

葛城C43戸建街区景観協定

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 良好な景観の形成のために定める基準等
 - 第1節 建築物等に関する基準（第6条・第7条）
 - 第2節 囲障に関する基準（第8条・第9条）
 - 第3節 緑化に関する基準（第10条―第15条）
 - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第16条）
- 第4章 運営委員会（第17条―第20条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第21条・第22条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第23条）
- 第7章 雑則（第24条―第27条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この景観協定は、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、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、葛城C43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。

（名称）

第2条 この景観協定は、葛城C43戸建街区景観協定（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）及び建築基準法施行令（昭和25年政令338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89条及び第90条第1項の規定に基づき、申請者が設定し、協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

（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「葛城C43戸建街区景観協定区域図」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物等に関する基準

(建築物等に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠、位置、構造、用途及び建築設備は、次の各号の定める基準によらなければならない。

- (1) 建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項第1号に定める住宅とする。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線、道路境界線又は協定緑地境界線までの後退距離は、別紙2「外壁の後退距離指示図」に定める数値以上とする。
- (4) 建築物の西側及び北側の窓ガラスのうち協定区域内の他の宅地に面するものは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラス、内障子等を使用した開口部としなければならない。
- (5) 建築物の2階の屋根形状は勾配のある屋根とする。ただし、その一部を陸屋根とする場合、陸屋根とした部分の床面積の合計が2階床面積の過半を超えない範囲においては、陸屋根とすることができる。
- (6) 前号のただし書きにより2階の屋根の一部を陸屋根とした場合、屋上に設置する手すりは、2階の外壁から1メートル以上離隔をとり、設置しなければならない。
- (7) 勾配のある屋根には、太陽電池パネルを除き、付帯設備、機械類を含む工作物等を設置してはならない。ただし、第17条に定める葛城C43戸建街区景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)の承認を得て行う場合は、この限りでない。
- (8) 屋外アンテナその他これに類するものは、設置できないものとする。
- (9) 建築物の色彩は、別紙3「色彩基準」に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。

(敷地、附属建築物及び外構に関する基準)

第7条 協定区域内の敷地、附属建築物及び外構については、都市計画に定められた「葛城地区地区整備計画」の基準に適合し、かつ、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 別紙2「外壁の後退距離指示図」に示す各宅地の「駐車場1台目」の位置は、駐車場としなければならない。
- (2) 駐車場又は駐輪場の上屋を設ける場合は、次に掲げる基準を全て満たしているものであること。
 - (イ) 屋根先は、道路境界線より0.5メートル以上後退させるものとする。
 - (ロ) 最高高さは、3メートル以下とする。
- (3) 外構に用いる門柱及び土留め、舗装部材等は、委員会の承認を得た部材とする。
- (4) 協定区域の外周の道路に対して各宅地出入口を設けてはならない。
- (5) 協定区域外で隣接する敷地に対して各宅地出入口を設けてはならない。
- (6) 宅地地盤面の高さは、協定締結時の造成地盤面の高さを超えてはならない。ただし、自動車駐車場及び階段などを築造するための切土又は盛土については、この限りでない。

- (7) 協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合及び協定締結時の区画への復元については、この限りでない。
- (8) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路側から直接に見えないよう良好な修景を施し、景観に配慮しなければならない。
- (9) 空調室外機、電気温水器、給湯機その他これらに類する建築設備を設ける場合は、道路側から直接に見えないよう良好な修景を施し、景観に配慮するものとする。

第2節 囲障に関する基準

(沿道及び隣接街区の囲障)

第8条 協定区域内の道路境界線沿いに囲障を設ける場合は、フェンス等の透視可能な柵とし、道路境界線より1メートル以上後退させた位置に設置しなければならない。ただし、生垣等により道路側から直接見えないよう、沿道に対して景観配慮を行う場合は、この限りでない。

- 2 協定区域に隣接する街区に面して囲障を設ける場合は、生垣又は透視可能な高さ1.2メートル以下のフェンス等の柵としなければならない。
- 3 前各項により透視可能なフェンス等の柵を設置する場合は、高さは1.2メートル以下とし、基礎をコンクリートブロック、レンガ、石積等で築造するときは地盤面からの高さを0.4メートル以下とする。

(隣地境界の囲障)

第9条 隣地境界の囲障は、生垣又は1.2メートル以下の透視可能なフェンス等の柵とする。ただし、これらの併用を妨げない。

- 2 前項のフェンス等の柵を設ける場合、基礎をコンクリートブロック、レンガ、石積等で築造するときは、地盤面からの高さを0.4メートル以下とする。

第3節 緑化に関する基準

(緑化の定義)

第10条 緑化とは、街並みの景観を美しく保つために、地被類、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）の植栽をすることをいう。

- 2 地被類とは、高さ0.4メートル未満の樹木又は地表を覆う芝、コケ等の植物をいい、生垣とは、高さ1.2メートル以上2.3メートル以下の樹木を並べた垣根をいう。
- 3 低木、中木及び高木とは、植樹時の樹高がそれぞれ0.4メートル以上1.5メートル未満のもの、1.5メートル以上3メートル未満のもの、3メートル以上のものをいう。

(協定緑地)

第11条 協定区域内に別紙4「協定緑地配置図」に示す協定緑地（以下「協定緑地」という。）を設ける。

- 2 協定緑地には、樹木等の組合せによって、別紙5「緑化面積の算定基準」に基づき緑化面積を算定し、協定緑地の面積に対して、100パーセント未満とならないよう緑化を行うものとする。
- 3 協定緑地は、飛石、景石等の修景を目的としたものを除き、コンクリート、ブロック等で被覆

してはならない。

- 4 協定緑地内には、物置、テラス屋根等の構造物を設置してはならない。
- 5 協定緑地内にあらかじめ築造された土留めブロック及び緑石の形態は、変更や移動をしてはならない。また、補修の必要が生じた場合は、委員会の承認を得た同等品以上を使用しなければならない。
- 6 協定緑地の樹木等に枯れ及び著しい病害又は損傷が発生した場合は、速やかに復元しなければならない。
- 7 協定緑地は、協定区域内の土地所有者等の全員の負担により維持管理するものとする。
- 8 協定緑地を含む宅地の所有者は、その維持管理に関する権利を委員会に委託しなければならない。ただし、当該宅地の所有者が行う通常の軽微な管理行為は、この限りでない。

(協定樹木)

第12条 協定区域内に協定樹木を設ける。

- 2 協定樹木として、協定区域内の各宅地には、高木1本を植栽するものとする。
- 3 協定樹木に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。
- 4 協定樹木は、協定区域内の土地所有者等の全員の負担により維持管理するものとする。
- 5 協定樹木を含む宅地の所有者は、その維持管理に関する権利を委員会に委託しなければならない。ただし、当該宅地の所有者が行う通常の軽微な管理行為は、この限りでない。

(各宅地の緑化及び緑化の期限)

第13条 土地所有者等は、別紙5「緑化面積の算定基準」に基づき、各宅地面積の25パーセント以上の緑化を行うものとする。また協定緑地及び沿道緑地も緑化面積に含むものとする。

- 2 前項の緑化は、土地所有者等となった日から1年以内に完了させるものとする。

(沿道緑地帯の緑化)

第14条 協定区域内の道路との道路境界線に接する長さが8メートル以上の宅地においては、次の各号の基準により緑化を行うものとする。

- (1) 当該宅地において、協定区域内の道路との道路境界線から3.5メートル後退した後退線までの範囲を「沿道緑地帯」と規定する。
- (2) 前号で規定した各宅地の沿道緑地帯には、別紙5「緑化面積の算定基準」に基づき、沿道緑地帯の面積に対して、35パーセント以上の緑化を行うものとする。

(樹木等の維持管理)

第15条 土地所有者等は、協定緑地及び協定樹木を除き、自己の敷地内における樹木等の健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を自己の責任と負担で行わなければならない。

- 2 樹木等が枯死したときは、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。この場合において、各宅地の緑化面積が前2条に規定する緑化基準を下回るときには、速やかに補植しなければならない。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第16条 協定区域内の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、次の各号の定める基準によらなければならない。

- (1) 各宅地における表示面積の合計は、0.5平方メートル以下とすること。
- (2) 設置位置は、道路境界線から0.5メートル以上後退すること。
- (3) 上端の高さは、前面道路の道路面から1.4メートル以下とすること。
- (4) 色彩は、別紙3「色彩基準」に示す外壁の色彩基準を準用すること。
- (5) 蛍光、発光又は反射を伴う塗料又は材料を使用しないこと。
- (6) 電光、電飾等を用いた屋外広告物は設置してはならない。ただし、委員会の承認を得て一時的に設置する電飾等については、この限りでない。
- (7) 委員会の承認を得て設置する屋外広告物については、この限りでない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第17条 この協定の運営に関する事項を処理するため、葛城C43戸建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 委員の任期は1年とする。ただし、委員の再任を妨げない。
- 4 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。

(役員)

第18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ものとする。
- 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、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは副委員長がその事務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(建築等に係る協議)

第19条 土地所有者等は、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を行おうとする場合、又は附属建築物、工作物、塀、囲障、駐車场上屋、駐輪场上屋、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合は、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、その承認を受けなければならない。

- 2 協定区域内において、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為を行う場合、当該確認の申請者は、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければ、確認の申請書を提出してはならない。
- 3 前項に定める建築等計画協議書の審査に要する費用は、当該確認の申請者の負担とする。

(補則)

第20条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

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21条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定め違反している時は、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して必要な是正措置をとることを請求することができる。

2 委員長は、土地所有者等がこの協定の定め違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な原状回復その他の措置をとることを請求することができる。

3 この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第22条 委員長は、前条第1項又は第2項に基づく請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、その強行履行又は当該土地所有者等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費用は、当該土地所有者等の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第23条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可の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15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15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24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、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第25条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、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合意によりその旨を定め、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26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 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は、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。

(疑義の処理)

第27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ときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

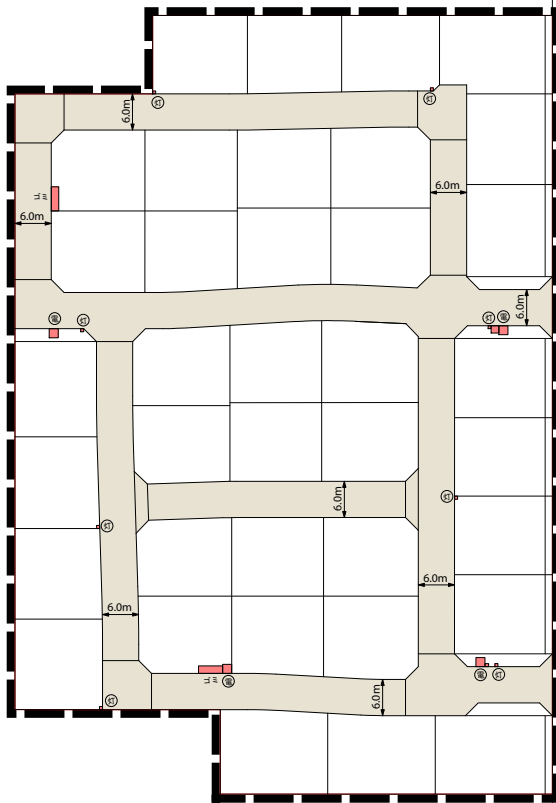
- 1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置するものとする。
- 3 葛城一体型特定土地区画整理事業の換地処分の後、区画整理事業の施工者から土地の所有者の移転登記がなされるまでの間、この協定の申請者と土地譲渡契約を締結した者を土地所有者とみなす。

(協定書の保管)

- 4 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付する。

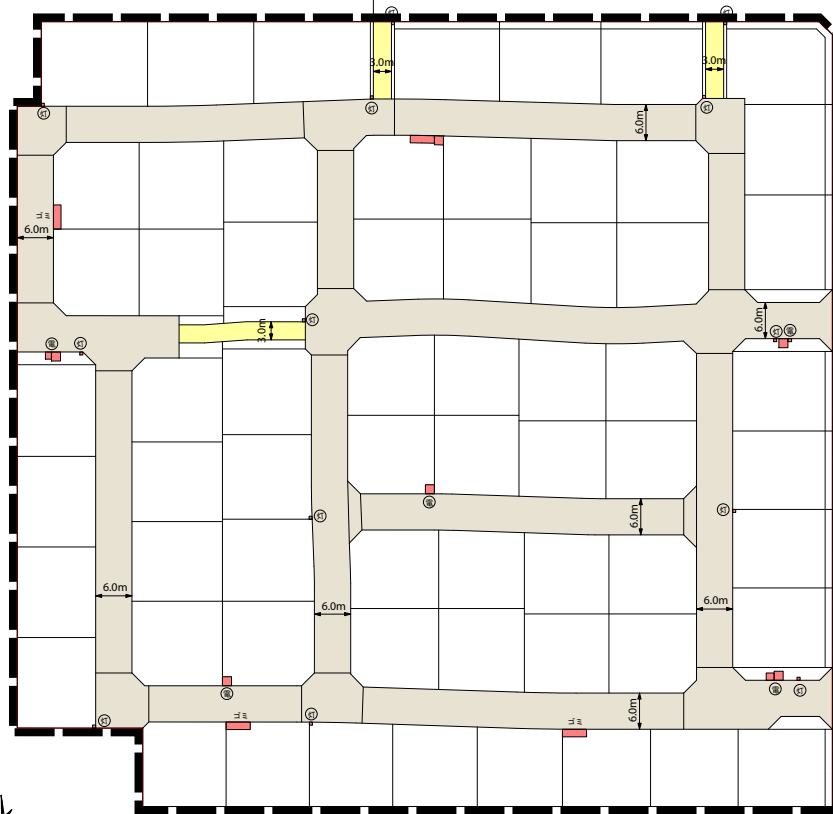
以 上

別紙1 葛城C 4 3戸建街区景観協定区域図



東街区
(C 4 3街区 3画地)

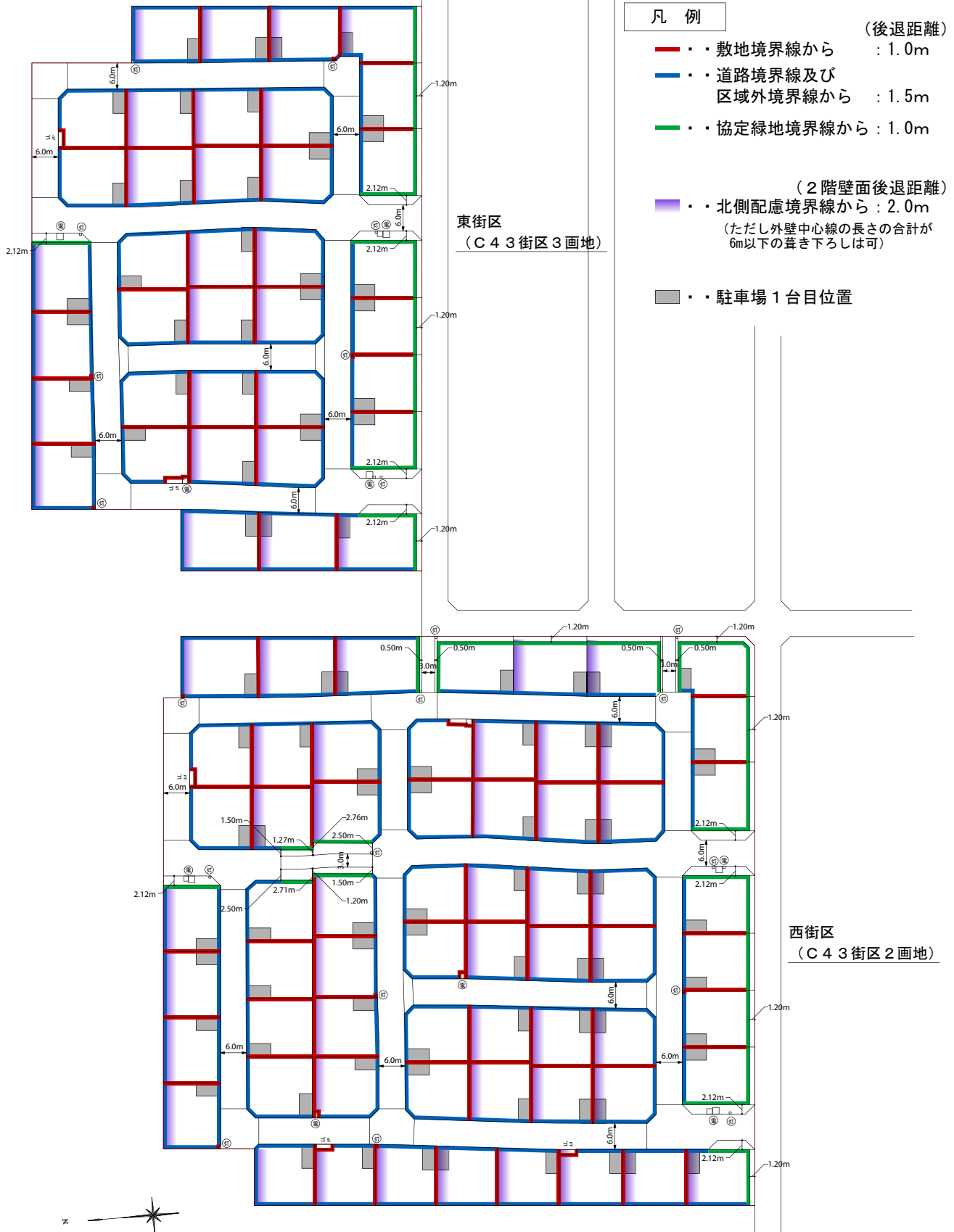
- 協定区域 . . . [Dashed Line]
- 凡 例
- 協定区域内の車道
 - 協定区域内の歩道



西街区
(C 4 3街区 2画地)



別紙2 外壁の後退距離指示図



凡例

- 敷地境界線から (後退距離) : 1.0m
- 道路境界線及び区域外境界線から : 1.5m
- 協定緑地境界線から : 1.0m
- (2階壁面後退距離) 北側配慮境界線から : 2.0m
(ただし外壁中心線の長さの合計が6m以下の葺き下ろしは可)
- 駐車場1台目位置

東街区
(C43街区3画地)

西街区
(C43街区2画地)

別紙3 色彩基準

使用する素材の色は、つくば研究学園（葛城C43街区）の景観に配慮し、ナチュラルなイメージを壊さないことを基本とし、下記のように定める。

（色彩の基準値は、JIS(日本工業規格)に採用され、国際的な色彩の尺度である「マンセル表色系」に用いられているマンセル値による。）

1 色彩基準：外壁

(1) デザインによって複数外壁色が使われる場合を考慮し、ベースカラー、アクセントカラーの2パターンで色彩基準を設ける。

(2) ベースカラーの使用面積は、壁面の各面ごとに、それぞれ50%～100%の範囲とする。

(3) アクセントカラーの使用面積は、壁面の各面ごとに、それぞれ50%未満の範囲とすることができる限り30%以下に抑えるよう努める。

(4) ベースカラーの単色使いの場合も、ベースカラーとアクセントカラーの複数色使いの場合も、街区全体のイメージコンセプトであるナチュラルなイメージを壊さないことを前提とするため、街並みから突出するような色の使い方は避ける。ただし、素材色（ガラス・無彩色の金属板・木材など）の使用は、この限りではない。

■ベースカラーの使用範囲は、以下のように定める。

色相	明度	彩度
0 R ～ 4.9 Y R	6以上	2以下
5.0 Y R ～ 5.0 Y	5以上 ～ 8.5未満	4以下
5.0 Y R ～ 5.0 Y	8.5以上	2以下
5.1 Y ～ 2.5 G Y	6以上	2以下
上記以外	6以上	1以下
N（無彩色）	6以上 ～ 9.5未満	

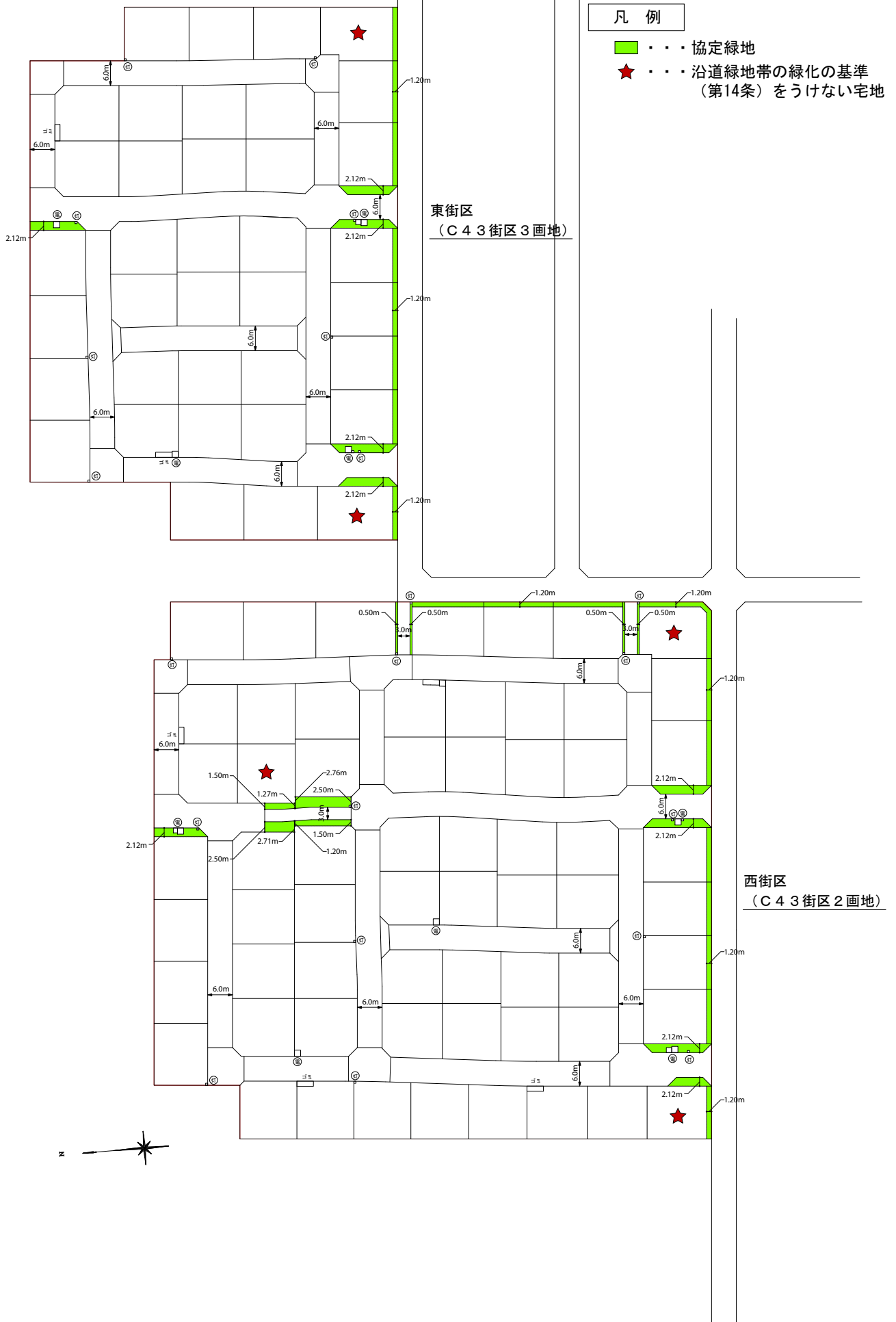
■アクセントカラーの使用範囲は、以下のように定める。

色相	明度	彩度
0 R ～ 4.9 Y R	2以上	4以下
5.0 Y R ～ 5.0 Y	2以上	6以下
5.1 Y ～ 2.5 G Y	2以上	4以下
上記以外	2以上	1以下
N（無彩色）	3以上	

2 色彩基準：屋根

有彩色の色相R、Y Rと無彩色の範囲とし、それ以外の色相のものは使えない。

別紙4 協定緑地配置図



別紙5 緑化面積の算定基準

緑化面積の算定基準は以下の基準によるものとする。

分類	規格（植樹時）	換算緑化面積
高木	高さ 3.0m 以上	10.0㎡/本
中木	高さ 1.5m 以上 3.0m 未満	3.0㎡/本
低木	高さ 0.4m 以上 1.5m 未満	実面積
生垣	長さ 4.0m 以上（注1） 植栽 1m 当たり 3本以上 高さ 1.2m 以上～2.3m 以下	延長×0.5m （注2）
地被類等	高木、中木、低木の樹下を除く敷地に植栽されたコケ、芝等の地被類及び高さ0.4m 未満の低木	実面積

（注1）生垣が門、車庫等により連続しない場合は、それらの生垣の延長の合計が4メートル以上であること。

（注2）生垣の延長の合計が4メートル未満の場合は、その実面積とする。