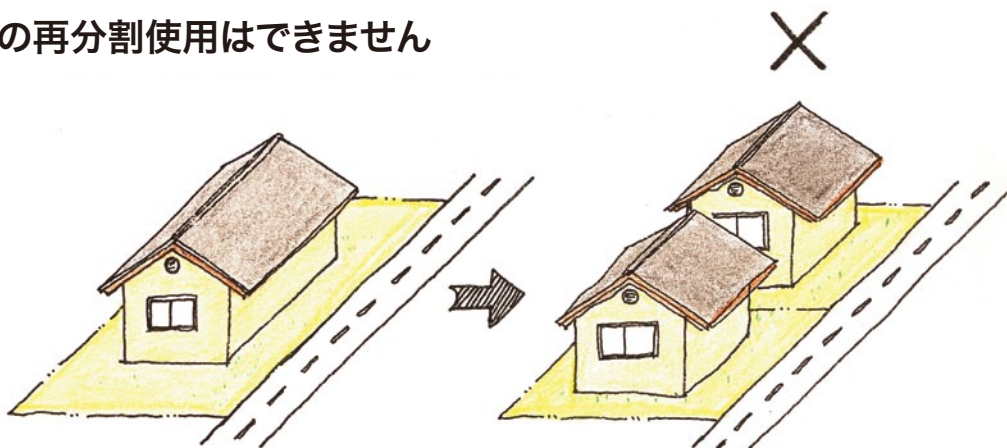
◆建物の用途

◎建物の用途に制限があります



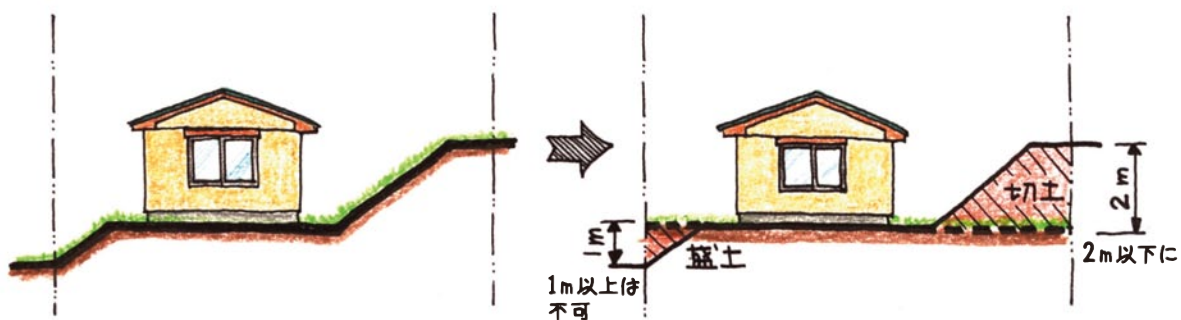
◆敷地の利用

◎敷地の再分割使用はできません



◆敷地の切土と盛土

◎敷地の切土盛土は、宅地造成等の許可申請の対象にならない範囲で!!



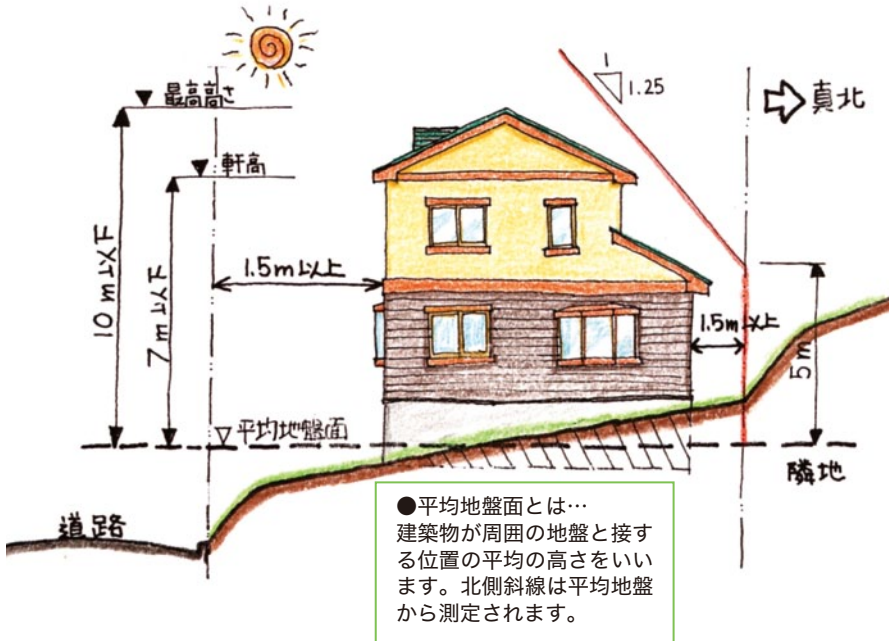
◎切土盛土の行える範囲は、建築面積を含めて区画面積の60%以下!

→別図(P4)参照 【再造成率】

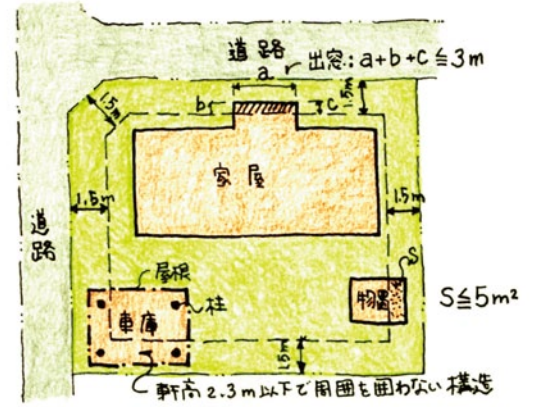
◆建物の高さ制限と壁面後退

◎壁面位置の制限、最高高さ、軒高の制限があります

●最高高さ・軒高、壁面後退北側斜線の考え方



●壁面後退及び特例適用の考え方



◆緑地の保全

◎建築物の予定位置に樹木がある場合は別の場所に移植し緑地の保全に努めましょう!!

◎グリーンヒル指定樹木
(ハクモクレン、シラカシ)



◆街並みの調和

◎建築物の外装は、使用する素材・色彩とも地区の環境に調和したものにしましょう!!

◎基本的に塀の設置は禁止されています。風致・美観・安全性を損なわないよう高さ1.5m以下で、生垣等の植栽・金網・鉄柵透視可能なフェンスのみ設置可能です
→別図(P3)参照



■グリーンヒル高崎 《建築協定》

■敷地境界に接する境界に沿った生垣等

<p>① (基本型)</p>	
<p>② (門・柵)</p>	
<p>③ (門扉・植栽)</p>	
<p>④ (門・花壇)</p>	

■再造成率について

(用語の定義)

再造成率：建築協定書・第9条の(3)項に基づく切土及び盛土を行える範囲の敷地面積に対する割合をいう。

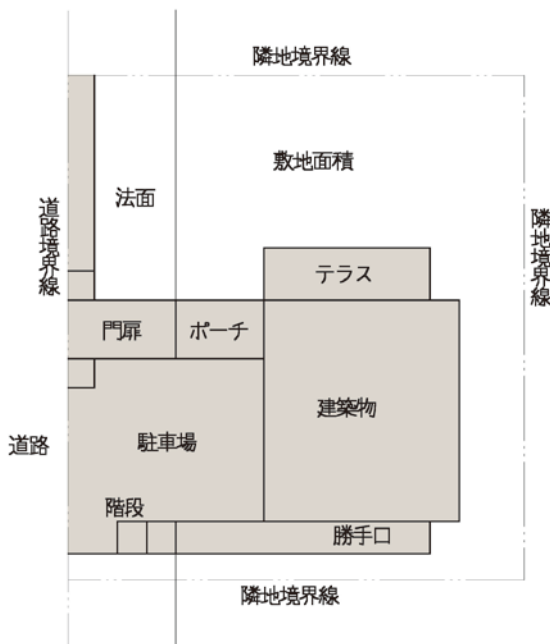
$$(\text{再造成率} \div \text{敷地面積} \times 100 = \text{再造成率}(\%) < 60\%)$$

再造成面積：建築協定書・第9条の(3)項に基づく切土及び盛土を行える範囲をいい、再造成面積の算出対象の合計面積とする。

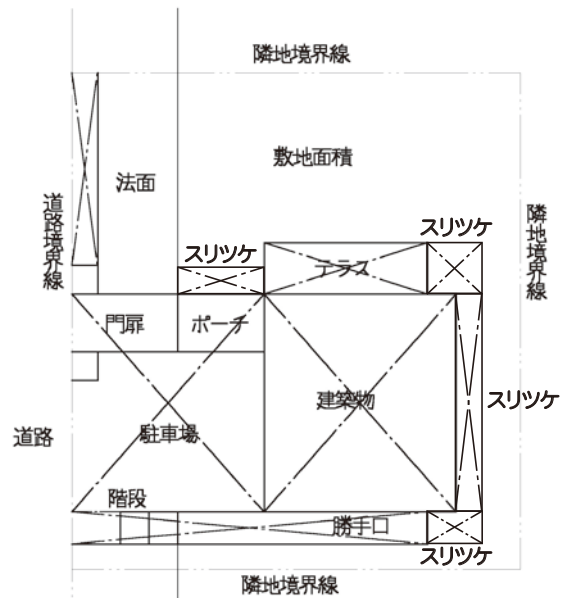
(再造成面積の算出) 下記の行為を対象とする。但し、緑地の保全に伴う植栽工事は除く。

- ① 建築行為における、建築物の建築面積
(建築物+テラス+ポーチ等の合計面積)
- ② 上記①項以外の建築物・工作物の水平投影面積
(駐車場+花壇+門扉+階段・舗装等の合計面積)
- ③ 切土2m以下・盛土1m以下の造園工事等の水平投影面積
(建築物等周囲の地盤面すり付け等に要する切土・盛土も含む)

(建築確認申請図)



(図面例)



再造成率計算図

(再造成率計算表)

A	敷地面積	000.00㎡	
B	再造成面積	建築物	00.00㎡
		駐車場	00.00㎡
		テラス他(スリツケ含む)	00.00㎡
	合計	000.	000.00㎡
	再造成率/B÷A	60%>00%	

工事名	〇〇邸新築工事
図面名称	再造成率計算書
作成年月日	平成 年 月 日
設計者	図面番号

工事名	〇〇邸新築工事
図面名称	再造成率計算書
作成年月日	平成 年 月 日
設計者	図面番号

■グリーンヒル高崎 《建築協定》

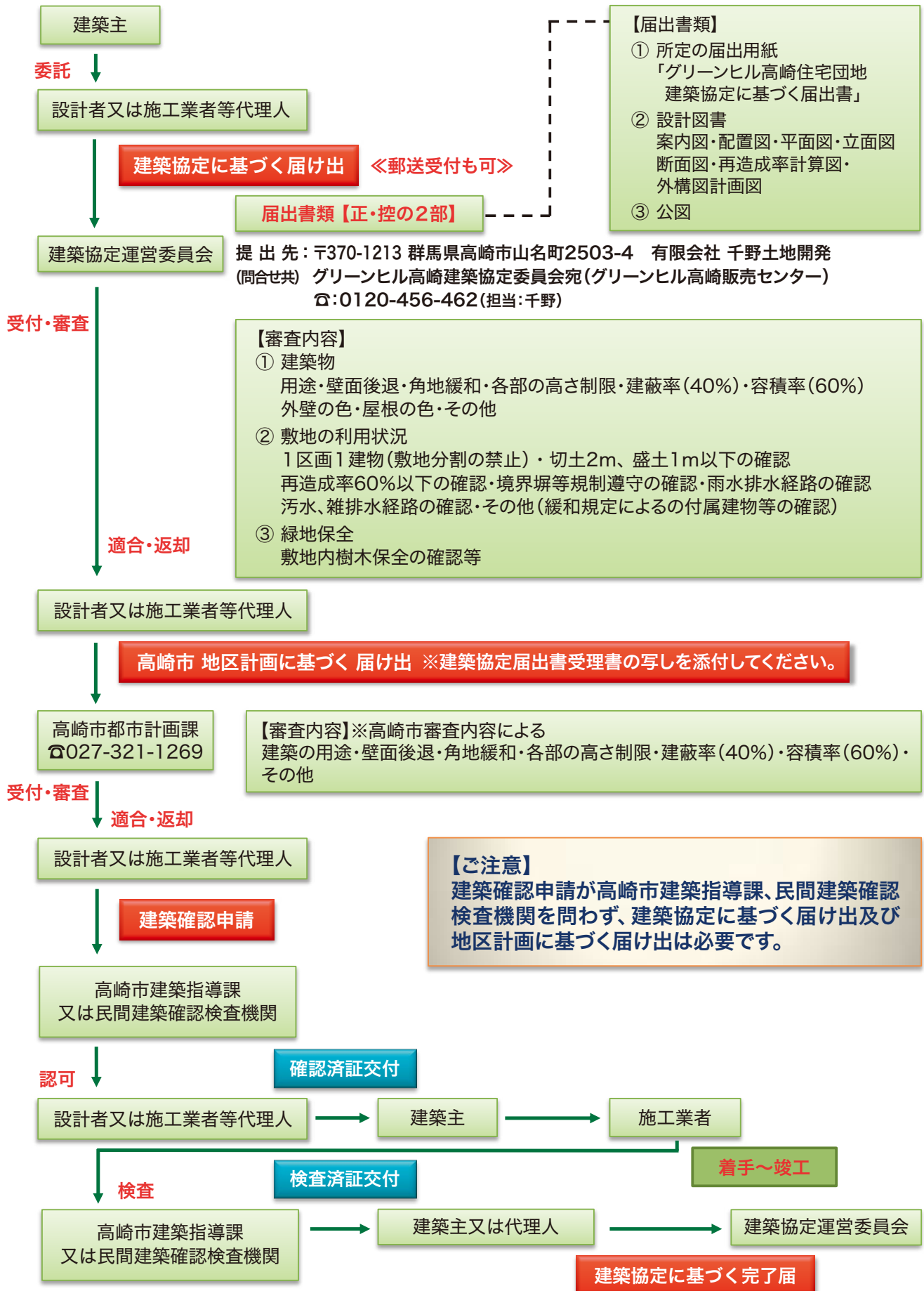
グリーンヒル高崎住宅団地 建築協定制限一覧表（地区計画含む）

区 域		グリーンヒル高崎住宅団地 地区整備計画区域
計画地区		全区域
ア	建築してはならない建築物	次の各号に掲げる建築物以外のもの (1) 専用住宅(長屋を除く) (2) 集会所(本地区に居住する者の利用に供する施設に限る) (3) 上水道施設その他これらに類する公益上必要な建築物 (4) 前3号の建築物に附属するもの
イ	建築物 容積率最高限度	60%
ウ	建築物 建蔽率最高限度	40% ただし、高崎市建築基準法施行規則第17条に規定する角地に該当する区画においては10%を加えたものとする事ができる
エ	建築物敷地面積の最低限度	地区計画上は200㎡以上 ただし、公益上必要な建築物はこの限りでない なお、建築協定上は 区画の分割は不可 (合併は審査・承認による)である
オ	外壁後退距離の制限	1.5m以上 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない (1) 出窓等で外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下であること (2) 物置その他これに類する用途(車庫は除く)に供し、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積が5㎡以内であること (3) 車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下、かつ周囲を囲わない構造であること (4) 公益施設等の用途に供する建築物または建築物の部分であること
カ	建築物高さの最高限度	10m以下 ただし、公益上必要な建築物については適用しない
キ	建築物各部位の高さの制限	当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの及び前面道路の反対側の境界線また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を加えたもの以下でなければならない ただし、公益上必要な建築物については適用しない なお、本項における制限緩和は「高崎市地区計画等区域内建築物の制限に関する条例」第9条の各項によるものとする
ク	建築物の軒の高さの制限	7m以下 ただし、公益上必要な建築物については適用しない
ケ	建築物の外装の制限	使用する素材・色彩とも、地区の環境に調和したものとする
コ	敷地の再造成率の制限	60%以下(切土・盛土を行える範囲) 敷地の切土・盛土を行う場合は、建築行為にかかわるものを除き、その高さは宅地造成等規制法の許可申請の対象とならない範囲としなければならない
サ	敷地内空地の管理	敷地内の空地は、環境に応じた植樹等緑化に努め良好な管理を行わなければならない
シ	門・塀の設置 の制限	敷地の境界には塀等を設けてはならない ただし、風致・美観・安全性を損なわない様に高さ1.5m以下の生垣等の植栽又は金網・鉄柵等で透視可能なフェンスにより行う場合はこの限りでない (本書P3参照)
ス	敷地内雨水の排水の制限	敷地内に敷設されているし尿及び家庭用雑排水の汚水枡には、雨水を流入してはならない
セ	敷地内雨水排水側溝の使用等に係る制限等	宅地境界及び外周境界に敷設されている雨水排水側溝は、それが敷設されている区画所有者の共有とし、その区画に雨水排水の為の地役権を設定登記するものとする ただし、承役地に対する利用料は無償とする この場合において、その区画の所有者は雨水使用の為の側溝の修繕義務を負い、地役権の行使を妨げないものとする なお、建築物の雨樋等で集められた雨水については、原則として道路側の側溝へ放流しなければならないが、敷地と道路側溝との高さの関係上、下側の隣地との境界部の側溝に放流せざるを得ない場合には、建築協定運営委員会への届出が必要(当該側溝には売主が雨水排水を目的として地役権を設定するため)である
ソ	緑地の保全義務	協定区域内の未利用地は緑地として確保するものとし、緑地保全のための間伐その他の管理は土地の所有者が行う また各区画内での建築物の建築予定地がすでに植栽された樹木の建植位置と重複する場合は、敷地内の他の場所に移植するものとする
タ	協定の継承義務	協定区域内の土地又は建物を第三者に譲渡又は賃貸して使用させる場合は、当該協定の締結者の責任において、第三者に対し本協定を承継させなければならない

グリーンヒル高崎住宅団地

建築協定・地区計画・建築確認申請・建築着工・竣工の手続きフロー

《※新築に限らず、増改築・建替えの際も同様の手続きが必要です。》



◆ 建築協定届出必要書類 届出先 《建築協定運営委員会》

【届出に必要な書類と図書】

(注) 届出書の体裁は、添付図面をA4版に折り、届出書、届出書の写しを表紙として左綴じにして提出してください

- (1) グリーンヒル高崎住宅団地建築協定に基づく届出書等 …………… 1通(正)
- (2) 同上届出書の写し …………… 1通(控)1部
- (3) 設計図書(下表のとおり)※行為の種類に応じて …………… 2部(正・控)
- (4) 公図等 …………… 2部(正・控)

行為の種別	図面	縮尺	備考
【1】 ・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物又は工作物の用途の変更	案内図	1/1000 以上	・方位、道路及び目標となる建物等を表示する
	配置図	1/100 以上	・敷地内における建築物の位置を表示する ・敷地境界から建物壁面までの距離を明記する
	平面図(各階)	1/50 以上	・建蔽率、容積率の表示する(計算式とも) (工作物の場合は不要)
	立面図(4面)	1/50 以上※ ¹	・建築物の高さ、軒高、斜線制限の検証及び建築物周囲の最終地盤高さを表記する(平均地盤面算定式を記載する) ・屋根、外壁の色彩を明記する(予定で可)
【2】 ・建築物又は工作物の形態意匠の変更(増築・増設等)	再造成率計算図	1/100 以上	・再造成面積の算出図を記載する ・再造成率の計算表も記載する(本書P4参照)
	外構計画図(平面図)(立・断面図)	1/100 以上	・駐車場、アプローチ、ポーチ、テラス、勝手口通路等宅地造成等規制法の申請対象とならない範囲での切土、盛土の発生する工事対象を記載する(再造成率との検証) ・竣工時の敷地内主要箇所の地盤高さを表記する ・門、塀、垣、柵を設置する場合は、その規模及び高さ、構造を記載する (※ ² 外構計画が未定の場合は予定でも可)
【3】 ・土地の区画形質の変更(分割不可)(合算)要審査	案内図	1/1000 以上	・方位、道路及び目標となる建物等を表示する
	区域図	1/1000 以上	・当該土地の区域並びに当該区域の周辺の公共施設を表示する
	設計図	1/100 以上	・造成計画図及び断面図を記載する
	再造成率計算図	1/100 以上	・再造成面積の算出図を記載する ・再造成率の計算表も記載する

※¹ 立面図の縮尺は1/100でも可とします

※² 外構計画を予定で提出し、後日、計画が確定し施工する場合は物置・車庫等を増築・増設する場合は、改めて届出・承認が必要です

* 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください

◆ 「グリーンヒル高崎住宅団地建築協定に基づく届出書等(様式第1号)」及び

「グリーンヒル高崎住宅団地建築協定に基づく届出書等の完了・中止報告書(様式第2号)」はホームページよりダウンロードしてください

◆ 地区計画届出必要書類 届出先 <<高崎市都市計画課>>

【届出に必要な書類と図書】

(注) 届出書の体裁は、添付図面をA4版に折り、届出書、適合通知書を表紙として左綴じにして提出してください

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書…………… 1通
- (2) 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書…………… 1通
※建築確認申請時に「適合通知書」の写しを添付すること
- (3) 添付図面等資料(下表のとおり)※行為の種類に応じて…………… 2部
- (4) 公図等…………… 2部
- (5) グリーンヒル高崎住宅団地建築協定に基づく届出書(適合確認済)写…………… 2部

行為の種別	図面	縮尺	備考
建築物の建築、 工作物の建設、 建築物又は工作物 の用途変更	案内図	1/1000 以上	・ 方位、道路及び目標となる地物等を表示
	配置図	1/100 以上	・ 敷地内における建築物の位置を表示 (境界から壁面までの距離を記入)
	平面図 (各階)	1/50 以上※ ¹	・ 各階の物(工作物の場合不要)
	立面図 (4面)	1/50 以上※ ¹	・ 建築物の高さ、軒高、道路面からの 擁壁と地盤面までの高さを表示 ・ 色彩の制限のあるものについては着色した 図面を添付
建築物又は工作物 の形態、意匠の変更	かき、さくの 設置平面図	1/100 以上	・ かき又はさくを設置する場合、配置図を基に 門、垣、塀、植栽等を記載したものを添付
	かき、さくの 設置立面図	1/50 以上※ ¹	・ かき又はさくの構造、高さを表示 ・ 色彩の制限のあるものについては着色した 図面を添付
土地の区画形質 の変更	案内図	1/1000 以上	・ 方位、道路及び目標となる地物等を表示
	区域図	1/1000 以上	・ 当該土地の区域並びに当該区域及び 当該区域の周辺の公共施設を表示する
	設計図	1/100 以上	・ 造成計画図及び断面図

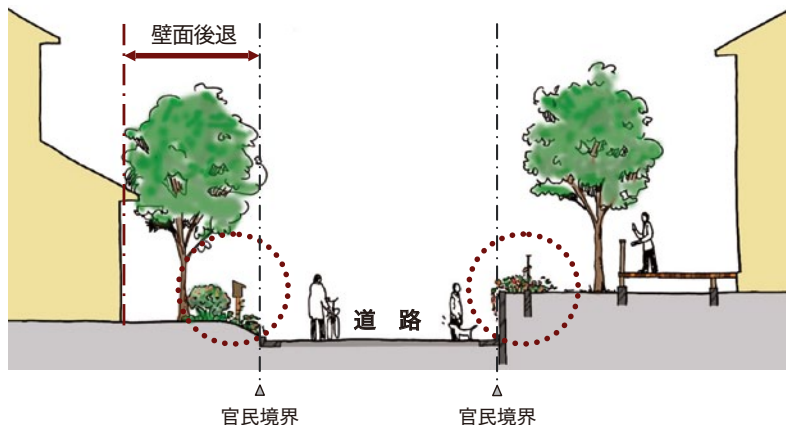
※¹ 平面図・立面図とも縮尺は1/100でも可とします

* 地区計画で制限されている内容に応じて、参考となる事項を記載した図書を添付してください

◆ グリーンヒル高崎住宅団地に関する地区計画の詳細は「高崎市ホームページ」
「都市計画地区計画について」のページでご確認ください

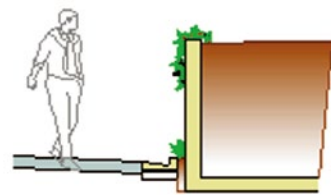
■グリーンヒル高崎 《建築協定》

「高木」「門柱・ポスト」「フェンス・柵」などを設置する場合は道路から少し、後退させましょう。



塀などはなるべく設けずに、植栽や高低差を利用して、境界を緩やかに広がりをもったものにしましょう。

やむを得ず擁壁や塀を設ける場合には、上部や下部からの緑化につとめましょう。



土留めブロックと舗装の間にも地被類などで植栽してみましょう。

門柱やポスト類は、道路から後退して、背の低いものが好ましいです。



駐車場などの擁壁面は、手前に植栽スペースを設けたり、つる性植物など壁面を覆うなどして、擁壁面の圧迫感を緩和させましょう。



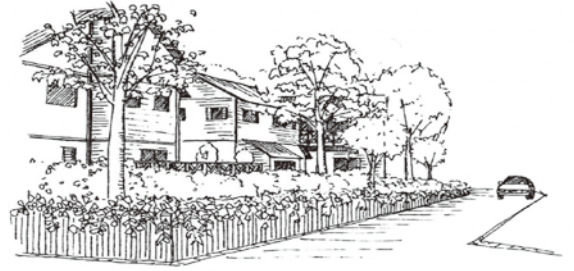
生け垣や柵などを設ける場合も道路から後退しましょう。

道路面・隣地境界面にやむを得ず擁壁を設置する場合は植栽等により、擁壁面を覆うようにしましょう。冷たい感じのする擁壁表面をみどりで被うと、柔らかな街なみを醸し出すことができます。

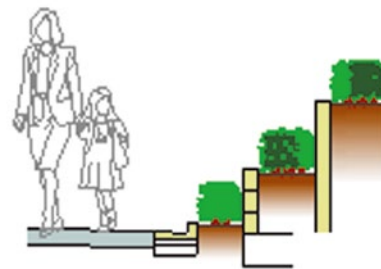
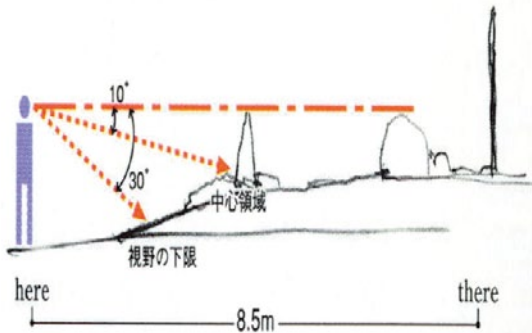


道路際は高い生け垣などを避け、灌木や草花などで開放感のある外構を計画しましょう。季節感のある「草花」は通りを演出します。

住宅を道路から後退させて配置し、開放感のある外構ができると、ゆったりとした街なみになります。



みどりや草花を美しく見せる角度があります。人間の自然な視線は、やや下向きになるので、目の高さ付近から地表へかけてが、みどりや草花をもっと美しく見せることとなります。そこで、道路に面した部分は、背の低い樹木(灌木)や草花などで美しく彩り、視覚原理をうまく活用した表情豊かな外構を考えていきましょう。



敷地が道路に面する部分は、フェンスや生垣を避け、灌木や草花などで街並を彩りましょう。敷地と道路に段差がある場合などは、段差を利用することによって外構に奥行きを出し、広がりのある街並をつくっていきましょう。

売主

 有限会社 千野土地開発

群馬県知事免許(6)第5294号 (一社)群馬県宅地建物取引業協会会員
〒370-1213 群馬県高崎市山名町3-1