

さくらの森 5, 8, 13, 14, 15番地 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等	
第1節 建築物に関する基準	(第5条―第6条)
第2節 工作物に関する基準	(第7条―第8条)
第3節 緑化に関する事項	(第9条―第11条)
第4節 屋外広告物に関する基準	(第12条)
第5節 農用地に関する事項	(第13条)
第6節 その他良好な景観の形成に関する事項	(第14条)
第4章 運営委員会	(第15条―第18条)
第5章 景観協定に違反した場合の措置	(第19条―第21条)
第6章 景観協定の有効期間	(第22条)
第7章 雑則	(第23条―第26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 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、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15 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。

(名称)

第2条 この景観協定は、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15 番地 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 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2章 景観協定の目的となる土地の区域

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、**別紙1**に表示する区域とする。
2. 各宅地内における詳細な区割りは、**別紙2**に示すとおりとする。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物に関する基準

(建築物の形態意匠)

第5条 建築物の外観の色彩は、**別紙3**に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。ただし、第 15 条第 1 項の委員会が認めるものについてはこの限りでない。

(建築物の敷地、位置、規模及び建築設備に関する基準)

第6条 建築物の敷地、位置、規模については、都市計画で定められた「中根・金田台地区地区整備計画」の基準に適合し、かつ、次の各号に定める基準によらなければならない。（**別紙4** **別紙5** イメージ図参照）

- (1) 建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）をする際、景観緑地及び農用地は確認申請の敷地に含めてはならない。
- (2) 進入路については、幅員3.5メートル以内（隅切り部を除く。）で原則1箇所とし、駐車場や資材置き場等に使用してはならない。なお、進入路を2箇所以上設ける場合、第15条第1項の委員会の承認を受けなければならない。
- (3) 地盤面の高さは、協定締結時の造成地盤面の高さを超えてはならない。ただし、第15条第1項の委員会が認めるものについてはこの限りでない。
- (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から景観道路との境界線までの後退距離は、**別紙2**に示すとおり13.5メートル以上とする。
- (5) 14番地においては建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から背割線までの後退距離は、**別紙2**に示すとおり8.5メートル以上とする。
- (6) 物置その他これに類する附属建築物及び建築設備を設ける場合は、景観道路側から直接に見えないよう修景を施し、景観に配慮しなければならない。
- (7) 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合、上屋の最高の高さは、3メートルとする。

第2節 工作物に関する基準

（かき又はさくの設置）

第7条 景観緑地及び進入路には、かき又はさくを設けてはならない。

2. 敷地と景観緑地との境界線沿い全体に木製さくを設ける場合、老朽化により景観を損なうことの無いよう、定期的に塗装し、又は生垣との併用を行うものとする。
3. 農用地にかき又はさくを設ける場合、地盤面からの高さは、0.5メートル以下とする。
4. 隣接地と高低差がある場合、地盤の高い宅地の所有者は隣地に土砂が流入しないよう配慮しなければならない。

（外構に関する基準）

第8条 外構に用いる門柱、土留め及び舗装部材等は、第15条第1項に規定する委員会の承認を得た部材とする。

第3節 緑化に関する事項

(雑草の管理)

第9条 協定区域内は雑草の繁茂を放置してはならない。

(景観緑地の緑化)

第10条 景観緑地は、全面を地被類、花卉、樹木により緑化を行うものとする。ただし、電柱、上下水道等の供給処理施設、その他第15条第1項の委員会が認めるものの部分はこの限りでない。

2. 地被類に芝を用いる場合は、定期的に刈り込みを行うものとする。
3. 高さ3.0メートル以上の高木を1本以上植栽するものとする。
4. 駐車場、資材置き場等の緑地以外の目的に使用してはならない。
5. 景観緑地には物置、テラス屋根等を設置してはならない。ただし、第15条第1項の委員会の認めるものについては、この限りではない。

(景観緑地の維持管理)

第11条 地被類、花卉、樹木の健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を行わなければならない。

2. 地被類、花卉、樹木に枯死、著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元又は他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。

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12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、次の各号の定める基準によらなければならない。ただし、第15条第1項に規定する委員会の承認を得たものについては、この限りでない。

- (1) 表示面積の合計は、1.0平方メートル以下とすること。
- (2) 地上から上端までの高さは、2.0メートル以下とすること。
- (3) 色彩は、別紙3に示す色彩基準を準用すること。
- (4) 光、発光又は反射を伴う塗料及び材料を使用しないこと。
- (5) 電光、電飾等を使用しないこと。

第5節 農用地に関する事項

(耕作地の保全)

第13条 農用地は、次の各号に定める基準により、保全しなければならない。

- (1) 隣地の作物の生育に影響を及ぼさないよう配慮しなければならない。
- (2) 隣地に影響を与える農薬の使用はできるだけ控えるものとする。

第6節 その他良好な景観の形成に関する事項

(土砂・資材等の堆積の禁止)

第14条 土砂、資材、商品、廃材、廃棄物を宅地に保存、堆積又は放置してはならない。ただし、宅地内で定期的に消費するものは、この限りでない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第15条 この協定の運営に関する事項を処理するため、さくらの森 5, 8, 13, 14, 15番地 景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は、さくらの森景観緑地管理組合（以下「組合」という。）の役員をもって組織する。また、必要に応じて専門アドバイザーの参加、助言を依頼する事ができる。
3. 委員の任期は、組合の役員の任期と同じとする。
4. 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。

(役員)

第16条 委員会には、委員長1名、副委員長1名及び会計複数名を置く。

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ものとする。
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、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは副委員長がその事務を代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(建築等に係る協議)

第17条 土地所有者等は、次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、承認を受けなければならない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、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) 工作物等の新設、撤去、改変。

2. 確認申請が必要な場合は、確認申請前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、承認を受けなければならない。
3. 建築等計画協議書の審査に要する費用は、申請者の負担とする。

(補則)

第18条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

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19条 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時は、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して必要な是正措置をとることを請求することができる。

2. 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反し建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、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原状回復その他の措置をとることを請求することができる。
3. この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があったとき、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第20条 委員長は、前条第1項又は第2項に基づく請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、その強制履行又は当該土地所有者等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。

第21条 前項の提訴手続きに要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第22条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可の公告のあった日から25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25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23条 土地又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第24条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、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合意によりその旨を定め、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25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。

(疑義の処理)

第26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ときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

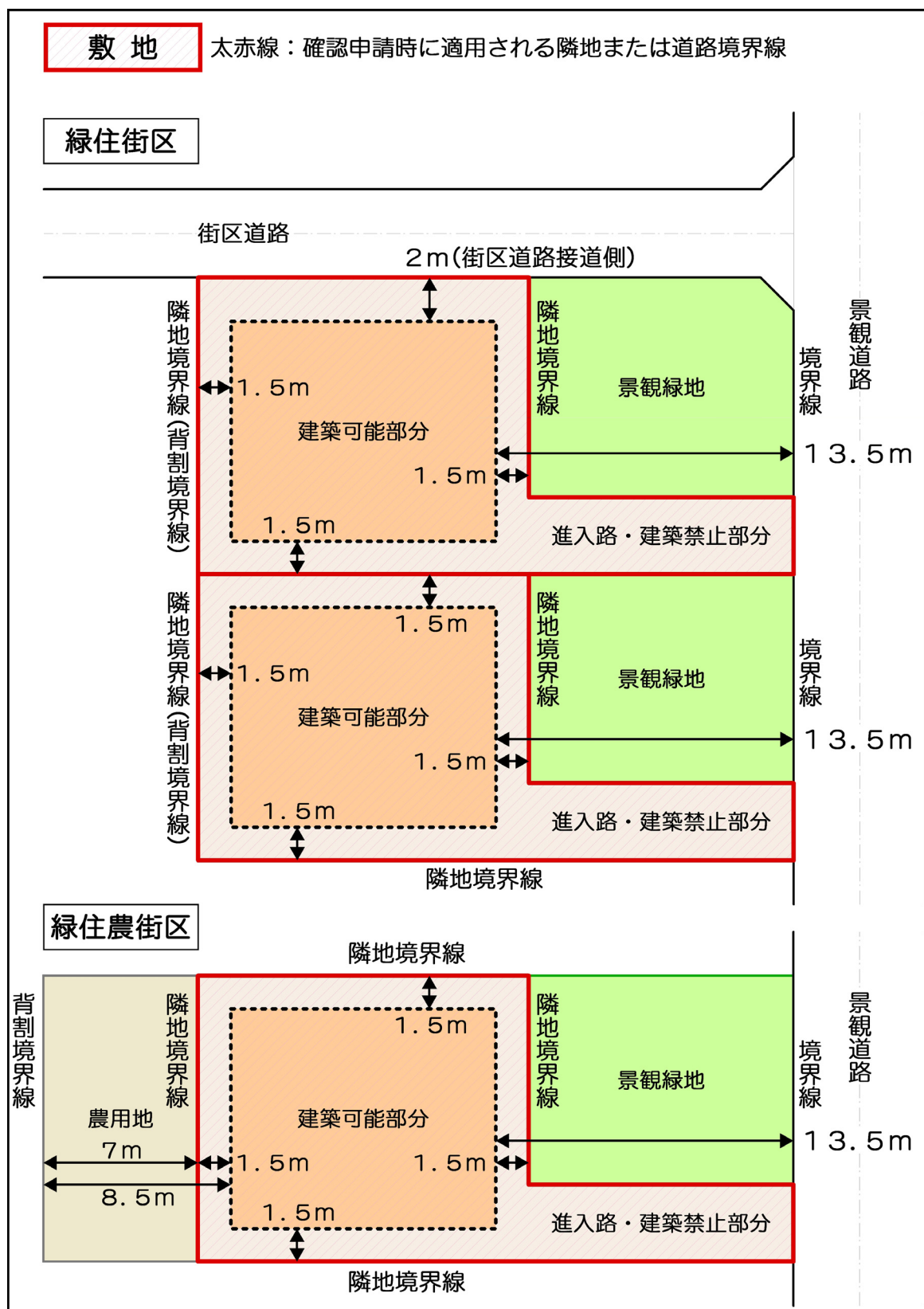
附則

この協定書は、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付する。

別紙1 さくらの森景観協定区域図



別紙2 各宅地内の区割り及び建築物壁面位置の制限



別紙3 建築物の色彩基準

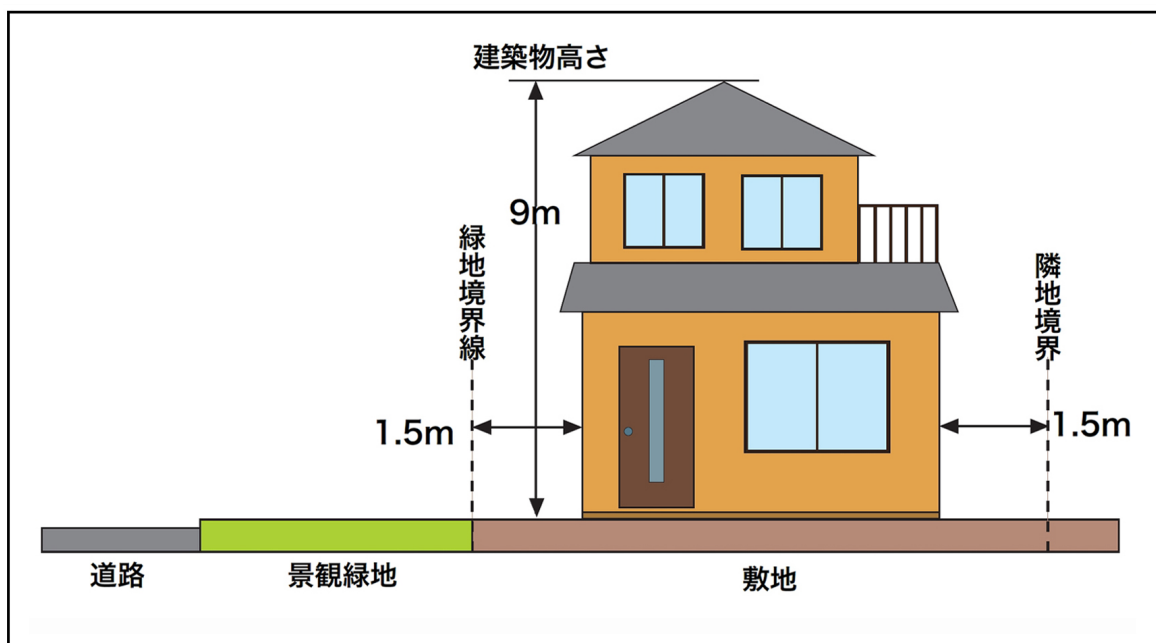
つくば市景観計画の景観形成基準における市街化調整区域に準拠

色相	明度	彩度
R(赤)の色相	7 以下	2 以下
YR(黄赤)の色相	—	3 以下
Y(黄)のうち 5Y までの色相	—	3 以下
Y(黄)のうち 5Y を超える色相	—	1 以下
GY(黄緑)、G(緑)、BG(青緑)、B(青)、PB(青紫) P(紫)、RP(赤紫)の色相	7 以下	1 以下

別紙4 建築物、工作物の制限 イメージ図（参考）

建築物高さ及び壁面位置の制限

1. 土地利用ごとの目指すべき市街地づくりや道路の性格に応じた景観づくりを行うため、それぞれの特性に合せた制限を設定します。
2. 対象となるのは、建築物の壁面又はこれに代わる柱の面の位置であり、かき・さく や門扉、屋根の軒先などは対象となりません。



かき又はさくの構造の制限

