

ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定

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

第1節 建築物に関する基準（第6条－第10条）

第2節 工作物等に関する基準（第11条－第17条）

第3節 緑化に関する基準（第18条－第20条）

第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第21条）

第5節 その他良好な景観の形成に関する基準（第22条－第23条）

第4章 運営委員会（第24条－第27条）

第5章 景観協定に違反した場合の措置（第28条－第29条）

第6章 景観協定の有効期間（第30条）

第7章 雑則（第31条－第35条）

附則

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章の規定に基づき、第5条に規定する景観協定区域（以下「協定区域」という。）において良好な景観を形成する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促進を図ることによって、良好な景観形成に資することを目的とする。

(名称)

第2条 この景観協定は、ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定（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）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによる。

2 土地所有者等とは、協定区域における宅地の所有者及び借地権を有する者をいう。

(協定の締結)

第4条 この協定は、法第81条第1項の規定に基づき、積水ハウス株式会社、パナソニックホームズ株式会社、トヨタホーム株式会社、東京セキスイハイム株式会社、ミサワホーム株式会社、大和ハウス工業株式会社、スウェーデンハウス株式会社及び住友林業株式会社が締結し、協定区域において土地所有者等となった者に承継する。

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 この協定の目的となる協定区域は、別紙1「ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定区域図」（以下「区域図」という。）に表示する区域とする。

2 この協定は、景観協定区域隣接地を定めるものとし、区域図に表示する区域とする。

第3章 良好な景観形成のために定める基準

第1節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第6条 宅地に建築することができる建築物は、建築基準法別表第二

(い) 項第1号に規定する住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。）、同項第2号に規定する兼用住宅、同項第8号に規定する診療所及びこれらに附属する建築物とする。

2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に規定するもののうち、次の各号のいずれかに該当する用途を兼ねるものとする。

(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

(4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(6) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

（建築物の規模）

第7条 建築物の建蔽率は50パーセント以下とする。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物においては、60パーセント以下とする。

2 建築物の容積率は100パーセント以下とする。

3 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

4 建築物の各部分における地盤面からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.

2.5 を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。ただし、共有地、ゴミ置場及び地上器置場との隣地境界線においてはこの限りでない。

(建築物の位置)

第8条 駐車場又は駐輪場に上屋を設ける場合は、柱面及び屋根の先端から道路境界線までの距離は0.6メートル以上とする。

(建築物の形態意匠)

第9条 建築物の屋根及び外壁の色彩は、まちなみ景観を損なうことなく、周囲との調和に配慮するものとする。

2 別紙2「ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定建物制限図」(以下「建物制限図」という。)に示す壁面の窓ガラスは、隣地住戸に配慮し、型板ガラス、かすみガラス及び内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界線から2.5メートル以上離れた窓ガラスはこの限りでない。

3 建築物に屋上を設ける場合の手すりは、外壁面から0.9メートル以上後退して設置しなければならない。

(建築物の敷地)

第10条 宅地の統合は2区画までとし、統合できる宅地は、建物制限図に示す宅地とする。ただし、まちなみ樹木及びガーデンライトの設置においては、統合前の各宅地を基準とする。

2 区域図に示す宅地地盤高は変更してはならない。ただし、建築残土の宅地内処理、造園工事及び自動車車庫の設置等軽微な変更で、第24条に規定するヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定運営委員会(同条第1項を除き、以下「委員会」という。)が認めたものにおいてはこの限りでない。

3 各宅地における1台目の駐車場の位置は、別紙3「ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定1台目駐車場位置図及びまちなみ樹木図」(以下「位置図及び樹木図」という)に示すとおりとする。

る。

- 4 各宅地における車の出入口は、位置図及び樹木図に示すとおりとし、街区道路とその他の道路との隅切部分に設置してはならない。
- 5 各宅地において、街区道路に面し3台以上の駐車場を設置してはならない。ただし、2台目駐車場と3台目駐車場との間に中木又は間口1メートル以上の植栽帯を設けた場合はこの限りでない。
- 6 各宅地における人の出入口は、地区外道路に面して設置してはならない。
- 7 アプローチ及び駐車場における道路境界線から奥行0.6メートルにおいては、委員会が定める床面仕上げとしなければならない。
- 8 玄関ポーチまでのアプローチにおける道路境界線から奥行3メートル及び幅0.9メートルにおいては、委員会が定める床面仕上げとしなければならない。

第2節 工作物等に関する基準

(道路境界線に面する垣又は柵の構造)

第11条 区域図に示す道路に面する垣又は柵の構造は、次の各号に定めるものでなければならない。

- (1) 地区外道路及び地区外道路に通じる歩行者専用道路に面しては、委員会が定めるフェンス及び一部袖壁を設置しなければならない。
- (2) 街区道路に面して垣又は柵を設置する場合は、低木、中木又は生垣としなければならない。
- (3) 街区道路に面して目隠しスクリーンを設置する場合は、街区道路境界線から1メートル以上後退して設け、後退部分に低中木を植栽しなければならない。ただし、幅2メートル、高さ2メートル以内のスクリーンに限る。

(隣地境界線に面する垣又は柵の構造)

第12条 共有地に面しては、委員会が定めるフェンス及び一部袖壁を設置しなければならない。

2 隣地境界線に面して透可フェンスを設ける場合は、道路境界線から1メートル以上後退して設置しなければならない。

3 隣地境界線に面してブロック塀を設置してはならない。ただし、0.3メートル以下のブロック積はこの限りでない。

(土留めの種別)

第13条 区域図に示す道路及び隣地境界線に面する土留めは、次の各号に定めるものでなければならない。

(1) 隣地境界線に面しては、地盤面の高い宅地内に、委員会が定める種別の土留めを設置しなければならない。

(2) 街区道路境界線に面して土留めを設ける場合は、自然石としなければならない。

(3) 街区道路境界線に面して化粧ブロックを設置する場合は、街区道路境界線から0.3メートル以上後退し、後退部分には低木及び地被類を植栽しなければならない。ただし、1.5メートル以上後退して設ける場合はこの限りでない。

(4) 歩行者専用道路に面する土留めは、委員会が定める化粧ブロック又は自然石としなければならない。

(門塀等の位置)

第14条 宅地における門塀、門扉その他これらに類する工作物は、街区道路境界線から0.6メートル以上後退して設置しなければならない。ただし、高さが0.6メートル以下の工作物及び透過性を有する階段手すり等はこの限りでない。

2 街区道路境界線に面してポーチ及びポーチ階段を設置する場合は、街区道路境界線から0.3メートル以上後退し、アプローチ以外の後退部分には低木及び地被類を植栽しなければならない。

(門塀等の規模)

第15条 門塀、門扉その他これらに類する工作物の高さは、2メートルを超えてはならない。

(門柱の材料等)

第16条 宅地には門柱を設置しなければならない、かつ、委員会が定める材料及びデザインを用いなければならない。

(通信アンテナ等の位置)

第17条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 通信アンテナは、建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。

3 線状アンテナは設置してはならない。

4 高さ1メートルを越える大型給湯器を街区道路に面して設置する場合は、敷地境界線から1メートル以上離し、目隠しスクリーンを設けなければならない。

第3節 緑化に関する基準

(まちなみ樹木)

第18条 宅地においては、位置図及び樹木図に示すまちなみ樹木を、次の各号に定める場所に植栽しなければならない。

(1) アイストップツリーは樹高3メートル以上、コーナーツリーは樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3メートル以内に設置しなければならない。

(2) シンボルツリーは樹高3.5メートル以上とし、道路境界線から3メートル以内に1本以上設置しなければならない。ただし、宅地と街区道路との接道部分が6メートル以下の場合はこの限りでない。

(3) 宅地S3、S57、S80及びS81におけるまちなみ樹木は、道路境界線から5メートル以内に設置しなければならない。

(4) アイストップツリー、コーナーツリー及びシンボルツリーは、委員会が定める樹種を用いなければならない。

(敷地の緑化)

第19条 宅地においては、前条に定めるまちなみ樹木のほか、樹高2

メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各1本以上植栽しなければならない。

- 2 隣地の1台目駐車場に面し道路境界線から奥行2.5メートルまでの敷地には、低木を植栽しなければならない。ただし、隣地間で1台目駐車場が並ぶ場合は、隣地境界線における縁石と1台目駐車場との間を0.1メートル以上確保し、その間に低木又は地被類を植栽しなければならない。

(樹木等の維持管理)

第20条 土地所有者等は、自己の宅地に存するまちなみ樹木の健全な育成を図るため、かん水、病虫害駆除、せん定及び施肥を行わなければならない。

- 2 土地所有者等は、自己の宅地に存するまちなみ樹木に枯死又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。
- 3 土地所有者等は、自己の宅地に存する樹木等が生長することによる樹高、枝張及び葉張により周辺環境に悪影響を与えないよう、適切に管理しなければならない。
- 4 前各項に係る経費は、土地所有者等が負担しなければならない。
- 5 共有地に設置される植栽及びゲートモニュメント等は、土地所有者等が全員で適切に維持、管理しなければならない。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物における制限)

第21条 協定区域内において屋外広告物の表示又は掲出を行う場合は、次の各号によらなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 形態及び意匠が建築物及び周辺の景観と調和したものであること。
- (3) 地上から上端までが2メートル未満であること。
- (4) 合計表示総面積が0.7平方メートル以下であること。

(5) ひさし又は屋根の上に設置しないこと。

第5節 その他良好な景観の形成に関する基準

(敷地の照明)

第22条 宅地においては、街区道路に面し次の各号に定める照明を設置しなければならない。ただし、宅地と街区道路との接道部分が6メートル以下の場合はこの限りでない。

(1) 門灯1箇所以上

(2) ガーデンライト2箇所以上

2 地区外道路に面する袖壁には、照明を1箇所以上設置しなければならない。

3 照明は、暗くなると自動的に点灯するE Eスイッチを用いたものでなければならない。

(自動販売機)

第23条 協定区域内に自動販売機を設置してはならない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第24条 本協定を将来にわたり遵守し、良好な景観を維持するため、ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定運営委員会を設置する。

2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織するものとする。

3 本協定に定めのない事項は、「ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定運営委員会細則」において定めるものとする。

4 委員会は、本協定の運営及び審査等に関し、専門的知識を有する第三者に対して相談、助言、指導その他必要な協力を求めることができる。

(役員)

第25条 委員会には委員長、副委員長及び会計を各1名置くものとする。

2 委員長は委員の互選により選出し、副委員長及び会計は委員の中から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、協定の運営事務を総括する。

4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があった場合又は委員長が欠けた場合にその職務を代理するものとする

5 会計は本協定の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第26条 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(協議対象行為)

第27条 土地所有者等は、次の各号に規定する協議対象行為を行うときは、当該工事に着手する前に委員会に建築等計画協議書を提出し、承認を得なければならない。ただし、第1条に規定する良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めた軽微な行為を行う場合又は地震及び豪雨その他の災害等やむを得ない場合はこの限りでない。

(1) 建築物の新築、増築、改築、移転及び外観を変更する修繕又は模様替え若しくは色彩の変更

(2) 工作物の新設又は形態意匠の変更

(3) まちなみ樹木の新設又は移植

(4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更

(5) 照明の新設又は形態意匠の変更

2 委員会は、前項の規定による協議書の提出があったときは、当該協議対象行為が第3章に掲げる規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

第5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28条 委員長は、委員会の決定により、本協定に違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の停止を求め、かつ、相当の期間内に当該行為を是正するため必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の請求があった場合、これに従わなければならない。
(裁判所への提訴)

第29条 委員長は、委員会の決定により、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者が請求に従わないときは、強制履行又は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対し請求することができる。

2 前項に規定する手続に要する弁護士報酬その他一切の費用は、違反者の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第30条 本協定は、認可の公告のあった日から10年間、効力を有する。

2 本協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の合意によって廃止されない限り、有効期間満了日の翌日から起算して更に10年間、同一内容により継続されるものとし、以後同様とする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第31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、合わせて一の所有権又は借地権を有するものとみなす。

(協定の変更及び廃止)

第 3 2 条 本協定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、市長に申請し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の合意をもってその旨を定め、市長に申請しその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第 3 3 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、本協定の内容を明らかにするために、本協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、委員会が規定する事項を、書面により委員会に届け出なければならない。

(経費)

第 3 4 条 本協定の運営に必要な経費は、土地所有者等の全員が負担する。

(補則)

第 3 5 条 本協定の解釈及び適用に関し疑義が生じた場合は、委員会が誠意をもって対応及び解決するものとする。

附 則

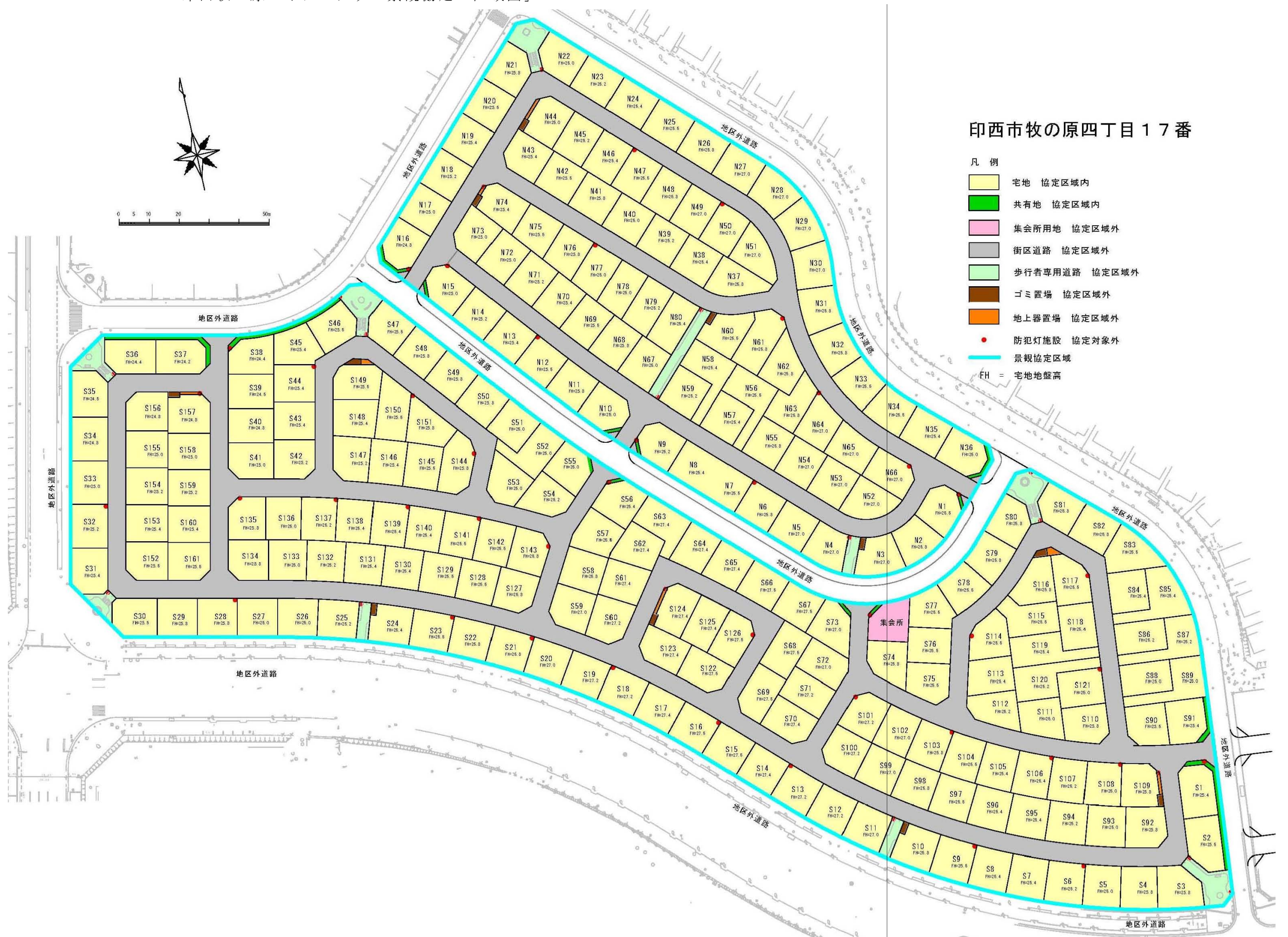
(経過措置)

1 協定区域内の土地所有者等の人数が、宅地の予定区画数（161区画）の3分の2を超えたとき、速やかに委員会を発足するものとする。

2 委員会が発足するまでの間は、第4条に規定する協定の締結者が、委員会が有する権限を有する。

(協定書の保管)

3 本協定の原本は委員長が保管し、その写しを土地所有者等が保管する。



印西市牧の原四丁目17番

凡例

- 宅地 協定区域内
- 共有地 協定区域内
- 集会所用地 協定区域内
- 街区道路 協定区域外
- 歩行者専用道路 協定区域外
- ゴミ置場 協定区域外
- 地上器置場 協定区域外
- 防犯灯施設 協定対象外
- 景観協定区域
- FH = 宅地地盤高

別紙2 「ヒルズTHEヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定 建物制限図」



