

ソシエルみどりのウエストリア景観協定

平成 30 年 1 月 10 日変更認可

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 10 条）
 - 第 2 節 工作物に関する基準（第 11 条－第 18 条）
 - 第 3 節 緑化に関する事項（第 19 条－第 21 条）
 - 第 4 節 屋外広告物に関する基準（第 22 条）
 - 第 5 節 その他良好な景観の形成に関する事項（第 23 条－第 24 条）
- 第 4 章 運営委員会（第 25 条－第 28 条）
- 第 5 章 景観協定に違反した場合の措置（第 29 条－第 30 条）
- 第 6 章 景観協定の有効期間（第 31 条）
- 第 7 章 雜則（第 32 条－第 36 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、みどりの二丁目 5 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。

（協定の名称）

第 2 条 この協定は、ソシエルみどりのウエストリア景観協定（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。

（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、協定区域内の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「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 区域及び区分図」に表示する区域とする。

2 協定区域内は、一般住宅街区、集合住宅街区、宅地 A、宅地 B 及び集会所用地に区分する。

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 集合住宅街区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号に定める住宅のうち住戸の数が3以上の長屋、同項第3号に定める共同住宅及び寄宿舎、同項第6号に定める老人ホーム及び保育所、同項第8号に定める診療所とする。

2 宅地A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、同項第2号に定める兼用住宅、同項第3号に定める共同住宅及び寄宿舎、同項第6号に定める老人ホーム及び保育所、同項第8号に定める診療所とする。

3 一般住宅街区及び宅地B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（住戸の数が3以上の長屋を除く。）、同項第2号に定める兼用住宅とする。

4 第2項及び第3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) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。）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。）

(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(6) 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 集合住宅街区の建築物の階数は、地階を除き3以下とする。

2 一般住宅街区、宅地A及び宅地Bの建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

3 建築物の高さは、10.0メートルを超えてはならない。

4 別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示す北側隣地境界線の南側宅地の建築物の軒の高さは、7.0メートルを超えてはならない。

(建築物の位置)

第8条 建築物の位置及び主庭方向については、別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示すとおりとする。

2 壁面の位置の制限については、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 集合住宅街区及び宅地Aにおいて、外壁等の面から道路境界線までの距離は、2.0メートル以上とする。

(2) 一般住宅街区及び宅地Bにおいて、外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。

- (3) 一般住宅街区において、外壁等の面から別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示す北側隣地境界線までの距離は、1階部分は1.0メートル以上、2階部分は1.5メートル以上とする。
- (4) 別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示す景観法面においては、建築物を設けることはできない。
- (5) 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合は、柱面から道路境界線までの距離は1.0メートル以上、屋根の先端から道路境界線までの距離は0.5メートル以上とする。
- 3 前項第1号及び第2号において、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。
- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。
 - (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
- 4 物置は、道路から目立たないように配慮する。

(建築物の形態意匠)

- 第9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3「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 色彩基準」に示すとおりとする。
- 3 別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示す北側・西側壁面の窓ガラスは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラスや内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界線から3.0メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。
- (建築物の敷地)

第10条 区画の統合は、2以下とする。

- 2 一般住宅街区及び宅地Aにおいては、別紙4「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示す宅地地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事又は自動車車庫等の軽微な築造で、第25条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。
- 3 車の出入口は、別紙4「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 1台目駐車場位置及び車出入制限図」に示す車出入禁止境界線に設けてはならない。
- 4 一般住宅街区の各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 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。
- 5 一般住宅街区の各敷地において、横並びに3台以上の駐車場を設けてはならない。ただし、2台目駐車場と3台目駐車場の間に高木又は間口1.0メートル以上の植栽帯を設けた場合は、この限りではない。
- 6 アプローチ及び駐車場において、道路境界線から奥行1.0メートル部分は、委員会が定めた床仕上げとしなければならない。

第2節 工作物に関する基準

(道路境界線に面するかき又はさくの構造の制限)

第11条 別紙1「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 区域及び区分図」に示す道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 幹線道路沿いは、生垣としなければならない。
- (2) 区画道路沿いにかき又はさくを設ける場合は、生垣、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀とし、透視可能フェンス又は天然材を主要材に用いた塀の場合は、道路境界線から1.0メートル以上後退して設け、後退部分に低木又は地被類を植栽しなければならない。
- (3) 中央歩専道沿いは、生垣としなければならない。
- (4) 歩専道沿いは、生垣としなければならない。
- (5) 外周道路沿いは、生垣としなければならない。ただし、天然材を用いた幅1.5メートル以下の塀は、この限りでない。

(隣地境界線に面するかき又はさくの構造の制限)

第12条 隣地境界線に面するかき又はさくの構造は、生垣、透視可能フェンス又は生垣と透視可能フェンスを組み合わせたものとしなければならない。

2 透視可能フェンスは、道路境界線から1.0メートル以上後退して設置しなければならない。

(土留めの制限)

第13条 別紙1「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 区域及び区分図」に示す道路及び隣地に面する土留めは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 幹線道路沿いは、法面としなければならない。ただし、自然石を用いた高さ0.3メートル以下の土留めは、この限りではない。
- (2) 区画道路沿いは、法面としなければならない。ただし、自然石を用いた高さ0.3メートル以下の土留めは、この限りではない。
- (3) 中央歩専道沿いは、法面としなければならない。ただし、自然石を用いた高さ0.3メートル以下の土留めは、この限りではない。
- (4) 歩専道沿いは、ブロックの土留めを設けてはならない。
- (5) 外周道路沿いは、自然石を用いた高さ0.5メートル以下の土留めとしなければならない。
- (6) 隣地境界線の土留めは、地盤面の高い方の敷地内に設けなければならない。

(工作物の規模)

第14条 工作物の高さは、3.0メートルを超えてはならない。

(工作物の位置)

第15条 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1.0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。

- (2) 別紙2「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」に示す景観法面に工作物を設置する場合は、道路境界線より2.0メートル以上後退しなければならない。

(工作物の材料)

第16条 門柱及び土留めに用いる材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

(通信アンテナ等)

第17条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 地盤面、外壁面又はバルコニー等に設置する場合は、当該敷地の建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。ただし、集合住宅街区は除くものとする。

3 線状アンテナは設置してはならない。

(太陽光発電パネル)

第18条 太陽光発電パネルを設置する場合は、周囲の景観と調和を考慮して、設置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19条 土地所有者等は、別紙5「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 まちなみ樹木」に示す位置にまちなみ樹木を植栽しなければならない。

(敷地の緑化)

第20条 土地所有者等は、前条に定めるまちなみ樹木のほか、樹高2.0メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各1本以上植栽しなければならない。

2 隣地の1台目駐車場に面する部分（道路境界線から奥行5.5メートルまでの部分）には、生垣を植栽しなければならない。

(樹木の維持管理)

第21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。

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、土地所有者等が負担しなければならない。

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22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) 自己の用に供するものであること。
- (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23条 区画道路沿いには、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
- (2) ガーデンライト 2箇所以上

2 敷地の照明は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチを設置する。

(自動販売機)

第24条 自動販売機を設置してはならない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第25条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ソシエルみどりのウエストリア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26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。
- 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27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28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、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29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30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31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32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33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)

第34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。

(経費)

第35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36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

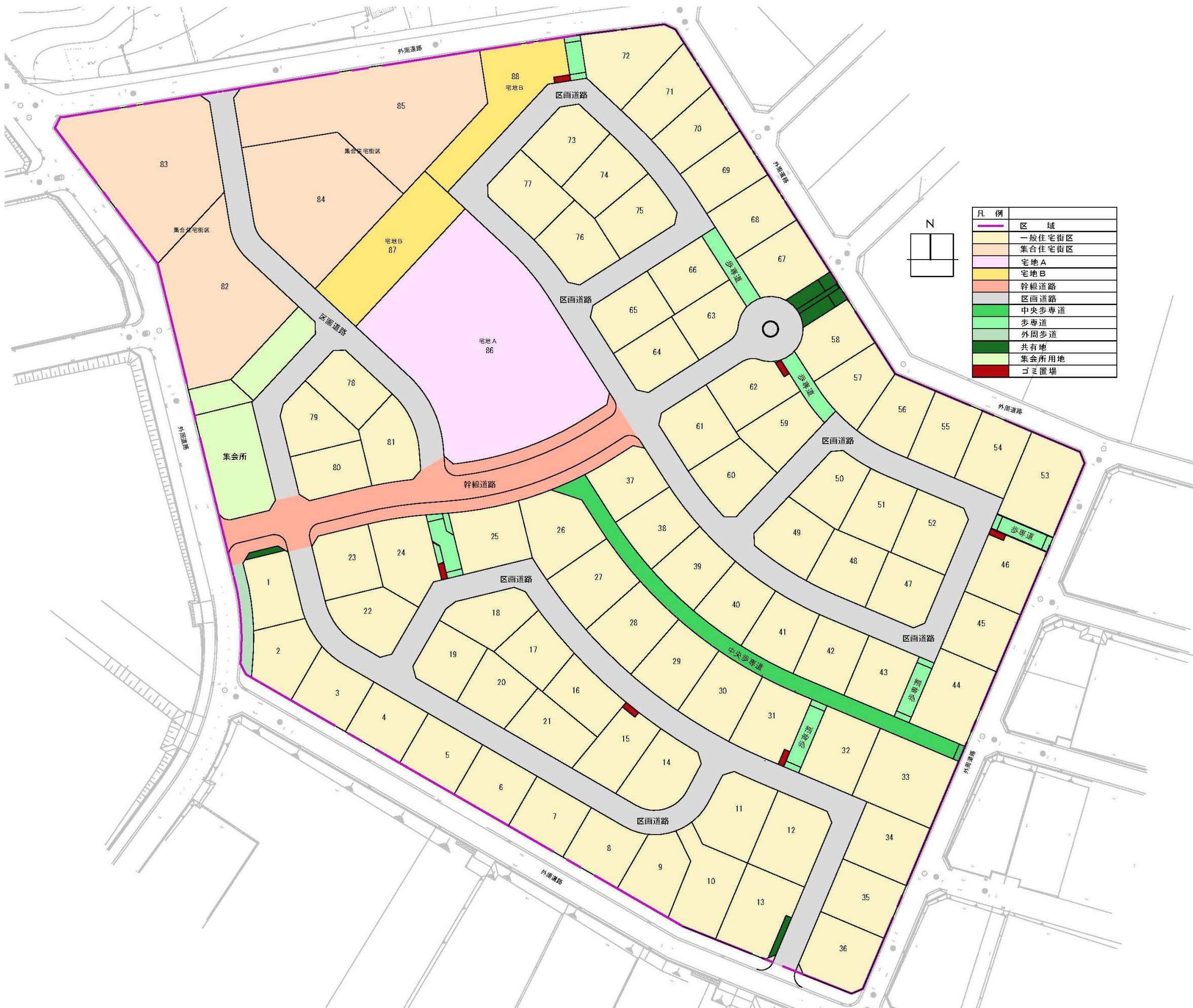
(経過措置)

- 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 「ゾシエルみどりのウエストリア景観協定 区域及び区分図」



別紙2 「ゾシエルみどりのウエストリア景観協定 建物制限図」



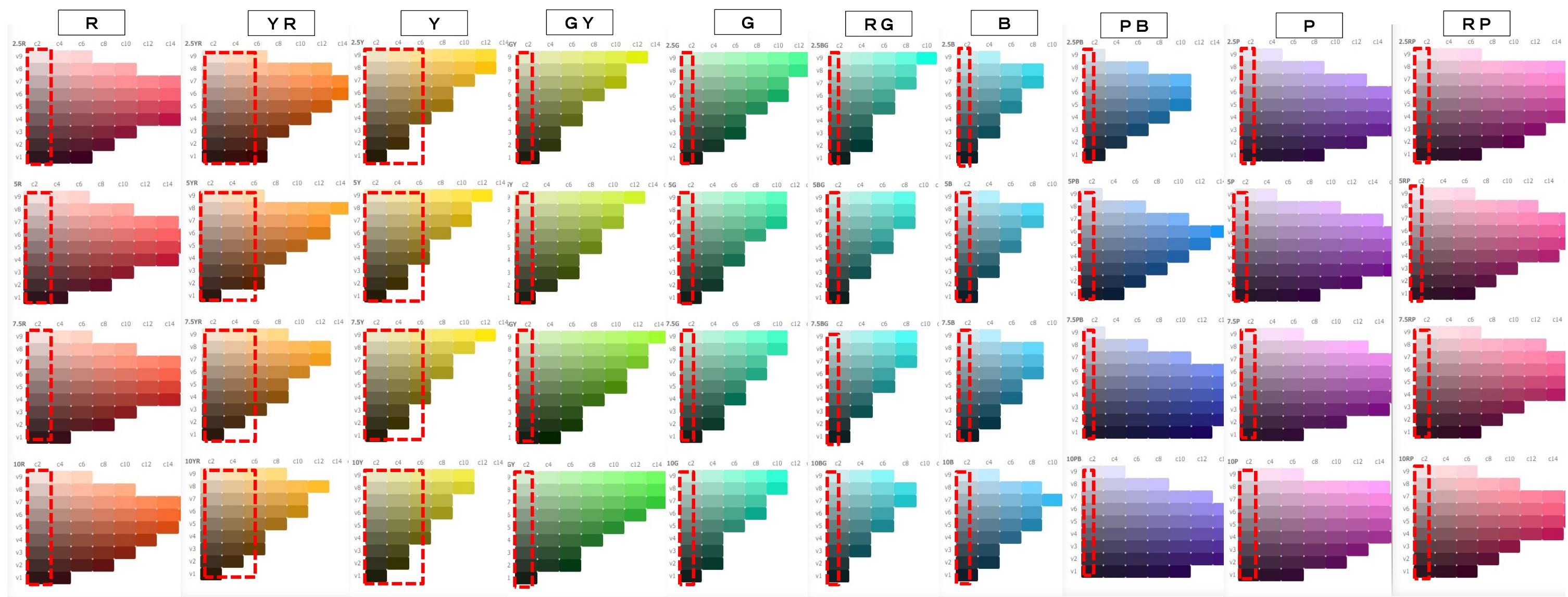
別紙3 「ゾシエルみどりのウエストリア景観協定 色彩基準」

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Z8721に定めるマンセル表示による。)

外壁・屋根 (マンセル表示)	
色 相	彩度
R (赤) の色相	3 以下
Y R (橙) の色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Yまでの色相	6 以下
Y (黄) のうち 5 Yを超える色相	2 以下
G Y (黄緑) 、 G (緑) B G (青緑) B (青) P B (青紫) 、 P (紫) 、 B P (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。

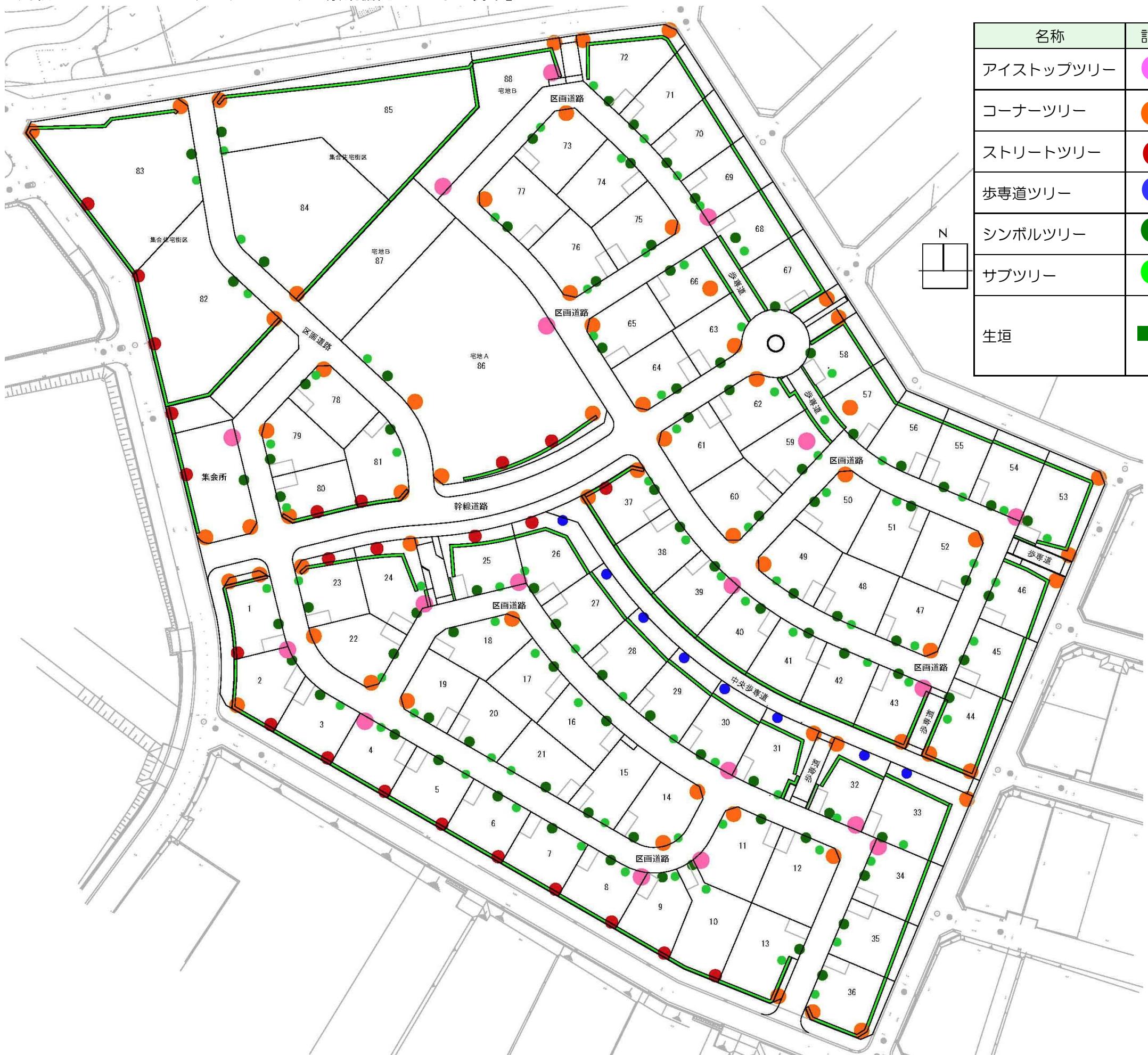
外壁・屋根色彩範囲 



別紙4 「ゾシエルみどりのウエストリア景観協定 1台目駐車場位置及び車出入制限図」



別紙5 「ソシエルみどりのウエストリア景観協定 まちなみ樹木」



名称	記号	樹高	定義
アイストップツリー	●	3.5m以上	街路景観の視線が止まる位置に植栽する高木 常緑広葉樹
コーナーツリー	○	3.5m以上	街区のコーナー部に植栽しゲート性を演出する 高木、常緑広葉樹
ストリートツリー	●	3.5m以上	外周道路及び幹線道路の景観を演出する高木 落葉広葉樹
歩専道ツリー	●	2.5m以上	中央の歩行者専用道路の景観を演出する高木 落葉広葉樹
シンボルツリー	●	3.5m以上	全敷地のアプローチ付近に植え、街路景観を演 出する高木。落葉広葉樹
サブツリー	●	1.8m以上	全敷地の道路沿いに植え、街路景観を演出する 樹木、常緑広葉樹・落葉広葉樹
生垣	■	1.2m以上	地区の外周部に向けて緑の連続性を保つ、常緑 生垣 幹線道路、景観法面、歩専道の領域性と緑の連 続性を保ための生垣