

「ときの環 草加松原」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 緑化に関する基準（第8条－第12条）
 - 第3節 囲障に関する基準（第13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5節 灯りのいえなみ協定に関する基準（第16条・第17条）
- 第4章 運営委員会（第18条－第21条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第22条・第23条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第24条）
- 第7章 雑則（第25条－第29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、協定区域内の良好な景観の形成に資することを目的とする。さらに、この景観協定を通し、良好なコミュニティが醸成され、安心、安全で快適な街づくりを目指し、エリアマネジメントを推進させるものである。

（名称）

第2条 この景観協定は、ときの環 草加松原景観協定（以下「協定」という。）と称する。

（定義）

第3条 この協定における用語の意義は、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年政令第338号）に定めるところによる。

2 土地所有者等とは協定区域内の土地の所有権または借地権を有する者をいう。

3 宅地地盤面とは株式会社中央住宅（以下「申請者」という。）が土地所有者等に建築物等を引き渡した時の地盤面をいう。

（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、申請者が定め、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 協定区域は、別紙1「景観協定区域図」(以下「別紙1」という。)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等については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築することができる建築物の用途は、専用住宅のみとする。但し、建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅はこの限りでない。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き2以下とし、高さは宅地地盤面から10m以下、軒の高さは7m以下とする。
- (3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、別紙2「壁面後退距離指示図」(以下「別紙2」という。)に示す壁面後退線を越えて建築してはならない。但し、次のア・イに該当するものについてはこの限りでない。
 - ア 主たる道路に面さない、道路境界線までの距離が0.5m以上の部分。
 - イ 建築面積に入らない出窓、バルコニー、パラペット、庇及び軒先等。
- (4) 建築物の屋根形状は勾配のある屋根とし、土地所有者等に建築物等を引き渡した時の屋根葺き材に準ずるものを使用するとともに、色彩は黒または濃い茶系色とする。
- (5) 建築物外壁は、別紙3「色彩基準」(以下「別紙3」という。)の定め適合するものとし、周囲のまちなみとの調和に配慮したものとする。

(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、「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」の内容に適合し、かつ次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の面積は120㎡以上とする。
- (2) 駐車場、駐輪場、テラス又はウッドデッキに屋根を設ける場合は、次に掲げるア・イの基準を全て満たしているものであること。
 - ア 駐車場及び駐輪場の軒の高さは2.7m以下とし、テラス及びウッドデッキに屋根を設ける場合の軒の高さは3.0m以下とする。
 - イ 景観に配慮した素材・デザインであるものとし、まちなみに調和したものにななければならない。
- (3) 2階のバルコニーに屋根を設ける場合、フレームの色は窓のサッシに準ずる色とする。
- (4) 外構に用いる門柱及び土留め、舗装部材等は、第18条に定める運営委員会(以下「委員会」という。)の承認を得た部材とする。

- (5) 宅地地盤面の高さを超える盛土、分筆、合筆等の形状変更をしてはならない。ただし、駐車場及び階段などを築造するための切土や盛土、協定締結時の形状に回復することはこの限りでない。
- (6) 物置その他これらに類する附属建築物を設けるときは、別紙3に基づき色彩・景観に配慮しなければならない。なお、石、木、土などの自然素材や、自然素材をモチーフにしたものを使用する場合を除く。

2節 緑化に関する基準

(緑化の定義)

- 第8条 緑化とは、まちなみの良好な景観の形成のために、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0.4m未満の樹木又は地表を覆う芝、その他草花等の植物をいう。
 - 3 生垣とは、地被類、低木、中木及び高木で連続的に緑化させた状態をいう。
 - 4 植栽時の樹高が0.4m以上1.5m未満のものを低木、1.5m以上3.0m未満のものを中木、3.0m以上のものを高木という。

(植栽帯等)

- 第9条 植栽帯等は、別紙4「植栽帯等及び協定樹木位置図」（以下「別紙4」という。）で示す道路と遊歩道(水路)に面するグリーンベルト（玄関及び駐車場等への出入りのための通路、門柱門扉等を除く。）、及び当該協定区域内に計画された協定緑地とする。
- 2 グリーンベルト及び協定緑地は緑化に努めるものとし、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、速やかに復元又は補植しなければならない。
 - 3 協定緑地は、土地所有者等の全員が立ち入ることができることとする。また、協定緑地等の管理については、土地所有者等の全員の協力により行うものとする。
 - 4 協定緑地に損傷等が発生した場合は、土地所有者等の全員の負担により、速やかに復元又は補修しなければならない。
 - 5 協定緑地等にあらかじめ築造された地盤面舗装、や土留めブロック、工作物、設置物、植栽等の形態は、第20条第1項に該当する承認を得ない限り、撤去や移動、変更をしてはならない。また、これらに復元又は補修の必要が生じた場合は、同等品以上を使用しなければならない。

(協定樹木)

- 第10条 協定樹木は、別紙4で示す樹木(高木)とする。
- 2 協定区域内の敷地には、1敷地につき協定樹木1本を植栽するものとする。
 - 3 協定樹木に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合は、当該敷地の土地所有者等は速やかに復元又は補植しなければならない。

(各敷地の緑化)

- 第11条 土地所有者等は敷地内に、協定樹木と他の中木とを合わせて5本以上の樹木を植栽していなければならない。
- 2 土地所有者等は前項の樹木に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じ、前項の規定を満たさなくなる場合は、速やかに復元又は補植しなければならない。

(協定緑地の維持管理)

- 第12条 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。
- 2 協定緑地の土地所有者等は、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。ただし、土地所有者等が行う病虫害駆除、剪定、施肥等の通常の軽微な管理行為や、草木の新たな植樹はこの限りでない。
- 3 土地所有者等全員及び委員会より委嘱された管理者が、協定緑地の維持管理作業のため敷地内に立ち入ることを、協定緑地の土地所有者等は了承するものとする。
- 4 協定緑地以外の敷地内にある樹木等は、健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を土地所有者等の責任と負担で行わなければならない。また、これらの樹木等に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じたときは、速やかにこれを取り除く等、他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。

第3節 囲障等に関する基準

(道路、遊歩道に面する囲障)

- 第13条 別紙4で示す道路境界線及び遊歩道境界線から0.5mの範囲の構造は、第8条による「樹木等」または透視可能なさく、格子材、柱材、横架材、人や車両が潜るゲート(柱材、横架材で構成する簡易なもの)、造作ベンチ等とする。ただし、宅地地盤面からの高さが0.3m以下のもの、門柱、幅が1.2m以内の門柱の袖壁、門扉、安全上必要な落下防止さくや手摺り、玄関や掃き出し窓、及び住宅設備機器手前のさく、夜間の照明機器等に類するものはこの限りでない。

(道路、遊歩道に面する部分以外の囲障)

- 第14条 道路、遊歩道に面する部分以外の囲障は前条に順ずるものとする。ただし、協定区域外周部のさく、宅地地盤面からの高さが0.6m以下のものについては、この限りではない。

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 協定区域内の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、禁止とする。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。

第5節 灯りのいえなみ協定に関する基準

(灯りのいえなみ協定の目的)

第16条 協定区域内の住民が協力して、まちぐるみによる防犯対策や夜間の景観の形成に取り組むことを目的とし、夜間照明を設置するものである。

(夜間照明の維持管理)

第17条 夜間照明は各敷地に設置し、常夜灯とする。この常夜灯の電気料金の負担や維持管理は設置されている敷地の土地所有者等が行うものとし、設置基準や維持管理に関しては別途定める。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第18条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ときの環 草加松原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、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19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、委員長に事故があるとき、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20条 土地所有者等は、次の行為を行う場合は、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を行おうとする場合。
- (2) 附属建築物、工作物、塀、囲障、駐車場屋根、駐輪場屋根の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合。ただし、老朽化や災害等により毀損したものの原状回復に関する工事はこの限りではない。
- (3) 協定緑地にある樹木や工作物を移動又は撤去する場合。
- (4) 協定樹木を移植又は撤去する場合。
- (5) 各敷地内に設置されている夜間照明を移動する場合。

- 2 土地所有者等は協定区域内において行おうとする前項各号の行為が、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、又は都市計画法第58条の2第1項に規定する地区計画の届出を要する行為に該当する場合には、当該申請又は届出前に、前項の承認を受けなければならない。
- 3 第1項に定める建築等計画協議書の審査に要する費用は、土地所有者等の負担とする。

(補則)

第21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22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項に定める請求があったときには、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第23条 委員長は、前条第1項又は第2項に定める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。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第24条 この協定の有効期間は、草加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30年間とする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第25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26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、草加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、草加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27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。

(協定区域内にある公共施設等の維持管理)

- 第28条 別紙1に示す開発道路、遊歩道部分については、日常清掃を行い、良好な住環境の景観形成を図るものとする。

(疑義の処理)

- 第29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

(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 協定の申請者(土地を取得した販売業者)から土地の所有者へ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。
(一人景観協定が効力を有することになった旨の届出)
- 4 一人景観協定が効力を有することになった旨の届出を草加市長に提出するものとする。

(協定書の提出及び保管)

- 5 この協定書は正副1部ずつ作成し、草加市長に提出する。なお、協定認可後、副を委員会が保管し、その写しを新たに土地所有者等になった者全員に配布するものとする。

以上