

# ティアラ八潮グランオアシス景観協定

## 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3章 良好な景観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（第6条）
  - 第2節 敷地、附属建築物及び外構に関する基準（第7条）
  - 第3節 緑化に関する基準（第8条）
- 第4章 景観協定の有効期間（第9条）
- 第5章 雑則（第10条～14条）

## 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。）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、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、ティアラ八潮グランオアシス全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。さらに、この活動を通し、良好なコミュニティが醸成され、安心、安全で快適な街づくりを目指し、エリアマネージメントを推進させるものである。

### （名称）

第2条 この景観協定は、ティアラ八潮グランオアシス景観協定（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）及び都市緑地法（昭和48年法律第72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及び建物の所有を目的とする地上権者、賃借権及び借地権を有するものをいう。

(協定の設定)

第4条 この協定は、法第89条及び第90条第1項の規定に基づき、ティーア라운드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 協定区域内は、別図の「景観協定区域図」に表示する区域とする。なお、景観協定区域に隣接する一体性をもった土地についても「景観協定区域隣接地」とし、景観協定区域に加えることが出来るものとする。

## 第3章 良好な景観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等については、「八潮らしい街並み景観・分譲住宅認定制度」の認定基準を基本とし、その他、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 建築物の用途は、一戸建て住宅を基本とすること。
- (2) 建築物の階数は、地上2階建てを基本とすること。建築物の最高高さは10m以下となるよう努めること。
- (3) 建築物の屋根の形状は、道路に面して山型等となるよう切妻や寄棟の傾斜屋根とし、連続性を持たせること。
- (4) 建築物の外壁等は、道路境界から1m、隣地境界から60cm以上後退すること。
- (5) 建築物の外壁の色彩は、既成市街地区分の色彩基準（R・Y R・Y：明度3以上・彩度6以下、それ以外の有彩色：明度3以上・彩度2以下、無彩色：明度3以上）に適合した基調色とすること。
- (6) 雨樋や配管類等は、通りから見えにくい場所に設ける。露出する場合には、色彩の調和に配慮すること。
- (7) 建築物の外壁の材料は、道路に面した部分の一部に、自然素材（木、漆喰等）又は木目調や石目調の外壁材を用いること。
- (8) 窓や開口部は、眺望や風通し、日照に配慮すること。玄関に、ゆったりとした庇や軒下の空間を設けること。屋内外をつなぐ箇所に、縁側やテラス等を設けること。

## 第2節 敷地、附属建築物及び外構に関する基準

### (敷地、附属建築物及び外構に関する基準)

第7条 協定区域の敷地、附属建築物及び外構については、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 敷地の最低面積は120㎡以上とする。ただし、全体計画において120㎡未満の敷地及び路地状敷地（埼玉県建築基準法施行条例第3条ただし書きを適用しないものに限る）については、それぞれ全体区画数の10%まで可能とする。
- (2) 屋外設備機器等や物置・それに類する附属建築物等の設置位置は、通りから見えない位置とすること。やむを得ず通りに面して設置する場合には、目隠し等デザインの調和に配慮すること。
- (3) 道路境界部に門柱などの入り口を明示するしつらえを設ける。道路から玄関までのアプローチ部分は、空間に変化を設ける。（高低差、曲線、舗装材など数種類使用する等）庭先にベンチやガーデンチェアを設置できるスペースを設ける。
- (4) 道路に面する部分にかき又は柵を設けないよう努めること。かき又は柵などを設ける場合には、生け垣や木製ルーバー等の自然素材を用いる。ブロック塀を設ける場合は、60cm以下の基礎の上に透視可能（透過率30%以上）なフェンス等（ブラウン系）を使用すること。ただしタウングートは除く。
- (5) 隣地境界部には、原則生け垣を設ける。
- (6) 夜間照明として、各敷地の道路に面する部分に屋外照明設備（暖色等）を1基以上設置すること。

## 第3節 緑化に関する基準

### (緑化に関する基準)

第8条 協定区域内の緑化については、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 敷地に接する道路から見える箇所に、四季の移ろいを感じられる中高木を1本以上植栽すること。
- (2) 通りから見える箇所に、1㎡以上の緑地を設け低木を植栽をすること。
- (3) 玄関先に花壇や鉢植え等を設置できる空間を設けること。

## 第4章 景観協定の有効期間

### (協定の有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、八潮市長の認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、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに15年間同一条件により更新されるものとする。

## 第5章 雑則

### (共有者等の取り扱い)

第10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11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、八潮市長に申請してその認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、八潮市長に申請してその認可を受けなければならない。

### (協定書の引き渡し)

第12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、借地権その他の権利を移転する場合、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、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

### (協定区域内にある公共施設等の維持管理)

第13条 景観協定区域図に示す公道部分の日常清掃及び除草活動等の維持管理等について、公共施設管理者と協議し、協働して行うことにより、協定区域内の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14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、八潮市と協議のうえ解決するものとする。

## 附則

### (運営委員会)

- 1 景観協定区域内の土地所有者等が運営委員会を設置することが可能な人数になった際は、運営委員会を設置するものとする。

### (経過措置)

- 2 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。

### (一人景観協定が効力を有することになった届出)

- 3 一人景観協定が効力を有することになった旨の届出を八潮市長に提出するものとする。

### (協定書の提出及び保管)

- 4 この協定書は、正副1部ずつ作成し、それらと正の写し1部を八潮市長に提出する。  
なお、協定認可後、副を申請者が保管し、その写しを新たに土地の所有者等になった者に配布するものとする。