

# つなぐ森みらい平景観協定書

## 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16条）
  - 第3節 緑化に関する事項（第17条－第19条）
  - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第20条）
  - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第21条－第23条）
- 第4章 運営委員会（第24条－第27条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第28条－第29条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第30条）
- 第7章 雑則（第31条－第35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、つくばみらい市富士見ヶ丘一丁目27番1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、つなぐ森みらい平景観協定（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項の規定に基づき、積水ハウス株式会社、パナソニックホームズ株式会社、ミサワホーム株式会社、茨城セキスイハイム株式会社、大和ハウス工業株式会社、住友林業株式会社、旭化成ホームズ株式会社が設定し、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「つなぐ森みらい平景観協定 区域及び区分図」に表示する区域とする。

- 2 協定区域内は、宅地、共有地に区分し、街区道路、歩行者専用道路、ゴミ置場、街路灯用地、地上器置場は対象とならない。

### 第3章 良好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 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(イ)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。

また、住宅及び兼用住宅に付属する物置に類するものは設けることができる。

- 2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定める、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)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) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。建築基準法施行令第130条の5の2第4号及び同法第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。)

(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(7) 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。)

- 3 独立型の駐車場又は自転車置場の上屋は、設けてはならない。ただし、住宅及び兼用住宅と一体型車庫は建築することができる。

(建築物の規模)

第7条 建築物の建蔽率は50パーセント以下とする。ただし、角地緩和はなしとする。

- 2 建築物の容積率は100パーセント以下とする。

- 3 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

- 4 建築物の最高高さは、宅地地盤面より10メートル以下とする。

- 5 建築物の軒の高さは、宅地地盤面より7.0メートル以下とする。

- 6 建築物に屋上を設ける場合は、屋上の手摺を外壁面より1.5メートル以上後退して設ける。

- 7 物置を設ける場合は、建築面積5平方メートル、高さ2.3メートル以内の規模とする。

(建築物の位置)

第8条 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、0.75メートル以上とする。

ただし、建築面積5平方メートル、高さ2.3メートル以内の規模の物置は除くものとする。

(建築物の形態意匠)

第9条 別紙2「つなぐ森みらい平景観協定 建物制限図」に示す隣地境界線方向に向いた壁面の窓ガラスは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラス又はカスミガラスを使用しなければならない。

ただし、隣地境界線から2.5メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。

2 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、まちなみ景観を損なうことなく、周囲との調和に配慮する。

3 建築物の屋根材及び外壁材の色彩基準は、別紙3「つなぐ森みらい平景観協定 色彩基準」に示すとおりとする。ただし、外壁面は、開口部、玄関扉、破風の部分を除いた部分とする。ただし、屋根の太陽光パネルと物置は除くものとする。

(建築物の敷地)

第10条 別紙3「つなぐ森みらい平景観協定 建物制限図」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、造園工事又は駐車場等の軽微な築造で、第24条に定める「つなぐ森みらい平景観協定運営委員会」(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。

2 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「つなぐ森みらい平景観協定 1台目駐車場・まちなみ樹木図」に示すとおりとする。

3 各敷地の車の出入口は、地区外道路には設けてはならない。

4 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台目駐車場の間に中木(樹高2.0メートル以上)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。

5 1台目駐車場の全範囲、及びアプローチと駐車場の舗装において道路境界線から0.6メートルの範囲においては、委員会が定めた舗装としなければならない。

6 地役権が設定されている区域は、委員会が定めた舗装と植栽にしなければならない。

## 第2節 工作物に関する基準

(土留めの制限)

第11条 別紙1「つなぐ森みらい平景観協定 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) 道路沿いは法面仕上げとする。ただし、部分的に自然石を設けることができる。また、NO41宅地においては、道路高さから0.3メートル以内の場合、自然石を設けることができる。

(2) 街全体の連続性に配慮し、隣地境界の土留めは設けないこととする。ただし、委員会が認めた、宅地地盤面から高さ0.15メートル以下の自然石による安全上必要な土留めは、この限りではない。

(敷地境界線に面する垣又はさくの構造の制限)

第12条 敷地境界線に面するかき又はさくは、設けることはできない。ただし、以下の各号に該当する場合はこの限りではない。

- 一. 北側地区外歩行者専用道路に面する生垣
- 二. 東側地区外道路と西側地区外道路に面する生垣
- 三. 地区計画で認められた、プライバシーを守るために設置する必要最低限の垣又はさくについては、設けることができる。

(工作物の制限)

第13条 門塀、門扉その他これらに類する工作物は設けることができない。ただし、門柱、ウッドデッキ、またはこれに類するもので委員会が認めたものは除くものとする。

(工作物の位置)

第14条 門柱、ウッドデッキ、またはこれに類するもので委員会が認めたものを設置する場合は、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。

(工作物の材料)

第15条 門柱のデザインおよび材料は、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16条 通信アンテナを設置する場合は、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。また、線状アンテナは設置してはならない。

### 第3節 緑化に関する事項

(まちなみ樹木)

第17条 土地所有者等は、別紙4「つなぐ森みらい平景観協定 1台目駐車場・まちなみ樹木図」に示すまちなみ樹木を、各号の位置に植栽しなければならない。

- (1) ランドツリーは、まちの要所に樹高4.0メートル以上の落葉高木を植栽する。樹種は委員会が指定した樹種とする。
- (2) シンボルツリーは、二戸一の駐車スペース及び三戸一の駐車スペースに示す位置に、樹高3.5メートル以上の落葉高木を植栽する。樹種は委員会が指定した樹種とする。
- (3) サブツリーは、各敷地のアプローチ部分に樹高2.5メートル以上の常緑中木又は落葉中木を植栽する。樹種は委員会が指定した樹種とする。
- (4) 北側地区外歩行者専用道路に面する部分は生垣とし、樹種は委員会が指定した樹種とする。

(敷地の緑化)

第18条 土地所有者等は、前条に定めるまちなみ樹木及び西側地区外道路境界から2メートル以内に先行植栽された樹木のほかに、各敷地には樹高3.5メートル以上の落葉高木を1本以上、樹高2.0メートル以上の常緑中木を1本以上、落葉中木1本以上を植栽しなければならない。

(樹木の維持管理)

第19条 土地所有者等は、街全体の緑化に努めるものとする。また、まちなみ樹木を除伐することはできない。ただし、大木となった場合や、生活に支障をきたす状況が生じた場合には、委員会の判断により除伐することができる。

2 土地所有者等は、自己の敷地に存する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。

- 3 土地所有者等は、自己の敷地に存する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。
- 4 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。
- 5 まちなみ樹木のうちランドツリー、シンボルツリーは「つなぐ森みらい平管理組合」（以下「管理組合」という。）が管理する。

#### 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20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21条 各敷地には、門灯、ガーデンライト合わせて3箇所以上照明を設置する。

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22条 自動販売機を設置してはならない。

（共有地）

第23条 共有地のうち中央緑地については、雑木林の景観を維持・管理していくものとする。

### 第4章 運営委員会

（運営委員会）

第24条 この協定の運営に関する事項を処理するため、つなぐ森みらい平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25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26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27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28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に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。

3 この協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第29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せ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30条 この協定の有効期間は、つくばみらい市長の認可の公告のあった日から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継続されるものとし、以後この例による。

## 第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第31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32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、つくばみらい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、つくばみらい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33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34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35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

(協定の効力)

1 この協定の効力が生じた日とは、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とする。

(経過措置)

2 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。

3 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)

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布する。





別紙2 「つなぐ森みらい平景観協定 色彩基準」

外壁は、開口部、玄関扉、破風の部分を除いた部分とする。屋根部分は太陽光パネルを除くものとする。

(色彩基準は、日本工業規格Z 8 7 2 1に定めるマンセル表色系による。)

■色彩基準表 (外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲)

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)、R 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 





