

つくば市上河原崎・中西地区 D12 街区景観協定

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条-第 3 条）
- 第 2 章 景観協定の目的となる土地の区域（第 4 条）
- 第 3 章 良好な景観の形成のために定める基準
 - 第 1 節 建築物に関する基準（第 5 条-第 10 条）
 - 第 2 節 工作物に関する基準（第 11 条-第 15 条）
 - 第 3 節 緑化に関する基準（第 16 条-18 条）
 - 第 4 節 屋外広告物の表示又は設置に関する基準（第 19 条）
- 第 4 章 景観協定の有効期間（第 20 条）
- 第 5 章 運営委員会（第 21 条-第 23 条）
- 第 6 章 景観協定に違反した場合の措置（第 24 条-第 25 条）
- 第 7 章 雑則（第 26 条-第 29 条）
- 附則
- 別紙
 - 1 「土地利用計画図（区域図）」
 - 2 「計画指針図（計画南と開口部の制限）」
 - 3 「色彩基準」
 - 4 「計画指針図（駐車場配置）」
 - 5 「外構計画（共通仕様書）」
 - 6 「計画指針図（協定樹木）」

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 つくば市上河原崎・中西地区 D12 街区景観協定（以下、「本協定」という。）は、景観法（平成 16 年法律第 110 号。以下「法」という。）の規定に基づき、第 4 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。

（用語の定義）

第 2 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 3 条 本協定は、法第 90 条第 1 項の規定に基づく申請を行う者が設定し、区域内に土地や建物を所有する土地所有者等（以下「土地所有者等」という。）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4条 本協定の目的となる区域は、別紙1「土地利用計画図(区域図)」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観の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5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(住戸の戸数が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6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、地盤面から10メートルを超えないものとする。

(建築物の配置)

第7条 建築物の配置は、別紙2「計画指針図(計画南と開口部の制限)」に示された方向を計画南として配置し、その方向に主庭を取るようにする。

2 物置その他これに類する付属建築物を設ける場合は、道路から直接見えない位置に設置するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。

(建築物の開口部)

第8条 別紙2「計画指針図(計画南と開口部の制限)」に示す開口部不可視壁面の窓等の開口部は、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3.0メートル以上離れた開口部はこの限りでない。

(建築物の色彩)

第9条 建築物や付属建築物の色彩については、別紙3「色彩基準」に定められているマンセル値を満たすものとし、周辺の景観を損ねないよう配色やデザインに配慮する。

(建築物の敷地)

第10条 敷地内への車の出入口は、別紙4「計画指針図(駐車場配置)」に示す駐車場出入り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4「計画指針図(駐車場配置)」に示すとおりとする。なお、2台目以降の駐車場の配置は任意の位置とする。

第2節 工作物に関する基準

(垣又はさくの制限)

第11条 隣地境界線沿いに垣又はさくを設ける場合は、地盤高の高い敷地に設ける。なお、地盤高が同じ場合には、道路高の高い方の敷地に設ける。

2 前項の規定については、地盤高の低い敷地又は道路高の低い敷地への設置を妨げるものではない。

(土留めの制限)

第12条 隣地境界線の土留めは、隣り合う敷地の地盤高の高い敷地側に設ける。なお、地盤高が同じ場合には、道路高の高い方の敷地に設ける。

2 前項の規定については、地盤高の低い敷地又は道路高の低い敷地への設置を妨げるものではない。

(工作物の位置)

第13条 宅地に門塀、門扉その他これらに類す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。ただし、宅地地盤面からの高さが0.6メートル以下のものや庭園灯などの照明器具は、この限りではない。

2 TVアンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれらに類するものを設置する場合は、宅地地盤面からの高さが7.0メートルを超えないものとする。

(工作物の材料)

第14条 外構工事においては外構部材を統一してまちなみの景観に配慮するものとする。

2 門柱及び庭園灯に関する仕様、その他外構に用いる土留め及び舗装等に使用する部材は、別紙5「外構計画（共通仕様書）」に示すものを参考とする。

3 施工時期等により同じ材料が入手できない場合は、同等品による施工を行うものとする。

(敷地の照明)

第15条 夜間のまちなみ景観形成と防犯対策を目的とした照明器具を次の各号に定める基準により設置しなくてはならない。

(1) 門灯1箇所以上及び庭園灯2箇所以上とする。

(2) 庭園灯については別紙5「外構計画（共通仕様書）」に示すものを参考とする。

(3) 庭園灯の2灯以上は、道路境界線及び歩行者専用道路境界線に面する場所に配置する。

(4) 門灯や庭園灯の光源は電球色（色温度2700K～3000K）とする。

(5) 門灯及び庭園灯はタイマー付き機種とし、自動的に点灯及び消灯させるものとする。

2 点灯及び消灯時間は、運営委員会で別途定める。

3 照明に要する電気代その他経費は、当該土地所有者等が負担する。

4 当該土地所有者等は、照明器具に破損が生じた場合においては速やかに復元しなければならない。

第3節 緑化に関する基準

(緑化に関する基準)

第16条 別紙6「計画指針図（協定樹木）」に示す協定樹木を次の各号に定める基準により植樹しなければならない。

(1) ゲートツリーは、樹高4.0メートル以上とする。

(2) コーナーツリーは、樹高4.0メートル以上とする。

(3) シンボルツリーは、樹高4.0メートル以上とする。

(4) ストリートツリーは樹高3.5メートル以上とする。

(5) 協定樹木の植栽については、隅切り部等の見通しが悪くならないよう視距を十分に確保できるものとする。

2 車や人の出入り口を除き道路に面する部分は、極力植栽に努めるものとする。その際、地被への植栽にも極力配慮するものとする。

(樹木の維持管理)

第 17 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。

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。

(樹木の施工)

第 18 条 協定樹木の植栽工事は、入居前までに完了させるものとする。

第 4 節 屋外広告物の表示又は設置に関する基準

(屋外広告物の表示又は設置に関する基準)

第 19 条 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さなければならない。

(1) 自家広告物等であること。

(2) 形態及び意匠は、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 4 章 景観協定の有効期間

(有効期間)

第 20 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時から 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 5 章 運営委員会

(運営委員会)

第 21 条 本協定に関する事項を運営するため、運営委員会を設置する。

2 運営委員会は、協定区域内の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 運営委員会は、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22条 運営委員会には委員長、副委員長、会計及び監査を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選とし、本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これを代行する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員の任期は1年とし、再任することができる。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

(建築等の届出)

第23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、運営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運営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) 協定樹木の伐採、新設又は移植
 - (4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更
- 2 運営委員会は、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6章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者への措置)

第24条 運営委員会は、土地所有者等がこの協定の定めに違反している時は、運営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現状回復、その他の措置を取ることを請求することができる。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第25条 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、運営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7章 雑則

(協定の変更及び廃止)

第26条 本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 本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。

- 3 協定区域内は協定締結時に存する宅地について土地所有者等が存在し、各宅地について土地所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の土地所有権又は借地権を有する者とみなす。

(効力の承継)

第27条 土地所有者等は所有する土地又は建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書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 土地所有者等が所有権、借地権その他権利を移転する場合、土地所有者等は運営委員会が定める事項を書面により、運営委員会へ届け出なければならない。

(経費)

第28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29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、運営委員会が誠意をもって解決する。

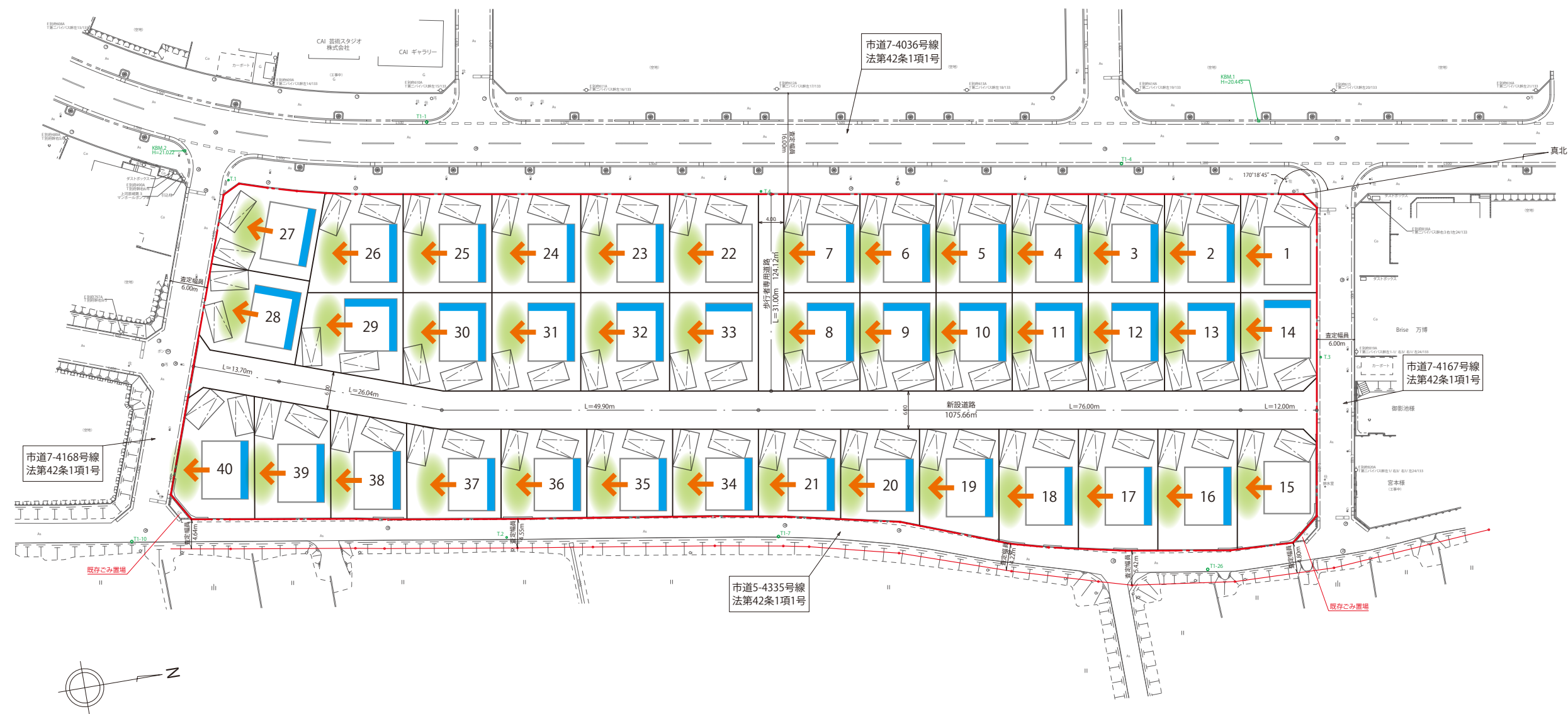
附則

- 1 本協定書を2部作成し、1部をつくば市長に提出し、1部を委員長が保管し、土地所有者等に写しを配布する。
- 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、速やかに運営委員会を設置するものとする。
- 3 運営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。
- 4 運営委員会が設置されるまでの期間は、茨城セキスイハイム株式会社が運営委員会を代行し、本協定に関する一切の事項を処理する。なお、代行期間中は茨城セキスイハイム株式会社が運営委員会の委員長を務める。
- 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ものとする。

凡例一覽

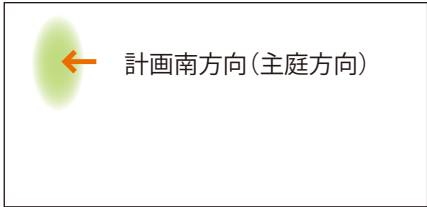
土地利用計画

区 分	面 積	比 率	色 別	備 考
宅 地	8090.16㎡	87.09%		全40宅地
新設道路	1075.67㎡	11.58%		W=6.00m
歩行者専用道路	124.12㎡	1.33%		W=4.00m
計	9289.95㎡	100.00%		

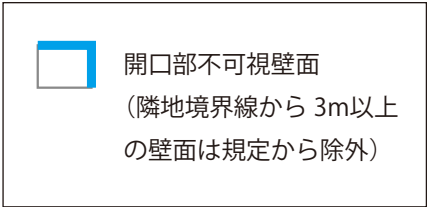


凡例一覧

計画南



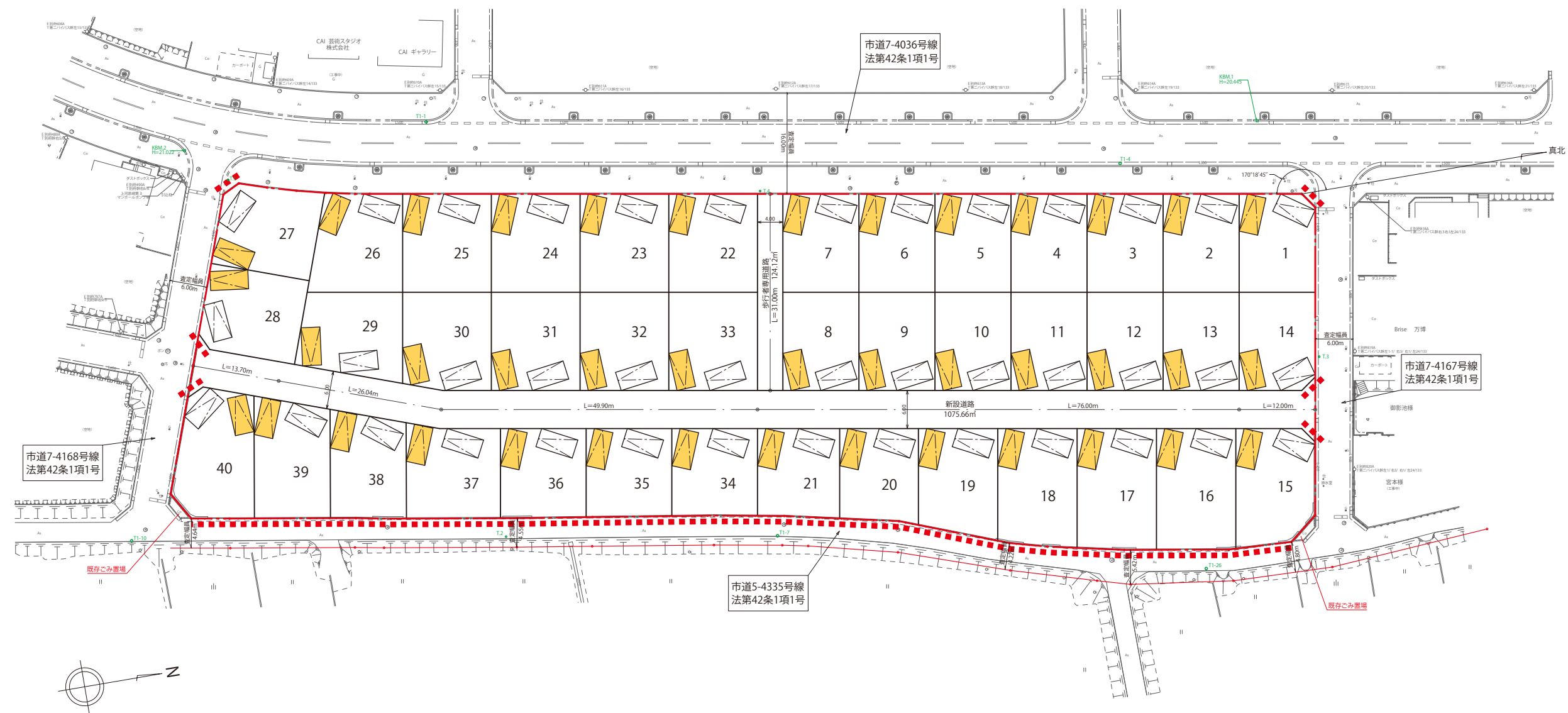
建物の開口部



1. 建築物の屋根及び外壁、屋上設備等の外観の色彩は、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、日本産業規格Z8721 に定めるマンセル表色系による。)

色 相	明 度	彩 度
R (赤) の色相	－	3 以下
YR(黄赤)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)、RP(赤紫)の色相	－	2 以下

3. やむを得ず彩度の高い色彩を使用する場合は、アクセントカラーに使用する程度とする。
アクセントカラーは見付面積の5%以下とする。
4. 上記基準を超えない色彩であっても、長大な壁面等で周辺景観への影響が大きいと判断される場合には、適切な明度・彩度とすることや配色の組合せ等により、周辺景観へ配慮する。
5. 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、上記基準によらないことができる。



凡例一覧

駐車場配置

	1 台目駐車場位置 (縦横の変更は可)		駐車場出入り禁止ライン
	2 台目駐車場位置 (縦横の変更は可)		

■ 門柱・ポスト



■ アッパーライト



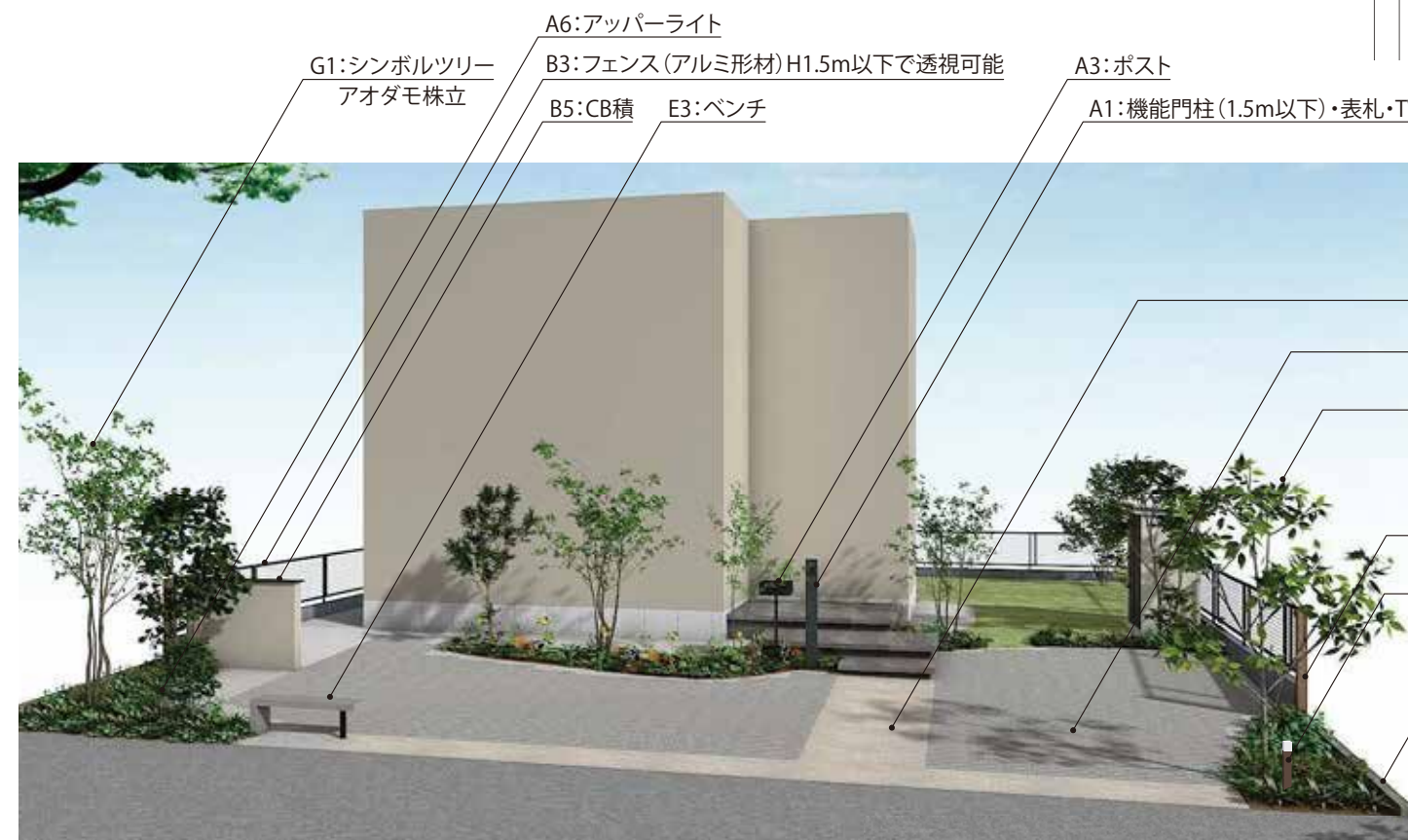
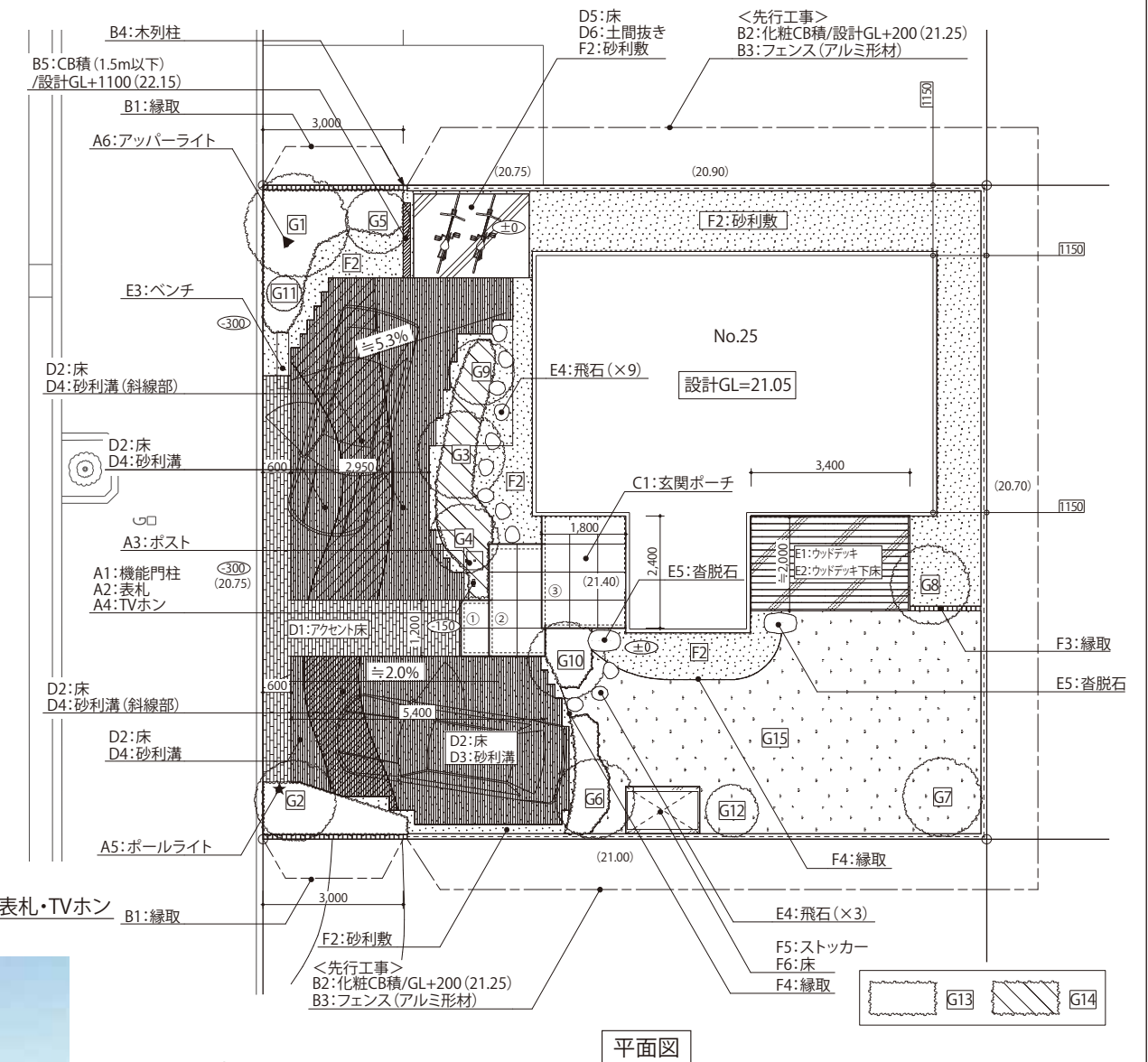
■ ポールライト



■ ベンチ



■ 外構プラン



■ 床・砂利溝



■ アクセント床





凡例一覧

協定樹木

ゲートツリー コーナーツリー (推奨樹種：シラカシ、ソヨゴ、シマトネリコ、 常緑ヤマボウシ、モチノキ等)	シンボルツリー アオダモ株立	ストリートツリー ハナミズキ サルスベリ
---	--	---

※植栽する位置については、
記号の位置に限定しないが、
道路から見える位置とする。