

# パレットコート柏たなか エヴァーシティ 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、パレットコート柏たなか エヴァーシティ景観協定区域全体で調和のとれた街並み景観を形成することを目的とする。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「パレットコート柏たなか エヴァーシティ景観協定」（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、別添1「パレットコート柏たなか エヴァーシティ景観協定 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、または、第一種低層住居専用地域の用途制限に準ずる兼用住宅
  - 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、0.5m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

※立ち上がり、立ち下がりを含む壁面の高さが0.6mを超える部分が、格子状で見通し可能(透過率50%以上)であること  
(地区整備計画の壁面の位置の制限に準ずる)

ウ 門扉、カーゲート

※透過率が50%以上であること。門柱に付属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で、片側2m以内かつ高さが1.2m以下であること  
(地区整備計画の壁面の位置の制限に準ずる)

エ 駐車場(自転車を含む)の屋根

※高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内  
(地区整備計画の壁面の位置の制限に準ずる)

(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、協定区域内の各エリアごとの街並み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ロートアイアン調、木目調、若しくは白色系を基本とし、第17条に定める運営委員会(以下、「運営委員会」という)の承認を得た部材とする。

※道路境界線から1.0mの間に設ける場合は、駐車場は高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以内、バルコニー等は立ち上がり、立ち下がりを含む壁面の高さが0.6mを超える部分が、格子状で見通し可能(透過率50%以上)とすること  
(地区整備計画の壁面の位置の制限に準ずる)

(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、木目調、若しくは白色系を基本とし、運営委員会の承認を得た部材とする。

※道路境界線から1.0mの間に設ける場合は、透過率50%以上とすること。  
門柱に付属する袖がきがコンクリートまたはブロック等で、片側2m以内かつ

高さが 1.2m 以下であること

(地区整備計画の壁面の位置の制限に準ずる)

- (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。
- (6) TV アンテナは壁付タイプとし、色は原色および華美な色彩を用いないものとする。また、大きさは長辺もしくは直径が 80 cm 以下に収まるものとする。

## 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 0.2m 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アースカラーを基調とし、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様としたものとする。

(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 0.2m 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、木目調、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。

(目隠しフェンスに関する基準)

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をいう。
- 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、樹木等の管理・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) その宅地にある樹木等を日常的に管理・保全するものとする。
- (2) 植栽されたシンボルツリー、または、街のシンボルツリー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 19 条に定める方法で第 17 条に定める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等については、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、表札、エリアネーミングプレート、サインポール、または、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 灯かりのいえなみに関する基準

(灯かりのいえなみの目的)

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。

(灯かりに関する事項)

第 15 条 協定区域内の灯かり等については、次の各号に定めるよう努めるものとする。

- (1) 玄関ポーチ灯・門柱灯・道路に面した外壁灯、庭園灯またはフットライト等の光色は、色温度が低い電球色とする。
- (2) 屋外照明灯は、光センサーを建物の南方向軒下に設置し、その感知により夕刻から明け方にかけて点灯させる常夜灯（以下「常夜灯」という）とする。
- (3) 常夜灯の点灯時間等は、建物形状および配置の条件によって異なる旨を協定締結者相互に確認するものとする。

- (4) 常夜灯は撤去しないこととし、位置の変更をする場合は、運営委員会と協議するものとする。

(夜間照明の維持管理)

第 16 条 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、消耗品等による点灯不能の場合は、速やかにその交換を行うものとする。

### 第 3 章 運営委員会

(運営委員会)

第 17 条 この協定の運営に基づく業務を実施するため、パレットコート柏たなか エヴァーシティ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 3 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。
- 5 その他、運営については別途「景観協定運営細則」に定めるものとする。

(役員)

第 18 条 委員会には委員長、副委員長、会計を各 1 名以上置く。

- 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。
- 6 その他、運営については別途「景観協定運営細則」に定めるものとする。

(景観基準に関する事前協議と完了確認)

第 19 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（以下「建築物の建築等」という。）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（以下「工作物の設置等」という。）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土地所有者等は委員会に「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2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、当該確認の土地所有者等の負担とする。

#### 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20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、又は工作物の設置等をした時は、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21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提訴することができる。

- 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5章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第22条 この協定の有効期間は柏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、更新されるものとする。

#### 第6章 雑則

(共有者等の取扱い)

第23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24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、柏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、柏市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の引渡)

第 25 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 26 条 土地所有者等は別添 1 に示す公道部分およびごみ置き場について、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 27 条 この協定に定めのない事項又は協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、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「パレットコート柏たなか エヴァーシティ景観協定 協定区域図」



現地位置図



協定区域図



