

シエロ・ヴィスタ 景観協定

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、住宅地として美しい景観の維持増進を図ることにより、シエロ・ヴィスタ全体で調和のとれた街並み景観の形成を目的とする。さらにこの目的を共有する人達のコミュニティが醸成され、安全、安心で快適な住環境を目指すものとする。

(名称)

第2条 この景観協定は「シエロ・ヴィスタ景観協定」（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）および建築基準法施行令（昭和25年政令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宅地の所有者および建物の所有を目的とする地上権者、賃借権および借地権を有する者をいう。

(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、中央グリーン開発株式会社（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。

(協定区域)

第5条 この協定の対象となる土地の区域は、 「シエロ・ヴィスタ景観協定 協定区域図」 に示す区域とする。

第2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の形態意匠、位置、構造、用途および建築設備は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築できる建築物の用途は、次に掲げる用途のものとする。

ア 一戸建ての専用住宅

イ アに付属するもの

(2) 建築物の高さは、10m以下で、軒の高さは7m以下とする。

(3) 建築物の階数は、地階を除き2までとする。

(4) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線（道が同一平面で交差し、若しくは接続し、または屈曲する箇所すみ切り部分を除く。）までの距離を、1.0m以上とし、隣地境界線までの距離を、0.6m以上とする。ただし、次のアからオまでの

いずれかに該当するものは、この限りではない。

ア 床面積に算入しない出窓および戸袋

イ バルコニー、フラワーボックス

ウ 門扉、カーゲート

エ 玄関等のポーチに付属する柱・壁等

オ 駐車場（自転車を含む）の屋根

(5) 建築物の2階の屋根形状は勾配のある屋根とし、新築時の屋根葺き材に準ずるものとする。

(6) 建築物の色彩は別添2「建築物の色彩基準」（以下「別添2」という。）に準ずるものとし、協定区域内の街並みとの調和に配慮するものとする。

（敷地、付属建築物に関する基準）

第7条 協定区域内の敷地、付属建築物については次の各号に定める基準によるものとする。

(1) 建築物の敷地は本協定締結時における敷地を分割できないこととする。

(2) 敷地の地盤面の高さは本協定締結時の高さを変更できないものとする。ただし、駐車場、階段、スロープなどを築造する部分の切土および盛土についてはこの限りではない。

(3) 駐車場（自転車を含む）又はバルコニー等の屋根の道路面の先端から道路境界線までの距離を0.3m以上とし、構造材を金属製とする場合の色彩は白色系とする。

(4) 門扉および駐車場に扉（カーゲート）を設ける場合は、その柱等の面から道路境界線までの距離を0.3m以上とし、その構造を金属製とする場合の色彩はロートアイアン調、若しくは白色系とする。

(5) 物置、その他これに類する付属建築物を設ける場合は、その外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2.0m以上とする。ただし、外観を白色系とする場合はこの限りとししない。

(6) TVアンテナは壁付タイプとし、色は外壁色と同系色とする。

第2節 外構、囲障に関する基準

（土留めコンクリートブロック等の設置に関する基準）

第8条 協定区域内の道路に面して、単に土留めを目的とするコンクリートブロック等を新たに設ける場合は、次の各号に定めるものとする。

(1) 土留めコンクリートブロック等の面（笠木等は除く。）から道路境界線までの距離を0.3m以上とする。

(2) 土留めコンクリートブロック等の高さは、宅地地盤面より0.3m以下とする。

(3) 土留めコンクリートブロック等の色彩は白色系を基調とし、原色および華美な色彩を用いないものとする。

2 協定区域内の道路に面して、土留め擁壁等を新たに設ける場合の意匠および色彩は既存のものと同類似したものとする。

（かき又はさくの設置に関する基準）

第 9 条 協定区域内の道路に面して新たに設ける場合のかき又はさく（門柱、安全上設けるさく・玄関手すり等、および協定区域西側道路境界に接続するすみ切り部分より 1.0m の範囲は除く。）については次の各号に定めるものとする。

- (1) 生垣又は宅地地盤面からの高さが 1.2m 以下の透視可能なフェンス等のいずれかとする。
- (2) 生垣の位置は土留めコンクリートブロック等の宅地側に設けるものとする。
- (3) (1) および隣地境界のフェンス等の設置位置は道路境界線からその基礎となるコンクリートブロック等の面までの距離を 0.3m 以上確保するものとする。
- (4) (1) のフェンス等の基礎となるコンクリートブロック等の高さは、宅地地盤面から 0.3m 以下とする。
- (5) (1) のフェンス等の色彩は、ロートアイアン調、若しくは白色系を基調とし、原色および華美な色彩を用いないものとする。

第 10 条 協定区域内の隣地境界に新たに設ける場合のさくは、前条各号に準ずる透視可能なフェンス等とする。ただし、玄関・勝手口・窓等で互いの視線を隠すための幅が 2.0m 以内の目隠しフェンス等はこの限りではない。

第 3 節 緑化に関する基準

（緑化の定義）

第 11 条 緑化とは街並み景観を美しく保つために、地被類、生垣、低木、中木および高木（以下「樹木等」という。）を植栽することをいう。

- 2 地被類とは高さ 0.4m 未満の樹木または芝、苔、草花等の植物をいう。
- 3 生垣とは一般的な高さ 1.0m から 1.5m 程度の樹木を並べた垣根のほか、樹木等で連続的に緑化させた緑地帯も含めて生垣という。
- 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。

（樹木等の維持管理）

第 12 条 土地所有者等は、植栽の管理・保全について、次の各号に定めるように努めるものとする。

- (1) その宅地にある植栽を日常的に管理・保全するものとする。
- (2) 植栽された中木、高木の樹種は変更および撤去はしないものとする。また、その位置を変更する場合は第 18 条に定める方法で運営委員会の承認を得るものとする。
- (3) 植栽された中木、高木に枯れおよび著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。
- (4) 植栽された地被類、低木等の移植又は交換及び、増し植え等に関しては土地所有者等の責任において行うものとする。
- (5) 道路に隣接して自己敷地内に植栽された樹木については、枝葉等により車両・歩行者に支障を与えないよう適正に維持管理するものとする。
- (6) 生垣においては、透視可能となるように、枝葉等の剪定など適切な維持管理を行うものとする。

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、運営委員会の承認を得て一時的に設置する屋外広告物についてはこの限りではない。

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14条 協定区域内の住民が協調して、夜間照明を設置し、街ぐるみによる防犯対策や夜間のいえなみ景観の形成に取り組むことを目的とする。

(夜間照明の維持管理)

第15条 土地所有者等の建物と敷地に夜間照明を設置し、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土地所有者等が行うものとし、その設置基準や維持管理に関しては別途「灯りのいえなみ協定」として定める。

第3章 運営委員会

(運営委員会)

第16条 この協定の運営に関して別途定める「シエロ・ヴィスタ景観協定 運営規定」(以下「運営規定」という。)に基づく業務を実施するため、シエロ・ヴィスタ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って選出された委員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、委員の再任を妨げないものとする。
- 4 委員が欠けた場合の補欠委員は委員長が選任し、任期は前任者の残任期間とする。

(役員)

第17条 委員会には委員長1名、副委員長2名、会計委員1名置く。

- 2 委員長は委員の互選によるものとし、副委員長および会計委員は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て、この協定の運営業務を統括する。
- 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業務を代理する。
- 5 会計委員は、委員会の経理に関する業務をおこなう。

(景観基準に関する事前協議と完了確認)

第18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「建築等事前協議書」を提出し、その承認を受けなければならない。また、当該工事完了後は速やかに「景観協定完了確認書」を提出し、完了確認を受けるものとする。ただし、災害(地震、豪雨)等やむを得ない場合はこの限りではない。

- (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) 本協定に規定する付属建築物、工作物、囲障、駐車場（自転車を含む）およびバルコニーの屋根、門扉・カーゲート等の新設、改変等の行為を行おうとする場合。
 - (3) 宅地に植栽されている中木、高木の位置を変更する場合。
 - (4) 宅地内に設置されている常夜灯を移動および変更する場合。
- 2 協定区域内において、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を行う場合、当該確認申請の前に申請者は委員会に「建築等事前協議書」を提出し、その承認を受けるものとする。
- 3 前項に定める「建築等事前協議書」の審査に費用が要する場合は、当該確認の申請者の負担とする。

第4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19条 委員長は土地所有者等がこの協定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時は、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項の規定に基づく請求があった時は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第20条 委員長は、前条第1項又は第2項に基づく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時は、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21条 この協定の有効期間は松戸市長の許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在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、有効期間満了の翌日から起算して更に15年間同一の条件により一度のみ、更新されるものとする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第22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23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、松戸市長に申請してその許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、松戸市長に申請してその許可を受けなければならない。

(協定の引渡)

第24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、土地所有者等は運営規定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。

(協定区域に関わる街区内にある公共施設等の維持管理)

第25条 別添1に示す公道部分およびごみ置き場については、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26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。

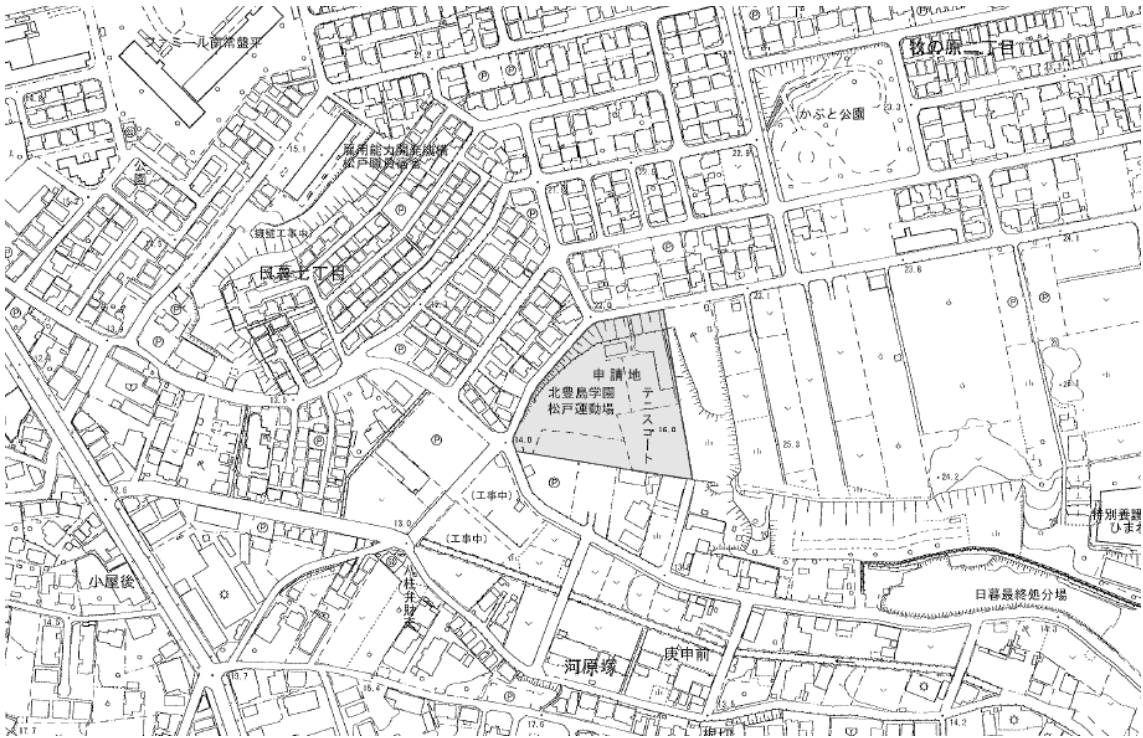
2 協定区域内の土地所有者等の数が、区画数の5分の4程度に達したときは、委員会を設置するものとする。

(協定の保管)

3 この協定は、許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付する。

以上

別添1「シエロ・ヴィスタ景観協定 協定区域図」



現地位置図



協定区域図

別添 2「建築物の色彩基準」

建築物等の外壁及び屋根において、対象とする色彩は、松戸市景観形成ガイドライン-色彩編に定める基調色、屋根色とした上で、色彩基準は別表のとおりとする。ただし、松戸市景観計画に定める伝統素材や自然素材、着色をしてない素材色は範囲外のもの、及び建築物等の外壁・屋根各面の垂直投影面積の1/5未満の範囲内で用いられる色彩については色彩基準の範囲外でも使用できるものとします。

別表

外壁・外装の基本とする色彩の範囲		
色相	明度	彩度
R系	8以上	1.0 以下
	3.0 以上 8.0 未満	2.0 以下
5.0YR～5.0Y	8以上	2.0 以下
	3.0 以上 8.0 未満	4.0 以下
0.0YR～4.9YR	8以上	2.0 以下
5.1Y～9.9Y	3.0 以上 8.0 未満	3.0 以下

屋根の基本とする色彩の範囲		
色相	明度	彩度
R系	7.0 以下	2.0 以下
0.0YR～4.9YR	7.0 以下	4.0 以下
5.0YR～9.9YR	7.0 以下	6.0 以下
Y系	7.0 以下	4.0 以下

※上表の基準には無彩色(N)を含み、明度のみが適用されます。