

袖ヶ浦ブライトテラス景観協定書

目次

第1章 総則（第1条から第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 運営委員会（第6条から第7条）

第4章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物および工作物の敷地に関する基準（第8条から第10条）

第2節 建築物の位置、規模、色彩及び建築設備に関する基準 （第11条から第16条）

第3節 外構および協定防犯灯に関する基準（第17条から第23条）

第4節 屋外広告物に関する基準（第24条）

第5章 景観協定の有効期間（第25条から第27条）

第6章 景観協定に違反した場合の措置（第28条）

第7章 雑則（第29条から第31条）

附則

別紙「袖ヶ浦ブライトテラス 区域図」

「袖ヶ浦ブライトテラス 土地利用図」

「袖ヶ浦ブライトテラス コミュニティガーデン位置図」

「袖ヶ浦ブライトテラス 解説図（建築物）」

「袖ヶ浦ブライトテラス 解説図（外構）」

第1章 総則

(目的)

第1条 袖ヶ浦ブライトテラス景観協定(以下、「本協定」という。)は、景観法(平成16年法律第110条、以下、「法」という。)及び袖ヶ浦市景観計画(平成25年12月25日告示、以下、「景観計画」という。)、袖ヶ浦市景観条例(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および資産価値の維持向上を目的とする。

(適用範囲)

第2条 本協定の適用範囲は、協定区域内において建築物、工作物、建築設備、外構、協定防犯灯および屋外広告物を建築または設置する場合を対象とする。

(用語の定義)

第3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ほか、次の各号に各号に定めるところによる。

- (1) 道路：袖ヶ浦ブライトテラス土地利用図（以下、「土地利用図」という。）に示す市道神納4号線、道路Aおよび道路Bをいう
- (2) 通路：土地利用図にAで示す箇所をいう。
- (3) コミュニティガーデン：土地利用図にBで示す箇所をいう
- (4) 緑地：土地利用図にCで示す箇所をいう
- (5) 沿道緑地帯：土地利用図にDで示す箇所をいう

(協定の締結・効力)

第4条 本協定は、JID INVESTMENTS株式会社が締結し、袖ヶ浦市長により認可を受ける。

- 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ならびに賃借権を有する者(以下、「土地所有者等」という。)へ承継する。

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 本協定の目的となる区域は、別添、袖ヶ浦ブライトテラス区域図（以下、「区域図」という。）に表示する区域とする。

第3章 運営委員会

(運営委員会)

第6条 本協定に関する事項を運営するため、袖ヶ浦ブライトテラス景観づくり運営委員会(以下、「運営委員会」という。)を設置し、次の役員を置く。

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。

(建築物等の届出)

第7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4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8条から第24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、地区計画および景観計画の届出、ならびに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 建築物および工作物の敷地に関する基準

(宅地)

第8条 地盤面の変更は原則として行ってはならない。なお、地盤面とはJID INVESTMENTS株式会社と当該土地購入予定者との土地売買契約時(以下、「土地売買契約時」という。)の宅盤高さ(以下、「宅地地盤面」という。)とする。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。

- 2 既存擁壁は破損劣化等による修繕等を除き、変更を加えてはならない。ただし、擁壁表面の仕上げについてはこの限りではない。
- 3 宅地内に存する電柱および電線類地中化設備の位置等を変更してはならない。

- 4 建築物の敷地は本協定締結時の区域図に示す区画とし、区画の形状を変更してはならない。
- 5 建築物の敷地は筆界を超えて計画してはならない。

(コミュニティガーデン)

- 第9条 袖ヶ浦ブライトテラスコミュニティガーデン位置図に示すコミュニティガーデンは将来にわたって共用通路および共用植栽帯等の用に供しなければならない。
- 2 コミュニティガーデンにおいて、土地売買契約時の舗装部分（幅員 2.0 メートル以上）は将来にわたって歩行者の通行（車椅子等の安全な通行を含む）の用に供しなければならない。
 - 3 コミュニティガーデンの構造物および植栽等の所有権は当該土地所有者とする。ただし、維持管理は土地所有者によって組織される袖ヶ浦ブライトテラス管理組合（以下、「管理組合」という。）が行うものとし、土地所有者であっても管理組合の承諾なく変更または滅失してはならない。
 - 4 土地所有者等はすべてのコミュニティガーデンに対し、工作物及び占用物を設置してはならない。

(沿道緑地帯)

- 第10条 沿道緑地帯は道路境界線から1.0メートルまでの範囲とし、その構造・仕様および植栽等は土地売買契約時に運営委員会が指定する方法で整備しなければならない。
- 2 沿道緑地帯の構造物および植栽等の所有権は当該土地所有者とする。ただし、構造物および植栽等の維持管理は管理組合が行うものとし、土地所有者であっても管理組合の承諾なくこれを変更または滅失してはならない。
 - 3 土地売買契約時の沿道緑地帯用地の範囲を変更してはならない。

第2節 建築物の位置、規模、色彩及び建築設備に関する基準

(建築物の高さおよび階数)

- 第11条 建築物の高さは坂戸市場地区地区計画の基準に加え、次の各号に定める基準によらなければならない。
- (1) 最高高さは宅地地盤面から10.0メートル以下
 - (2) 軒高は宅地地盤面から8.5メートル以下
 - (3) 基礎立上がりの高さは宅地地盤面から1.0メートル以下
- 2 建築物の階数は地階を除き2以下とする。

(屋根)

- 第12条 屋根形状は切妻、寄棟、入母屋等の勾配屋根（3.5/10～8/10）を原則とし、片流れ屋根、陸屋根は禁止とする。
また、雪止めを設置する。
- 2 前項において、図-1 に示す条件を満たす屋根形状は切妻屋根と同等とみなすものとする。

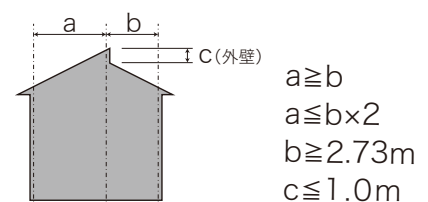


図-1

- 3 2階屋根の水平投影面積の1/3以下である下屋等の部分的な陸屋根や片流れは可能とする。
ただし、その最高高さは7メートル以下とする。
- 4 太陽光発電パネル、給湯パネルその他これらに類するものを設置する場合は、屋根勾配と同一勾配で設置するものとし、かつ屋根面から著しく離隔して設置してはならない。

(壁面の位置)

第13条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線、隣地境界線およびコミュニティガーデン境界線までの距離は坂戸市市場地区地区計画の基準に加え、次の各号に定める距離を後退しなければならない。

- (1) 道路境界線から1.5メートル以上（角地の隅切り部を除く）
 - (2) 隣地境界線およびコミュニティガーデン境界線から1.0メートル以上
- 2 前項の位置の制限において、次に掲げる建築物の部分であって、建設省通達「床面積の算定方法について」(昭和61年4月30日建設省住指発第115号)により床面積に算入されるものは前項各号に定める距離を後退しなければならない。ただし、同建設省通達により床面積に算入されない建築物の部分の後退位置は、前項各号の境界線から0.7メートル以上とすることができる。
- (1) ピロティ、ポーチ
 - (2) 吹きさらしの廊下
 - (3) バルコニー・ベランダ
 - (4) 屋外階段
 - (5) 出窓

(外観の色彩)

第14条 屋根や外壁等の色彩は、調和のとれた街並みとするため、袖ヶ浦市景観形成推進地区（袖ヶ浦ブライトテラス地区）（以下、「袖ヶ浦市景観形成推進地区」という。）の計画に定める基準に準拠するとともに、本協定とは別に運営委員会が定める「袖ヶ浦ブライトテラス街並みガイドライン」（以下、「街並みガイドライン」という。）に準拠するよう努めなければならない。

(建築物の外観)

第15条 道路およびコミュニティガーデンに面する建物立面は美観に配慮した計画とし、給湯器や室外機等の附帯設備機器および配管類を設置しないように配慮するものとする。ただし、止むを得ず設置する場合は、景観に配慮した目隠し等を施すものとする。

(アンテナ等)

第16条 建築物の屋内を除くすべての協定区域内において、TVアンテナ、アマチュア無線アンテナその他これらに類するものを設置してはならない。止むを得ず設置する場合は、平面アンテナ（フラットアンテナ）とし、または宅地地盤面から7メートルを超えないものとし、美しいスカイライン形成に配慮するものとする。

第3節 外構および協定防犯灯に関する基準

(外構)

第17条 協定区域内に建築物および工作物を建築または設置する場合の外構は、統一感のある街並みを形成することを目的に、本協定とは別に運営委員会が定める「街並みガイドライン」に準拠するよう努めなければならない。

(かき、柵等)

第18条 協定区域内はオープン外構とするため、道路境界、隣地境界、コミュニティガーデン境界に門扉、柵、フェンス、庭木戸等を設置してはならない。ただし、隣棟間の範囲においてはこの限りではない。

- 2 前項ただし書きの範囲における隣地境界沿いには次の各号に定める基準の全てを満たすフェンスを設置することができる。
 - (1) フェンス全体の高さが宅地の地盤面から1.2メートル以下のもの
 - (2) ブロック等基礎の高さが宅地の地盤面から0.4メートル以下のもの
 - (3) フェンスの透過率が50パーセント以上のもの

(シンボルツリー)

第19条 土地売買契約時に運営委員会が指定する本数（原則として道路の境界に沿って 15 メートルにつき高木 1 本、中木 1 本）のシンボルツリー（運営委員会が指定する樹種で高木は高さ 3.0 メートル以上、中木は高さ 2.0 メートル以上）を設けなければならない。

- 2 シンボルツリー用の植栽枠の形状および仕様等は運営委員会の指定するものとし、シンボルツリー以外の部分を灌木、地被等で覆うものとする。
- 3 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、速やかに復元をしなければならない。
- 4 シンボルツリー及び植栽枠工事は、建築工事竣工時まで完了させるものとする。

(統一門柱)

第20条 統一感のある美しい街並み形成のため、運営委員会が指定する門柱を道路境界から奥行き 1.0メートルの位置に設置しなければならない。

(沿道の舗装)

第21条 道路Aとの境界から0.5メートルまでの沿道範囲は、白御影石ピンコロ舗装（約10センチメートル角／割肌仕上げ）とする。ただし、アプローチ通路およびシンボルツリーの植栽枠は除くものとする。

(駐車場)

第22条 駐車場は隣地境界から0.5メートル以上離して設置する。

- 2 駐車場周りには原則としてフェンス、ゲート、屋根（カーポートを含む）等を設置してはならない。

- 3 隣地境界を介して隣戸と駐車場が並ぶ場合は低木等の植栽で緩衝帯を設けるものとし、塀またはフェンス等の工作物を設置してはならない。
- 4 駐車場の床は原則として緑化率60パーセント以上の緑化舗装等とする。ただし、1台分は道路境界に垂直に設ける場合に限り、緑化舗装以外の舗装とすることができる。

(協定防犯灯)

- 第23条 夜間の防犯性を高め、住宅地にふさわしい落ち着いた温かみのある夜の景観を確保するため、土地所有者等は道路およびコミュニティガーデンに沿って統一門灯および常夜灯（以下、「協定防犯灯」という。）を次の各号に定める基準により設置しなければならない。
- (1) 統一門灯は運営委員会が定める統一門柱の設置位置、仕様によるものとする。
 - (2) 道路Aに面する常夜灯は運営委員会指定の照明器具とし、シンボルツリー植栽枿内に設置する。
 - (3) 市道神納4号線、道路Bならびにコミュニティガーデンに面する常夜灯は運営委員会指定の照明器具とし、当該用地と宅地との境界線に沿って、10メートル当たり1灯を設置するものとする。
 - (4) 協定防犯灯は光センサー付き機種であって自動的に点灯及び消灯させるものを用いるものとし、住人が長期不在であっても動作する仕様としなければならない。
 - (5) 照明器具の光色は住宅地にふさわしい暖かみのある電球色（3,000K以下）とする。
- 2 協定防犯灯に要する電気代その他経費は、当該土地所有者等の負担とする。
 - 3 当該土地所有者等は、協定防犯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4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物の表示又は設置に関する基準)

- 第24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6メートル以下であること。
 - (2) 表示面積は1箇所当たり0.7平方メートル以下とし、その合計が2.0平方メートル以下であること。
 - (3) 意匠及び色彩は袖ヶ浦市景観形成推進地区の計画に定める屋外広告物の基準を満たし、周辺的美観及び風致を損なわないものであること。

第5章 景観協定の有効期間

(有効期間)

- 第25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 26 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26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、袖ヶ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、袖ヶ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 97 区画の宅地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27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 6 章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者への措置)

- 第28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、土地所有者等がこの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現状回復、その他の措置を取ることを請求することができる。
 - 3 前各項の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29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30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31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)

- 1 本協定書を2部作成し、1部を袖ヶ浦市長に提出し、1部を委員長が保管し、土地所有者等に写しを配布する。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の1に達したときは、速やかに運営委員会を設置するものとする。なお、運営委員会が設置された場合、景観協定運営組織発足届出書を袖ヶ浦市長に提出しなければならない。
- 3 第6条に規定する運営委員会が設置されるまでの期間は、JID INVESTMENTS株式会社が委員会を代行し、本協定に関する一切の事項を処理する。

以上の景観協定を定める。

令和4年3月31日

JID INVESTMENTS株式会社
代表取締役 森 秀一



千葉県木更津市中央二丁目2番18号
ヴェルビュ木更津102