

佐倉染井野S3地区景観協定書

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 工作物等に関する基準（第11条－第12条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第13条－第15条）
 - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第16条）
- 第4章 運営委員会（第17条－第20条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第21条－第22条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第23条）
- 第7章 雑則（第24条－第28条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この景観協定（以下「協定」という。）は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第81条第2項及び第3項の規定に基づき、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を目的とする。

（名称）

第2条 この協定は、佐倉染井野S3地区景観協定と称する。

（用語の定義）

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）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、都市緑地法（昭和48年法律第72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。

（協定の締結）

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定により、住友林業株式会社が締結し、協定区域内の土地所有者等となった者に継承する。

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、別図「佐倉染井野S3地区景観協定 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

(建築物の敷地)

第6条 認可公告日の区画（別図「佐倉染井野S3地区景観協定 区域図」の区画線で囲まれた土地をいう。以下同じ。）は、分割してはならない。ただし、同一の土地所有者等が有する連続した2区画以上の区画は、一の敷地として利用できる。

2 一の敷地に2以上の建築物を建築してはならない。ただし、建築物と用途上不可分の物置（倉庫を含む。以下同じ。）、自動車車庫（カーポートを含む。以下同じ。）又は離れ等を設ける場合は、この限りでない。

3 前項ただし書の規定により物置、離れ等を設けるときは、隣家との関係（窓及び出入口の相対的位置をいう。）及び周囲との景観的調和に配慮するものとする。

4 認可公告日における土地の地盤の高さは、変更してはならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 出入りのために斜路を作る工事（車椅子の使用等の用途上やむを得ない場合に限り。）に伴うもの

(2) 駐車場の設置又は変更のための切り下げ工事に伴うもの

(3) 地盤（法面を含む。）の沈下、崩落等を防ぐための補強工事に伴うもの

(4) 造園に伴う必要最小限のもの又は庭の築山（隣地境界線の付近では、隣家への圧迫感、通風等に配慮されたものに限る。）に伴うもの

(建築物の用途)

第7条 一の敷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号に定める住宅及び同項第2号に定める兼用住宅並びにこれらに附属する建築物とする。

2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅とする。

(自動車車庫及び物置の位置)

第8条 次の各号に掲げる建築物の各部分から道路境界線までの水平距離は、当該各号に定める距離以上としなければならない。

(1) 自動車車庫の柱若しくは外壁又は物置の外壁 1.0メートル以上

(2) 自動車車庫の屋根又は庇(ひさし) 0.5メートル以上

(建築物の規模)

第9条 建築物の建蔽率は、60パーセント以下とし、角地緩和はないものとする。

2 建築物の容積率は、100パーセント以下とする。

(建築物の形態意匠)

第10条 建築物の各部分の高さの算定においては、建築基準法第56条第7項の規定（天空率）は適用しない。

2 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、周囲との景観的調和に配慮したものとする。

3 建築物の屋根材及び外壁材の色彩基準は、次の表に定めるところによる。ただし、外壁面（門、塀、柵その他これらに類する工作物を含む。以下同じ。）は開口部、玄関扉及び破

風の部分を、屋根面は太陽光パネルを除くものとする。

適用部位	色相	明度	彩度
建築物の外壁の基調色	R系、YR系、Y系	—	6以下
	上記以外の色相	—	2以下
建築物の屋根の基調色	全色相	7以下	6以下

第2節 工作物等に関する基準

(擁壁の制限)

第11条 道路沿いに設けられている擁壁は、かさ上げ又は積み増しをしてはならない。

(工作物の位置及び形態)

第12条 門、塀、柵その他これらに類する工作物を設置する場合は、街区道路境界線から0.5メートル以上後退しなければならない。ただし、高さが0.5メートル以下のもの、透過性の高い階段手すり又は擁壁の上部に設ける柵は、この限りでない。

2 アンテナは、屋根面に設置してはならない。また、支柱等を用いて地盤から10メートルの高さを超えて設置してはならない。アンテナを設置する場合は、周囲との景観的調和に配慮した色彩及び形態意匠とするものとする。

第3節 緑化に関する事項

(敷地の緑化)

第13条 土地所有者等は、次に定めるところにより、自己が所有し、又は地上権若しくは賃借権を有する土地（以下「所有地等」という。）の緑化（地被類、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）の植栽をいう。以下同じ。）に努めなければならない。

(1) 所有地等面積の10分の1以上を緑化するものとし、次の表に定める基準により面積を算定するものとする。

緑化面積の算定基準分類	規格(植栽時)	換算緑化面積
高木	高さ3.0m以上	4.0㎡/本
中木	高さ1.5m以上	0.8㎡/本
低木	高さ0.4m以上	0.3㎡/本
生垣	延長4m以上 植栽1m当たり3本以上 高さ1.2m以上	1.5㎡/m
地被類等	高木、中木及び低木の樹下を除く敷地に植栽された地被類及び高さ0.4m未満の低木	実面積

(2) 道路境界線に面して、出入口、門扉、門柱及び車庫に用いる部分を除き、生垣又はこれに類する植栽を設けるものとする。

(3) 道路境界線に面して設けられた擁壁の上部に法面があるときは、この法面を保全し緑化するものとする。

(植栽禁止樹種)

第14条 近隣果樹園保護のため、ビャクシン類の樹木のうち、次に掲げるものは植栽してはならない。

- (1) カイズカイブキ
- (2) タマイブキ
- (3) クロイブキ
- (4) ミヤマビャクシン
- (5) ハイビャクシン
- (6) ネズミサシ
- (7) オオシマハイネズ
- (8) ミヤマネズ

2 火災延焼防止のため、ヒバ類の樹木のうち、次に掲げるものは生垣として植栽してはならない。

- (1) イトヒバ
- (2) サワラ
- (3) オウゴンヒバ
- (4) ニッコウヒバ
- (5) コノテガシワ
- (6) ヒノキ
- (7) チャボヒバ
- (8) アスナロ

(樹木等の保護及び管理)

第15条 土地所有者等は、樹木等が良好に生育するよう病虫害駆除、施肥、剪定等の保護管理を自己の責任と負担で行わなければならない。

2 樹木等が増改築その他工作物の設置等に支障を及ぼす場合は、原則として適正な場所に移植するものとし、枯損した場合は、速やかに補植しなければならない。

3 土地所有者等は、景観に配慮し、第三者に迷惑をかけないように、適宜自主的に剪定し、管理しなければならない。

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16条 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する工作物の設置は、次に定める基準のいずれにも該当するものでなければならない。

- (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（色数を減らし、地色に黒色又は原色（赤、青及び黄の色をいう。）を使用しないもの）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ないこと。
- (6) ネオン管、点滅する照明又は回転灯を使用しないこと。
- (7) 蛍光塗料、発光塗料又は反射の著しい材料等を用いて、交通の安全を妨げないこと。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第17条 この協定の運営に関する事項を処理するため、佐倉染井野S3地区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。

4 委員会は、委員会の運営に経験又は知見を有する者をアドバイザー又は顧問として置くことができる。

(役員)

第18条 委員会に委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

2 委員長は、委員の互選により定めるものとし、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、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19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20条 土地所有者等は、次に掲げる行為を行う場合は、当該工事に着手する前に委員会に協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認める軽微な行為を行う場合又は災害等のやむを得ない場合は、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) 敷地の樹木の新設又は移植

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は、当該行為が第3章に定める基準に適合するか審査し、適合すると認めるときは、承認し、その旨を土地所有者等に通知するものとする。

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21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、又は相当の猶予期間を付し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。

(裁判所への提訴)

第22条 委員長は、委員会の決定に基づき、前条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23条 この協定の有効期間は、法第83条第3項の規定による認可の公告があった日から10年とする。

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更に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24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25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、佐倉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、佐倉市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡し)

第26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に届け出なければならない。

(経費)

第27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28条 この協定に定めるもののほか、委員会の組織及び運営並びにこの協定の実施のため必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、法第90条第4項に規定する時から効力を生ずる。

(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用地の区画数の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、佐倉市長の認可を受けた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付する。

別図「佐倉染井野S3地区景観協定 区域図」

