

春風台ヒュッケガーデン街区景観協定

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第5条）
- 第3章 良好な景観形成のために定める基準
 - 第1節 建築物に関する基準（第6条－第10条）
 - 第2節 工作物に関する基準（第11条－第14条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第15条－第16条）
 - 第4節 屋外広告物に関する基準（第17条）
 - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第18条）
- 第4章 運営委員会（第19条－第22条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第23条－第24条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第25条）
- 第7章 雑則（第26条－第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、春風台ヒュッケガーデン街区全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。

（協定の名称）

第2条 この協定は、春風台ヒュッケガーデン街区景観協定（以下「協定」という。）と称する。

（用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによる。

（協定の設定）

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づく申請を行う者が設定し、協定区域内の土地所有者等へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定区域及び区分図」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観形成のために定める基準

第1節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第6条 建築することができる建築物は、建築基準法別表第二(イ)項第1号に定める住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く。)、同項第2号に定める兼用住宅とする。ただし、別紙1「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定区域及び区分図」に表示するNo12、13、14、15画地に関しては除く。

2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定めるものとする。

(建築物の規模)

第7条 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

2 建築物の高さは、10.0メートル、軒の高さは、7.0メートルを超えてはならない。

3 建築面積は、敷地面積の4/10を超えてはならない。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物は1/10を加えた数値とする。

4 建築基準法第52条に規定する容積率は、8/10以下でなければならない。

5 前2項は、別紙1「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定区域及び区分図」に表示するNo12、13、14、15画地に関しては除く。

(壁面後退・庇の位置の制限)

第8条 壁面の位置の制限については、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の外壁又はこれに変わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。

(2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。

2 前項第1号及び第2号において、これ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) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。

(2) 物置その他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こと。

3 庇の先端については、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 庇の先端から道路境界線までの距離は、1.2メートル以上とする。

(2) 庇の先端から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。

(建築物の形態意匠)

第9条 建築物の形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 屋根は、金属板又は日本瓦、これらと同等の風情を有するものとする。

(2) 屋根形状(下屋部分は除く)は、切妻屋根、寄棟屋根又は片流れ屋根のいずれかとし、軒の出は0.3メートル以上とする。

(3) 主要な外壁は、自然景観と調和する色彩とすること。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りでない。

(建築物の敷地)

第10条 協定締結時の区画を分割してはならない。ただし、同一の権利者に属する連続した2区画以上の区画は、1区画とみなすことができる。

2 別紙2「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定生垣、地盤高策定図」に示す宅地地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事又は自動車車庫等の軽微な築造で、第19条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。

3 宅地内に駐車場を設ける場合は、道路境界線から奥行き1.2メートルの範囲は進入路とし、車両を駐車してはならない。

第2節 工作物に関する基準

(かき又はさくの制限)

第11条 共有地に面してかき又はさくに類するものを設けてはならない。

2 別紙1「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定区域及び区分図」に表示するNo. 1～15画地及びNo. 30～33画地において、協定区域外の斜面地に面してかき又はさくに類するものを設ける場合は、委員会の定めるものとしなければならない。

3 共有地に面した地上階のテラス等に手摺を設ける場合は、透視可能なものとしなければならない。

(土留めの制限)

第12条 道路沿いは、コンクリート、ブロック等の土留めを設けてはならない。

(工作物の位置)

第13条 門塀、門扉その他これらに類する工作物を設置する場合は、道路境界線より0.7メートル以上後退しなければならない。

2 エアコンの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合は、設備機器の前面に格子等を設置し、建築物の本体と調和するよう配慮すること。

3 物置は、道路及び共有地に面して設けてはならない。

(太陽光発電パネル)

第14条 太陽光発電パネルを設置する場合は、周囲の景観と調和を考慮して、最上階の屋根に設置しなければならない。

第3節 緑化に関する事項

(敷地の緑化)

第15条 土地所有者等は、敷地内に落葉高木を1本以上植栽しなければならない。

2 高木とは植樹時の樹高が3.0メートル以上のものとする。

3 土地所有者等は、別紙2「春風台ヒュッグガーデン街区景観協定 生垣、地盤高策定図」で示す道路に面する宅地部分に委員会で定める生垣を設けなければならない。ただし、駐車場の出入り口及び玄関アプローチ（幅員1.5メートル以下）の範囲は適用しない。

(樹木の維持管理)

第16条 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木の健全な育成を図るため、灌水、病虫害駆除、剪定及び施肥を行わなければならない。

- 2 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木に枯死又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。
- 3 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が生長した際の樹高や枝張（葉張）により、周辺環境に悪影響を与えないように適切に管理しなければならない。
- 4 前3項に係る経費は、土地所有者等が負担しなければならない。

第4節 屋外広告物に関する基準

（屋外広告物に関する基準）

第17条 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 地上から上端の高さは、1.0メートル未満であること。
- (3) 合計表示総面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (4) 庇又は屋根の上に設置してはならない。
- (5) 建築物の外壁に設置してはならない。
- (6) 照明を設ける場合は、外照式としなければならない。

第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

（自動販売機）

第18条 自動販売機を設置してはならない。ただし、景観に配慮し委員会が認めたものについてはこの限りでない。

第4章 運営委員会

（運営委員会）

第19条 この協定の運営に関する事項を処理するため、春風台ヒュッグガーデン街区景観協定運営委員会を設置する。

- 2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員会は、この協定の運営及び審査等に関して、専門的知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

（役員）

第20条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 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。
- 5 会計は、この協定の経理に関する業務を処理する。

（委員の任期）

第21条 委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

- 2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（協議対象行為）

第22条 土地所有者等は、次に掲げる協議対象行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、第1条の目的とする良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めた軽微なものについては、この限りでない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- (2) 工作物の新設又は形態意匠の変更
- (3) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更

2 委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合、当該協議対象行為が第3章の規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第23条 委員長は、委員会の決定に基づき、この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があった場合、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第24条 委員長は、委員会の決定に基づき、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する弁護士報酬その他の一切の費用は、違反者の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第25条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日から10年間とする。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件により更新されるものとする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第26条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有権又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第27条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の変更の合意をもってその旨を定め、つくば市長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は、土地所有者等の過半数の廃止の合意をもってその旨を定め、つくば市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第28条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

- 2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、委員会の定める事項を書面により委員会へ届け出なければならない。

(経費)

第29条 この協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担する。

(補則)

第30条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じた場合は、委員会が誠意をもって解決する。

附 則

(経過措置)

- 1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置する。

(協定書の保管)

- 3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

別紙1 春風台ヒュッゲガーデン街区景観協定 区域及び区分図

凡例	
	区域
	宅地(戸建)
	宅地(事務所、ギャラリー)
	集会所用地
	共有地(コモン)
	道路
	歩道



別紙2 春風台ヒュッゲガーデン街区景観協定生垣、地盤高策定図

