

山の根三丁目景観協定書

目次

- 第1章 総則
- 第2章 運営委員会
- 第3章 景観協定の目的となる土地の区域
- 第4章 良好な景観の形成のために定める基準等
 - 第1節 建築物の形態意匠に関する基準
 - 第2節 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
 - 第3節 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
 - 第4節 緑化に関する事項
 - 第5節 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に関する基準
 - 第6節 その他良好な景観の形成に関する事項
- 第5章 有効期間
- 第6章 景観協定に違反した場合の措置
- 第7章 雑則
- 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7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。

(用語の定義)

第2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、本協定を締結した時点の地盤面をいう。
- 4 「緑化」とは、まちなみの景観を美しく保つために、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）を植栽することをいう。
- 5 「生垣」とは、植栽時の樹高が30センチメートル以上2.5メートル以下の樹木を連続的に緑化した植樹帯をいう。
- 6 「低木」、「中木」又は「高木」とは、植樹時の樹高がそれぞれ「30センチメートル以上1メートル未満のもの」、「1メートル以上2.5メートル未満のもの」又は「2.5メートル以上のもの」をいう。

- 7 「緑地帯」とは、複数の緑化が一団となったスペースをいう。
- 8 「屋外広告物」とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建築物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。

(名称)

第3条 この景観協定は、山の根三丁目景観協定（以下「協定」という。）と称する。

(景観協定の締結)

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、逗子市長に認可申請を行う者（以下「申請者」という。）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 運営委員会

(運営委員会)

第5条 この協定の運営に関する事項を処理するため、山の根三丁目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（以下「委員」という。）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、委員の再任を妨げない。
- 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6条 委員会には次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名

- 2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、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、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員は、任期が満了した場合においても後任の委員が任命されるまでその職務を行うものとする。
- 7 委員長を選出したときは、速やかに逗子市長にその旨を届けなければならない。委員長となる者が変更された場合についても同様とする。
- 8 この協定の認可の日から委員会が発足するまでの期間は、申請者が委員会を代行する。

第3章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第7条 この協定の目的となる区域は、別紙1「景観協定区域図」（以下「区域図」という。）に表示する区域とする。

第4章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物の形態意匠に関する基準

（建築物の形態意匠に関する基準）

第8条 建築物の形態意匠については、次に定める基準によらなければならない。

- (1) 戸建住宅の屋根は2方向以上の勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とする。
- (2) 建築物の屋根及び外壁の色彩は、近隣との調和に配慮するとともに、奇抜なもの（高彩度色）は避け、次の各号の基準内とする。
 - (ア) 屋根の色彩は、明度5以下、彩度2以下とする。ただし、屋根上の太陽光発電システムその他これらに類するもので屋根色彩と調和しているものは、色彩基準の適用を除外する。
 - (イ) 外壁の色彩は、色相が5YRから10YR、0Yから5Yの場合は、彩度6以下。色相が前述以外の場合、明度4以上、彩度2以下とする。ただし、外壁の見付け面積の20パーセント以内のアクセントカラーや自然素材はこの限りでない。
 - (ウ) 外壁の素材は一部に木質系を用いる等、周辺の自然環境に馴染む工夫を行うよう努める。

第2節 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

（建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準）

第9条 建築物の敷地は、協定で定める区域図に示す区画（第13条第4号に該当するものを除き、11区画以下）とし、区画の形状の変更はできないものとする。ただし、区画の統合及び協定締結時の区画への復元並びに測量誤差等で軽微なものについては、この限りでない。

第10条 宅地地盤面の高さは変更してはならない。ただし、建築工事による発生土の敷きならしによる地盤の上昇、自動車駐車場及び階段などを築造するための切土又は盛土については、この限りでない。

第11条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1メートル以上、道路境界線までの距離は1.5メートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下のもの
- (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を含む。）に供し、高さ3メートル以下であり、軒の高さ2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの

第12条 建築物の階数は、地階を除き2階以下とする。

第13条 建築物の用途は、次に掲げるものに限る。

- (1) 住宅（3戸以上の長屋又は共同住宅を除く。）
- (2) 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、学習塾、華道教室及び囲碁教室その他これらに類する用途（建築基準法施行令第130条の3第1号及び6号に定める用途）を兼ねるもの。ただし、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。
- (3) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）
- (4) ごみ集積所等の協定区域内住民及び近隣住民の用に供する公共的施設
- (5) 前各号の建築物に附属するもの
- (6) その他委員会が認めたもの

第14条 空調室外機、自家発電設備、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設置する場合で道路側から容易に望見できるときは、建築物全体や周辺と調和させ植栽等で覆うなど、景観に配慮しなければならない。

第3節 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

（工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準）

第15条 隣地境界沿い及び道路に面して、さく、フェンス、垣（生垣を除く。以下「さく等」という。）を設けてはならない。ただし、道路境界より1メートル以上後退した位置、生垣や緑地帯の背後及び転落防止のためにやむを得ず設置する1.2メートル以下のさく等を除く。

2 門を設ける場合は、道路境界より1メートル以上後退して設置する。

第4節 緑化に関する事項

（緑化に関する事項）

第16条 道路境界に接する外構スペースは、次により低木、中木及び高木を植樹し、隣地へとつながる連続した緑化を行う。

- (ア) 中木・高木を各1本以上配置する。
- (イ) 隣地境界線沿いには、道路境界から建築物（付属建築物は除く。）の壁面後退位置まで連続した緑化を行う。また、道路境界に接する部分には、敷地間口の2分の1以上の長さかつ奥行き1メートル以上の緑地帯を設ける。ただしこれにより難しい場合は、同面積の緑化を道路から見える位置に確保する。
- (ウ) 駐車場、駐輪場部分の周囲を緑化し、屋根のない部分の地面には、緑化スリットや緑化ブロックなどを用いる。

2 敷地内の植栽は、適切な管理を行う。

第5節 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に関する基準

(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に関する基準)

第17条 屋外広告物は設置できない。ただし、自己の敷地内に自己の所在、名称、屋号、商標、営業内容等を表示するもので表示面積が1平方メートル以内の1広告物は除く。

第6節 その他良好な景観の形成に関する事項

(その他良好な景観の形成に関する事項)

第18条 自動車、自転車、バイク等の保有台数に応じたスペースを確保する。保有台数が確定できない場合は、自転車置場2台分(1.8メートル×1メートル)以上を確保する。

(ごみ収集場)

第19条 協定区域内に、区域図に示すごみ収集場を設ける。

- 2 ごみ収集場は、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。
- 3 ごみ収集場は、協定区域内の土地所有者全員及び利用者の責任に於いて維持管理するものとする。

第5章 有効期間

(有効期間)

第20条 この協定の有効期間は、逗子市長の認可の公告のあった日以後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(以下「有効日」という。)から10年間とし、それ以降については、第27条に定める協定の廃止に係る法第88条第2項の公告があった日までとする。ただし、違反者に対する措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

第6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、土地所有者等でこの協定の定め違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき違反者に対し、文書をもって相当の猶予期間を付して、是正の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、前項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第22条 委員長は、前条第1項に基づく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、その強行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費用は、違反者の負担とする。

第7章 雑則

(効力の継承)

第23条 この協定は、有効日以後において、当該協定の土地所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとする。

(土地所有者等の変更)

第24条 土地所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転するときは、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し、内容を周知させなければならない。

2 新しい土地所有者等になった者は、委員長へ土地所有者等の変更の旨を速やかに届けなければならない。

(届出等)

第25条 土地所有者等は、次のいずれかの行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に別紙2「建築等計画事前協議書」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うとき。

(2) 附属建築物、工作物、囲障等の新設、撤去又は改変等の行為を行うとき。

(3) 第16条の規定による緑化の新設、撤去又は改変等の行為を行うとき。

(4) 第17条の規定による屋外広告物の新設、撤去又は改変等の行為を行うとき。

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は、当該申請前に委員会の承認を受けなければならない。

3 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。

(協定の変更)

第26条 土地所有者等は、この協定で定めた事項を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、逗子市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第27条 土地所有者等は、この協定を廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、逗子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28条 土地所有者等は、土地の所有権及び借地権を譲り渡す場合、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、この協定の写しを引き渡さなければならない。

(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。

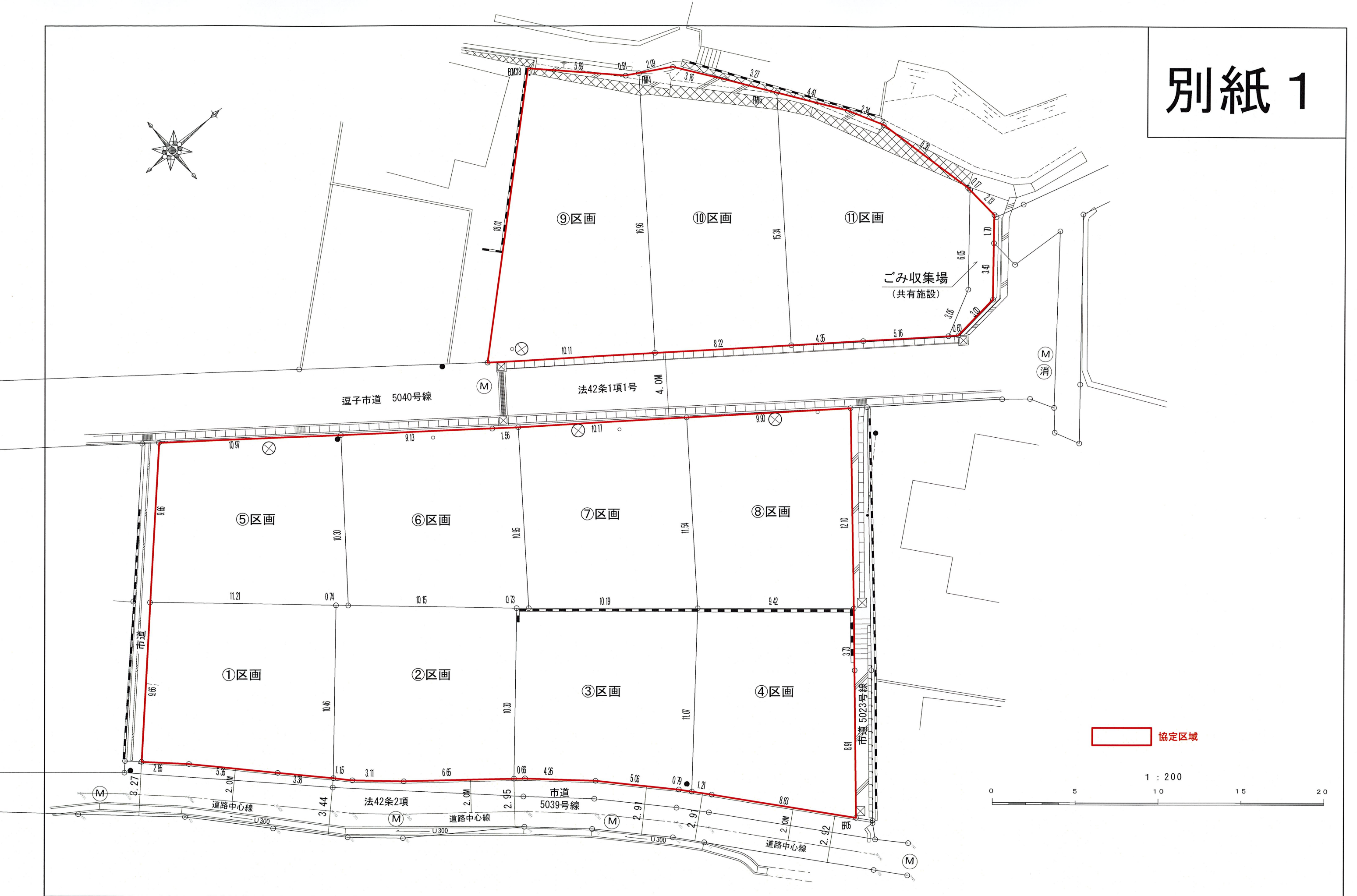
(補足)

第30条 この協定に規定するもののほか、委員会に関して必要な事項は別に定めるものとする。

附 則

この協定は、有効日から効力を発する。

別紙 1



		所在地	図面名			No
		返子市山の根三丁目	景観協定区域図	縮尺	1/200	

建築等計画事前協議書

年 月 日

山の根三丁目景観協定の規定により、次のとおり提出します。

申請者 (建築主)	住所 氏名					電話	
代理者	住所 氏名					電話	
設計者	住所 氏名					電話	
建築物等 の計画概 要	建築場所	返子市山の根三丁目					
	主要用途						
		建築物	造	地上	階	地下	階
			最高高さ	m			
		工作物	種類 ()	高さ	m	延長	m
工事種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 修繕 <input type="checkbox"/> 模様替え <input type="checkbox"/> 色彩の変更 <input type="checkbox"/> 撤去 <input type="checkbox"/> その他 ()						
敷地面積	m ²	建築面積	m ²	延床面積	m ²		
添付図書	<input type="checkbox"/> 付近見取図 <input type="checkbox"/> 断面図 (1/100 以上) <input type="checkbox"/> 配置図 (1/100 以上) <input type="checkbox"/> 屋外広告物等図面 (1/50 以上) <input type="checkbox"/> 平面図 (1/100 以上) <input type="checkbox"/> 植栽計画図 (1/100 以上) <input type="checkbox"/> 立面図 (1/100 以上) <input type="checkbox"/> その他 ()						
備考	受付欄						

		仕様、マンセル値等	審査結果
建築物	屋根		
	外壁		
	壁面	道路側	m \geq 1.5m
	後退	隣地側	m \geq 1m
工 作 物	さく等		
	門		
緑化 <input type="checkbox"/> 高木・中木各1本 <input type="checkbox"/> 沿道緑化 <input type="checkbox"/> 駐車場・駐輪場			
屋外広告物			
その他 (自動車、自転車、 バイクスペース) <input type="checkbox"/> 自転車置場2台分以上			
その他			

※太枠内に材質、マンセル値、大きさ、距離、樹種等を記入してください。