

ことのは越ヶ谷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11条）
 - 第3節 囲障に関する基準（第12条）
 - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第13条）
- 第4章 運営委員会（第14条―第17条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第18条・第19条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第20条）
- 第7章 雑則（第21条―第24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、ことのは越ヶ谷Ⅱ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者及び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とする。

（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、所在地が越谷市越ヶ谷三丁目4663番1、4663番16～27で別紙1「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、一戸建ての住宅とする。ただし、これに附属する物置はこの限りではない。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き1・2号棟は2以下、3・4号棟は3以下とし、高さは宅地地盤面（別紙2「宅地造成図」による。）から10m以下、軒の高さは1・2号棟は7m以下、3・4号棟は9m以下とする。
- (3) 建築物の屋根形状は勾配のある屋根とする。また屋根は、別紙3「素材に関する基準」（以下「別紙3」という。）に示す素材、またはこれに準ずるものを使用するものとする。
- (4) 建物の外壁は別紙3に示す素材、またはこれに準ずるものを使用するものとする。
- (5) 屋根や建築物には付帯設備（太陽光パネル）、機械類を含む工作物等を設置してはならない。ただし、テレビアンテナ及び通信ケーブル等の設置はこの限りではない。
- (6) 建築物の色彩は、別紙4「色彩基準」（以下「別紙4」という。）に定める基準に適合するものとし、周囲のまちなみとの調和に配慮する。
- (7) 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色に合わせ、屋根の色は別紙4に定める基準に適合するものとする。

(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、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 宅地地盤面の高さを超える盛土はしてはならない。ただし、駐車場及び階段などを築造するための盛土については、この限りでない。
- (2) 協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合及び統合後再び協定締結時の形状に回復することは、この限りでない。
- (3) 駐車場、駐輪場、テラス又はウッドデッキに屋根を設けてはならない。
- (4) 外構に用いる門柱、敷石、土留めブロックは、別紙3の素材とする
- (5) 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4に基づき色彩・景観に配慮しなければならない。

第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、コケ、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緑地帯をいう。
- 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。

(協定樹木)

第9条 協定樹木は、別紙5「協定樹木位置図」で示す樹木とする。

- 2 協定区域内の敷地には、協定樹木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、速やかに復元又は補植しなければならない

らない。

(各敷地の緑化)

第10条 土地所有者等は、協定樹木も含めて敷地内に中木と高木を併せて2本以上を植栽しなければならない。

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。

(樹木等の維持管理)

第11条 協定樹木、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 協定樹木の土地所有者等は、その維持管理に関する権利を運営委員会に委託しなければならない。ただし、土地所有者等が自己敷地内で行う通常の軽微な管理行為は、この限りでない。

3 運営委員会で委嘱された管理者が協定樹木の維持管理作業のため、敷地内に立ち入ることを土地所有者等は了承するものとする。

4 協定樹木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。さらに、取り除いた場合には、速やかに補植しなければならない。

第3節 囲障に関する基準

(道路に面する囲障)

第12条 道路に面する部分のかき又はさくの構造は生垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。

(1) 門柱、幅が1.0m以内の門柱の袖壁、門扉、安全上必要な落下防止さくや玄関手摺り等これらに類するもの。

(2) 宅地地盤面からの高さが0.3m以下のもの。

(3) 生垣の内側(敷地側)に設置する透視可能なさくで、高さが宅地地盤面から2.2m以下のもの。

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13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、自己用で0.2平方メートル以下のものはこの限りでない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第14条 この協定の運営に関する事項を処理するため、この越ヶ谷Ⅱ景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)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4名をもって組織する。

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15条 委員会には、委員長、副委員長、会計及び書記を各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、会計及び書記は、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。
- 6 書記は会議における議事録の作成、及び保管を行う。

(建築等に係る協議)

第16条 土地所有者等は、次の各号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) 協定樹木を移植又は撤去する場合
- (4) 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に該当する場合には、当該申請前に、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17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18条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反している時は、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に違反し、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19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、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20条 この協定の有効期間は、越谷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による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。ただし自動更新は1回限りとする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

- 第21条 一の建築物敷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22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越谷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、越谷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23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24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。
(一人景観協定が効力を有することになった旨の届出)
- 2 申請者は、一人景観協定が効力を有することになった旨の届出を越谷市長に提出するものとする。
(協定書の提出及び保管)
- 3 この協定書は正副1部ずつ作成し、正を越谷市長に提出する。

以 上