

兵庫町藤木西地区景観協定書

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6条）

第3章 良好な景観の形成のために定める基準

第1節 建築物等に関する基準（第7条・第8条）

第2節 囲障等に関する基準（第9条・第10条）

第3節 緑化に関する基準（第11条－第14条）

第4節 屋外広告物に関する基準（第15条）

第5節 その他の基準

第1款 共有施設のうち土地の所有権を含む物件（第16条・第17条）

第2款 良好な街並み環境保全及び安全性向上のために土地所有者等全員で維持管理を行う施設（第18条・第19条）

第4章 運営委員会（第20条－第24条）

第5章 景観協定に違反した場合の措置（第25条・第26条）

第6章 景観協定の有効期間（第27条）

第7章 雑則（第28条－第31条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 本協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）

第4章の規定に基づき、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事項を定めることにより、緑豊かな住宅地としての良好な景観の維持増進に資することを目的とする。

（名称）

第2条 本協定は、「兵庫町藤木西地区景観協定」と称する。

（用語の定義）

第3条 本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）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。

（協定の設定）

第4条 本協定は、法第90条第1項の規定に基づき、タマホーム株式会社（以下「申請者」という。）が設定し、協定区域内の土地所有者等（以下「土地所有者等」という。）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 本協定の目的となる土地の区域は、別紙1「景観協定区域図」に表示する区域とする。

（景観協定区域隣接地）

第6条 削除

第3章 良好な景観の形成のために定める基準

第1節 建築物等に関する基準

（建築物等に関する基準）

第7条 協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

（1）壁面位置の制限

ア 藤木西地区地区計画で定めた壁面位置の制限に規定する附属建築物に、車庫（カーポート、サイクルポート）、物置等も含むものとする。

（別紙2「道路図」及び別紙参考図1「壁面の位置の制限 概要図」参照）

イ 2階部分オーバーハング、バルコニー、出窓等は、壁面位置の制限に含まないものであるが、道路境界線までの距離は、1.

5 m 以上、道路境界線以外の境界線までの距離は 0.5 m 以上確保する。

(2) 建築物の階数

建築物の階数は、地階及びロフトを除き 2 以下とする。

(3) 外壁及び屋根の色彩

建築物の外壁（附属建築物も含む）及び勾配屋根の色彩は、別紙 3「外壁・屋根色彩基準」に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮しなければならない。

（工作物等に関する基準）

第 8 条 協定区域内の敷地、附属建築物及び外構は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路側から直接見えないよう、良好な修景を施し、景觀に配慮するよう努めるものとする。

(2) 空調室外機、電気温水器、給湯機、TVアンテナ、パラボラアンテナ及びこれらに類する建築設備を設けるときは、道路側には設けないものとし、止むを得ない場合は、植栽などを施し、直接見えないように良好な景觀に配慮するよう努めるものとする。

(3) 本協定設定時の区画を基準として、地盤面の高さ及び形状を変更してはならない。ただし、駐車スペース部分、玄関アプローチ部分及び造園を築造するための切土及び盛土、建築工事による 0.3 m 以内の変更については、この限りではない。

(4) 本協定設定時の区画を基準として、区画の分割をしてはならない。ただし、区画の統合及び協定設定時の区画への復元については、この限りでない。

(5) 道路境界から敷地内の外構部分については、景觀を重視した外構とする。

(6) 門柱の配置場所については、道路境界線から 1.0 m 以上離れた場

所とし、幅は2.0m以内、高さは1.5m以下とする。

(別紙参考図2「参考イメージ図」参照)

第2節 囲障等に関する基準

(沿道の囲障)

第9条 道路境界線沿いに垣又はさくを設ける場合は、生垣とする。高さは1m以下とし、延長1m当たり4本以上の低木を植樹するものとする。

(別紙参考図2「参考イメージ図」参照)

(境界塀)

第10条 隣地に面して境界塀を設ける場合は、境界線を基準とし地盤の高いほうの所有者が設置・所有(維持管理)するものとする。高低差が無い場合にあって、南北間に築造するときは南側の敷地内とし、東西間に築造するときは東側の敷地内とする。ただし、1区画に2ヶ所の境界塀が設置となる場合は、高低差を優先しそれ以外で設置箇所を調整し可能な限り平等に設置する。

2 境界塀を設ける場合は、道路境界線から2.0mの部分は、段差のない構造とする。

3 隣地境界線沿いに境界塀を設ける場合、設ける区画地盤面からの高さを1.2m以下とし、上部0.8mはネットフェンス及び鉄さく等とする。

第3節 緑化に関する基準

(街路樹の維持管理について)

第11条 別紙4の「土地利用図」に示す歩道部分の街路樹5本については、本協定区域内の土地所有者等全員にて設置する団地管理組合(以下「管理組合」という)の費用負担により維持管理するものとする。

(各敷地の緑化及び緑化の期限)

第12条 土地所有者等は、各敷地の空地について、可能な限り緑化を行うものとし、別途申請者が佐賀市役所と締結する「緑化推進等に関する協定書」を遵守するものとする。

2 前項の緑化は、土地所有者等となった日から1年以内に完了させるもの

とする。

（沿道の緑化）

第13条 土地所有者等は、協定区域内の道路との境界線に接する沿道について、緑化に努めるものとする。

（樹木等の維持管理）

第14条 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等の健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を自己の責任と負担で行わなければならない。

2 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等が枯死したときは、これを取り除き、他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。

3 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等の枝・葉が隣地及び道路等公共用地へ上空越境している場合は、隣地からの承諾を得られない限り、自己の責任において越境部分を速やかに除却しなければならない。

第4節 屋外広告物に関する基準

（屋外広告物に関する基準）

第15条 協定区域内において、敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、次の各号に定めるものは、この限りではないが地区計画で定める、壁面後退区域には設置出来ないものとする。

(1) 土地の所有者等の自己の用に供するもので、1敷地につき看板等の表示面積の合計が1.0㎡以下のもの（デジタルサインは不可）。

(2) 土地所有者等の共有地での広報に用するもの。

(3) 土地所有者等がその所有する土地・建物の販売活動のために行うもの。

第5節 その他の基準

第1款 共有施設のうち土地の所有権を含む物件

（モニュメント用地）

第16条 協定区域内に、別紙4の「土地利用図」に示すモニュメント（以下「モニュメント」という。）を、1箇所設ける。

2 モニュメントは、本協定区域内の土地所有者等全員の共有とする。

3 モニュメントは、管理組合の費用負担により維持管理するものとする。

4 モニュメント用地内の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、管理組合は速やかにこれを復元しなければならない。

(ゴミ集積所)

第17条 協定区域内に、別紙4の「土地利用図」に示すゴミ集積所(以下「ゴミ集積所」という。)を、2箇所設ける。

2 ゴミ集積所は、集積所を使用する本協定区域内の土地所有者等の共有とする。(別紙5「ゴミ集積所使用区分図」参照)

3 ゴミ集積所の維持管理は、管理組合の負担により行うものとする。

第2款 良好な街並み環境保全及び安全性向上のために土地所有者等全員で維持管理を行う施設

(防犯カメラ)

第18条 協定区域内に、別紙4の「土地利用図」に示す道路他の監視カメラを2台(以下「防犯カメラ」という。)を設ける。

2 防犯カメラは、本協定区域内の土地所有者等全員の共有とする。

3 防犯カメラの維持管理は、管理組合の負担により行うものとする。

(市道雨水排水側溝及び道路構造物への自発光式LED鋳等の埋設)

第19条 別紙6「道路縁石鋳(自発光式)設置平面図」に示す雨水排水側溝、道路構造物及びガードレール基礎部分にソーラーLEDタイル N F T 1 0 0 B /青、ソーラーLEDポイントライト Y H - Y S 青、ソーラーLEDシリンダー G F S 青(これらを以下「LED各製品」という。)を概ね2～3m間隔で設置する。

2 LED各製品は、道路管理者が所有する排水施設等に設置済であることを、本協定区域内の土地所有者等全員が認知する。

3 上記排水施設の管理は道路管理者が行うが、LED各製品本体及び取り付け部分の管理は、管理組合の負担により行うものとする。

4 上記LED各製品については、今後道路管理者が行う道路整備等に伴い、排水施設の構造等を変更する事となり撤去することとなった場合は、本協

定区域内の土地所有者等全員が容認するものとし、復元又は、補償は求めないものとする。

- 5 上記LED各製品が原因で事故等が発生した場合については、道路管理者に管理責任等は及ばないものとする。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第20条 本協定の運営に関する事項を処理するため、管理組合の中に兵庫県藤木西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、管理組合から選出された委員4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 委員会の招集は必要に応じ、委員長が行う。
- 5 委員の内、委員長と副委員長は退任後1年間、アドバイザーとして委員会の運営をサポートするものとする。
- 6 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21条 委員会に、委員長、副委員長、会計及び監査を各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、会計及び監査は、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、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、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 監査は、年1回委員会の経理に関する監査を行うものとする。

(総会)

第22条 管理組合の総会を年1回開催する。又、必要と認められる時に、臨時総会を開催するものとする。

- 2 総会の招集は委員長が行う。

3 次の各号に掲げる内容については、総会の議決又は承認によらなければならない。この場合土地の所有者等の過半数（委任状を含む。）以上の出席をもって成立し、第1号、第2号については、その過半数をもって決し第3号の事項については、その3分の2以上をもって決する。

(1) 委員会の決定事項の変更に関する事。

(2) 運営報告及び収支報告に関する事。

(3) 細則の設定、変更及び廃止に関する事。

（建築等に係る協議）

第23条 土地所有者等は、本協定区域内において、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、又は、附属建築物、工作物、塀、囲障、カーポート、サイクルポート、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為を行う場合は、当該行為に着手する前に、委員会に、別紙7「建築等計画協議書」（以下「協議書」という。）を提出し、その承認を受けなければならない。

2 協議書を審査する為に、専門知識が必要となりその為の費用が委員会以外の外部機関で発生する場合は、当該承認の申請者の負担とする。

3 委員会は、協議書の提出を受けた場合、速やかに審査をし、建築基準法、本景観協定、その他関連する法規に抵触せず、特段の問題がない場合、承認をするものとする。

（補則）

第24条 本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。

2 委員会は、協議書の審査を行うために、必要に応じて審査細則を定める場合がある。細則を定めた場合は、土地所有者等に回覧等で周知するものとし、総会にて承認を図るものとする。

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 25 条 委員長は、土地所有者等が本協定の定めに違反しているときは、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 本協定に違反した者は、前 1 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 26 条 委員長は、前条第 1 項又は第 2 項の規定に基づく請求を行った場合において、土地所有者等がその請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制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 本協定に違反した場合は、違約金として裁判費用等を当該土地所有者に請求出来るものとする。

第 6 章 景観協定の有効期間

（景観協定の有効期間）

第 27 条 本協定の有効期間は、佐賀市長の認可の公告のあった日以後 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になった日から起算して 10 年とする。

2 本協定は、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は、有効期間満了の日の翌日から起算して 10 年間同一条件により更新されるものとする。

第 7 章 雑則

（共有者等の取扱い）

第 28 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 29 条 本協定を変更しようとする場合は、法第 84 条の規定に基づき、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、佐賀市長の認可を受けなければならない。

- 2 本協定を廃止しようとする場合は、法第88条第1項の規定に基づき、土地所有者等の過半数の合意によりその旨を定め、佐賀市長の認可を受けなければならない。

(協定書の引渡等)

第30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、本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、当該土地に係る所有権、借地権その他の権利を移転する場合は、別紙8「所有権等変更届出書」により委員会へ届け出なければならない。

(疑義の処理)

第31条 本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 管理組合が設立されるまでは、管理組合で行うべき項目は、申請者が管理組合にかわり、申請者の費用により申請者が行うものとする。
- 3 協定区域内の土地所有者等が、別紙1に示す分譲戸数に対して60%以上に達したときは、速やかに委員会を設置するものとする。

(協定書の保管等)

- 4 本協定書は、原本2部作成し、1部を佐賀市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配付する。

(仮設建物の例外措置)

- 5 申請者を含む土地所有者等がその所有する土地・建物の売却活動のために仮設建物（インフォメーションセンター等）を設置する場合は、この協定の基準の適用外とする。ただし、建築基準法その他の関連するすべての

法規を遵守するものとし、適用外とする期間は、当該売却活動終了時までとする。