

改訂補追版

平成17年6月10日協定
平成18年5月22日改定
平成21年9月7日改定
平成22年9月9日改定

細川さくら台 まちづくり協定書

平成17年6月10日

細川さくら台 まちづくり協議会

細川さくら台 まちづくり協定書

第1条（目的）

この協定は、まちづくり協定区域図（別図1）に示す区域において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備、外構造園、植栽緑化および、その維持管理に関する基準を協定し、緑豊かな美しい街並み景観と安全・安心で良好な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。

なお、この協定は、建築制限等に係わる法令を遵守した上で、更に付加して守るべき基準を示しており、協定条文の解釈に迷った場合は、その主旨に則って「良好な街並み景観」実現を主眼に置いた行動をとること。

第2条（名称）

この協定は、「細川さくら台まちづくり協定」（以下、「協定」という。）と称する。

第3条（協定区域）

この協定が適用される区域（以下、「協定区域」という。）は、岡崎市細川町地内のまちづくり協定区域図（別図1）に示す。

ただし、集会所、汚水処理場・公園・道路・緑道・緑地等、宅地以外の土地に建築物及び工作物を建設する際は、第6条～第9条に示す規定の適用を除外する。

なお、区域内公益スペースの清掃美化・植栽管理等の維持管理活動については、規定通りとし適用除外しない。

2. 一般地区と特別地区

前項に定める区域を次の通り区分する。

（1）特別地区 ◆メインストリート地区（27区画）

14街区3～5 / 16街区1～13 / 17街区1～11

◆公園緑道地区（22区画）

7街区8、9 / 8街区1、10 / 11街区1～4

12街区1～4 / 15街区9、10 / 18街区8、9

19街区1、14 / 20街区6、7 / 21街区1、9

◆プレステージセンター地区（15区画）

10街区7～13 / 11街区1～3、9～13

◆公共施設隣接地区（24区画）

3街区6、7 / 4街区3、4 / 6街区22

12街区11、12 / 13街区1、10 / 14街区1

15街区1、17 / 24街区2、3、7 / 28街区1、12～19

（2）一般地区 上記特別地区以外の区画

※まちづくり協定区域図（別図1）参照のこと。

第4条（協定の締結）

この協定は、前条の区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下、「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。（以下、協定を締結した者を「協定者」という。）ただし、合意は土地購入契約時の「同意書」捺印で合意したものとす。

第5条（協定の承継、変更又は廃止）

この協定締結後、土地の所有者等が第3条に定める区域内の土地又は建築物を第三者に譲渡する場合は、その取得時において新所有者をして、この協定に基づく一切の権利及び義務を承継させるものとし、新所有者は協定者の一員になるものとする。

2. この協定の内容を変更しようとする場合は、総会での特別決議事項とし、議決権総数の5分の4以上の賛成をもって決定とする。

3. この協定を廃止しようとする場合は、総会での特別決議事項とし、議決権総数の5分の4以上

の賛成をもって決定とする。

4. この協定の内容を変更または、廃止する場合は、細川さくら台まちづくり協議会（以下、「まちづくり協議会」という。）の決定を以て、「水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」（以後、「まちづくり条例」という。）で規定する所定の手続きを経なければならない。

第6条（建築物の用途）

次に掲げる建築物を建築することができる。

- (1) 一戸建専用住宅又は二戸連続専用住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に定めるもの

＜第130条の3＞

法別表第2(イ)項第二号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その外これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するも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。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 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
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、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0.75kW以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。）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
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房



(図1) 建築することのできる兼用住宅型

- (3) 公園内の公衆便所・休憩所
- (4) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5で定めるものを除く。以下「附属建築物」という。）

第7条（建築物に関わる基準）

- (1) 敷地の面積
敷地面積の最低限度は180㎡とする。
- (2) 建ぺい率
建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6以下とする。
- (3) 容積率
延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。

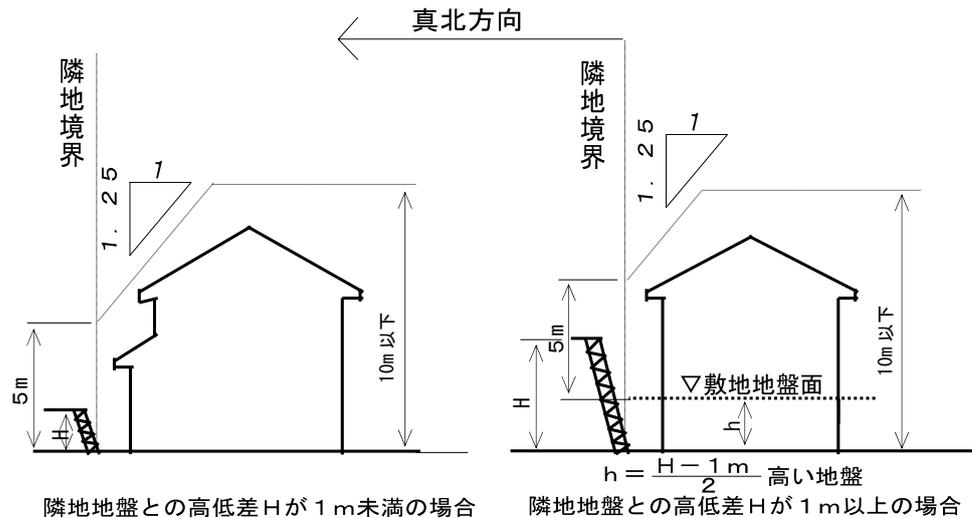
(4) 建物の高さ

- 一 建築物の高さは10m以下、軒高7m以下とする。
- 二 建築物の北側高さは、当該部分から協定区域内の隣接宅地との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を加算して得た値以下とする。ただし、真北方向に協定区域内の宅地が存在しない場合及び6-9区画の北面指示ライン（別図2参照）沿いは適用除外する。

地盤面が北側の隣地地盤面より1m以上低い場合においては、令第135条の4第1項第2号の規定を適用する。敷地の北側が道路に接している場合、道路の反対側の境界線から真南に向かって水平1に対し、垂直1.25の勾配の斜線が有ると考え、その斜線を超える建物を建てることはできない。敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より1m以上低い場合は、その高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置に地盤面があるものと考え、上記の斜線をさけて建物を建てる。（図2）

＜建築基準法施行令135条の4第1項第2号＞

建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに隣接する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに隣接する土地に建物がない場合においては、当該隣地又はこれに隣接する土地の平均地盤面をいう。次頁において同じ。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置に地盤面があるものとみなす。



(図2) 建物の高さ

(5) 壁面後退

- 一 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。
- 二 建築物の外壁から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。（図3）ただし、バルコニーや外部階段の壁面及び手摺、開放された玄関庇等の柱から道路境界線までの距離は、1m以上とする。（図3）
- 三 建築物の南側、東側、西側は、外壁から隣接宅地境界線までの距離は、1m以上とする。（図3）ただし、バルコニーや外部階段の壁面及び手摺から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。
- 四 建築物の北面外壁から隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建物間口の1/2以上の幅で2階外壁面を北側隣地境界線から2m以上後退させた場合は、1階外壁面の後退距離を1m以上とすることができる。さらに、

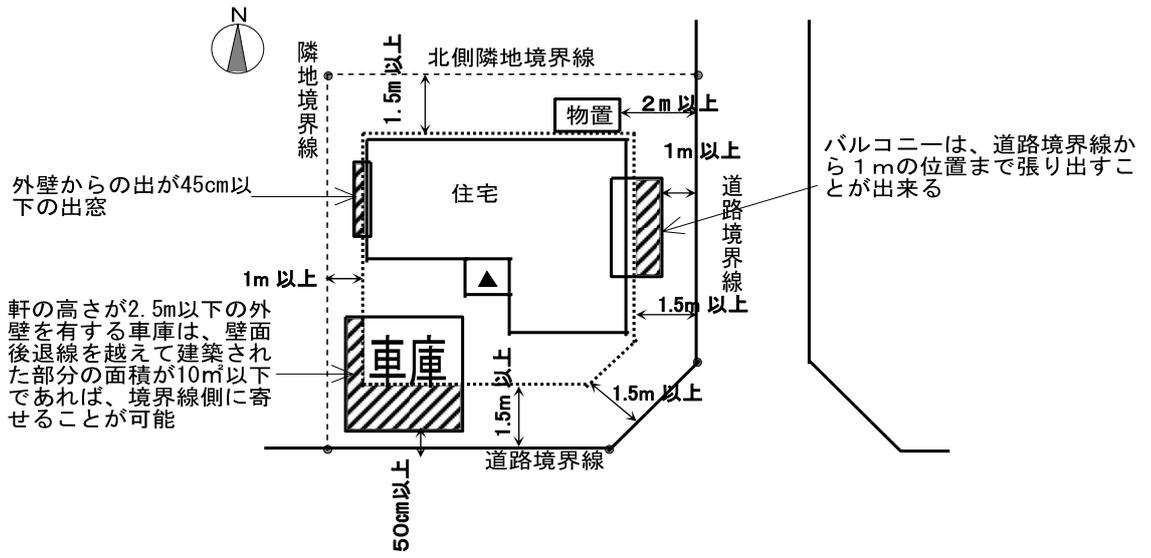
細川さくら台 まちづくり協定書

バルコニーや外部階段の壁面及び手摺から隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。また、別図2に示す北面指示ラインに接して、協定区域内の宅地が存在しない場合及び、6-9 区画については、建築物の北面外壁から隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。

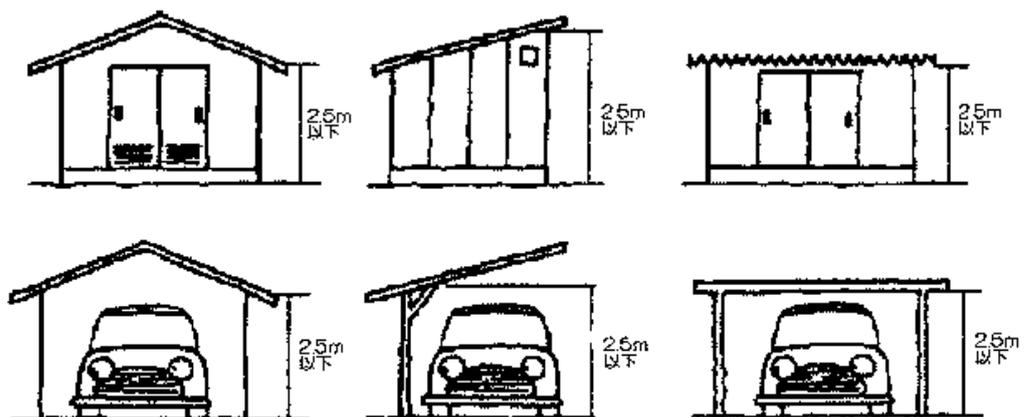
五 上記の建築物の壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物又は、建築物の部分が次の各項の一に該当する場合はこの限りでない。

- (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、3 m以下であること。
- (ロ) 外壁からの出が0.45 m以下の出窓。
- (ハ) 外壁を有しない車庫（柱・屋根等は、道路境界から0.5 m以上後退させること）
- (ニ) 物置、外壁を有する車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5 m以下で、かつ床面積の合計が10 m²以内であること。（図4）
ただし、物置は道路境界から2 m以上後退させ、緑地帯等にて視線を遮る工夫をすること。また、車庫は道路境界から50 cm以上後退させなければならない。

六 各宅地において、建築物の北面として壁面後退の規定を適用する境界線の位置を別図2に示す。



(図3) 壁面後退



(図4) 物置小屋等の軒高

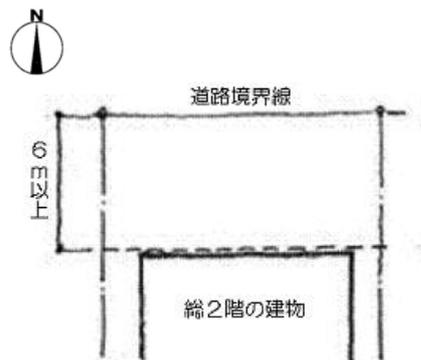
(6) 地盤の高さ

建築物の地盤面の標高は、当該敷地の現況地盤面の高さを著しく変更しないものとする。(敷き砂等、宅地の整地に伴って地盤面変更する場合のみ、現況地盤面+5cmまで許容する)

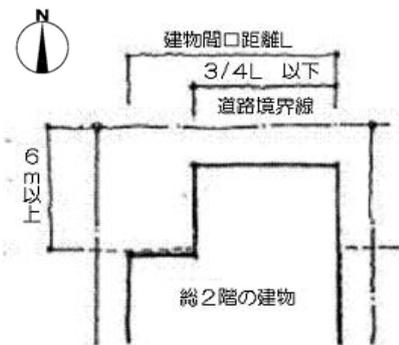
(7) 建物の形態

北側に道路が接する宅地は街並景観を考慮して以下の形態のいずれかとする。(宅地の北側面は、別図2に示す。)

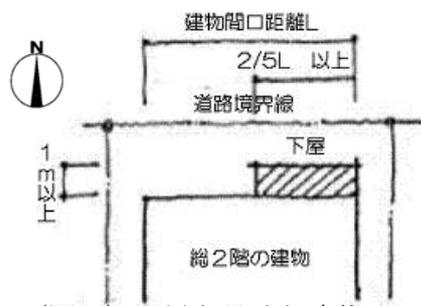
- 一 総2階で北側壁面線が一直線状になり出入りの無い建物は、道路から6m以上後退させる。(図5)ただし、第8条(4)で定める2本以上のシンボルツリーを高さ3.5m以上とした場合は、道路からの後退距離を4mまで緩和することができる。
- 二 前項において建物間口の4分の3以下に限り、壁面後退線まで建築することができる。(図6)
- 三 北側に建物間口の5分の2以上で奥行き1m以上の下屋を設けた場合は壁面後退線まで建築する事ができる。(図7)
- 四 北側(建物道路側を北面として設定した場合)に建物間口の5分の2以上で奥行き3m以上の葺きおろし屋根を設けた場合は、壁面後退線まで建築することができる。(図8)



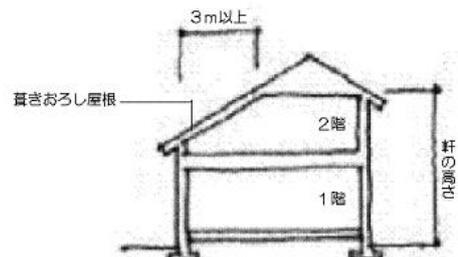
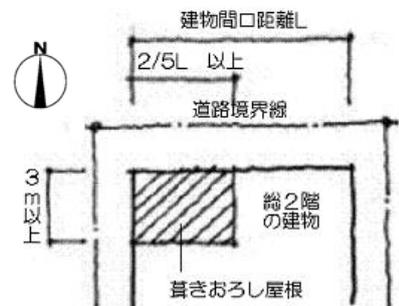
(図5) 総2階の建物
シンボルツリーを3.5m以上とすることにより、後退距離を4m迄緩和可



(図6) 総2階で雁行配置の建物



(図7) 下屋を設けた建物



(図8) 葺き下ろし屋根の建物

※この条項を適用する宅地は、別図2の宅地北面指示ラインと区域内道路境界が一致する部分のある宅地とする。

(8) アンテナ

テレビ、無線等のアンテナは、建物最上階の屋根上に設けないこと。

(9) 建築物の色彩

建築物の外壁又は屋根（附属建築物を除く。）の外観の基調色として使用する色彩は、次に掲げる色彩とする。

- 一 日本工業規格のZ 8 7 2 1に定める色相、明度及び彩度の三属性（以下「マンセル値」という。）による色相がR及びY Rの場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては7以下、屋根においては10以下の色彩とする。
- 二 マンセル値による色相がYの場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては5以下、屋根においては5以下の色彩とする。
- 三 マンセル値による色相がGY、G、BG、B、PB、P、RPの場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては2以下、屋根においては2以下の色彩とする。

(10) 建物開口部

建築計画を行う際は、隣接する建物同士の開口部が重ならないよう、十分注意すること。また、自宅地の西側に隣接する宅地（道路、公園、緑道、緑地等の公共用地は除外）がある場合は、敷地西面側に設ける窓は型板等、視線を遮るガラス等を採用すること。ただし、隣接者等影響を被るすべての関係者から不設置について承諾がある場合は、この限りではない。（各宅地の西面境界線は、別図2から判読すること。）

(11) 屋外設備

給湯器、貯湯タンク、電気温水器、燃料タンク等、屋外に設置する住宅設備機器は、道路側から直接目視できない位置に置くこと。なお、配置計画上やむを得ず機器が頭わになる場合は、植栽や化粧材で隠すなど、街並み景観に配慮するよう努めること。ただし、入居開始後に立面投影面積1.0㎡以下の機器（エアコン室外機等）を設置する時は、上記設置基準に適合する場合に限り、届け出は不要。（届け出は不要だが、基準に適合しない場合は是正を求める。）

(12) 屋外広告物

建物建設後、宅地内に看板等の広告物を設置又は掲示することを禁止する。ただし、岡崎市屋外広告物条例等の関係法令に適合し、まちづくり協議会の承認がある場合は、この限りではない。なお、その場合でも広告物の面積は1㎡以下、1枚のみとし壁面に設置する。（自宅で営業している事務所、店舗、その他これらに類する用途の広告に限る。）

第8条（外構緑化等に関する基準）

(1) 工作物や生垣の後退

工作物や生垣・中高木は道路（車道）から50cm以上後退して設け、その前面は緑化すること。ただし部分的に設ける高さ50cm以下の花壇は、道路間口の5分の1以下の幅であれば道路から20cm以上後退した位置に設けることができる。ただし、中高木の幹中心の後退については見通しを確保しており、道路通行の妨げにならないことを条件に25cmまで緩和する。

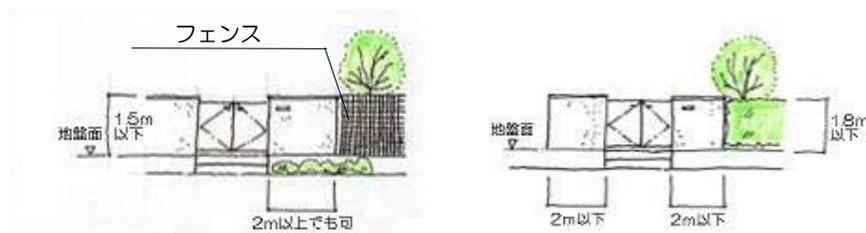
- 一 工作物とは、土留や門柱、門扉、フェンス等の地上の構造物を指し、高さ10cm程度の縁石等は含まれない。
- 二 生垣とは、高さ1m～1.5mの植栽を1m当たり、2.5本以上列植したものを指す。
- 三 土留等の工作物を後退させた部分（駐車場も含む）で、隣接宅地と境界を接する箇所は、雨水等の表面排水が隣接宅地に流れ込まないように、高さ10cm以下の縁石等、見切り構造物を設置すること。



(図9) 生垣、土留め等の後退

(2) 門柱・塀・フェンスの高さ (道路境界部分)

門柱、塀、フェンスは、転倒や倒壊の恐れのない堅固な構造とし、高さは敷地地盤面から1.5m以下とする。ただし袖の長さが左右2mまでの門及び門に附属する塀にあっては、1.8m以下とすることができる。



(図10) 門柱、塀、フェンスの高さ

- 一 無化粧コンクリートブロック造の塀は、設置不可とする。
- 二 塀及びフェンスは (設置可能延長×高さ) の最大壁面積に対し、30%以上の開口部を確保すること。

(3) 緑地帯の設置

道路に面する間口距離の2分の1以上は、道路側から見えるように緑地帯を設けること。また、角地等の2方道路宅地や3方道路宅地については、車庫やアプローチを設けない道路沿いは、すべて緑地帯を設けること。(緑道、歩行者専用道路についても同一基準とする。)

※緑地帯とは、奥行き50cm以上で、下記①と②若しくは①と③の条件を同時に満たす植栽を指す。

①道路境界部の地被植物又は低木による帯状の植え込み

②上記①の奥に植えた生垣

③上記①の奥に、概ね2m毎に1本の割合で植えた中高木(高さ1.5m以上)

※上記の②、③は道路境界から50cm以上後退させること。

※緑地帯に関する規定は、緑豊かな街並みをつくる為の基準であるので、道路から見えないものは無効とし、建物の陰に隠れる庭部分は緑地帯とみなさない。

※緑地帯は道路沿いに設ける事が望ましいが、車庫の配置によっては施工できない場合があり、この場合は車庫の奥に緑地帯を設ける事等により、基準を満たす事ができる。

※緑地帯は平面的な連続性が確保できれば、土留め構造物の上下に分離させても良い。

<緑地帯の例>

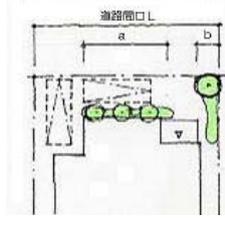
■道路沿いの緑地帯

道路から間口距離 2 分の 1 以上は、道路から見えるように緑地を設けること。

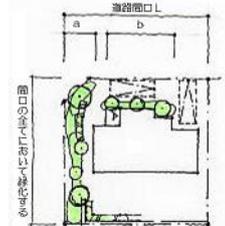
$$\text{道路間口} L \times 1/2 \leq \text{緑地の長さ } a+b$$



◇南側道路宅地



北側道路宅地



◇角地宅地
(角地 2 方向道路)

□図 1 1 緑地帯の例

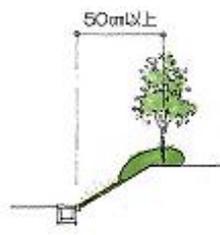
■道路沿いの緑地帯構成例

道路沿いの生垣や土留、緑地帯とする中高木は、見通し確保のため 50 cm 以上後退させる。

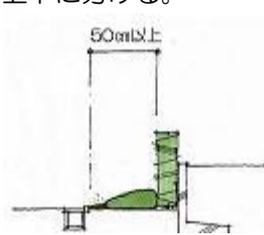
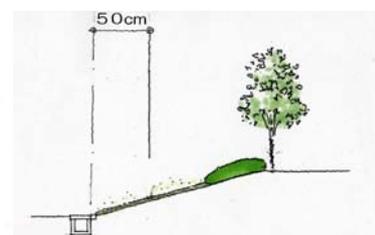
※別図 3 に示す緑道、歩行者専用道路沿いは、境界からの後退距離に関する規定のみ除外する。(視線透過性があるフェンス奥の中高木も地帯に含めることができる。)



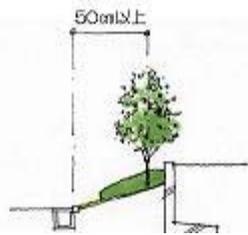
地被植物や低木と中高木や生垣を土留の上下に分ける。



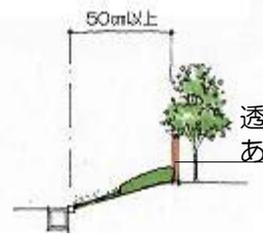
地被植物や低木と中高木の法面。
(中高木は幹の中心で 50 cm 以上とする。)



地被植物や低木と生垣を土留の下に設ける(生垣はその外面で 50 cm 以上とする)



地被植物や低木と中高木を土留の下に設ける

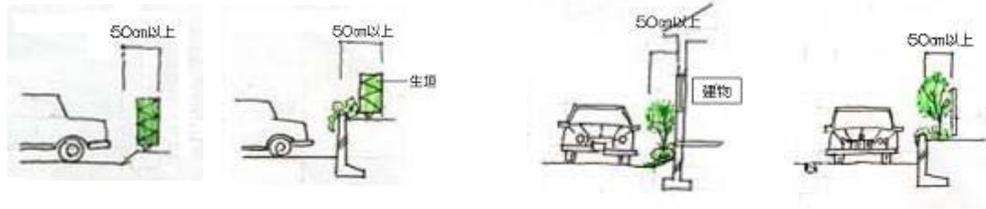


地被植物や低木と視線透過性があるフェンス奥に中高木を設ける。

透過性があるフェンス

(図 1 2) 道路沿いの緑地帯例

■車庫奥の緑地帯構成例



◇地被植物、低木と生垣

◇地被植物、低木と中高木

(車庫奥に土留を設ける場合の緑地帯は、土留の上下いずれかにまとめて、又は土留を挟んで上下に分離して設けることができる。)

(図 1 3) 車庫の緑地帯例

(4) シンボルツリー

シンボルツリーは各戸に高さ2.5m以上の木を2本以上植えること。その位置は道路から3.5m以内とする。またシンボルツリーのうち1本は、門柱又はこれに代わるものから2m以内に配置し、アプローチや駐車場と一体的に計画すること。ただし、接道距離が8m以下の宅地は努力義務とする。なお、シンボルツリーの高さについては、大きくなる樹種であれば植え付け当初は基準高さを多少下回ることを許容する。

(5) 隣地境界部の土留、フェンス、生垣等

- 一 隣地側の土留、フェンス、生垣等は地盤の高い側が設けること。(予め定められた駐車場位置による。)
- 二 フェンス及び柵の高さは、敷地地盤面から1.5m以下で、通風が確保されるものとする。
- 三 土留を設ける場合は、自宅地内の土砂が隣地に流れ出ない構造とすること。
- 四 隣地宅地内駐車場と接する境界部は、緑化に努めること。

(6) 駐車場

- 一 駐車場は予め定めた位置とする(別図4)。駐車場所の増設及び以下に示す条件を満たす変更は可とするが、変更による高低差逆転等、隣地に影響を与える場合は、原因者が自宅地内で対策を講じること。(土留め構造物の築造や、隣地境界部への緑地帯設置など)

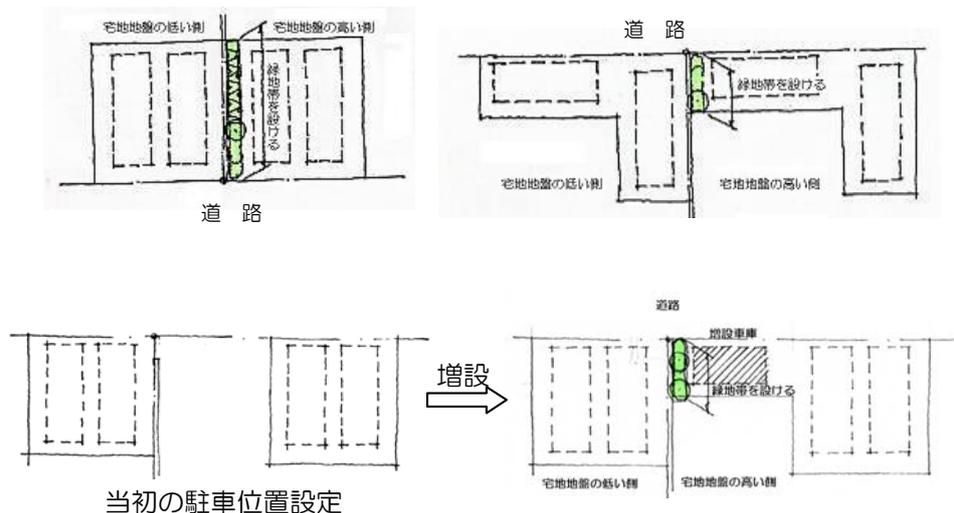
※車庫配置によって他の規定への触れ方が変わりうるので予め決めてあり、境界の駐車場は隣の規定にも影響するので変更を制限する。

(条件) 予め設定された駐車場(2台分)のうち、①道路と直行し、②隣接宅地に接する1台分の駐車位置を変更しないこと。(2台分計画されているうちの、隣地に近く且つ道路に近い1台分)

- 二 駐車場出入口は交差点の隅切部分や、歩道、緑道に面して設けてはならない。
- 三 駐車場スペースは敷地内一杯ではなく、余裕を持った配置とし、その大きさ及び位置は別図4を参照すること。
- 四 床の仕上は、道路境界から50cmを超える位置まで、道路の広がりイメージを出す為、素材感や色調調和を図ること。(道路境界から50cmの範囲は必須とし、それ以上施工することが望ましい)自然環境に配慮した仕上で、奥部は

細川さくら台 まちづくり協定書

- 雨水が浸透する構造とし、車の無い時はオープンスペースとして利用できるデザインとする。※全面コンクリート打ちの床仕上げは、不可とする。
- 五 駐車場の屋根は道路境界から50cm以上後退させて設置すること。色彩形態は街並み景観に配慮したデザインとすること。
- 六 隣接する宅地の駐車場同士が接する場合は、宅地地盤の高い側（同レベルの場合は、前面道路が高い側）が駐車場間に緑地帯を設けること。ただし、外壁を有する駐車場はこの限りではない。
- 七 駐車場増設時に、隣接宅地の駐車場と接する場合は、自宅地の駐車場奥行き×幅50cm以上の緑地帯を設置すること。なお、道路境界から奥行き50cmの範囲は、地被植物又は低木密植とし、雨水等の表面排水が隣接宅地に流れ込まないように、道路側溝に導かれる構造とすること。
- 八 駐車場の増設をしようとした時に他の条項に抵触する場合は、まちづくり協議会の審査を受け、認められれば他の条項を緩和することが出来る。ただし、隣地との境界に関するルール、床の仕上げに関するルール、道路に面する間口距離の2分の1以上は、緑地ルールは守ること。駐車場がないことを理由に路上駐車は認めない。



(図1-4) 隣接する宅地の駐車場どうしが接する場合の緑地帯例

※駐車場が隣接する場合

通常は宅地地盤の高い側が植栽施工するが、駐車場の増設により隣接宅地の駐車場と接するようになった場合は、原因者が緑地帯を設置する。(雨水等の表面水処理も同様)

(7) 照明

協定区域内は電線類地中化により電柱が無く、防犯と事故防止に効果的な街灯設置が困難であり、各宅の常夜灯で電灯を兼ねる必要から基準を設ける。

- 一 以下の項目を全てみだす照明器具を1つは、必ず設けること。

① 道路から2m以内に設置され、地上高170cmより光源が視認できること。

※防犯・安全のため道路側(間口全域)を照らす照明が望ましい。

※フェンス・植栽等が重ならないのが望ましい。

② 色は電球色であること。

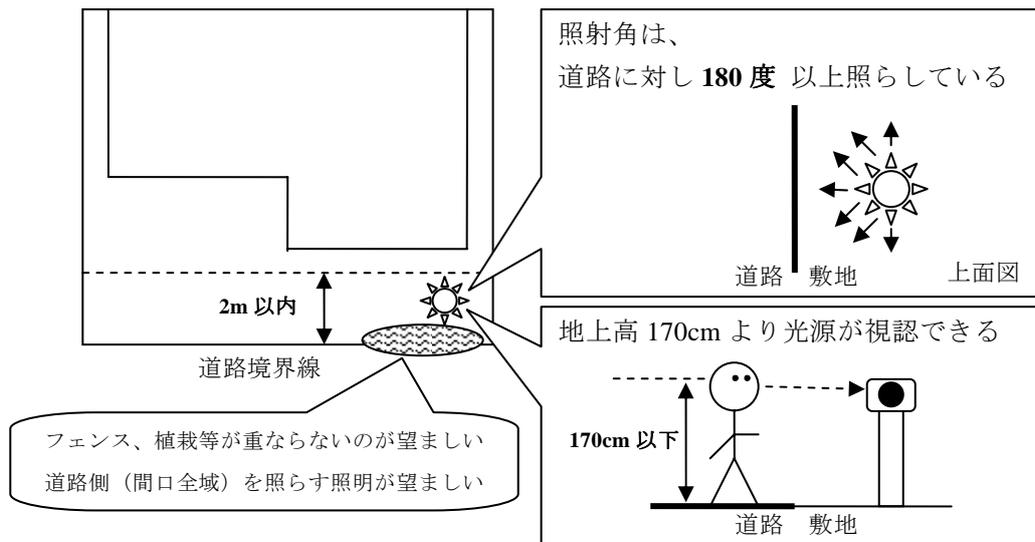
③ 60形(電球60W相当)以上であること。

④ 照射角は、道路側に対し180度以上照らしていること。

細川さくら台 まちづくり協定書

- ⑤ 常夜灯であること。また点け忘れ防止の為、自動点滅明かりセンサーもしくはタイマーを利用すること(人感センサータイプでないこと)。
 ※人感センサーで点滅、照度の変わるものでないこと
 ※常夜灯＝日没から明け方まで点灯すること
 ※高さは、170cm以下が望ましい。
- 二 その他の照明
- ① 色は、電球色が望ましい。
- 三 補足事項
- ① 防犯の為、屋外照明全ての点灯が望ましい。
 ② 点灯時間は日没から明け方まで点灯すること。

■照明の設置例



(図15) 照明設置例

(8) 集合メーターボックス

電線類の地中引き込み管施工済み区画については、電気、ガスメーター及びN T T、C A T V引き込みは、指定集合メーターボックスに格納し、門扉、門柱等の工作物に組み込む。

(9) 緑化およびガーデニング

各戸別に、庭の芝張り、花木の育成、ウッドデッキやテラス・パーゴラ等の屋外設備、アプローチ周りに花鉢を乗せる花台等を設けるなど、豊かな街並や住空間創出に努めること。

(10) 植栽等の維持管理について

自宅地内の植栽等については、境界を接する道路の通行に支障の無いよう剪定等の維持管理作業を自ら責任を持って実施すること。また、本協定の趣旨は、良好な住環境を形成、維持、増進させることであり、公共スペースに於いても豊かな緑を形成している。これら(公園、緑道、緑地等の植栽)に関しては、若干の枝葉越境、宅地への影、落ち葉の侵入等については、容認し、自治会活動としての維持管理作業には、積極的に参加すること。

第9条 (特別地区)

(1) メインストリート地区

当条文はメインストリート沿いに適用され、他の道路沿い等は第7条、第8条による。

一 壁面後退

細川さくら台 まちづくり協定書

建築物の外壁から道路境界線までの距離は2 m以上とし、ゆとりある街並を形成すること。

二 工作物及び緑化

道路境界から最小1.5 mは地被植物または低木スペースとして、土留以外の大型工作物や生垣は設けないこと。道路沿いはすべて緑化すること。

三 土留

土留は意匠を統一した自然石又は擬石積みとし、道路境界から20 cm以上後退させること。その高さは1 m以下とし、それ以上の高低差は法面処理とする。又、石積みは蛇行等させ変化をもたせること。

四 フェンス、生垣

フェンス、生垣等を設ける場合は、道路境界から1.5 m以上後退して設けること。

五 車の乗り入れ

車の乗り入れはメインストリート沿いには設けない。

六 シンボルツリー

各戸に1本以上、高さ3.5 m以上のハナミズキのシンボルツリーを道路と同じ高さに植え、緑豊かな街並景観を創出する。なお、シンボルツリーの高さについては、同一樹種であれば植え付け当初は基準高さを多少下回ることを許容する。

七 建物

建物の表情を豊かにするため、間口いっぱいのバルコニーや水廻りの小さな窓しかないような機能優先の外観は避けること。さらに、建物外壁面を雁行させて奥行き感を持たせる、デザインされた窓やフラワーボックスを設ける、テラスやデッキを設ける等、街並み景観に配慮して計画すること。

八 庭園照明

協定区域内は電線類地中化により電柱が無く、防犯と事故防止に効果的な街灯設置が困難であり、各宅の常夜灯で電灯を兼ねる必要から基準を設ける。

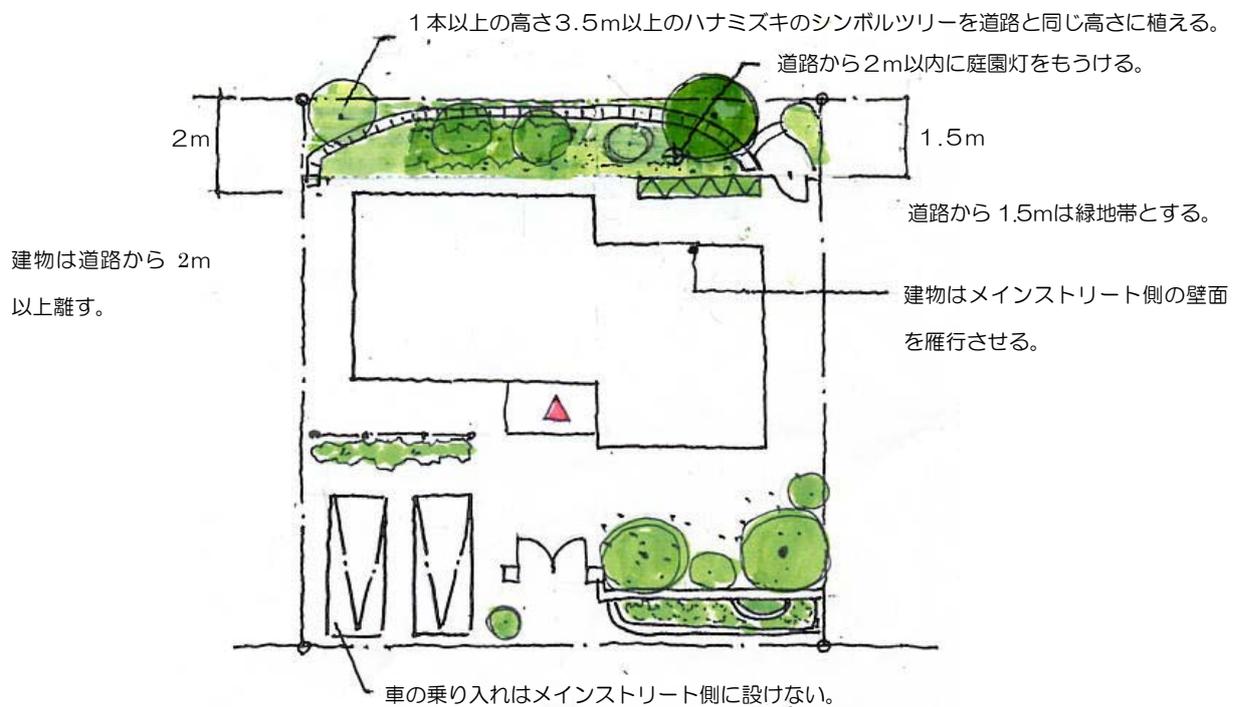
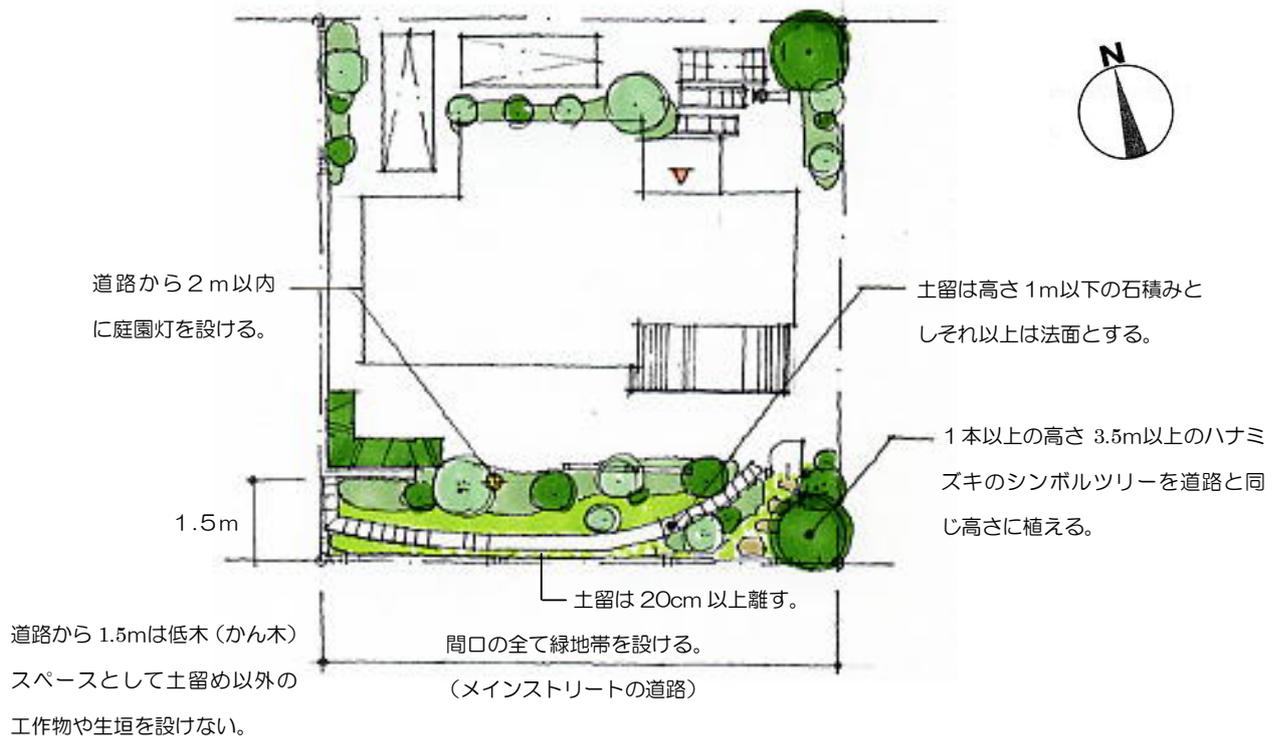
庭園灯設置に関する基準は、第8条（7）一 に準じる

九 上記の条文以外は、建物や外構緑化に関する第7条、第8条の規定を遵守すること。

細川さくら台 まちづくり協定書

■メインストリート地区、概要図

※その他の道路沿い等は、第7条、第8条の規定による。



(2) 公園緑道地区

当条文は公園及び緑道沿いに適用され、その他道路沿い等は第7条、第8条による。

一 緑化

公園、緑道沿いは、生垣又はフェンスと土留にツタをからませる等（別の植物を配置しても可）して緑化する。さらに、一宅地に高さ1.5m以上の中高木を2本以上植樹する。（植え付け高さは基準高さを多少下回ることを許容する）公園、緑道に沿って駐車場を設ける場合は、境界に沿って奥行き50cm以上、植栽を施工すること。

二 駐車場

駐車場はなるべく公園・緑道側に設けない事とし、やむをえず設ける場合は、公園・緑道側に緑地帯を設け車を見えにくくする。

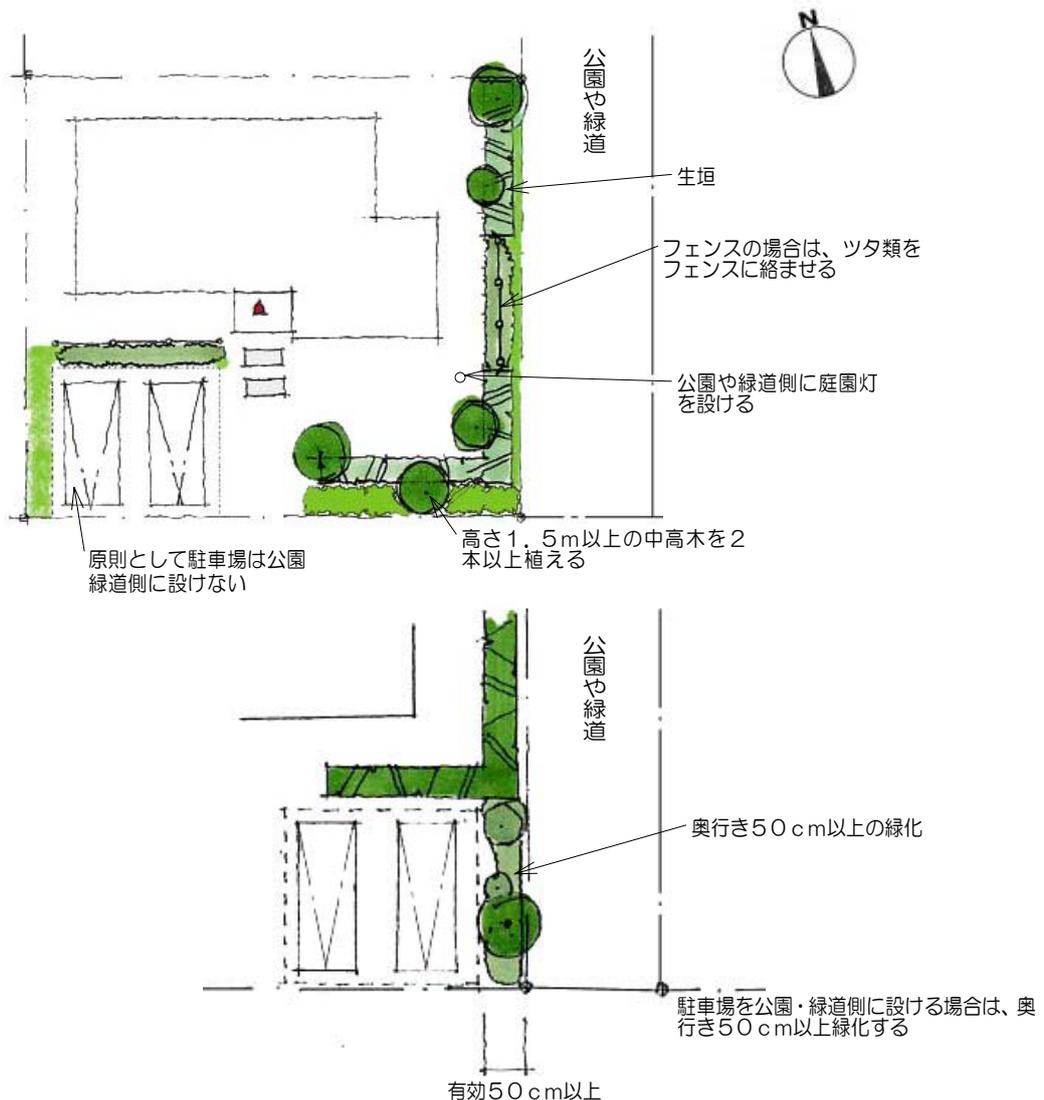
三 庭園照明

庭園及び公園緑道側の暗部をなくすのを目的とする庭園灯を設ける。設置に関する基準は、第8条（7）一 ②③⑤を適用する。公園緑道側を照らす照明が望ましい。位置については規定を設けないものとする。

四 上記の条文以外は、建物や外構緑化に関する第7条、第8条の規定を遵守すること。

■公園緑道地区、概要図

※その他の道路沿い等は、第7条、第8条の規定があります。



※公園・緑道地区以外で緑道に接する宅地は、緑道に沿って奥行き50cm以上の幅で緑化すること。

細川さくら台 まちづくり協定書

(3) プレステージセンター地区

当条文はプレステージセンター地区道路沿いに適用され、その他の道路沿い等は第7条、第8条による。

一 壁面後退

建築物の外壁から道路境界線までの距離は2.0m以上とし、広々とした豊かな空間を創出する。

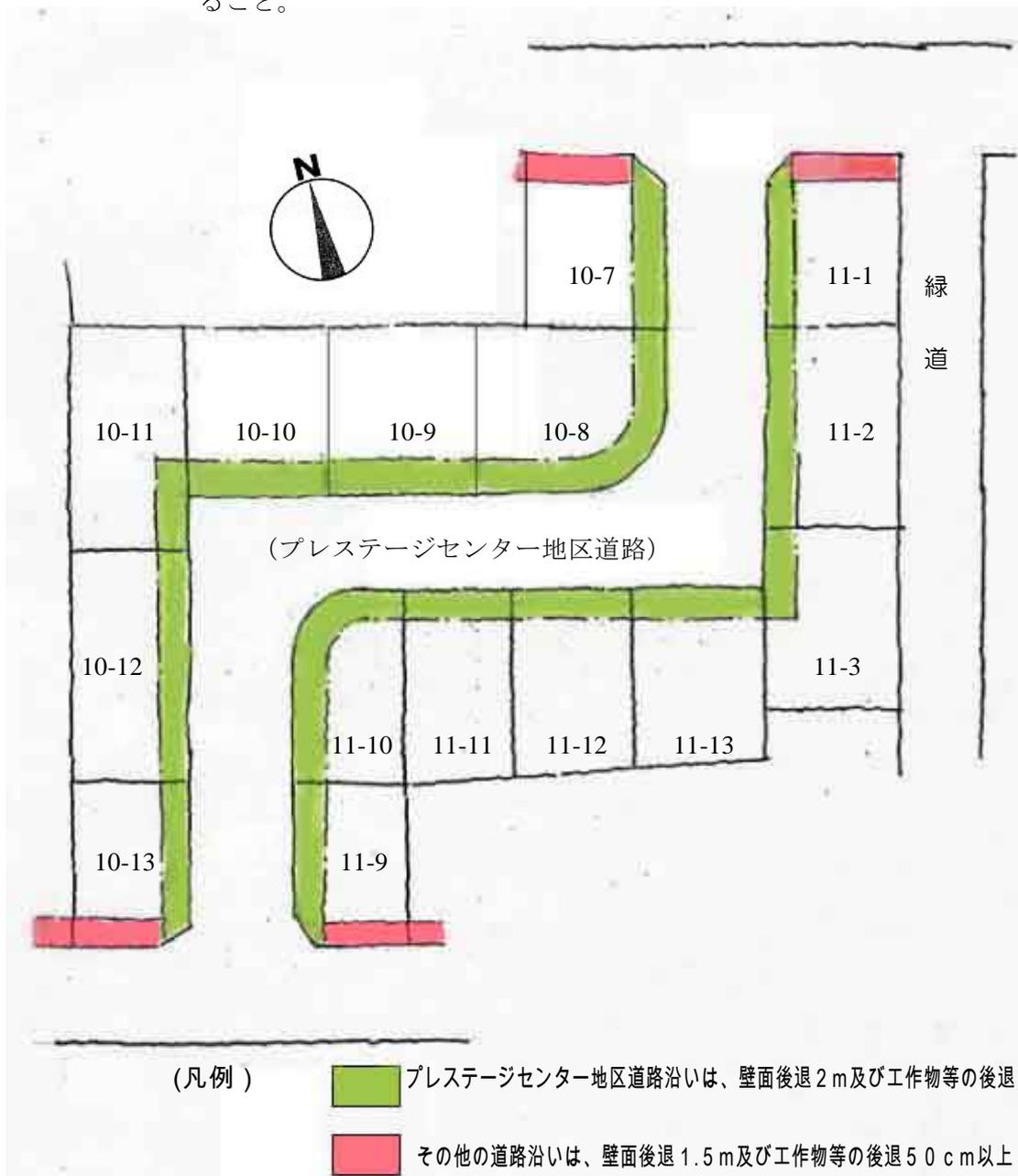
二 工作物及び緑化

道路から1m以上は植栽スペースとし、土留・門扉・フェンス等の工作物や構造物、生垣は設けないこと。(車庫や出入口のゲート等も1m以上後退)

三 シンボルツリーとサブツリー

シンボルツリーは2本以上(高さ3.5m以上)、サブツリーは2本以上(高さ2.5m以上)を植樹する。10-11、11-3は除く。なお、シンボルツリー、サブツリーの高さについては、大きくなる樹種であれば植え付け当初は基準高さを多少下回ることを許容する。

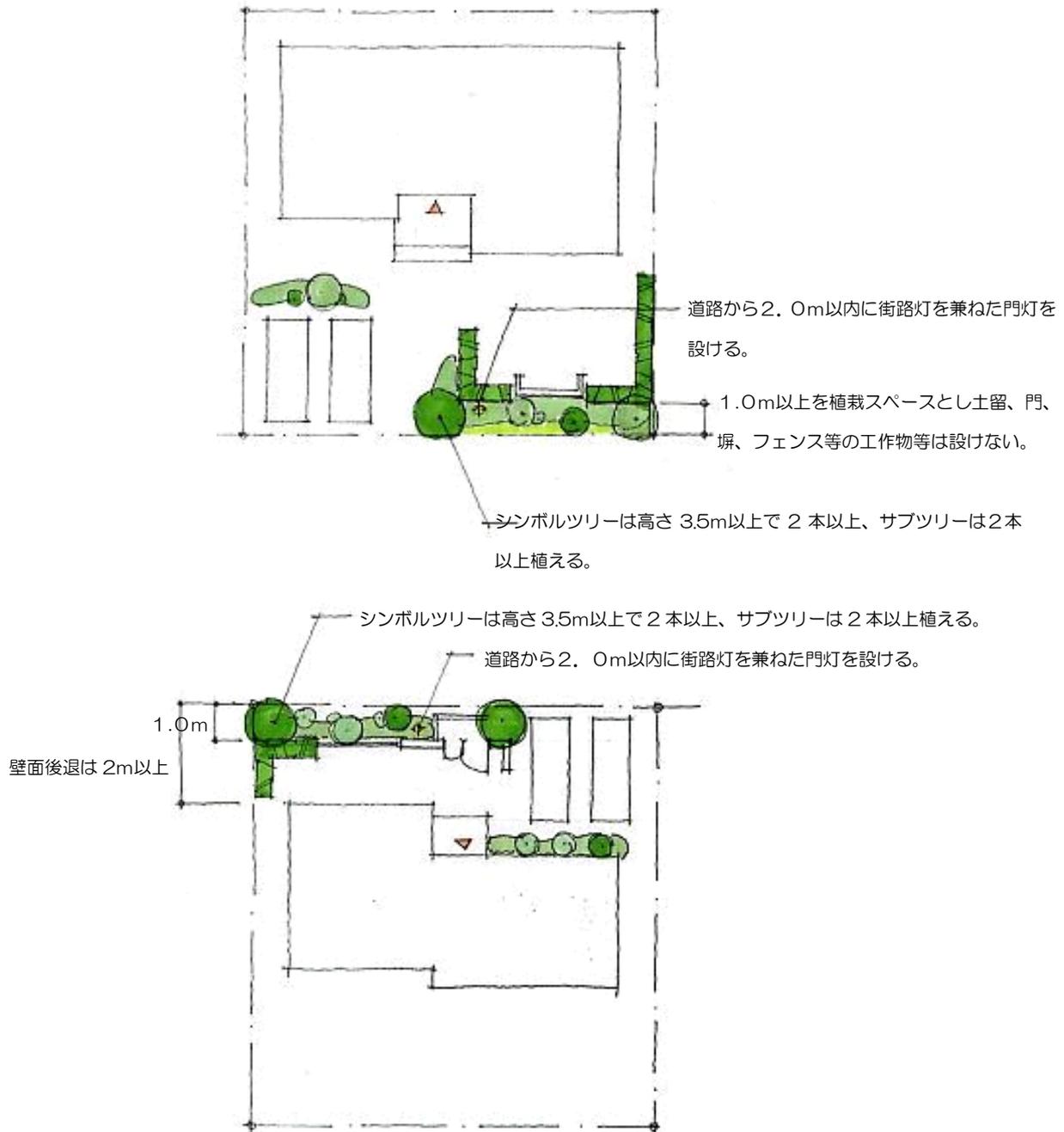
四 上記の条文以外は建築物や外構緑化に関する、第7条、第8条の規定を遵守すること。



プレステージセンター地区区域図

■ プレステージセンター地区、概要図

※その他の道路沿い等は、第7条、第8条の規定があります。



プレステージ地区固有の規定以外は、一般地区の規定を適用する。

(4) 公共施設隣接地区

当条文は公共施設沿いに適用され、その他道路沿い等は第7条、第8条による。

一 庭園照明

庭園及び公共施設側の暗部をなくすのを目的とする庭園灯を設ける。

設置に関する基準は、第8条(7)一 ②③⑤を適用する。

公共施設側を照らす照明が望ましい。

位置については規定を設けないものとする。

二 上記の条文以外は建築物や外構緑化に関する、第7条、第8条の規定を遵守すること。

第10条（安全・安心なまちづくり）

本協定区域内において、協定者は安全・安心なまちづくりに協力し、維持増進に努めなければならない。

（1）団地内安全施設、表示板等の設置について

団地内に予め設置された公共用地内の施設（電線類地中化に係る地上機器、街路灯、カーブミラー、路面標示、交通標識、施設表示板、各種施設設置用ポール等の公共的施設や共有施設）は、個別的な理由により変更・撤去することはできない。また、公益性を有し、まちづくり協議会が必要性を認め、且つ各宅地の使用に支障が無い場合は、各宅地内の道路境界付近に各種施設（カーブミラーの増設、消防施設表示板など）を設置することについて容認すること。

（2）防犯対策について

協定者は、建築、外構工事を計画する際に、道路を見通せる窓の計画や、敷地の死角を無くし見通しを確保できる囲障を採用する等、防犯に留意すること。また、本協定区域内において、「細川さくら台団地維持管理組合」（以下、「管理組合」という。）が実施する防犯対策（防犯カメラ設置等）について、以下に示す留意点を基に、管理組合と共同して適正な運用管理を行うものとする。

- 一 設置目的を協定区域内における、自主的な防犯活動の一環とする。
- 二 防犯カメラの設置及び運用に関する基準を定める。
- 三 防犯カメラ管理責任者を置く。
- 四 防犯カメラ設置を判りやすい場所に明示する。
- 五 プライバシーの保護に努め、個人情報のみだりに公開しない。
- 六 設置目的から逸脱した運用を行わない。
- 七 保存した画像は、協定者の生命、身体又は財産に対する危険を避けるため、緊急かつやむを得ない場合のみ閲覧することが出来るものとする。
- 八 画像の漏洩、滅失防止を目的とした警備請負者との守秘契約締結や、ライブ映像公開時のパスワード管理等、不特定の第三者が閲覧できないシステムとする。
- 九 防犯カメラに関する苦情については、適切かつ迅速な処理に努める。

（3）動物の飼育、給餌等について

協定者は、住みよいまちづくりの一環として他の住民に迷惑にならないよう以下のことに留意し、他の住民から苦情等があった場合は真摯に対応し解決に努めること。

- 一 犬、猫他のペットを飼育する場合は自己の敷地内で飼うこととし、散歩等で敷地から出す場合はリード（紐）などを付け必ず飼い主が付き従うこと。
- 二 犬、猫他のペットが敷地の外で排泄をした場合は、飼い主が速やかに清掃し、糞は持ち帰ること。
- 三 野良犬、野良猫等の野生動物・鳥類にみだりに餌を与えないこと。
- 四 飼育していた動物を捨てないこと。

第11条（協定の運営、審査委員会）

（1）本協定は、まちづくり協議会が運営する。

（2）まちづくり協議会役員は、協定の審査を行うために、細川さくら台まちづくり協定審査委員会（以下、「審査会」という。）を構成する。

（3）審査会の委員は、まちづくり協議会会長、副会長、理事が務める。

（4）まちづくり協議会会長は、協定運営の業務を総理し、協定者を代表する。

（5）審査会は、協定適合の審査（建築物等が本協定の各条項に該当するか否かの判断、本協定の解釈に関する調整）、その他協定の運営に係わる職務全般を行う。

（6）審査会は、会長が召集し、過半数の委員をもって成立し、議決は多数決とする。可否同数の場合は、会長が決するものとする。

第12条（設計図書の提出・審査）

- (1) 本協定区域内において、本協定に定める行為を行おうとする者は、当該行為に関する法令に基づく許可、認可等の申請又は届出の手続きを行う前に、審査会へ「協定区域内における行為の届出書」及び添付図面（区画位置図、配置図、平面図、立面図、外構計画図）を提出し承認を受けなければならない。（申請や届出が不要な行為については、対象となる工事の着手までに審査会の承認を受けること。）なお、設計図書の審査に必要な期間は、原則として4週間とする。
- (2) 審査会は、提出された設計図書が本協定の各条項に適合しているか否かを速やかに審査し、適合している場合は、速やかに承認しなければならない。
- (3) 審査会は、提出された設計図書が本協定の条項に違反すると認める場合は、速やかにその是正を求めるものとする。
- (4) 審査結果の通知は、まちづくり協議会会長が行う。
- (5) 審査会の業務は、第3者に委託して代行できるものとする。

第13条（違反者への措置）

- (1) 本協定の規定に違反したものがあるときは、まちづくり協議会会長は審査会の決定に基づき、速やかに違反者及び工事施工者に対して当該工事の施工の停止を請求し、かつ文書をもって、相当の猶予期間内に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) 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

第14条（公表）

- (1) 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者とその請求に従わないときは、まちづくり協議会会長は、その者の氏名及び住所並びにその事実を公表することができる。
- (2) 前項の手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

第15条（有効期間）

本協定の有効期間は、岡崎市長の認可の日（平成17年6月10日）を起算日とし、10カ年とする。ただし、協定者からの異議申し立てがない限り、更に自動的に10カ年継続するものとする。以後も同様に継続する。

第16条（補則）

- (1) 審査会は、入居区画数が半数を超え、協定者による自主運用の目途が立つまでの間、宅地開発事業主（以下、「事業主」という。）が業務を代理し、その後は速やかに協定者へ引き継ぐものとする。なお、審査会の業務を事業者が代理する間は、事務局をその事務所内に設置する。ただし、協定者へ引継ぎ後も協定者は、審査会の業務を第3者に委託することができる。
- (2) 審査会の業務を事業主が代理する場合、事業主は、業務を第三者に依頼することができる。
- (3) 協定者は、第10条に定める方針を理解し、これを遵守して建築計画を行わなければならない。
- (4) 第12条に定める届け出の方法は、まちづくり協議会が別に定める運用規定による。
- (5) 審査会の活動に係る費用は、まちづくり協議会が負担するものとする。

第17条（附則）

この協定書はまちづくり協議会が正本を保管し、その写しを協定者全員に配布する。

細川さくら台 まちづくり協定書

2. 協定者は、本協定内容に不備（協定内容の解釈に齟齬が生じる場合等）を発見した場合、協定の主旨に則り、良好な街並み景観を形成・維持するように行動（問題点を審査会に通知し、改善を図る等）すること。
3. 本文中の網掛け箇所は、「さくら台地区計画」の地区整備計画の内容を示す。
(別途さくら台地区計画参照)