

サ ン ゴ 台 ・ 串 本

街づくりハンドブック



串本町土地開発公社

新しい豊かな街づくりのために

サンゴ台・串本街づくり協定について

私達は、本州最南端の美しい自然に恵まれた郷土を誇りに思い、風光明媚な土地にふさわしい街づくりの実現に向けて取り組んでおります。この台地には、総合運動公園「サン・ナンタンランド」があり、体力づくりには、絶好の場所でもあります。ここに隣接する住宅団地は、周辺環境との調和のとれた街並みが望ましいと考えています。そのため健康で、快適な街づくりを推進するための規制（街づくり協定）を設けました。

この「サンゴ台・串本街づくり協定」は、法令に基づくものではありませんが、敷地及び建物の構造・形状・用途・車庫等についての基準を定め住宅地として居住環境を維持増進することを目的としています。

従って、各自が協定を守り、新しい豊かな街づくりの実現のために、ここに住まう人、ひとりひとりが協力し合い、未来へむけての理想的な住環境づくりをしてゆくことが大切であります。

何卒、この趣旨をご理解いただき、新しいこの街の一員となられる皆様方のご協力をよろしくお願いいたします。

串本町土地開発公社

留 意 事 項

1. 土地引渡し後、住宅等の建築をしなければなりません。
2. 公共下水道施設があります。
 - ・浄化槽は、ありませんが受益者負担金（1区画 200,000円）がいます。
 - ・雨水は雨水桝へ、汚水（風呂、台所、洗濯機、トイレ等の水）は汚水桝へ接続しなければなりません。尚、宅地内の配管工事については指定業者により施工してください。
（別紙参照）
3. 電柱及び支線の位置は変えられませんので、現地で必ず確認しておいてください。
4. ゴミステーションの位置も確認しておいてください。
5. 幹線道路（歩道付）からの車の乗り入れ位置は変更できません。
6. 街づくり協定に基づき植栽される方は、植栽補助金を支給しますので別添説明事項を参照してください。
7. 基礎工事について
住宅の基礎工事の設計にあたっては、個々の宅地で地盤、地質等充分に調査し、適切な基礎工事を行ってください。
8. 個々の境界の擁壁には、水抜穴を設置していますが、その水抜穴からの排水については、容認していただきます。
9. 第2団地の街区7，8については、南紀串本ロイヤルホテル管理の、テレビ共聴共同受信システムへの加入が必要です。
（通常、各戸がアンテナを購入、設置する費用程度です。）
10. その他「街づくり協定」を必ずお読みください。

サンゴ台・串本街づくり協定

(目的)

第1条 この協定は、潤いのある街づくりを推進するため、第6条に定める区域内（以下「協定区域内」という。）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定め、住宅としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「サンゴ台・串本街づくり協定」と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は、前条に定める区域内の土地の所有者及び建築物、その他の工作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「土地所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第4条 この協定に係る協定区域、建築物等の基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置等の内容を変更しようとする場合においては、協定区域内の土地の所有者並びに建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。）の全員の合意をもってその旨を定め、串本町長の意見を聞かなければならない。

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、串本町長の意見を聞かなければならない。

(協定区域)

第5条 この協定の対象区域は、別添「サンゴ台・串本」区域図による193区画とする。

(建築基準の協議)

第6条 区域内において建築しようとするものは、当該工事に着手する前に、その計画が第7条に規定する建築物に関する基準に適合するものであることについて、第11条に規定する運営委員会（以下「委員会」という。）に建築計画協議書を提出してその承諾を受けなければならない。なお、建築確認申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承諾を受けなければならない。

(建築物等の基準)

第7条 前条の協定区域の建築物の位置・構造・用途・形態又は建築設備は、次の各号

に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は、1区画につき1戸建とし、敷地の分割は認めないものとする。但し、車庫、物置等、附属建物はこの限りではない。
- (2) 建築物の用途は、別表1に掲げるものとする。但し、兼用住宅については、別表2に掲げる用途の一を兼ねるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、150平方メートル以下であること。
- (3) 地階を除く階数は2以下とし、高さは10メートル以下とする。
- (4) 地盤面から建築物の高さは、7メートル以下とする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、道路境界線及び隣地境界線より1メートル以上後退しなければならない。但し、次のイ）からロ）に該当する場合は、この限りではない。
 - イ）物置又はこれに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内である場合。
 - ロ）自動車車庫
- (6) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の7以下とする。
- (7) 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の30以下とする。
- (8) 敷地の道路側は、樹木の列植が生垣とし、必要ある場合は、金網柵又は鉄柵を併用し緑化に努めるものとするが、止むを得ず屏柵にコンクリートブロックを使用する場合は、化粧ブロックとする。
- (9) 車庫乗入口は1区画に1カ所とし、門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を超えてはならない。
- (10) 道路の隅切部分を車庫の出入口として使用してはならない。
- (11) 建築物の色彩及び形態は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとする。
- (12) 原状地盤面は変更してはならない。但し、造園及び車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。
- (13) 敷地内には積極的に植栽を行い、緑化に努めるものとする。

（適用の除外）

第8条 前条の制限は、公益的、公共的な建築物等で、委員会が用途上若しくは構造上止むを得ないと認めたものについては、適用しないものとする。

（有効期間）

第9条 この協定の有効期間は、10年とする。但し、有効期間の満了6ヵ月前に土地の所有者等の過半数による廃止申し立てがない限り、更に引き続き10年延長するものとする。

2. この協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においても、なお効力を有す

る。

(違反者の措置)

第10条 第6条の規定に違反した者があった場合、第9条に定める委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施行の停止を請求し、かつ、文章をもって相当の猶予期間をつけて当該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においては、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならない。

(委員会)

第11条 この協定の運営を図るため、サンゴ台・串本街づくり委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名以内
委員	若干名
会計	1名以内

2. 委員は、土地の所有者等の互選とする。
3. 委員長は、副委員長及び会計は、委員の互選とする。
4. 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
5. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は、委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
6. 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(委員の任期)

第12条 委員の任期は、2年とする。但し、再任を妨げない。

2. 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(土地所有者等の届出)

第13条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を移転し、又は当該地上権若しくは賃借権を設定並びに廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員会に届出なければならない。

(補則)

第14条 この協定の規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附 則

(経過措置)

1. 本協定の目的の円滑な実現のため、第11条に規定する委員会が設立されるまで、串本町土地開発公社が委員会を代行し第10条に規定する権限を行使することができる。
2. 第11条に規定する委員会が設置されない場合は、串本町土地開発公社は、居住者の中から第11条に規定する委員を選任することができる。
選任された委員は、第11条に規定する委員会が設置されるまで、暫定的に、本協定に定める委員会の権限を行使することができる。

(効力の発生)

本協定は、平成6年4月1日から効力を発する。

同意書

周辺環境と調和のとれた快適な街づくりを推進するため、「サンゴ台・串本」街づくり協定に、異議なく同意いたします。

令和 年 月 日

土地所在地 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台

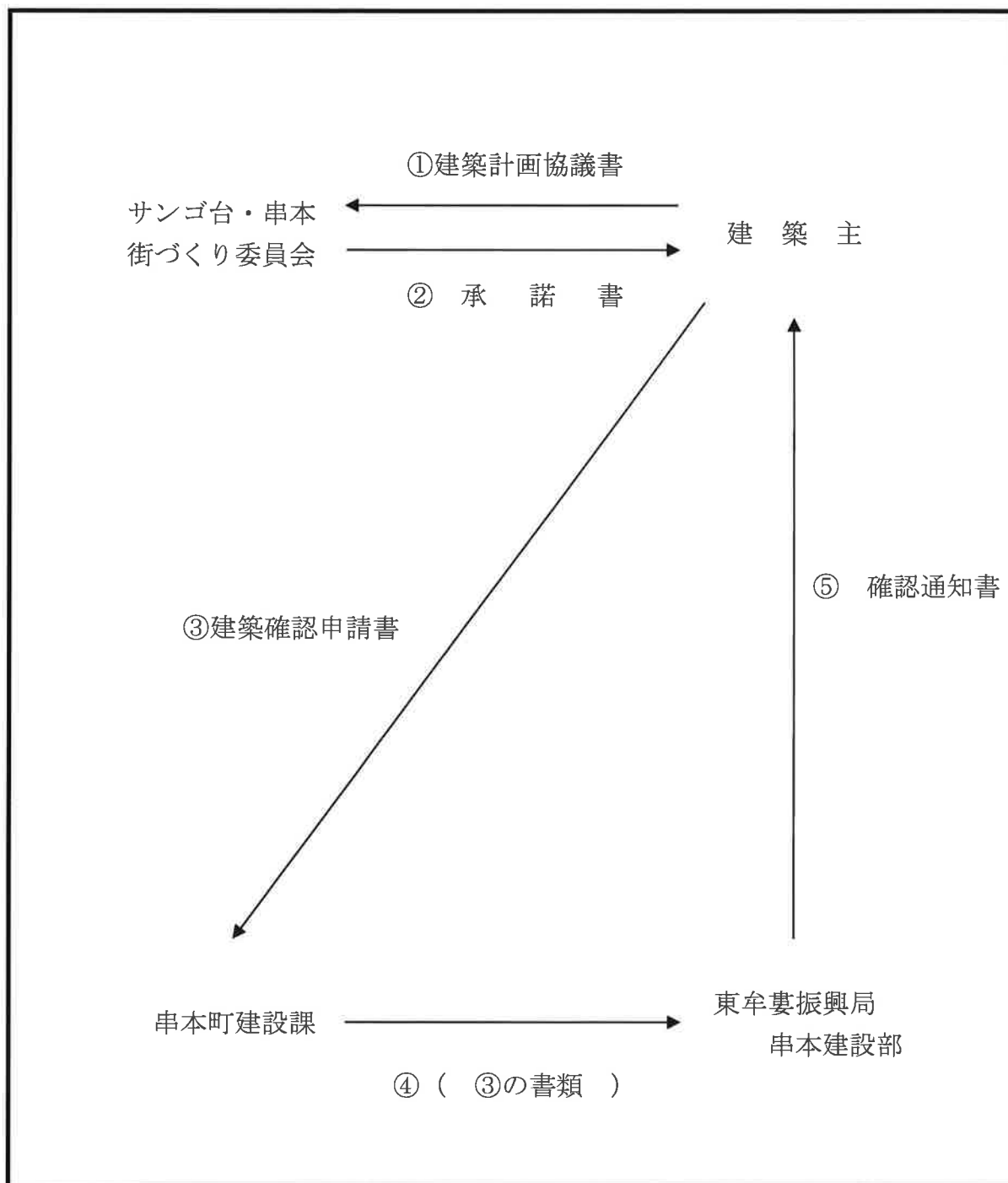
所有者 住所

氏名

「サンゴ台・串本」街づくり委員会 様

建築の手順について

建築される場合は、次の手順に従って下さい。



別表第1

区分	区域	建築できる建物の用途
	「サンゴ台・串本」 区域図による区域	個人専用住宅 共同住宅
		民 宿 (場所指定)

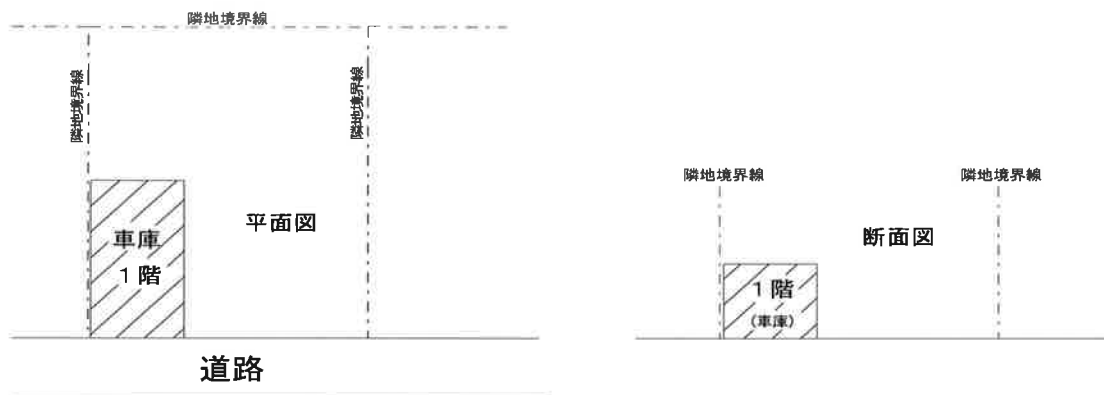
別表第2

区分	区域	建築できる建物の用途
ア	「サンゴ台・串本」 区域図による区域	医 院 (入院施設を有しないもの) 獣 医 を 除 く
イ		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（カラオケ喫茶等近隣に迷惑を及ぼす可能性があると、第11条に定める委員会が決定すれば建築できない。）
ウ		理髪店、美容院、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する畳屋、建具店、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。
エ		出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）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。

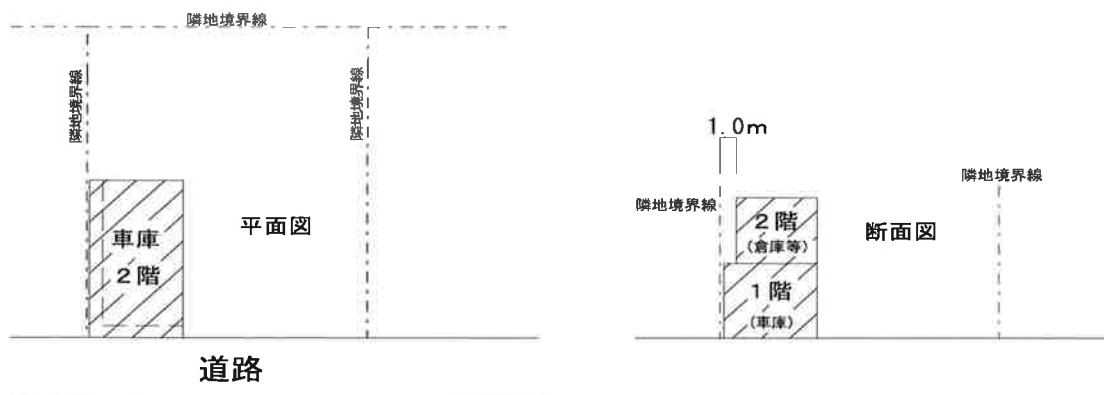
車庫等の設置 (建築物等の基準 第7条)

2階に倉庫等を設けた車庫を設置場合については、2階の建築物の外壁及びこれに代わる柱の面から隣地境界線・道路境界線まで1.0m後退するものとする。

1階車庫の場合

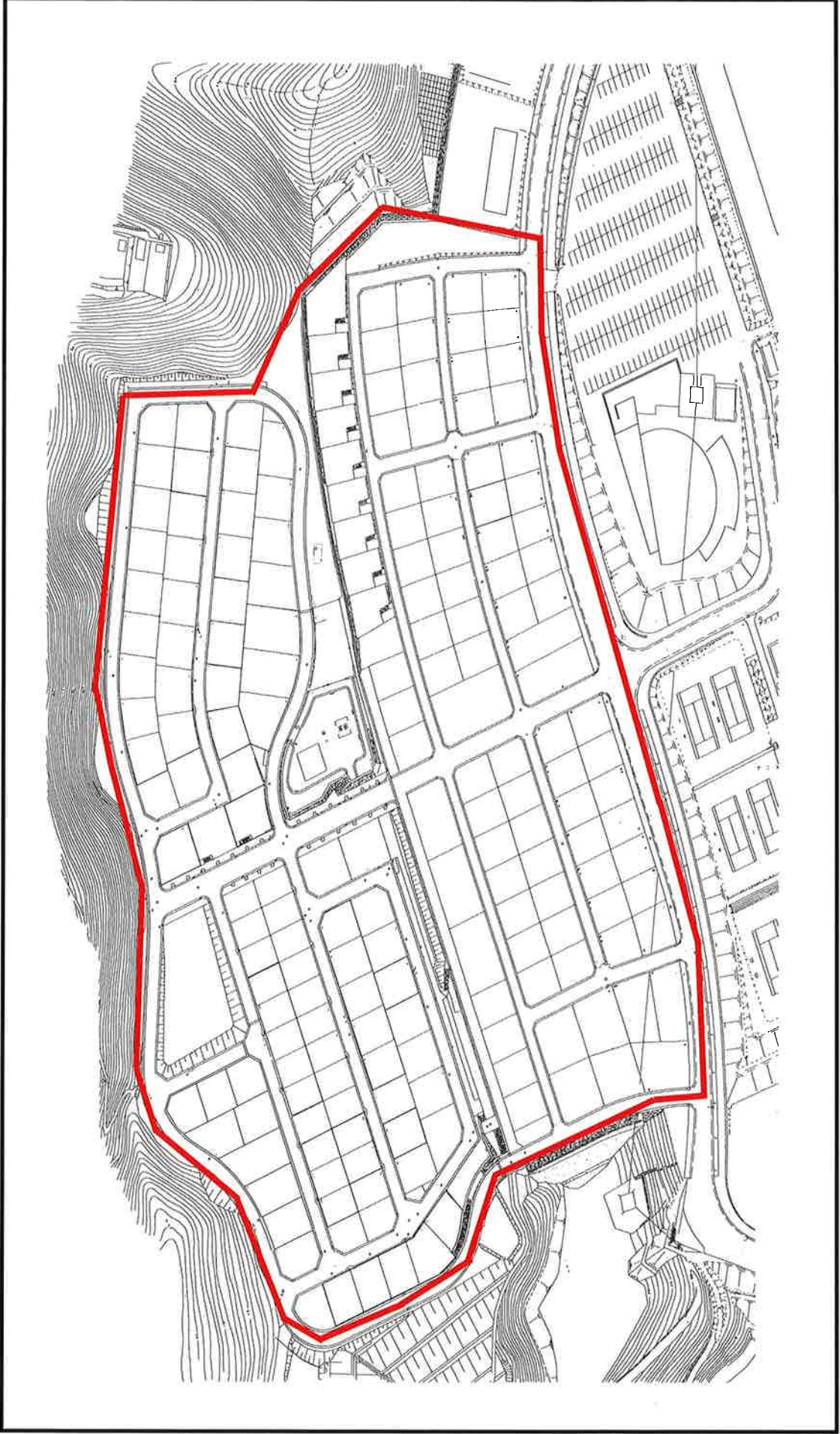


2階車庫の場合



※ 母体と一体の場合は、道路境界線及び隣地境界線まで1.0m後退するものとする。

サンゴ台・串本 協定区域図

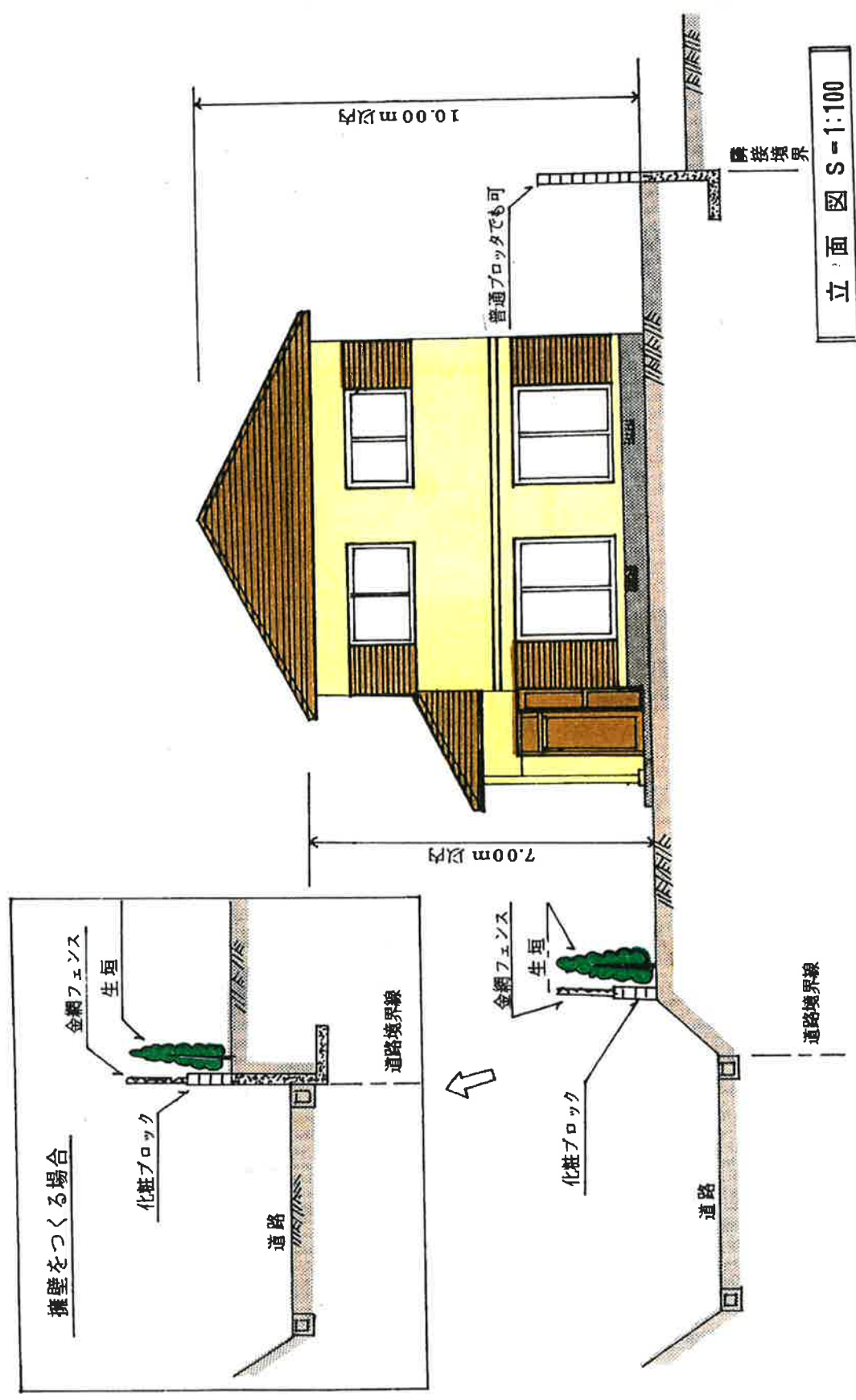


モデル住宅 (例)

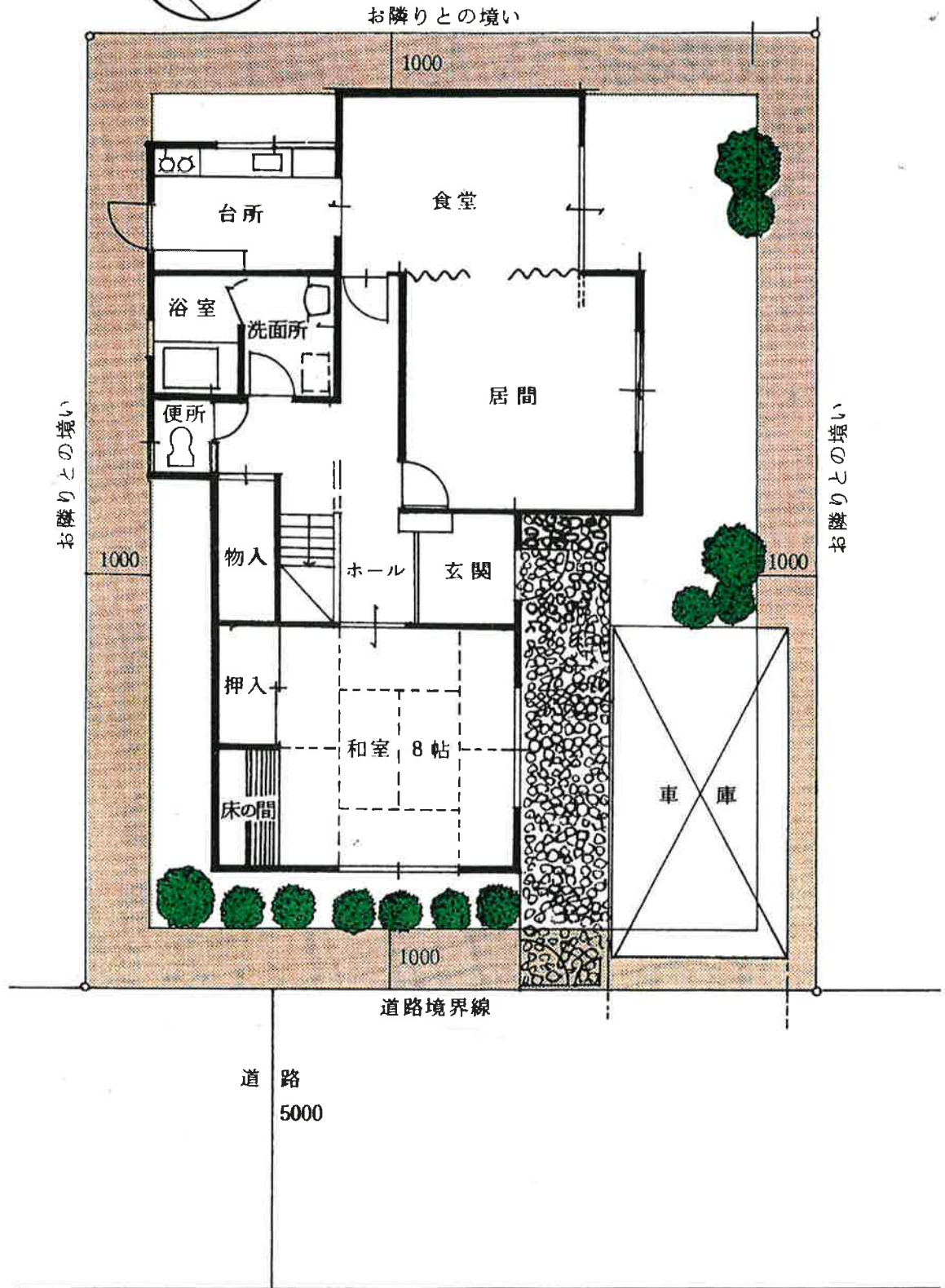
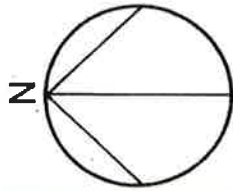


立面図 S = 1:100

モデル住宅 (例)



立面図 S=1:100



平面図 S = 1:100

