

# 上河原崎D25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9条）
  - 第2節 工作物に関する基準（第10条－第13条）
  - 第3節 緑化に関する事項（第14条－第15条）
  - 第4節 屋外広告物に関する基準（第16条）
  - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第17条）
- 第4章 運営委員会（第18条－第21条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第22条－第23条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第24条）
- 第7章 雜則（第25条－第29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、区域内外の住宅地の調和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D25地区景観協定（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）、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、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(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 建築物の建蔽率の最高限度は、50パーセントとする。

- 2 建築物の容積率の最高限度は、100パーセントとする。
- 3 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- 4 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。

##### (建築物の形態意匠)

第8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2「色彩基準」に示すとおりとする。

##### (建築物の敷地)

第9条 車の出入口は、別紙3「1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示す車出入禁止ラインに設けてはならない。

- 2 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙3「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。

## **第2節 工作物に関する基準**

(隣地境界線沿いのかき又はさくの位置の制限)

第10条 隣地境界線沿いのかき又はさくは、地盤高の高い敷地に、地盤高が同じ場合には、道路勾配の高い方の敷地に設ける。

(土留めの制限)

第11条 隣地境界線の土留めは、地盤面の高い敷地に設けなければならない。ただし、街区道路境界線から0.6メートルまでは自然石とする。

(工作物の位置)

第12条 宅地に門扉、門扉その他これらに類する工作物を設置する場合は、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13条 宅地の門柱のデザイン及び用いる材料は、景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)の定めるもの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14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場所に植栽しなければならない。

- (1) ゲートツリーは樹高3.5メートル以上とし、共有地及び集会所用地に設置しなければならない。
- (2) アイストップツリー及びコーナーツリーは樹高2.5メートル以上とし、街区道路境界線から3.5メートル以内に設置しなければならない。ただし、宅地の街区道路との接道部分が6メートル以下の場合は、街区道路境界線から3.5メートルを超えてかまわない。
- (3) シンボルツリーは樹高3.0メートル以上とし、街区道路境界線から3.5メートル以内に設置しなければならない。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は、街区道路境界線から3.5メートルを超えてかまわない。
- (4) 宅地のサブツリーは、樹高2.5メートル以上とし、敷地内に1本以上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、シンボルツリーは、委員会が定める樹種を用いなければならない。

(樹木の維持管理)

第15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。ただし、集会場用地のゲートツリー、コーナーツリー、シンボルツリーにおいては、過半数の入居後に設立される上河原崎D25地区管理組合（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、集会場用地のゲートツリー、コーナーツリー、シンボルツリーにおいては、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、集会場用地のゲートツリー、コーナーツリー、シンボルツリーにおいては、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16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17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箇所以上
- (2) ガーデンライト1箇所以上

### 第4章 運営委員会

（運営委員会）

第18条 この協定の運営に関する事項を処理するため、上河原崎D25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4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ついて、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19条 委員会には、委員長、副委員長、会計及び監査を各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20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21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22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23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24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 雜則

### (共有者等の取扱い)

第25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26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。

### (協定書の引渡し)

第27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28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29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1 「区域及び区分図」



凡例	区分
■	宅地
■	街区道路
■	歩行者専用道路
■	ゴミ置場
■	防犯灯用地
■	集会所用地
■	共有地

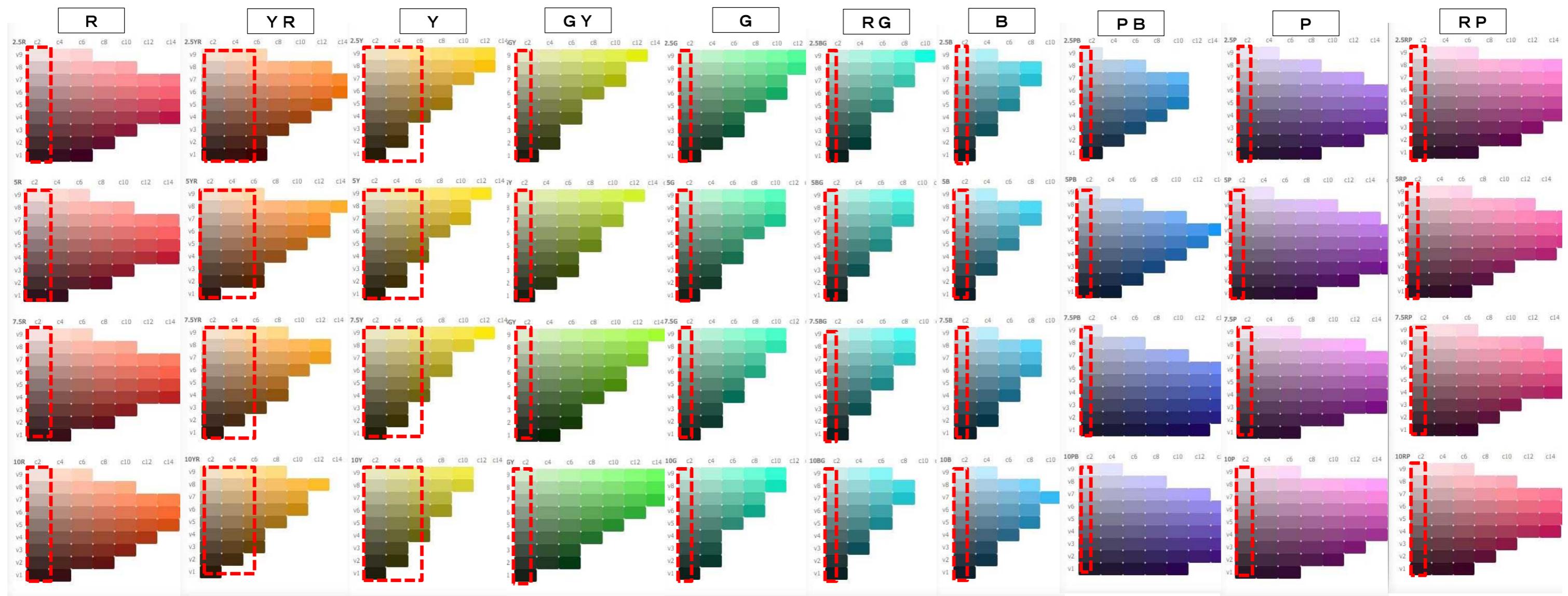
## 別紙2 「色彩基準」

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 8721に定めるマンセル表示色系による。)

外壁・屋根 (マンセル表示)	
色相	彩度
R(赤)の色相	3以下
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) 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3 「1台目駐車場位置及び車出入制限図」

市道7-4037号線



1台目駐車場位置  
車出入禁止ライン

別紙4 「まちなみ樹木図」

