

竹園ガーデンⅡ 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6条～第19条）
- 第4章 運営委員会（第20条～第24条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第25条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第26条）
- 第7章 雑則（第27条～第30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、緑豊かな景観の創出、魅力のある都市景観の継承及び洗練された品格のある質の高い住環境の形成を図ることを目的とする。

（名称）

第2条 この景観協定は、竹園ガーデンⅡ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項に規定に基づき、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「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

（建築物の用途の制限）

第6条 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（長屋を除く。）又は同項2号に定める兼用住宅とする。ただし、次に掲げる用途に供するものは建築してはならない。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条2号に規定する暴力団その他これらに類する集団、構成員等が利用する事務所、施設等。
- (2) 宗教法人法（昭和26年法律第128号）第3条に規定する境内建物その他これらに類する

もの。

(3) 前各号の建築物に附属するもの。

(建ぺい率の最高限度)

第7条 建ぺい率の最高限度は、50パーセントとする。

(容積率の最高限度)

第8条 容積率の最高限度は、100パーセントとする。

(建築物等の階数の制限)

第9条 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

(敷地面積の最低限度)

第10条 建築物の敷地面積の最低限度は180平方メートルとする。

(壁面の位置等の制限)

第11条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、別紙2「外壁等の後退距離図」に定める数値以上とする。なお、外壁等とみなす部分については、つくば市の地区計画の取り扱いを準用する。

2 前項の規定については、これに満たない距離にある建築物又は、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。なお、外壁のないカーポートについては、つくば市の地区計画の取り扱いを準用する。

(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。

(2) 物置、カーポートその他これに類する用途に供し、床面積の合計が5平方メートル以内で、かつ軒の高さが、別紙3「指定歩行者専用道路図」に示す市道4-4105号線(P)(以下「指定歩行者専用道路」という。)との境界線においては1.2メートル以下、その他の境界線においては2.3メートル以下であること。

3 指定歩行者専用道路に隣接する敷地において、建築物の各部分から当該道路との境界線までの距離は、1階部分にあっては1.5メートル以上、2階部分にあっては2.4メートル以上とする。ただし、これに満たない距離にある軒等の先端外周線の長さの合計が8メートル以下であるものについては、この限りではない。

(壁面後退区域における工作物の設置の制限)

第12条 壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。)には、高さ1.2メートルを超える工作物(擁壁を除く。)を設置してはならない。

(建築物等の形態意匠の制限)

第13条 建築物の屋根及び外壁の色は原色を避け、別紙4「色彩基準」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。

2 指定歩行者専用道路及び別紙3「指定歩行者専用道路図」に示す公共用地(以下「公共用地」という。)に面して設置する擁壁は次の各号のいずれかの構造とする。

(1) 地盤面からの高さが0.6メートル以下のもの

(2) 地盤面からの高さが1.2メートル以下かつ勾配60度以下のもの

3 道路(指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。)に面して設置する擁壁は、次の各号のいずれかの構造とする。

- (1) 地盤面からの高さが 0.6 メートル以下とし、かつ道路境界線から 0.4 メートル以上後退して植栽帯とする。
- (2) 地盤面からの高さが 1.2 メートル以下かつ勾配 60 度以下のもの

(緑化率の最低限度)

第 14 条 緑化率（都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に規定する緑化率をいう。）の最低限度は、15 パーセントとする。

(垣又はさくの構造の制限)

第 15 条 指定歩行者専用道路及び公共用地に面する垣又はさくの構造は、高さ 0.6 メートル以下の生垣とする。ただし、門柱はこの限りではない。

2 道路（指定歩行者専用道路及び公共用地を除く。）に面する垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げる構造とする。

- (1) 生垣で高さ 1.2 メートル以下のもの
- (2) 鉄さく、金網等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。）で、これに沿って道路側に植栽を施し、高さ 1.2 メートル以下のもの

3 別紙 5「駐車場出入口制限図」に示す駐車場同士が隣接する隣地境界には、垣、さくその他これらに類するものは設けてはならない。

(駐車場に関する制限)

第 16 条 駐車場は、次の各号に掲げる基準によらなければならない。

- (1) 駐車場は各戸 1 台以上の駐車スペースを確保することとし、一台目駐車場の位置は、別紙 5「駐車場出入口制限図」に示すとおりとする。
- (2) 駐車場出入口は、別紙 5「駐車場出入口制限図」に示す位置に設けてはならない。

(出入口に関する制限)

第 17 条 指定歩行者専用道路に隣接する敷地は、指定歩行者専用道路側に敷地の出入口を 1 敷地につき 1 箇所設けるものとする。

(環境配慮に関する制限)

第 18 条 出入口を除き道路に面する部分は緑化するものとする。

(電線類地中化に関する制限)

第 19 条 宅地内へ引込む電気・通信等については、地中施設を利用し架空引込は行わないものとする。

第 4 章 運営委員会

(運営委員会)

第 20 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会を設置する。

2 委員は竹園ガーデンⅡ共同事業者で分譲する「竹園ガーデンⅡ」の土地所有者等とする。ただし住宅地の所有権を失った場合は、その委員資格を失う。

(役員)

第 21 条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各 1 名置くものとする。

2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長は、委員の中から委員長が任命するものとする。

3 委員会の初年度役員については、前項の規定にかかわらず竹園ガーデンⅡ共同事業者で任意に選出できるものとする。

(役員職務)

第 22 条 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。

2 副委員長は委員長を補佐し、委員長が事故の際はその職務を代行する。

(役員任期)

第 23 条 役員の任期は、2 年とする。ただし、補欠又は増員による役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間とする。

2 役員は、任期終了後も後任者の選出があるまではその職務を代行する。

3 役員は、再選されることを妨げない。

(事務所)

第 24 条 事務所は運営委員会の委員長宅とする。

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 25 条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定め違反しているときは、運営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、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。

第 6 章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第 26 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 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 雑則

(共有者等の取扱い)

第 27 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 28 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 29 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 30 条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈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

(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などの数が、全宅地区画数の 2 分の 1 に達したときは、速やかに委員会を設置するものとする。

(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。