

# コモンステージみどりのⅡ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 良好的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 雜則（第31条－第35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10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、コモンステージみどりのⅡ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「区域及び区分図」に表示する区域とする。

## 第3章 良好的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(い)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。

### (建築物の規模)

第7条 建築物の階数は、地階を除き2以下としなければならない。

2 建築物の高さは、10.0メートルを超えてはならない。

### (建築物の位置)

第8条 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0.6メートル以上とする。

2 物置は、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、表1の範囲としなければならない。ただし、外壁の材質が陶板質の場合は、明度が2以上も可能とする。また、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。

表1 色彩基準表（色彩基準は、日本産業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。）

色相	外壁明度	屋根・外壁彩度
R(赤)の色相	3以上	3以下
YR(橙)の色相	3以上	6以下
Y(黄)のうち5Yまでの色相	3以上	6以下
Y(黄)のうち5Yを超える色相	3以上	2以下
GY(黄緑)、G(緑) BG(青緑) B(青) PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)の色相	3以上	2以下

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窓ガラスは、型ガラス等の不可視なものとする。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、この限りではない。

### (建築物の敷地)

第10条 各敷地の地盤高を変更することはできない。ただし、建築残土の敷き均しや駐車場の築造で生じる軽微な盛土や漉き取り土について、運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りではない。

2 車の出入口は、別紙3「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3「駐車場位置及び車出入制限図」に示すとおりとしなければならない。1台目駐車場は向きを変更できないが、隣地境界線から15度まで奥行方向に傾かせることができるものとする。

4 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、1台目駐車場と2台目駐車場の間、又は2台目駐車場と3台目駐車場の間に高木（高さ3.0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。

5 アプローチ及び駐車場において、道路境界線から奥行1.0メートル部分は、委員会が定める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

（道路境界に面するかき又はさくの構造の制限）

第11条 道路境界に面する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ぬ。

(1) 道路境界に面するかき又はさくを設ける場合は、生垣、地盤面からの高さ1.5メートル以下の透視可能なフェンス又は天然材を主要材に用いた塀としなければならない。

(2) 透視可能な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、道路境界線からの後退部分に低木又は地被類を植栽しなければならない。ただし、道路境界線から3.0メートル以上後退して設ける場合はこの限りではない。

（隣地境界に面するかき又はさくの構造の制限）

第12条 隣地境界に面するかき又はさくの構造は、生垣、地盤面からの高さ1.5メートル以下の透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀としなければならない。

2 隣地境界に面するかき又はさくは、道路境界線から1.0メートル以上後退して設置しなければならない。

3 隣地境界に面するかき又はさくは、敷地地盤面の高い方の敷地内に設けなければいけない。敷地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なければいけない。

ただし、1台目駐車場沿いについては、かき又はさくを設けなくてもよい。

4 隣地境界に面する天然材を主要材に用いた塀を設ける場合は、高さ2.0メートル、幅3.0メートル以内とする。

（土留めの制限）

第13条 道路境界線及び隣地境界線沿いの土留めは、次の各号に定める基準によらなければならぬ。

(1) 道路境界線沿いに土留めを設ける場合は、自然石の土留めとしなければならない。

(2) 既設擁壁の上に土留めの増積みを設けてはならない。

(3) 隣地境界線沿いの土留めは、敷地地盤面の高い方の敷地内に設けなければいけない。敷地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なければならない。

(4) 隣地境界線の化粧ブロックの土留めは、道路境界線より1.0メートル以上後退し、道路境界線から1.0メートルまでは自然石としなければならない。

（工作物の規模）

第14条 門扉、駐車場扉、その他これらに類するものは、高さ1.5メートルを超えてはならない。

（工作物の位置）

第15条 門柱、門扉、門扉、駐車場扉、駐車場ゲートその他これらに類するものは、道路境界線より1.0メートル以上後退しなければならない。ただし、高さが0.5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、委員会が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4「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基準により植栽しなければならない。

- (1) 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1.5メートル以内に設置し、樹種は委員会が定める樹種としなければならない。
  - (2) サブツリーは樹高2.0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、N01、N06、N023、N025区画は、コーナー部分に設けなければならない。
- 2 隣地の1台目駐車場に面して、道路境界線から5.0メートル以内は、高さ0.3メートル以上0.5メートル以下の低木又は地被類を列植植栽しなければならない。ただし、隣地の1台目駐車場に面して、自己の敷地が1台目駐車場位置の場合は、高さ0.3メートル以下にすることができる。

(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、病害虫駆除、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。
  - 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、当該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、0.5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 道路境界線から3.0メートル以内には、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箇所以上

(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明暗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1.6メートル以上の大型給湯器（エコキュートなど）は、道路側には設けてはならない。ただし、大型給湯器を目隠しする生垣（高さ1.5メートル以上）を設ける場合はこの限りではない。

## 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、コモンステージみどりのⅡ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るないと委員会が認めた軽微なものについては、この限りではない。

- (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、前項の規定による建築等計画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的一切の費用は、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 雜則

(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ぬ。

- 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、委員会が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、積水ハウス株式会社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。

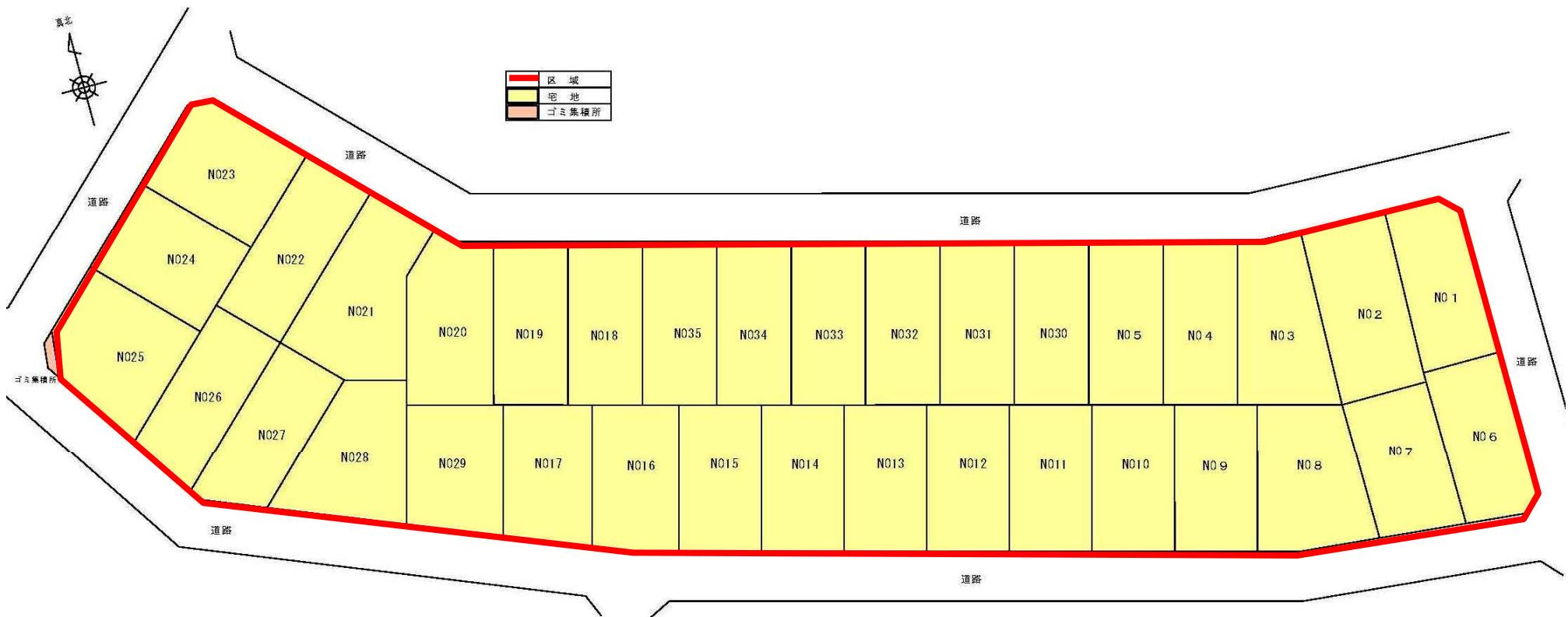
(協定書の保管)

- 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。

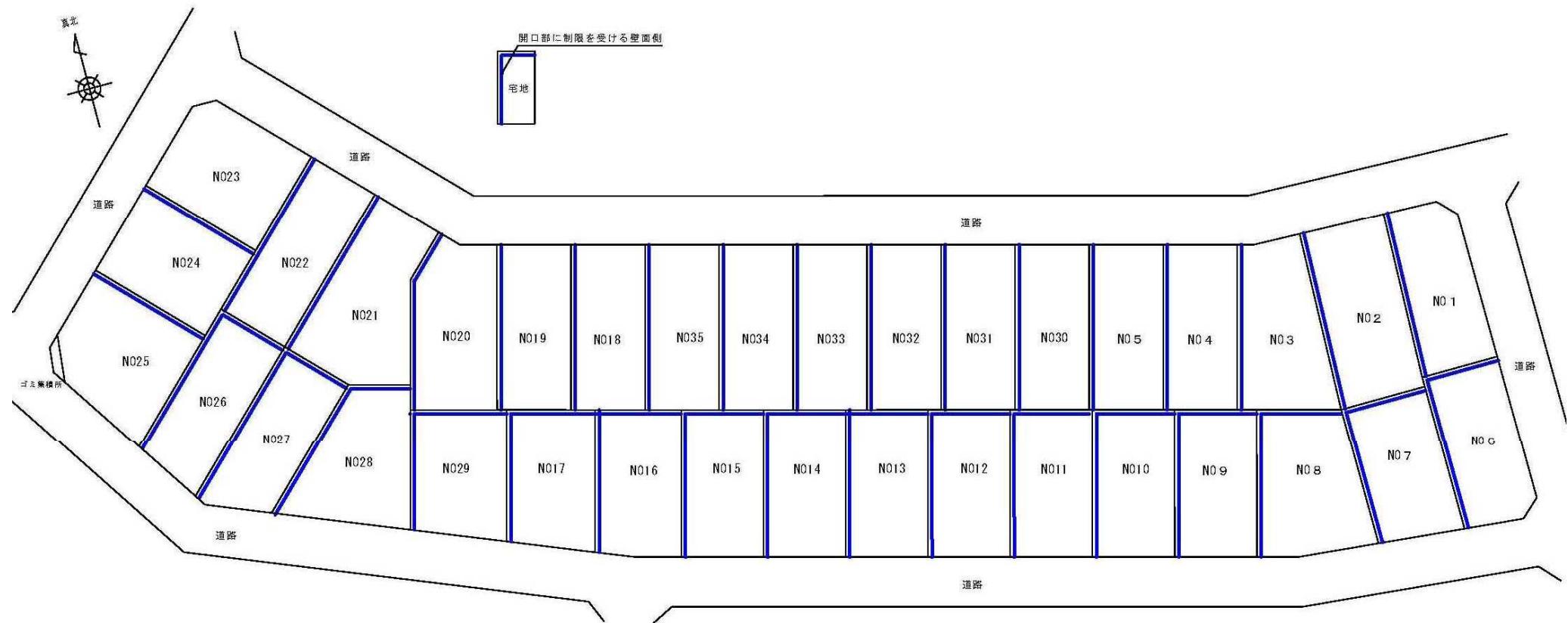
(地区計画の遵守)

- 4 当地区は萱丸地区地区計画が設けられている。地区計画の制限内容に該当する行為の場合は、地区計画制限を遵守し、つくば市に工事着手の30日前までに地区計画の届出をする。

## 別紙1 「区域及び区分図」



## 別紙2 「建物制限図」



### 別紙3 「駐車場位置及び車出入制限図」



#### 別紙4 「まちなみ樹木図」

