スマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定書

目次

第１章　総則（第１条-第３条）

第２章　景観協定の目的となる土地の区域（第４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　建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備に関する基準（第５条）
　第２節　工作物の位置、規模、用途及び形態意匠に関する基準　（第６条-第７条）
　第３節　緑化に関する基準　（第８条）
　第４節　屋外広告物の表示又は設置に関する基準　（第９条）

第４章　景観協定の有効期間（第10条-第12条）

第５章　運営委員会（第13条-第14条）

第６章　景観協定に違反した場合の措置（第15条）

第７章　雑則（第16条-第18条）

附則

別紙「スマートハイムシティ袖ケ浦　区域図」
　　「スマートハイムシティ袖ケ浦　フットパス位置図」
　　「スマートハイムシティ袖ケ浦　解説図」

第１章　総則

（目的）

第1条　スマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定（以下、「本協定」という。）は、景観法（平成 16 年法律第 110 号、以下、「法」という。）及び袖ケ浦市景観計画（平成 25 年 12 月 25 日告示、以下、「景観計画」という。）、袖ケ浦市景観条例（平成 25 年 12 月 20 日条例第 35 号、以下、「条例」という。）の規定に基づき、第 4 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、住宅地としての利便性を高め、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な住宅地の形成を促進し、快適な生活環境の確保に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条　本協定における用語の意義は、法、景観計画、条例、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。

（協定の締結・効力）

第3条　本協定は、東京セキスイハイム株式会社が締結し、袖ケ浦市長により認可を受けたスマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定（平成 28 年 9 月 7 日認可）を景観協定区域の変更等により、法 84 条 1 項に基づき変更したものである。

2　本協定は、法第 90 条第 1 項の規定に基づき、本協定の申請者が設定し、協定区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権並びに借地権を有する者（以下、「土地所有者等」という。）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4条　本協定の目的となる区域は、別添、スマートハイムシティ袖ケ浦　区域図（以下、「区域図」という。）に表示する区域とし、協定区域の一部を次の各号に掲げる地区に細区分するものとする。

（1）広場ゾーン

（2）沿道利用ゾーン

（3）集会所ゾーン

第３章　良好な景観の形成のために定める基準等

第１節　建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備に関する基準

（建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備に関する基準）

第5条　協定区域内の建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備については、次の各号に定める基準によらなければならない。ただし、広場ゾーン、沿道利用ゾーン及び集会所ゾーンはこの限りでない。

(1) 建築物の階数は地階を除き 2 以下とする。

(2) 建築物の用途は一戸建ての住宅とする。ただし、次のア又はイの一に掲げる用

途を兼ねるもので、当該用途に供する部分の床面積が、50 平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のものはこの限りではない。

ｱ　個人の事務所

ｲ　学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

(3) 建築物の高さは地盤面から 10 メートルを超えないものとする。なお、地盤面とは東京セキスイハイム株式会社と、当該土地購入予定者との土地売買契約時の宅盤高さとする。（以下、「宅地地盤面」という。）

(4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線、隣地境界線及び第 6 条（1）に掲げるフットパス境界線から第 8 条（1）に掲げる専有敷地側に 1 メートル以上後退させなければならない。ただし、次のアからエの一に掲げるものについてはこの限りではない。

ｱ　出窓で床面の高さが 0.5 メートル以上で、かつ建築物の外壁面からの出が 0.5 メートル以下のもの。

ｲ　物置等の付属建築物で床面積の合計が 3 平方メートル以下のもの。

ｳ　玄関ポーチで道路境界線、隣地境界線からの後退が 1 メートル以上確保され、かつ第 6 条（1）に掲げるフットパス境界線からの後退が 0.5 メートル以上確保されているもの。

ｴ　カーポート、サイクルポートで軒高が 2.3 メートル以下で、後退範囲内の床面積の合計が 5 平方メートル以下かつ柱で構成された常時 4 面を開放されたもの。ただし、屋根又は軒の先端は道路境界線、隣地境界線及び第 6 条（1）に掲げるフットパス境界線から 0.5 メートル以上後退させなければならない。

(5) 西側又は北側に宅地がある場合、その方向に向く窓はスリガラス等とする。ただし、隣地境界線より 3 メートル以上の距離がある場合はこの限りではない。また、近隣のプライバシーに対し相互で配慮するものとする。

(6) 宅地地盤面の高さは原則として変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土による地盤面の変更については、この限りではない。

(7) 各敷地においては、東京セキスイハイム株式会社と当該土地購入予定者との土地売買契約時の区画形状を変更してはならない。

第 2 節　工作物の位置、規模、用途及び形態意匠に関する基準

（工作物の位置、規模、用途及び形態意匠に関する基準）

第6条　協定区域内の工作物の位置、規模、用途及び形態意匠は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)　スマートハイムシティ袖ケ浦　フットパス位置図（以下、「位置図」という。）に示す共用通路境界線を「フットパス境界線」、フットパス境界線と隣地境界線に囲まれた部分を「共用通路」とし自転車及び歩行者の通行の用に供しなけ

ればならない。

(2)　土地所有者等はすべての共用通路に対し、工作物及び占用物を置いてはならない。

(3)　位置図に示す名称「東西フットパス」は幅員 3 メートルとし、スマートハイムシティ袖ケ浦　　解説図（以下、「解説図」という。）のように、隣地境界線よりそれぞれ最大 2.0 メートル、最少 1.0 メートルを円弧状とし、当該土地所有者が所有する。ただし、T 字交差点部及び袖ケ浦市袖ケ浦駅前 2 丁目 43 番地 14 は直線状に隣地境界線より 3.0 メートルとする。

(4)　位置図に示す名称「南北フットパス A」は幅員 2 メートルとし、中心よりそれぞれ 1 メートルを当該土地所有者が所有する。

(5)　位置図に示す名称「南北フットパス B」は隣地境界線から幅員を 2 メートルとし、当該土地所有者が所有する。

(6)　名称「東西フットパス」及び「南北フットパス A」「南北フットパス B」それぞれの交差点部は解説図のように、隅切りを 2.5 メートル設けフットパス境界線交差部に接する敷地を当該土地所有者が所有する。

(7)　造成完了時の共用通路に設置された舗装、集水桝及び外灯（以下、「フットパス施設」という。）を変更又は移動してはならない。

(8)　フットパス施設は当該土地所有者の所有とし、土地所有者等によって組成される団地管理組合が維持管理する。

(9)　かき又はさく（フェンス）を設ける場合は、次の各号に該当するものでなければならない。

ア　生垣又は宅地地盤面からの高さが 1.5 メートル以下のフェンス等の透視可能なもの。

イ　コンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から 60 センチメートル以下とする。

(10)　外構工事においては外構部材を統一してまちなみの景観に配慮するものとする。外構に用いる門塀、土留め及び舗装等に使用する部材は、第 5 章に定めるスマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定運営委員会の承認を得たものとする。施工時期等により同じ材料が入手できない場合は同等品による施工を行うものとする。その場合の外構部材の判断については同運営委員会にて定める。

(11)　物置その他これらに類する付属建築物を設ける場合は、共用通路から直接見えない位置に設置するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。

(12)　TV アンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれに類するものを設置する場合は、宅地地盤面から 7 メートルを超えないものとする。

（協定常夜灯）

第7条　夜間のまちなみ景観形成と防犯対策を目的とした協定常夜灯を次の各号に定める基準により設置する。ただし、広場ゾーン及び沿道利用ゾーン並びに集会所ゾーンはこの限りでない。

(1)　協定常夜灯は門灯及び庭園灯とし、共用通路幅員の広い方のフットパス境界線沿いに門灯 1 か所、庭園灯を 1 か所（角地の場合はそれぞれのフットパス境界線沿いに庭園灯 1 か所）を常夜灯として配置しなければならない。

(2)　協定常夜灯は光センサー付き機種とし、自動的に点灯及び消灯させるものを用いる。

(3)　協定常夜灯に要する電気代その他経費は、当該土地所有者等が負担する。

(4)　当該土地所有者等は、協定常夜灯に破損が生じた場合においては速やかに復元しなければならない。

第 3 節　緑化に関する基準

（緑化に関する基準）

第8条　敷地内の植栽は、景観を損なわないようその維持管理に努めるものとし、次の各号に定める基準によらなければならない。ただし、広場ゾーン及び沿道利用ゾーン並びに集会所ゾーンはこの限りでない。

(1)　土地所有者等は自己所有宅地から共用通路を除いた敷地（以下、「専有敷地」という）の面積に対し、緑化面積が 5%以上になるようにしなければならない。

(2)　以下の基準により植樹及び植栽を行うものとする。

ｱ　フットパス境界線沿い、及び道路境界線沿いに協定樹木（以下、「シンボルツリー等」という。）を設ける。

ｲ　フットパス境界線沿い、及び自動車車庫を設けない道路境界線沿いのシンボルツリー等は広葉樹とし、協定区域内の各宅地に高木 1 本(3 メートル以上)、中高木 2 本以上（1.5 メートル以上）を植樹するものとする。

ｳ　自動車車庫を設ける道路境界線沿いのシンボルツリー等は広葉樹とし、道路境界線から概ね 3 メートル以内に高木 1 本以上（3 メートル以上）を植樹するものとする。

ｴ　シンボルツリー等に枯れ及び著しい病害また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。

ｵ　専有敷地内は極力植栽に努めるものとし、フットパス境界線及び自動車車庫を設けない道路境界線から 0.4 メートル以上の範囲を緑化し、緑地空間の確保に努めるものとする。また、自動車車庫を設ける道路境界線沿いはその長さの 4 分の 1 以上を道路より可視できる位置に高さ 50 センチメートル程度の樹木で植栽するものとする。その際、地被への植栽にも極力配慮するものとする。

(3)　植樹及び植栽工事は、建築工事竣工時に完了させるものとする。

第 4 節　屋外広告物の表示又は設置に関する基準

（屋外広告物の表示又は設置に関する基準）

第9条　協定区域内に屋外広告物を設置する場合は、次の各号に定める基準を全て満たさなければならない。

(1)　道路境界線から 1 メートル以上後退し、宅地地盤面からの高さが 3 メートル以下であること。ただし、沿道利用ゾーンはこの限りでない。

(2)　表示面積の合計が 0.7 平方メートル以下であること。ただし、沿道利用ゾーン及び集会所ゾーンはこの限りでない。

(3)　意匠及び色彩は景観計画に定める基準を満たし、周辺の美観及び風致を損なわないものであること。

第 4 章　景観協定の有効期間

（有効期間）

第10条　本協定の有効期間は、認可の日から起算して 10 年とする。

2　本協定に関し、前項の期間満了前に土地所有者等より第 11 条に定める協定廃止の申請がなされない場合は、当該期間満了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。

（協定の変更及び廃止）

第11条　本協定の内容を変更しようとするときは、土地所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、袖ケ浦市長に申請してそ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ときは、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、袖ケ浦市長に申請してその認可を受けなければならない。

3　協定区域内は協定締結時に存する区画について土地所有者等が存在し、各宅地について土地所有権または借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の土地所有権または借地権を有する者とみなす。また、隣接する宅地が統合された場合も、協定締結時の区画に基づいて、それぞれの土地所有者等が存在するものとみなす。

（効力の承継）

第12条　土地所有者等は所有する土地又は建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書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、借地権その他権利を移転する場合、土地所有者等は第 5 章に定めるスマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定運営委員会が定める事項を書類により、同運営委員会へ届けなければならない。

第５章　運営委員会

（運営委員会）

第13条　本協定に関する事項を運営するため、スマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定運営委員会（以下、「運営委員会」という。）を設置し、次の委員を置く。ただし、広場ゾーン及び沿道利用ゾーン並びに集会所ゾーンの土地所有者等は委員に選任できないものとする。

委員長　　１名
副委員長　１名
会計　　１名

2　委員は、協定区域内の土地所有者等の互選とする。

3　委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、運営委員会を代表する。

4　副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。

5　副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるときはこれを代行する。

6　会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

7　委員の任期は 2 年とし、再任することができる。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

8　本協定の運営に必要な事項は運営委員会が定める。

9　土地所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなくてはならない。

（建築等の届出）

第14条　土地所有者等は、建築物の新築、増改築若しくは移転、景観計画、条例に関する変更、又は第 3 章に規定する事項の変更を行おうとする場合、当該工事に着手する前に、運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。

2　運営委員会は前項の場合、その内容が第 5 条から第 9 条の基準に適合していることを確認し、届出の日から起算して 15 日以内にその結果を書面により通知するものとする。

3　土地所有者等は、前項の通知があった後でなければ建築確認申請を行ってはならない。

4　第 1 項に定める建築等計画協議書の審査に要する手数料は、当該土地所有者等の負担とする。

第６章　景観協定に違反した場合の措置

（違反者への措置）

第15条　運営委員会は、本協定に違反した土地所有者等（以下、「違反者」という。）があった場合においては、同運営委員会の決定に基づき、違反者に対し当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

2　運営委員会は、土地所有者等が本協定の定めに違反している時は、同運営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、その他の措置を取ることを請求するこ

とができる。

3　請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

第７章　雑則

（裁判所への提訴）

第16条　前条第 1 項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、運営委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を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 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

（雑則）

第17条　本協定に定めるもののほかに、運営委員会の運営に関し必要な事項は、同運営委員会が別に定める。

（適用除外）

第18条　協定区域内に存する土地及び建物について、建築等に関する工事のための仮設建物の設置ならびに販売を目的とする事務所及び看板の設置は、その用に供する土地について、その設置期間に限り本協定を適用しない。

附則

（附則）

本協定書を 2 部作成し、1 部を袖ケ浦市長に提出し、1 部を委員長が保管し、土地所有者等に写しを配布する。

以上の景観協定を定める。

令和 3 年 10 月 20 日

千葉県袖ケ浦市袖ケ浦駅前 2－43－15

スマートハイムシティ袖ケ浦　景観協定運営委員会