

コモンステージ桜町 景観協定

コモンステージ桜町 景観協定 目次

第1章 協定の目的

- 第1条（まちづくりの目標および協定の目的）
- 第2条（協定の位置づけ）
- 第3条（協定区域）

第2章 用語の定義

- 第4条（用語の定義）

第3章 対象となる行為

- 第5条（対象行為の考え方）
- 第6条（対象行為）
- 第7条（届出対象行為）
- 第8条（相談対象行為）

第4章 景観形成の基準

- 第9条（基準策定の方針）

第1節 「丘陵からの眺望」の形成・維持に関する基準

- 第10条

【最高高さに関する基準】

- 第11条（建物および附属物、工作物の最高高さ）

【屋根の形状に関する基準】

- 第12条（建物の屋根の形状）
- 第13条（建物の屋根の素材・色）

第2節 「桜のある風景」の形成・維持に関する基準

- 第14条

【シンボルツリーに関する基準】

- 第15条（桜の植樹）

【外壁等の色の基準】

- 第16条（建物の外壁の色）
- 第17条（附属物の色）
- 第18条（工作物の色）

第3節 「緑豊かなまちなみ」の形成・維持に関する基準

第19条

【道路際の緑化に関する基準】

第20条（道路際の緑化・舗装に関する基準）

【道路際の植栽スペースの確保に関する基準】

第21条（建物の後退距離）

第22条（附属物の後退距離）

第23条（工作物の後退距離）

【その他屋外広告物に関する基準】

第24条（設置可能な屋外広告物の種類と大きさ）

第5章 協定の効力

第25条（効力の承継）

第26条（権利移転の届出）

第27条（有効期間）

第28条（協定の変更および廃止）

第6章 運営組織

第29条（協定運営委員会）

第7章 違反者に対する措置

第30条（違反者に対する措置）

（補則）

（適用除外）

（附則）

【別紙1】区域図、通りの名称

【別紙2】協定運営委員会が承認した除外対象

コモンステージ桜町 景観協定

第1章 協定の目的

(まちづくりの目標および協定の目的)

第1条

コモンステージ桜町の地は、見晴らしの良い丘陵に立地し、隣接する天王森古墳や東光寺観音堂などの歴史的資源やそれらを包み込む豊かな緑、遠くに眺める鷲頭山など周囲の山々や瀬戸内の海、市街地の黒い瓦屋根などが地域の風景を彩っています。開発前は地元企業の社員寮の団地でしたが、町名にも表れている通り、桜の樹が数多く植えられた地域の景観資源でもありました。また、東光寺観音堂の麓には、下松市指定天然記念物であるヤマザクラの大木が参道にアーチをかけています。

こうした特徴を踏まえ、この地で住宅地が開発されるにあたっては、「丘陵からの眺望」や「桜のある風景」、「緑豊かな自然」を「桜町らしい風景」として捉え、その魅力を継承・発展させることをまちづくりの目標として掲げて住まいづくりを進めています。しかし、まちの風景は開発後も変化を続けるものであり、時間をかけて成熟させていくためには、新しい住民が地域の魅力に対する認識を共有し、それぞれに守っていく必要があります。

そこで、この“桜町らしい風景”の形成と維持に取り組むための住民同士の共通ルールとして、景観法に基づく景観協定として「コモンステージ桜町景観協定（以下、本協定とする。）」を締結し、本協定区域内（以下、区域内とする。）における良好な景観の形成のために必要な基準を定めるものとします。

(協定の位置づけ)

第2条

本協定は、景観法第81条に基づく景観協定として下松市長により認可を受けるものとします。

(協定区域)

第3条

本協定の目的となる区域および景観法第81条第3項の規定による景観協定区域隣接地は、【別紙1】に表示する区域とします。ただし、公園や道路、調整池など公共施設の用に供する土地は除きます。

第2章 用語の定義

(用語の定義)

第4条

本協定における用語のうち、次に掲げる用語については、それぞれ当該各号に定めるものとします。なお、その他の用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、景観法（平成16年法律第110号）、下松市景観条例（平成24年下松市条例第34号）および山口県屋外広告物条例（昭和41年山口県条例第41号）に定めるところによるものとします。

(1) 景観協定運営委員会

本協定の運営に関する事項を処理するための組織。（以下、「協定運営委員会」とします。）

(2) 建物

建築物のうち、住宅の母屋など、その土地の用途の目的に使用するもの。

(3) 附属物

建築物のうち、カーポートや自転車置場、物置など、建物以外で屋根と柱または壁があるもの。

(4) 工作物

垣やさく、門扉、門柱、塀、花壇、パーゴラ、自動販売機など、土地または建築物に定着して設置されるもののうち、建物および附属物以外のもの。

(5) シンボルツリー

各宅地の敷地にある「桜」。

(6) 樹木に関する用語

- 1 緑化 生垣、低木、中木および高木を植樹すること。
- 2 地被類 植樹時の樹高が0.2m未満の樹木又は地表を覆う芝、苔等の植物。
- 3 生垣 植樹時の樹高が1m以上の樹木を並べた垣根。
- 4 低木 植樹時の樹高が0.2m以上1.5m未満の樹木。
- 5 中木 植樹時の樹高が1.5m以上3m未満の樹木。
- 6 高木 植樹時の樹高が3m以上の樹木。

第3章 対象となる行為

(対象行為の考え方)

第5条

建物の建築行為や土地の形質の変更など、街並みの形成に影響を与える行為であつて、かつ事後変更が困難な行為については、協定運営委員会で精査を行うものとし、協定運営委員会への書類の届出が必要な「届出対象行為」とします。

- 2 植栽の管理に関する行為や附属物の建築など、街並みの形成に影響を与える行為であるものの、その影響が限定的な行為や事後変更することが容易な行為については、協定運営委員会への事前相談が必要な「相談対象行為」とします。

(対象行為)

第6条

区域内の土地の所有者および借地権を有する者(以下、「土地の所有者等」とします。)は、次の行為を行う場合は、事前にそれぞれ協定運営委員会へ届出または相談を行うものとし、特に、届出対象行為については、建築確認申請の手続きを行う前に本協定の届出を行うものとし、

- (1)届出対象行為 ・ 建築基準法上の建築確認申請を要する行為
(例：床面積が10㎡を超える建築行為等)
- (2)相談対象行為 ・ 建築基準法上の建築確認申請を要しない行為のうち、以下のもの
- 床面積が10㎡以内の建築行為
 - シンボルツリーの植樹・移植・伐採
(剪定等通常の管理行為は除く)
 - 附属物の設置(例：カーポート、自転車置場、物置等)
 - 高さ1mを超える工作物の設置
(例：バーベキューコーナー、かまど等)
 - 屋外広告物の設置

(届出対象行為)

第7条

協定運営委員会は、土地の所有者等より届出対象行為についての届出があつた場合、その内容が第4章の基準に適合していることを確認し、届出のあつた日から起算して30日以内にその結果を書面により通知するものとし、

- 2 土地の所有者等は、前項の通知があつた後に、建築確認申請を行うものとし、
- 3 協定運営委員会は、第1項の届出に対する通知を行った場合には、その内容について複製を作成し、通知した日から起算して5年間保管するものとし、

(相談対象行為)

第8条

協定運営委員会は、土地の所有者等より相談対象行為についての相談があった場合、その内容が第4章の基準に適合していることを確認し、相談の受付手続を行った日から起算して15日以内にその結果を回答するものとします。

2 協定運営委員会は、前項の相談に対する回答を行った場合には、その内容について記録を作成し、回答した日から起算して5年間保管するものとします。

第4章 景観形成の基準

(基準策定の方針)

第9条

本協定の基準は、“桜町らしい風景”をつくる「丘陵からの眺望」や「桜のある風景」、そして「緑豊かな街並み」を形成・維持するために必要な項目について設けるものとします。

第1節 「丘陵からの眺望」の形成・維持に関する基準

第10条

丘陵からの眺望の形成・維持を図るため、建物および附属物、工作物は、最高高さを抑える、屋根の形状や素材、色を限定するなど、第1節の基準に適合することとします。ただし、災害対応時の仮設建築物等であって、協定運営委員会が承認するもの（【別紙2】参照）はこの限りでないものとします。

【最高高さに関する基準】

(建物および附属物、工作物の最高高さ)

第11条

建物および附属物、工作物の最高高さは10m以下とします。ただし、TVアンテナおよびその他アンテナ類、ならびに電柱については、この限りでないものとします。

【屋根の形状に関する基準】

(建物の屋根の形状)

第12条

建物の最上階の屋根の形状は、勾配屋根を原則とし、その他の形状の屋根（陸屋根や曲面屋根など）の面積は、最上階の面積の5分の1以下とします。

2 古墳のある方向に対しては、最上階の屋根が勾配屋根に見えるように配慮することとします。

(建物の屋根の素材・色)

第13条

建物の屋根は、瓦屋根を原則とし、落ち着いた色彩で統一するために、以下に定めるいずれかの基準に適合するものとします。ただし、瓦一体型の太陽光発電システムなど、景観に対する配慮があるものとして協定運営委員会が承認するもの（【別紙2】参照）は、この限りでないものとします。

- (1)濃い茶色（色相 Y・YR・R）
 - ・明度4以下 彩度3以下
- (2)濃い灰色（色相 Y・YR・R 以外）
 - ・明度4以下 彩度1以下
- (3)黒色（色相 N）
 - ・明度4以下

（※色彩の基準値は日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル値によるものとします。）

第2節 「桜のある風景」の維持形成に関する基準

第14条

桜のある風景を形成・維持を図るため、各敷地においては道路際に桜を植樹するなど、第2節の基準に適合することとします。ただし、協定運営委員会が承認するもの（【別紙2】参照）はこの限りでないものとします。

【シンボルツリーに関する基準】

（桜の植樹）

第15条

各敷地に桜を1本以上、道路または公園から見える範囲に植えることとします。

- 2 前項は、協定運営委員会が承認する場所に植樹する場合（【別紙2】参照）はこの限りでないものとします。
- 3 各敷地の桜は、区域内の景観を創出する重要な要素であるため、住民は適切に管理するよう努力するものとします。

【外壁等の色の基準】

（建物の外壁の色）

第16条

建物の外壁の色は、原色に近い派手な色を避けるために、以下に定めるいずれかの基準に適合するものとします。

- (1)暖色系の色（色相 Y・YR・R）
 - ・明度9以下 彩度6以下
- (2)その他の色（色相 Y・YR・R 以外）
 - ・明度9以下 彩度3以下

（※色彩の基準値は日本工業規格 Z8721 に定めるマンセル値によるものとします。）

(附属物の色)

第17条

附属物の外壁および屋根の色は、原色に近い派手な色を避けるものとします。

(工作物の色)

第18条

工作物の主要部分の色は、原色に近い派手な色を避けるものとします。

第3節 「緑豊かなまちなみ」の形成・維持に関する基準

第19条

緑豊かなまちなみの形成・維持を図るため、建物および附属物、工作物については、道路際に植栽スペースを確保する、色彩や形態について植栽との調和を図るなど、第3節の基準に適合することとします。ただし、植栽で隠すなど景観に対する配慮があるものや災害対応時の仮設建築物等であって、協定運営委員会が承認するもの(【別紙2】参照)はこの限りでないものとします。

【道路際の緑化に関する基準】

(道路際の緑化・舗装に関する基準)

第20条

敷地の道路沿いは、敷地への出入口および駐車スペース、ならびに郵便受けその他宅配ボックス等の投函口の前を除き、その道路に対する前面を緑化するものとします。

2 敷地への出入口および駐車スペースで、道路境界から0.6m以内の範囲の舗装仕上げはベージュ色のタイルとします。

【道路際の植栽スペースの確保に関する基準】

(建物の後退距離)

第21条

建物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、以下の基準に適合するものとします。

(1)道路に接する部分 1.5m以上

ただし、協定運営委員会が承認するもの(【別紙2】参照)は、1m以上とします。

(2)その他の部分 1m以上

(附属物の後退距離)

第22条

附属物(※軒や庇の先を含む。)から道路の境界線までの距離は、0.6m以上とします。ただし、道路に対する前面を全て植栽で隠すなど、景観に対する配慮があるものとして協定運営委員会が承認するもの(【別紙2】参照)は、この限りでないものとします。

(工作物の後退距離)

第23条

工作物から道路の境界線までの距離は、0.6m以上とします。ただし、花壇や季節の飾りつけなど、良好な街並み景観を演出する目的で設置する工作物で協定運営委員会が承認するもの(【別紙2】参照)については、この限りでないものとします。

【その他屋外広告物に関する基準】

(設置可能な屋外広告物の種類と大きさ)

第24条

区域内に設置できる屋外広告物は、次の通りとします。

- (1)自家用の屋外広告物(自宅の表札や自営業の看板に類するもの)
- (2)区域内における土地、建物の販売および管理において必要と認められるもの
- (3)交通標識や選挙時の掲示場等、住民の生活や安全、地域の自治管理上必要なものとして協定運営委員会が承認するもの(【別紙2】参照)

2 道路に面して自家用の屋外広告物を設置する場合は、派手な色彩を避けるとともに、大きさは0.6㎡以下(※概ねA1ポスターサイズ以下に相当)とします。

第5章 協定の効力

(効力の承継)

第25条

土地の所有者等は、土地の所有権もしくは建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転しようとする場合においては、本協定の内容を新しい土地の所有者等に継承するものとします。

2 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとします。

(権利移転の届出)

第26条

土地の所有者等は、所有権等を第三者に譲り渡す場合、新たな土地の所有者等に対してこの協定の内容を明らかにするために、協定書の写しを譲り渡さなければならないものとします。

2 新たな土地の所有者等は、協定運営委員会に対して、新たに土地を所有することになった旨の届出を行わなければならないものとします。

(有効期間)

第27条

本協定の有効期間は、効力が生じた日から起算して10年とします。

2 本協定は、有効期間の満了前に本協定の廃止に対する土地の所有者等の過半数の合意が無い場合は、有効期間満了の日の翌日から起算して10年間、自動更新されるものとします。

(協定の変更および廃止)

第28条

本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、下松市長に申請してその認可を受けるものとします。

2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、下松市長に申請してその認可を受けるものとします。

第6章 運営組織

(協定運営委員会)

第29条

本協定に関する事項を運営するため、協定運営委員会を設置します。委員の構成は次の通りとします。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 2名
- (3) 会計 1名
- (4) その他委員 若干名

2 委員は、土地の所有者等の互選とします。なお、1区画の土地共有者又は共有借地権者は、その内の1人を代表者として選任します。

3 委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、委員会を代表するものとします。

4 副委員長および会計は、委員の中から委員長が任命するものとします。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代行するものとします。

6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理するものとします。

7 委員の任期は1年とし、再任することができるものとします。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とします。

第7章 違反者に対する措置

(違反者に対する措置)

第30条

委員長は、本協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合においては、協定運営委員会の決定に基づき、違反者に対して当該行為を是正するよう請求できるものとします。

- 2 違反者が前項の請求に従わなかった場合の対応については、協定運営委員会で決定するものとします。

(補則)

本協定に定めるもののほかに、協定運営委員会の運営・組織・議事および委員に関し必要な事項は、協定運営委員会が別に定めるものとします。

(適用除外)

次に掲げるものは、その使用期間に限って本協定を適用しないものとします。

- 1 コモンステージ桜町の土地、建物の販売を目的とする事務所および造成、建築等に関する工事のための仮設建物およびその用に供する敷地
- 2 災害のあった場合の応急仮設建築物
- 3 公共施設の用に供する土地
- 4 周囲の景観に対する配慮があるものであって、かつ住民の生活や安全、地域の自治管理上必要なものとして協定運営委員会が承認するもの

(附則)

- 1 この協定は、認可原本を委員長が保管し、土地の所有者等の全員に写しを配布します。
- 2 協定運営委員会が設置されるまでの期間は、本協定に関する一切の事項を積水ハウス株式会社が代行して処理します。

【別紙2】協定運営委員会が承認したものについて

第1節 「丘陵からの眺望」の形成・維持に関する基準

第10条

災害対応時の仮設建築物等であって、協定運営委員会が承認するもの

- ・災害や事故への対応のために一時的に設置される仮設の建築物や工作物

第13条（建物の屋根の素材・色）

景観に対する配慮があるものとして協定運営委員会が承認するもの

- ・瓦一体型の太陽光発電システムなど、瓦型に加工されたもの

第2節 「桜のある風景」の維持形成に関する基準

第14条

桜の植樹について、協定運営委員会が承認するもの

- ・住民の高齢化や長期の不在等、桜の維持管理が著しく困難であると判断される場合

【シンボルツリーに関する基準】

第15条 第2項（桜の植樹）

桜を植樹する位置について、協定運営委員会が承認する場所

- ・旗竿敷地など道路に接する間口が著しく狭い敷地内

第3節 「緑豊かなまちなみ」の形成・維持に関する基準

第19条

景観に対する配慮があるものであって、協定運営委員会が承認するもの

- ・道路や公園から見えにくいように姿を植栽で隠した建築物や工作物

災害対応時の仮設建築物等であって、協定運営委員会が承認するもの

- ・災害や事故への対応のために一時的に設置される仮設の建築物や工作物

【道路際の植栽スペースの確保に関する基準】

第21条(1)（建物の後退距離）

外壁またはこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離について、道路に接する部分であって、1.5m以上の基準を1m以上の基準として緩和できるものとして、協定運営委員会が承認するもの

- ・敷地が2以上の道路に接している場合または敷地の形状が著しく不整形である場合であって、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分

第22条（附属物の後退距離）

景観に対する配慮があるものであって、協定運営委員会が承認するもの

- ・道路や公園から見えにくいように姿を植栽で隠した建築物や工作物

第23条（工作物の後退距離）

良好な街並み景観を演出する工作物として協定運営委員会が承認するもの

- ・照明
- ・正月や七夕、クリスマス等の季節のイベントにあわせて行う一時的な飾りつけ
- ・植栽の足下に設置する高さ1 m以下の彫刻や置物

第24条（設置可能な屋外広告物の種類と大きさ）

住民の生活や安全、地域の自治管理上必要なものとして協定運営委員会が承認する屋外広告物

- ・交通標識（行政が関与せず、地域・個人独自で設置するもの。例：飛び出し注意などの安全注意喚起標識など）
- ・選挙時の掲示場

【その他】

- ・協定運営委員会の運営規則に記載のあるもの