

# ブリージアみどりのノースエリア景観協定

## 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17条）
  - 第3節 緑化に関する事項（第18条－第19条）
  - 第4節 屋外広告物に関する基準（第20条）
  - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第21条－第23条）
- 第4章 運営委員会（第24条－第27条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第28条－第29条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第30条）
- 第7章 雑則（第31条－第35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、みどりの二丁目2番地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 この景観協定は、ブリージアみどりのノースエリア景観協定（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。

2 土地所有者等とは、協定区域における宅地の所有者及び借地権を有する者をいう。

### （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「区域及び区分図」に表示する区域とする。

- 2 協定区域内は、宅地、集会所用地、共有地に区分する。

### 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 宅地に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及びこれらに附属する建築物とする。

- 2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定めるもののうち、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるものとする。

- (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他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。)
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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0.75キロワット以下のものに限る。)
- (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)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(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

(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メートルを超えてはならない。
- 3 建築物の各部分における地盤面からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、共有緑地、ゴミ置場、防犯灯及び地上器用地との隣地境界線においてはこの限りでない。

(建築物の位置)

第8条 建築物の位置及び主庭方向については、別紙2「建物制限図」に示すとおりとする。

- 2 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) 地区東側道路(つくば市道7-1001号線)沿いの宅地は、地区東側道路境界から建物の壁面後退距離を、1.5メートル以上とする。
  - (2) 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合は、屋根の先端から道路境界線までの距離は0.5メートル以上とする。

3 物置は、幹線道路及び街区道路から目立たないように配慮する。

(建築物の形態意匠)

第9条 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、できる限り落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和に配慮する。

2 建築物の屋根及び外壁の色彩基準は、別紙3「色彩基準」に示すとおりとする。

3 別紙2「建物制限図」に示す、開口部に制限を受ける壁面の開口部は、型・カスミガラスや内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界線から2.5メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。

4 建築物の屋上に手すりを設ける場合は、隣地境界線から3.0メートル以上後退して設置しなければならない。

(建築物の敷地)

第10条 別紙2「建物制限図」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24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。

2 車の出入口は、別紙4「1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示す車出入禁止境界線に設けてはならない。

3 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示すとおりとする。

4 人の出入口は、地区東側道路（つくば市道7-1001号線）、地区北側道路（つくば市道7-1010P号線）、地区西側公園予定地沿いには設けてはならない。

5 各敷地において、横並びに3台以上の駐車場を設けてはならない。ただし、2台目駐車場と3台目駐車場の間に高木（高さ3メートル以上）又は間口1.0メートル以上の植栽帯を設けた場合は、この限りではない。

6 アプローチ及び駐車場において、道路境界線から奥行0.6メートル部分は、委員会が定めた床仕上げとしなければならない。

## 第2節 工作物に関する基準

(道路境界線沿いのかき又はさくの構造の制限)

第11条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路沿いのかき又はさくの構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 地区東側道路（つくば市道7-1001号線）沿い及び地区南側道路（つくば市道7-1008号、7-1009号）沿いは、生垣としなければならない。ただし、天然材を用いた全体の幅1.5メートル以下の塀は、この限りでない。

(2) 幹線道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、生垣としなければならない。

(3) 街区道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、生垣、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀とし、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀の場合は、道路境界線から1.0メートル以上後退して設け、後退部分に低木又は地被類を植栽しなければならない。

(4) 地区北側道路（つくば市道7-1010P）沿い及び地区西側公園予定地沿いは、透視可能

フェンスとしなければならない。

- (5) 歩行者専用道路沿い及び歩行者自転車専用道路沿いは、生垣としなければならない。ただし、1台目駐車場の脇に来る場合は、1台目駐車場の部分は低木とする。

(隣地境界線沿いのかき又はさくの構造の制限)

第12条 隣地境界線沿いのかき又はさくの構造は、生垣、透視可能フェンス又は生垣と透視可能フェンスを組み合わせたものとしなければならない。

- 2 透視可能フェンスは、道路境界線から0.6メートル以上後退して設置しなければならない。ただし、転落防止等やむをえない理由がある場合や、地区外道路沿い及び地区西側公園予定地沿いはその限りでは無い。

- 3 隣地境界のかき又はさくは、地盤高の高い敷地に、地盤高が同じ場合には、道路と敷地の高低差が大きい敷地側に設ける。

- 4 隣地1台目駐車場沿いは、道路境界から3メートルまでは生垣または低木を植栽しなければならない。ただし、自己の敷地が1台目駐車場の場合は地被類植栽とする。

(土留めの制限)

第13条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路及び隣地沿いの土留めは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 幹線道路沿い及び街区道路沿いは、法面としなければならない。ただし、高さ0.15メートル以下の自然石の土留めは、この限りではない。

- (2) 地区東側道路（つくば市道7-1001号線）沿いは、自然石を用いた土留めとしなければならない。

- (3) 歩行者専用道路沿い及び歩行者自転車専用道路沿いは、化粧ブロックの土留めとしなければならない。

- (4) 地区南側道路（つくば市道7-1008号、7-1009号）沿いは、道路境界より0.1メートル後退して化粧ブロックを設けなければならない。

- (5) 地区西側公園予定地沿いは、化粧ブロックを設けなければならない。

- (6) 既設擁壁の上に土留めの増積みを設けてはならない。

- (7) 隣地境界線の土留めは、敷地地盤面の高い方の敷地内に、幹線道路及び街区道路境界より0.6メートル後退して設けなければならない。

(工作物の規模)

第14条 宅地及び集会所用地の委員会の定める工作物の高さは、3.0メートルを超えてはならない。

(工作物の位置)

第15条 宅地及び集会所用地に門扉、門扉その他これらに類する委員会の定める工作物を設置する場合は、幹線道路及び街区道路境界線より0.6メートル以上後退しなければならない。ただし、高さが0.6メートル以下のものは、この限りではない。

(工作物の材料)

第16条 宅地の門柱及び土留めに用いる材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

(通信アンテナ等)

第17条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 線状アンテナは設置してはならない。

### 第3節 緑化に関する事項

(まちなみ樹木)

第18条 土地所有者等は、別紙5「まちなみ樹木図」に示すまちなみ樹木を次の各号に定める場所に植栽しなければならない。

- (1) ゲートツリーは樹高4.0メートル以上とし、道路境界線から2メートル以内に設置しなければならない。
- (2) アイストップツリーは樹高3.0メートル以上、コーナーツリーは樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3.5メートル以内に設置しなければならない。
- (3) シンボルツリーは樹高3.0メートル以上とし、道路境界線から3.0メートル以内に設置しなければならない。ただし、宅地と街区道路との接道部分が6メートル以下の場合、この限りでない。
- (4) サブツリーは、樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3メートル以内に設置しなければならない。
- (5) ゲートツリー、アイストップツリー、コーナーツリー、シンボルツリー及びサブツリーは、委員会が定める樹種を用いなければならない。
- (6) 歩行者専用道路沿い、歩行者自転車専用道路沿い、地区東側道路(つくば市道7-1001号線)沿い及び地区南側道路(つくば市道7-1008号、7-1009号)沿いの生垣は、委員会が定める樹種とする。

(樹木の維持管理)

第19条 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ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まちなみ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。ただし、ゲートツリーにおいては、過半数の入居後に設立されるブリージアみどりのノースエリア管理組合(以下「管理組合」という)において行うものとする。
- 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。ただし、ゲートツリーにおいては、管理組合において行うものとする。
- 4 前3項に係る経費は、当該土地所有者等が負担しなければならない。ただし、ゲートツリーにおいては、管理組合が負担するものとする。

### 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20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) 形態及び意匠は、建築物及び周辺の景観と調和したものであること。
- (3) 地上から上端の高さは、2.0メートル未満であること。
- (4) 合計表示総面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (5) ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

#### 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

(敷地の照明)

第21条 幹線道路及び街区道路沿いには、次の各号に定める照明を設置しなければならない。

- (1) 門灯1箇所
  - (2) ガーデンライト1箇所以上
- 2 敷地の照明は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチを設置する。

(自動販売機)

第22条 自動販売機を設置してはならない。

(大型給湯器)

第23条 高さ1.8メートル以上の大型給湯器（エコキュート、大型ガス給湯器など）は、幹線道路及び街区道路側には設けてはいけない。ただし、大型給湯器を目隠しする生垣（高さ1.4メートル以上）を設ける場合は除く。

#### 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第24条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ブリージアみどりのノースエリア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25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26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27条 土地所有者等は、次の各号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) まちなみ樹木の新設又は移植
- (4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更
- (5) 照明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28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29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せ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30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31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32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33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34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35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。





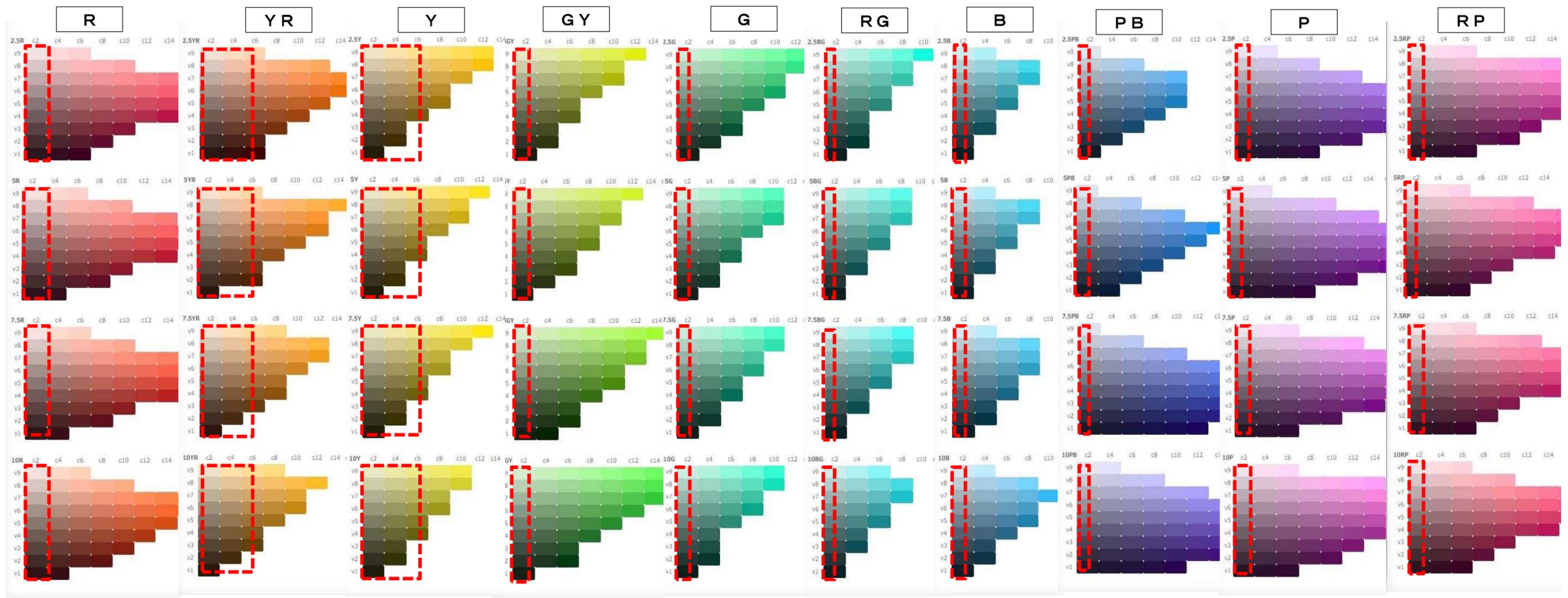
### 別紙3 「色彩基準」

建築物の外観の色彩基準は、以下の表の範囲とする。(色彩基準は、日本工業規格Z 8 7 2 1に定めるマンセル表色系による。)

外壁・屋根 (マンセル表示)	
色相	彩度
R (赤) の色相	3 以下
Y R (橙) の色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Y までの色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Y を超える色相	2 以下
GY (黄緑)、G (緑) BG (青緑) B (青) PB (青紫)、P (紫)、 BP (赤紫) の色相	2 以下

無彩色 (N) の場合、外壁は明度 3 以上、屋根は明度 7 以下とする。

外壁・屋根色彩範囲 



別紙4 「1台目駐車場位置及び車出入制限図」

