

スマ・エコ シティつくば研究学園景観協定

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 良好な景観の形成のために定める基準等	
第1節 建築物等に関する基準	(第6条・第7条)
第2節 囲障に関する基準	(第8条・第9条)
第3節 緑化に関する基準	(第10条－第14条)
第4節 屋外広告物の表示に関する基準	(第15条)
第4章 運営委員会	(第16条－第19条)
第5章 景観協定に違反した場合の措置	(第20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27条)
附則	

添付資料

- 別紙1 「スマ・エコ シティつくば研究学園景観協定区域図」
- 別紙2 「外壁の後退距離指示図」
- 別紙3 「緑化面積の算定基準」
- 別紙4 「協定緑地位置図及び沿道緑地帯位置図」

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、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、葛城C43街区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、スマ・エコ シティつくば研究学園景観協定（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）及び建築基準法施行令（昭和25年政令338号）に定めるところによる。

(協定の設定)

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、申請者が設定し、協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(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「スマ・エコ シティつくば研究学園景観協定区域図」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等

第1節 建築物等に関する基準

(建築物等に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠、位置、構造、用途及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築することができる建築物は、建築基準法別表第2（い）項第1号に定める住宅とする。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線、道路境界線までの後退距離は、別紙2「外壁の後退距離指示図」に定める数値以上とする。
- (4) 建築物の西側及び北側の窓のうち協定区域内の他の宅地に面するものは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラス、内障子等を使用した開口部としなければならない。
- (5) 建築物の2階の屋根形状は、勾配のある屋根とする。ただし、その一部を陸屋根とする場合、陸屋根とした部分の床面積の合計が2階床面積の過半を超えない範囲においては、陸屋根とすることができる。
- (6) 前号のただし書きにより2階の屋根の一部を陸屋根とした場合、屋上に設置する手すりは、2階の外壁面から1メートル以上離隔をとり、設置しなければならない。
- (7) 勾配のある屋根には、太陽電池パネルを除き、付帯設備、機械類を含む工作物等を

設置してはならない。ただし、第16条に定めるスマ・エコ シティつくば研究学園景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を得て設置する場合は、この限りでない。

- (8) 屋外アンテナその他これに類するものは、設置できないものとする。
- (9) 建築物の色彩は、良好な住宅地景観の形成のために、過度に派手なものを避け、以下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。
 - (い) 屋根色は無彩色若しくはその近似色（マンセル色票系において、色相を問わず、明度5.7以下かつ彩度1.0以下としたもの。）又は有彩色のマンセル色票系において、色相R、YRの範囲とする。
 - (ろ) 外壁色は、マンセル色票系において、Y、YR若しくはR系の色相を用い、彩度6.0以下のもの又はその他の色相であつて彩度1.0以下のものとする。ただし、使用する面積が各立面の外壁面積の1/5以下の場合においては、この限りでない。

（敷地、附属建築物及び外構に関する基準）

第7条 協定区域内の敷地、附属建築物及び外構については、都市計画に定められた「葛城地区地区整備計画」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。

- (1) 「駐車場1台目」の位置は、別紙2「外壁の後退距離指示図」のとおりとする。ただし、向きについては、この限りでない。また、駐車場位置に埋設されている公設柵、ハンドホール等の位置は変更してはならない。
- (2) 駐車場又は駐輪場の上屋を設ける場合は、次に掲げる基準を全て満たしているものであること。
 - (い) 屋根の先端は、道路境界線から0.5メートル以上後退させるものとする。
 - (ろ) 最高高さは、3メートル以下とする。
- (3) 外構に用いる門柱及び土留め、舗装部材等は、委員会の承認を得た部材とする。
- (4) 協定区域外の外周の道路に対して各宅地の出入口を設けてはならない。ただし、葛城西線及び葛城東光台線に面する宅地から徒歩での出入を目的とした幅0.7メートル以下の出入口については、この限りでない。
- (5) 協定区域内の歩行者専用道路に対して各宅地の出入口を設けてはならない。
- (6) 協定区域外で隣接する敷地に対して各宅地の出入口を設けてはならない。
- (7) 宅地の地盤面の高さは、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、建築残土の敷地内処理、造園工事又は駐車場等の築造による軽微な切土、盛土で委員会が認めたものについては、この限りでない。

(8) 協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合又は協定締結時の区画への復元については、この限りでない。

(9) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路から目立たない位置に設置する。これによらない場合は、道路から目立たないように景観に配慮しなければならない。

(10) エネファーム、給湯機その他これらに類する建築設備を設ける場合は、道路から目立たない位置に設置する。これによらない場合は、道路から目立たないように景観に配慮しなければならない。

第2節 囲障に関する基準

(沿道及び隣接街区の囲障)

第8条 協定区域内の道路境界線沿い（葛城西線、葛城東光台線を除く。）に囲障を設ける場合は、生垣又はフェンス等の透視可能な柵とし、フェンス等の透視可能な柵については道路境界線より1メートル以上後退させた位置に設置しなければならない。ただし、生垣等により道路側から直接見えないよう沿道に対して景観・プライバシー等配慮を行う場合又はバリアフリーの対策の為に必要な手すり等を設置する場合は、この限りでない。

2 協定区域に隣接する街区に面して囲障を設ける場合は、生垣又は透視可能な高さ1.2メートル以下のフェンス等の柵としなければならない。

3 前各項により透視可能なフェンス等の柵を設置する場合は、高さは1.2メートル以下とし、基礎をコンクリートブロック、レンガ、石積等で築造するときは地盤面からの高さを0.4メートル以下とする。

(隣地境界の囲障)

第9条 隣地境界の囲障は、生垣又は高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等の柵とし、フェンス等の基礎をコンクリートブロック、レンガ、石積等で築造するときは、地盤面からの高さを0.4メートル以下とする。

第3節 緑化に関する基準

(緑化の定義)

第10条 緑化とは、街並みの景観を美しく保つために、地被類、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）の植栽をすることをいう。

2 地被類とは、高さ0.4メートル未満の樹木又は地表を覆う芝、コケ等の植物をいい生垣とは、高さ1.2メートル以上2.3メートル以下の樹木を並べた垣根をいう。

3 低木、中木及び高木とは、植樹時の樹高がそれぞれ0.4メートル以上1.5メートル未満のもの、1.5メートル以上3メートル未満のもの、3メートル以上のものをいう。

（各宅地の緑化及び緑化の期限）

第11条 土地所有者等は、別紙3「緑化面積の算定基準」に基づき、中木と高木の合計5本以上の緑化を行うとともに、各宅地面積の25パーセント以上の緑化を行うものとする。

2 前項の緑化は、土地所有者等となった日から1年以内に完了させるものとする。

（「協定緑地」）

第12条 協定区域内に別紙4「協定緑地位置図及び沿道緑地帯位置図」に示す位置に景観維持の目的で協定緑地（以下「協定緑地」という。）を設ける。

2 協定緑地の維持管理は、次の各号により行われなければならない。

(1) 協定緑地の所有者（以下、管理組合という。）は、その維持管理に関する権利を委員会に委託しなければならない。

(2) 協定緑地は、協定区域内の土地所有者等の全員の負担により維持管理するものとする。

(3) 協定緑地においては、管理組合、委員会、及びその何れかから委託を受けた者のほかは、植栽、植樹、工作物の設置等、その他の改変を行ってはならない。

(4) 枯れ及び病害又は損傷が発生しないように、水遣りの時期、量、除草の方法について事前に委員会の了解を得た上で行う軽微な管理行為（水遣り、雑草の除草等）は、前号の限りでない。

3 協定緑地内の緑化又は工作物は、管理組合、委員会、及びその何れかから委託を受けた者が設置できるものとし、次の各号に従わなければならない。

(1) 協定緑地は、緑化に努めることとする。

(2) 協定緑地は、街区全体のシンボルとして工作物を設置することができる。

(3) 管理組合は、交通安全、防犯対策、防災対策等の為に工作物の設置が必要な場合、委員会の承認を得て、設置することができる。

(4) 協定緑地内の樹木等に枯れ及び著しい病害又は損傷が発生した場合は、速やかに復

元しなければならない。

(5) 協定緑地は、修景を目的としたものを除き、コンクリート、ブロック等で被覆してはならない。

(6) 協定緑地にあらかじめ築造された土留めブロック及び縁石、舗装、工作物の形態は、変更や移動をしてはならない。また、補修の必要が生じた場合は、委員会の承認を得た同等品以上を使用しなければならない。

(「沿道緑地帯」と「協定樹木」の緑化)

第13条 別紙4「協定緑地位置図及び沿道緑地帯位置図」に示す沿道緑地帯の範囲（道路、歩行者専用道路又は協定緑地との境界線から3m後退した範囲）を「沿道緑地帯」と規定する。

2 第11条第1項の規定による5本以上の緑化のうち、高木を含め3本以上を「沿道緑地帯」に植えるものとする。

3 「沿道緑地帯」に緑化する高木のうち1本以上を道路に面して植樹する。当該高木を「協定樹木」と規定する。

4 前項で規定する高木には、「協定樹木」である旨を明示しなければならない。

(樹木等の維持管理)

第14条 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等の病虫害駆除、剪定、施肥等を自己の責任と負担で行わなければならない。

2 前条2項及び3項に規定する樹木に枯れ等が発生した場合は、自己の責任と負担で速やかに補植しなければならない。

3 樹木等が枯死したときは、速やかにこれを取り除き他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。この場合において、各宅地の緑化面積が第11条から前条までに規定する緑化基準を下回るときには、速やかに補植しなければならない。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第15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。ただし、委員会の承認を得て設置する屋外広告物については、

この限りでない。

- (1) 各宅地における表示面積の合計は、0.5 平方メートル以下とすること。
- (2) 表示又は設置位置は、道路境界線から 0.5 メートル以上後退すること。
- (3) 屋外広告物を表示する高さは、前面道路の路面の中心から 1.4 メートル以下とすること。
- (4) 色彩は、第 6 条第 9 項（ろ）に示す外壁の色彩基準を準用すること。
- (5) 蛍光、発光又は反射を伴う塗料又は材料を使用しないこと。
- (6) 電光、電飾等を用いた屋外広告物は設置してはならない。

第 4 章 運営委員会

(運営委員会)

第 16 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、スマ・エコ シティつくば研究学園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 委員の任期は 1 年とする。ただし、委員の再任を妨げない。
- 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 17 条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各 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 18 条 土地所有者等は、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又は色彩の変更を行おうとする場合、又は塀、囲障、ウッドデッキ、その他の工作物の新設、撤去、改変等を行おうとする場合は、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、その承認を受けなければならない。

- 2 建築等計画協議書において前章に定めた基準を満たさない場合、委員会は、その計画を

承認しないものとする。ただし、計画協議書を提出する際、協議書に添えて、次の各号の全てに該当する書面をもって申請があった場合、委員会の議決により、その計画を承認することができる。

(1) 敷地の用途や安全上の理由、プライバシーの保護、若しくは、バリアフリーの対策の為に必要な計画であること。

(2) 形状や色彩において、前章の基準の主旨に反しないと認められるもの。

(3) 葛城地区地区計画の届出が必要な計画である場合、つくば市に受理されていることを証する書面があること。

3 協定区域内において、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為を行う場合、当該確認の申請者は、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければ、確認の申請書を提出してはならない。

4 前項に定める建築等計画協議書の審査に要する費用は、当該確認の申請者の負担とする。
(補則)

第19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20条 土地所有者等がこの協定の定め違反していると委員長が認めたときは、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 土地所有者等がこの協定の定め違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したと委員長が認めたときは、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は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第21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、その強行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。

2 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。

3 訴訟については、対象物件所在地を管轄する裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

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15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15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 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 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は、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。

(集会所用地等)

第 27 条 公共施設の用に供する土地（集会所用地を含む。）は、法第 81 条により第 5 条に規定する協定区域から除くものとする。

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ものとする。
- 3 葛城一体型特定土地区画整理事業の換地処分の後、区画整理事業の施工者から土地の所有者の移転登記がなされるまでの間、この協定の申請者と土地譲渡契約を締結した者を土地所有者とみなす。

（協定書の保管）

- 4 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付する。