

## 上河原崎 C46 地区景観協定

### 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 11 条）
  - 第 2 節 工作物に関する基準（第 12 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 4 章 運営委員会（第 22 条―第 25 条）
- 第 5 章 景観協定に違反した場合の措置（第 26 条―第 27 条）
- 第 6 章 景観協定の有効期間（第 28 条）
- 第 7 章 雑則（第 29 条―第 33 条）
- 附則
- 別紙 1 「区域及び区分図」
- 別紙 2 「開口部の制限図」
- 別紙 3 「駐車場配置図」
- 別紙 4 「タウンゲート位置図」
- 別紙 5 「植栽計画図」

### 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、区域内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、上河原崎 C46 地区景観協定（以下「本協定」という。）と称する。

#### （用語の定義）

第 3 条 本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）、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）及びつくば市屋外広告物条例（平成 24 年条例第 30 号）に定めるところによる。

#### （協定の設定）

第 4 条 本協定は、法第 90 条第 1 項の規定による景観協定の認可の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 本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 敷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。ただし、集会所用地を除くものとする。

(建築物の規模)

第7条 建築物の階数は、地階を除き2以下としなければならない。

2 建築物(塔屋・工作物等を含む)の高さは、地盤面から10.0メートルを超えてはならない。

(建築物の位置)

第8条 駐車場又は駐輪場の簡易車庫の柱や壁の位置は、道路境界線から1.0メートル以上後退する。

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。

(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。なお 無彩色(N)の場合、外壁は明度2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                                              | 彩度  |
|--------------------------------------------------|-----|
| R(赤)の色相                                          | 3以下 |
| YR(橙)の色相                                         | 6以下 |
| Y(黄)のうち5Yまでの色相                                   | 6以下 |
| Y(黄)のうち5Yを超える色相                                  | 2以下 |
| GY(黄緑)、G(緑) BG(青緑) B(青)<br>PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)の色相 | 2以下 |

3 やむを得ず基準以上の彩度の高い色彩(アクセントカラー)を使用する場合は、建物見付面積の5%以下とする。

4 着色していない木材、土壁、漆喰、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、この限りでない。

(建築物の開口部)

第10条 別紙2「開口部の制限図」に指定された隣地境界線に面する壁にある、床高さから1.8メ

一トール以下の高さにある窓等の開口部は、型ガラス等の不可視な材料を使用することとする。ただし、隣地境界線から 2.5 メートル以上離れた開口部は、この限りでない。

(建築物の敷地)

- 第 11 条 各敷地の地盤高は、別紙 1「区域及び区分図」の FH：地盤高とし、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、第 4 章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 各敷地の 1 台目駐車場の位置は、別紙 3「駐車場配置図」に示すとおりとする。1 台目駐車場の位置に雨水浸透施設が設けられているため、雨水浸透施設に支障がない範囲で駐車場の向きを縦から横に変更することは可能である。
- 3 地区外道路（市道 7-4013 号線、市道 7-4165 号線、市道 7-4190 号線、市道 5-4302 号線、市道 7-4164 号線）から敷地への直接の車両の出入りは禁止し、面する位置に駐車場を設けることもできないこととする。
- 4 アプローチ及び駐車場・駐輪場の道路境界線からの奥行 0.5 メートル部分は、委員会が定める床仕上げとする。ただし、集会所用地は除くものとする。

## 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 12 条 道路境界に面するかき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りではない。

- (1) 生垣等
- (2) 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（ただし、高さ 0.6 メートル以下の基礎の部分はこの限りでない。）
- (3) 道路境界線から 0.1 メートル以上後退した位置で、地盤面からの高さ 0.6 メートル以下の塀
- (4) 道路境界線から 1.0 メートル以上後退した位置で、地盤面からの高さ 0.6 メートル超、2.0 メートル以下かつ幅 5.0 メートル以内の、木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀（ただし、高さ 0.6 メートル以下の基礎の部分はこの限りでない。）
- 2 別紙 1「区域及び区分図」に示す街区道路境界に面するかき又はさくは次の条件を満たすこととする。
- (1) フェンスを設ける場合は、道路境界線から 0.5 メートル以上後退した位置とし、フェンスの道路側沿いを緑化する。
- (2) 塀を設ける場合は、塀の道路側沿いを緑化する。
- 3 地区外道路（市道 7-4164 号線、市道 7-4013 号線、市道 7-4190 号線、市道 5-4302 号線）に面する No. 1～45 区画及び集会所用地、歩行者専用道路に面する No. 17, 18, 40, 41, 44～46, 61, 75, 85 区画において、当該道路に面して設けるかき又はさくは次の条件を満たすこととする。
- (1) 委員会が定めるフェンスを設ける。
- (2) 前号の敷地内側に第 1 項のかき又はさくを設けることができる。
- (3) 地区外道路（市道 7-4164 号線、市道 7-4013 号線、市道 7-4190 号線）に面する場合は、フェン

スの内側に生垣を設ける。

- 4 別紙4「タウンゲート位置図」に示すタウンゲートについては、第1項から第3項までの規定から除外するものとする。(ただし、上河原崎・中西地区地区計画の制限は遵守する。)

(隣地境界に面するかき又はさくの構造の制限)

第13条 隣地境界に面するかき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 生垣等
- (2) 街区道路境界線から0.5メートル以上後退した位置で、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(ただし、高さ0.6メートル以下の基礎の部分はこの限りでない。)
- (3) 地盤面からの高さ2.0メートル以下かつ幅3.0メートル以内の、木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6メートル以下の基礎の部分はこの限りでない。)

- 2 敷地地盤高の高い方の敷地内の隣地境界線に面する位置に、委員会が定めるフェンスを設けるものとする。敷地地盤高が同じ場合には、道路高の高い方の敷地内に設けることとする。

- 3 別紙3「駐車場配置図」で示す、敷地の1台目駐車場と隣地の1台目駐車場が並ぶ場合は、前項の規定は除くものとする。

(土留めの制限)

第14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ない。

- (1) 街区道路境界線沿いに土留めを設ける場合は、街区道路境界線から0.1メートル以上後退し、街区道路境界線と土留めの間は地被類を植栽する。
- (2) 道路境界線沿いの既設擁壁の上に土留めを増設してはならない。
- (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。隣地境界の土留めに用いる材料は委員会が定めるものとする。
- (4) 隣地境界線の化粧ブロックの土留めは、街区道路境界線から0.5メートル以上後退し、街区道路境界線から0.5メートルまでは、委員会が定める自然石を境界縁石として施工するものとする。

(工作物の位置と高さ)

第15条 門柱その他これらに類する工作物やテラス、デッキ、玄関ポーチ及び階段を設置する場合は、道路境界線から0.5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(テラス、デッキ、玄関ポーチ、ポーチ階段は除く)は、この限りではない。

- 2 テラス、デッキ、玄関ポーチ及び階段に手摺を設ける場合は、テラス、デッキ、玄関ポーチ及び階段の床面からの高さ1.5メートル以下でかつ透過性のあるものとする。

(工作物の材料)

第16条 門柱のデザインは、委員会が定めるものとする。なお、門袖は高さと幅をそれぞれ1.5メートル以下とする。

- 2 別紙4「タウンゲート位置図」に示すとおり、タウンゲートをNo.1, 7, 8, 12, 17, 18, 25, 26区画に設けるものとする。タウンゲートの設えは、委員会が定めるものとし、維持管理は、過半数の入

居後に設立される管理組合（以下、「管理組合」とする。）で行うものとする。

（テレビアンテナ及び無線通信アンテナ等）

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 テレビアンテナ及び無線アンテナ等を設置する場合には、敷地地盤面から 7.0 メートル以下としなければならない。

### 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「植栽計画図」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) まちなみ樹木を植栽する範囲は、道路境界線から建物外壁面までとする。
- (2) ゲート・コーナーツリーは樹高 3.0 メートル以上とし、別紙 5「植栽計画図」に示す位置に植栽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、別紙 5「植栽計画図」に示す街区道路沿いの位置に 1 本以上、地区外道路（市道 7-4013 号線）沿いの位置に 1 本以上、指定した樹種を植栽しなければならない。ただし、No. 25 区画は市道 7-4013 号沿いを除くものとする。
- (4) サブツリーは樹高 2.0 メートル以上とし、別紙 5「植栽計画図」に示す街区道路沿いの位置に 2 本以上、歩行者専用道路沿いの位置に 1 本以上植栽しなければならない。

2 敷地が街区道路に接道する長さが 7.0 メートル以下の場合は、前項の規定から除外するものとする。ただし、その場合であっても歩行者専用道路沿いの位置にサブツリーは 1 本以上植栽しなければならない。

3 No. 1～37 区画と集会所用地の地区外道路（市道 7-4164 号線、市道 7-4013 号線、市道 7-4190 号線）に面する部分に設ける生垣は、高さ 1.5 メートル程度とし、樹種は委員会が定めるものとする。

（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、その他植栽等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。

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。

5 No. 37～45 区画の地区外道路市道 5-4302 号線沿いの擁壁下の土の部分は、擁壁下緑地として緑化し、この部分については管理組合で植栽管理を行うものとする。

### 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) 自家広告物等であること。
- (2) 形態及び意匠は、つくば市屋外広告物条例に定める基準を満たし、かつ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 街区道路や歩行者専用道路に面した敷地内に、次の各号に定める照明を設置しなければならない。

- (1) 街区道路に面した敷地内に、門灯を1箇所、庭園灯を2箇所以上設置する。
- (2) 歩行者専用道路に面した部分は、庭園灯を1箇所以上設置する。
- 2 敷地内の屋外に設ける門灯や庭園灯等は、暗くなると自動的に点灯する明暗スイッチを設置する。また、照明の光源は長寿命・省電力な照明の電球色照明とする。ただし、樹木を照らすアップライト照明灯はこの限りではない。
- 3 センサーライト等の防犯照明は隣家への影響を十分に配慮し、敷地内を照射するように設置する。

## 第4章 運営委員会

(運営委員会)

第22条 本協定の運営に関する事項を処理するため、上河原崎C46地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、本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23条 委員会には、委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により決定するものとする。
- 3 委員長は、委員会を代表し、事務を総括する。

(委員の任期)

第24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25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、移植又は枯れによる植替え、伐採
- (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
- (6) 宅地の地盤高の変更

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26条 委員長は、委員会の決定に基づき、本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27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28条 本協定の有効期間は、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 本協定は、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29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 30 条 本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 本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 31 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、本協定の内容を明らかにするために、本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 32 条 本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 33 条 本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、茨城セキスイハイム株式会社が本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。

3 委員会が設置された場合、また、委員長に変更があったときは、速やかにその連絡先をつくば市都市計画課へ連絡するものとする。

(協定書の保管)

4 本協定は、認可原本を委員会が保管し、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)

5 当地区は上河原崎・中西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「開口部の制限図」



別紙3「駐車場配置図」



別紙4「タウンゲート位置図」

4



- 凡 例
- · — 景観協定区域
  - タウンゲート

