

イイコトテラスみどりの景観協定

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9条）
 - 第2節 工作物に関する基準（第10条－第15条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第16条－第17条）
 - 第4節 屋外広告物に関する基準（第18条）
 - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第19条－第20条）
- 第4章 運営委員会（第21条－第24条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第25条－第26条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第27条）
- 第7章 雑則（第28条－第32条）
- 附則

- 別紙 1. 土地利用計画図
- 2. 色彩基準
- 3. 建築制限図（屋根流れ方向）
- 4. 緑化面積の算定基準

第1章 総則

第1条（目的）

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を目的とする。

第2条（協定の名称）

この景観協定は、イイコトテラスみどりの景観協定（以下「協定」という。）と称する。

第3条（用語の定義）

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。

第4条（協定の設定）

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

第5条（景観協定区域）

この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「土地利用計画図」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

第6条（建築物の用途）

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。

第7条（建築物の規模）

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、地盤面より10.0メートルを超えてはならない。

第8条（建築物の形態意匠）

建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、別紙2「色彩基準」のマンセル値を満たすものとする。

2. 建築物の屋根は片流れ屋根を基本とする。（屋根の一部分に陸屋根を計画することは可。）
3. 屋根勾配の流れ方向については別紙3「建築制限図（屋根流れ方向）」に定めたとおりとする。
4. 建築物の屋根勾配については1.5寸勾配(15/100)以下の緩勾配とする。ただし、建築物が平屋の場合は3.5寸勾配(35/100)以下の採用を可とする。

第9条（建築物の敷地）

別紙1「土地利用計画図」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21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、この限りではない。

2. つくば市道7-1001号線沿いには、人と車の出入口を設けてはならない。

第2節 工作物に関する基準

第10条（かき又はさくの制限）

別紙1「土地利用計画図」に示す、つくば市道7-1001号線沿い及び協定区域南側境界沿いに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としなければならない。なお、透視可能なフェンスを設ける場合は、委員会が指定するものとしなければならない。

2. 隣地境界沿いにかき又はさくを設ける場合は、計画地盤高の高い敷地に設ける。なお、計画地盤高が同じ場合には、前面道路の高い方の敷地に設けるものとする。
3. 前項の規定によるかき又はさくを設置したうえで、計画地盤高の低い敷地又は前面道路の低い敷地への設置を希望する場合は、これを妨げない。

第11条（土留めの制限）

既設擁壁の上に土留めの増積みを設けてはならない。

2. 道路境界線沿いは、土の流出防止等の理由がある場合を除き、土留めの高さは最小限に留める。
3. 隣地境界線沿いに新規土留めを設ける場合は、計画地盤高の高い敷地に設ける。なお、計画地盤高が同じ場合には、前面道路の高い方の敷地に設けるものとする。
4. 前項の規定による土留めを設置したうえで、計画地盤高の低い敷地又は前面道路の低い敷地への設置を希望する場合は、これを妨げない。

第12条（工作物の規模）

宅地及び集会所用地に工作物を設置する場合は高さ3.5メートルを超えてはならない。ただし、別途地区計画において定めのある工作物についてはその基準を満たすものとする。

第13条（工作物の位置）

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、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。

第14条（工作物の材料）

隣地境界線沿いに土留めを設ける場合は委員会が定めるものとしなければならない。

2. 施工時期により委員会指定の材料が入手できない場合は、委員会の承認を経て同等品による施工を行うものとする。

第15条（通信アンテナ等）

テレビアンテナ、無線アンテナその他これらに類するものを屋根面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

第16条（緑化に関する基準）

土地所有者等は、別紙4「緑化面積の算定基準」に基づき、各宅地面積の10パーセント以上の緑化を行うものとする。なお、人工芝などの人工物は緑化面積として算定しない。

2. 歩行者・自動車の出入口を除き、道路に面する部分は植栽や地被類を用いて緑化に努めるものとする。

第17条（植栽の維持管理）

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植栽及び地被類等に枯れ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成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

第18条（屋外広告物に関する基準）

協定区域内に屋外広告物を設置する場合は、次の各号に定める基準を全て満たした上で、「つくば市屋外広告物条例」において、許可地域の区分に応じて規定された基準を遵守したものでなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 色彩は、表示面積の4分の1を超えて彩度が10（色相がR、YR又はYである場合は、彩度12）を超えるものを使用しないようにし、周辺の景観を損ねないようデザインに配慮すること。
- (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

第19条（敷地の照明）

土地所有者等は、住宅建築工事完了後1年以内に次の各号に定める基準を満たした照明器具を設置しなければならない。

- (1) 門袖壁や門柱、サインポスト等を設置した上で門柱灯1箇所以上
- (2) 庭園灯を接道面(歩道を含む)ごとに、道路境界より1.0メートル以内に1箇所以上
2. 照明の色味を示す色温度は、3,500ケルビン以下とする。
3. 門柱灯及び庭園灯は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチ等を設置し、日没から午前1時までの時間帯は常時点灯するものとする。また、それ以降の時間帯についても防犯上の観点から点灯する事を推奨する。
4. 照明に要する電気代その他の経費は当該土地所有者等が負担する。
5. 当該土地所有者等は照明器具が点灯不能な状態になった場合は、速やかに復旧しなければならない。

第20条（自動販売機）

屋外に自動販売機を設置してはならない。

第4章 運営委員会

第21条（運営委員会）

この協定の運営に関する事項を処理するため、「イイコトテラスみどりの景観協定」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。

第22条（役員）

委員会には、委員長、副委員長、会計を各1名置く。

2. 委員長は、委員の互選とし、この協定の事務を総括し、運営委員会を代表する。
3. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
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、委員会の経理に関する業務を処理する。

第23条（委員の任期）

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。

第24条（協議対象行為）

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。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更する事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) 植栽、地被類の新設又は移植
- (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

第25条（違反者に対する措置）

委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反しているときは、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措置をとることを請求することができる。

2. 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

第26条（裁判所への提訴）

前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物及び違法工作物の除去を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. 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

第27条（有効期間）

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

第28条（共有者等の取扱い）

各宅地について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。

第29条（協定の変更及び廃止）

この協定の内容を変更しようとするときは、土地所有者等の全員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ときは、土地所有者等の過半数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。

第30条（効力の継承）

土地所有者等は、所有する土地又は建築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、書面により委員会へ届け出なければならない。

第31条（経費）

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。

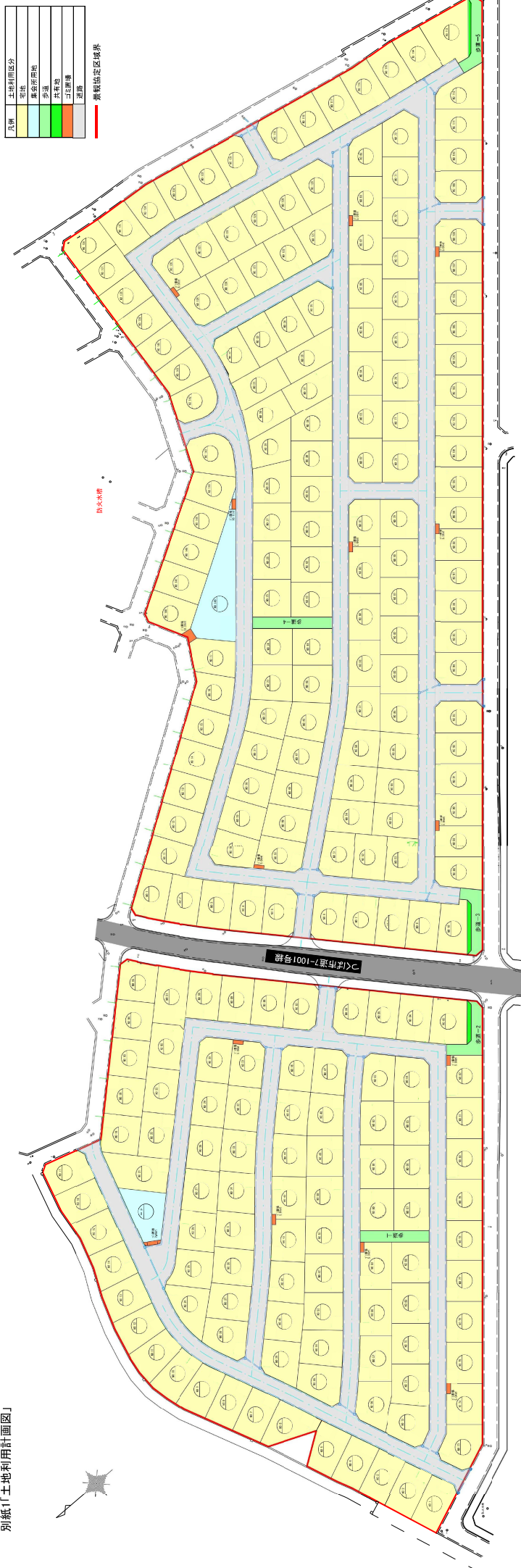
第32条（補則）

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

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. 協定区域内の入居者の数が50区画に達したときは、速やかに委員会を設置する。
3. この協定は、原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等に配布する。
4. 当地区は鳥名・福田坪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「土地利用計画図」



別紙2 色彩基準

建物の屋根及び外壁(屋根以外の部分をいい、ベランダやバルコニー、外階段含む)の色彩は、下記の表のマンセル値を満たすものとする。

ただし、着色及び塗装していない材料(木材、土壁、ガラス、金属片等)で仕上げたものは対象外とする。

建築物の屋根の色彩(マンセル値)

色相	明度	彩度
R、YR、Y	—	6以下
上記以外の色相	—	3以下

建築物の外壁の色彩(マンセル値)

色相	明度	彩度
R、YR、Y	3以上	6以下
上記以外の色相	3以上	3以下

別紙3 建築制限図(屋根流れ方向)



屋根流れ方向



別紙4 緑化面積の算定基準

緑化面積の算定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 m ² /1 本
中木	高さ 1.0m以上 3.0m未満	3.0 m ² /1 本
低木	高さ 0.4m以上 1.0m未満	1.0 m ² /1 本
生垣	植栽間隔 1mあたり3 本以上 高さ 0.6m 以上で敷地の境界に面するもの	延長 × 0.5 m ²
地被類等	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

緑化率とは

緑化率(%) = 換算緑化面積(m²) / 敷地面積(m²) × 100

※ただし、人工芝等の人工物については緑化面積に参入しない。