

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

この細則は、ヒルズ THE ヒルズ印西牧の原エイテスタウン景観協定第 35 条に基づき、景観協定運営委員会の運営に関して必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

I. 建築等計画協議書取扱規定

1. 第 6 条 宅地に建築することができる建築物は、住宅（住戸の数が 3 以上の長屋を除く。）、兼用住宅、診療所及びこれらに附属する建築物とする。

これらに付属する建築物とは、物置、車庫（カーポート）などを示すものである。

2. 第 9 条 1. 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、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。この周囲との調和に配慮する色彩基準は、以下のものとする。

ヒルズ THE ヒルズ印西牧の原エイテスタウン色彩基準表（外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲）

| 色彩 | 部位 | 基調色 | |
|--------------------------|-----|-------|-----|
| | | 明度 | 彩度 |
| 暖色系 (R、YR、Y) | 外壁面 | 8～9.5 | 3以下 |
| | | 2～8 | 4以下 |
| 寒色系他 (GY、G、BG、B、PB、P、RP) | 外壁面 | 2～9 | 2以下 |
| | 屋根面 | 1～8 | 2以下 |
| 無彩色 (N) | 外壁面 | 3～9 | — |
| | 屋根面 | 1～8 | — |

3. 第 10 条の 2 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 区域及び区分図」に示す宅地地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事又は自動車車庫等の軽微な築造で、第 24 条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。

委員会の認めたものとは、図面、現況地盤高、計画地盤高、面積を確認して判断する。

宅地地盤高とは、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」に示す FH=宅地地盤高をしめすもので、造成時の地盤高より 0.1m 高い数値である。

4. 第 10 条の 5 一般住宅街区の各敷地の 1 台目駐車場の位置は、別紙 4 「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」に示すとおりとする。

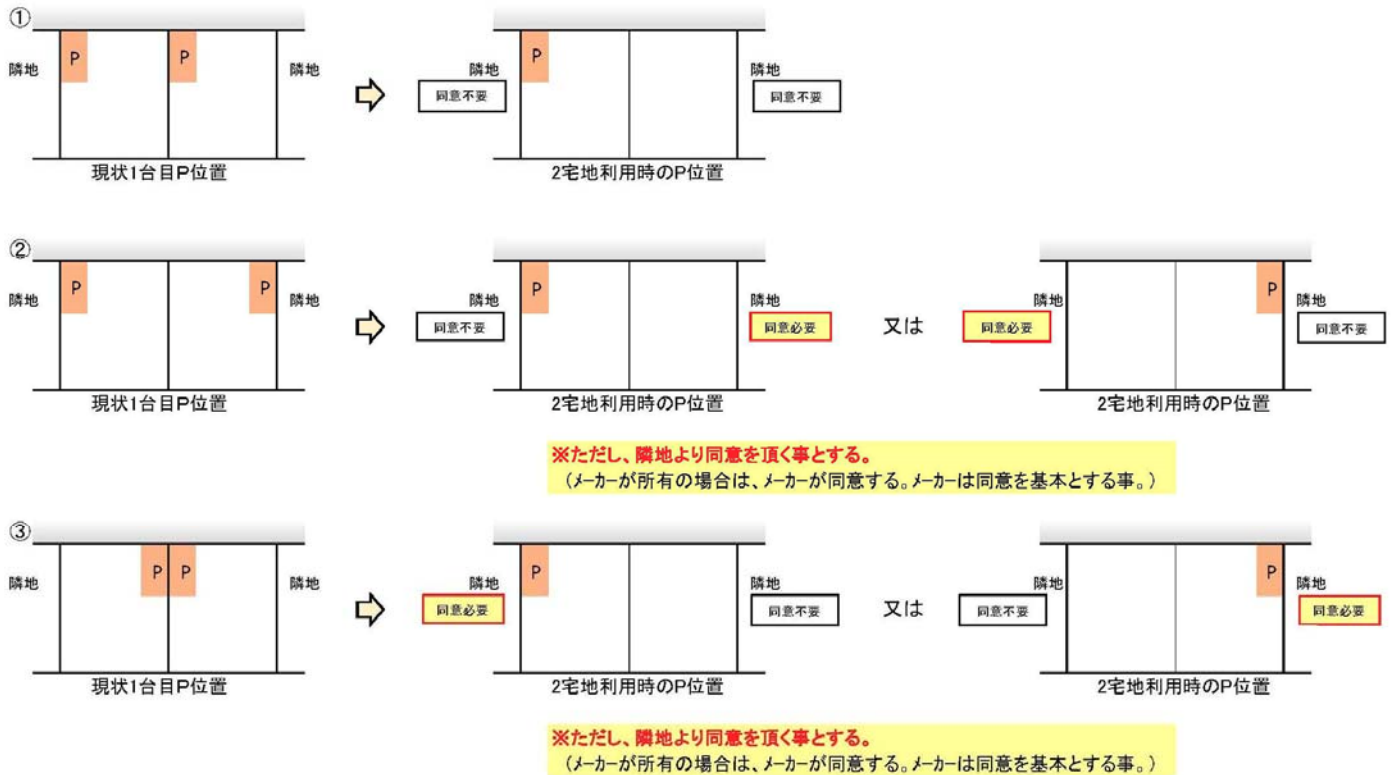
駐車場の向きは、縦向きでも横向きでもかまわない。

1 台目の駐車位置にビルトインガレージ（建物車庫）を設けることはできない。但し、簡易車庫（壁を有しない車庫・カーポート）は設けることができる。

また、1 台目駐車場の後や横にビルトインガレージを設けることはできる。

2 区画統合の場合の 1 台目の駐車場については、下図の通りとする。

場合によっては、隣地の所有者から同意書をもらわなければならない。



5. 第10条7のアプローチ及び駐車場において、道路境界から奥行0.6メートル部分は、委員会が定めた床仕上げとしなければならない。

第10条8 玄関ポーチまでのアプローチ部分は、委員会が定めた床仕上げとしなければならない。

以上の委員会が定める仕上は、自然石敷別紙3「フロント床・まちなみ樹木リスト」とする。

また、玄関までのアプローチの階段部分は、委員会が定めた仕上でなくてもかまわない。

6. 第11条 (1) 地区外道路、N58、N59、N60、N67、N80は除く歩行者専用道路に面する敷地は、委員会が指定するフェンスと一部袖壁としなければならない。

別紙6「地区外道路沿いフェンス・角柱位置図」参照

7. 第12条 共有地に面する垣及び柵は、委員会が指定するフェンスと一部袖壁としなければならない。

別紙6「地区外道路沿いフェンス・角柱位置図」参照

8. 第13条 (1) 街区道路境界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。

自然石とは、無垢の自然石、自然石貼を示すものである。

9. 第14条1 門塀、門扉その他これらに類する工作物とは、駐車場扉、ゲート、駐車場門、屋外広告物、塀、圍障、ウッドデッキ等を示すものとする。

第14条2 門塀、門扉その他これらに類する工作物を設置する場合は、道路境界より0.6メートル以上後退しなければならない。門柱・門袖に設けるポスト、インターホン、門灯は除く。

10. 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。

敷地境界線より1m以上後退して駐車場門扉を設置する場合は、設けることができる。

11. 第16条 門柱及び土留めに用いる材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

別紙4「門柱デザイン図・共通外構・植栽仕様」から選択する。

12. 第 17 条 4 大型給湯器とは、エコキュート、大型ガス給湯器などの貯湯器を示す。
13. 第 18 条 土地所有者等は、別紙 5 「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」に示すまちなみ樹木を、各号の位置に植栽しなければならない。
(1) アイストップツリー、コーナーツリー、シンボルトツリーは、別紙 3 「フロント床・まちなみ樹木リスト」別紙 4 「門柱デザイン図・共通外構・植栽仕様」から選択する。
ただし、枯死又は著しい病害が生じた場合は、委員会において変更することができるものとする。
14. 植栽の定義
- ・アイストップツリー：常緑高木 H=3.0m 以上
 - ・コーナーツリー：常緑高木 H=2.5m 以上
 - ・シンボルトツリー：落葉・常緑高木 H=3.5m 以上
 - ・生垣：H=1.0m～1.4m、3 本/m
 - ・低木（低灌木）：高さ 0.3m～0.6m
 - ・低 木：高さ 0.7m～1.2m
 - ・中 木：高さ 1.5m～2.5m
 - ・低中木：高さ 0.7m～2.5m
15. 街区道路に面して設ける照明は、道路境界から 3 m 以内とし、やむ終えない場合は、街区道路から見える範囲（道路境界から 7m 以内）に設ける。
16. 地区外道路、歩行者専用道路沿い宅地（N58、N59、N60、N67、N80 宅地は除く）は、運営委員会が指定するフェンスと一部袖壁とする。
17. 街区道路沿いにフェンスを設ける場合の見解
- ・街区道路境界から 1m 以内に塀・柵を設ける場合は、 垣又は低木（低灌木）・中木とする。
 - ・街区道路境界から 1m 以上後退してフェンス及び目隠しフェンスを設けることができるが、街区道路境界からの後退部分（駐車場は除く）には低木（低灌木）、低中木又は生垣を植栽しなければならない。
 - ・目隠しフェンスは、高さ 1.2m～2.0m のものとする。フェンスは、高さ 1.2m までのものとする。
18. 第 10 条 7 アプローチ及び駐車場における道路境界線から奥行 0.6m 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 m 及び幅 0.9m 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。となっているが、
- ・ポーチ階段と道路境界との距離が 1m 程度と短い場合は、ポーチ階段まで道路境界から奥行 0.6m の委員会が定める仕上げと同じ仕上としてもかまわない。
19. 門柱の門灯について
- ・委員会が指定する門柱図には、門灯が設けられていないが、門柱に門灯を設けることは可能である。
20. 委員会が指定する門柱
- ・委員会が指定する各門柱スタイルは、壁付けポストを設けることがデザインとなっている。壁付けポストの品名指定はないが、門柱に壁付けポストは設けなければいけない。

21. 目隠しフェンスの見解について

- ・目隠しフェンスは、高さ 1.2m～2.0mのものとする。基本的に地盤面からの高さとする。
- ・目隠しフェンスは、各街区道路（角地の場合 2 面、両面道路の場合 2 面、中宅地の場合 1 面）において、それぞれ幅 2 m、高さ 2 m以内のスクリーンを設けることができる。
- ・街区道路沿いに、垣・柵の生垣（常緑、高さ 1.2m以上、3 本/m）を設けた場合は、道路境界から 1 m 以上後退したテラスやデッキに透過性の少ない手摺またはフェンスを設け、地盤面から 1.2m以上となっても、目隠しフェンスには当たらない。デッキやテラスに設ける透過性が少ない手摺またはフェンスとは、透過率が 70%以下の場合とする。

22. 街区道路沿いポーチ内の目隠しフェンスについて

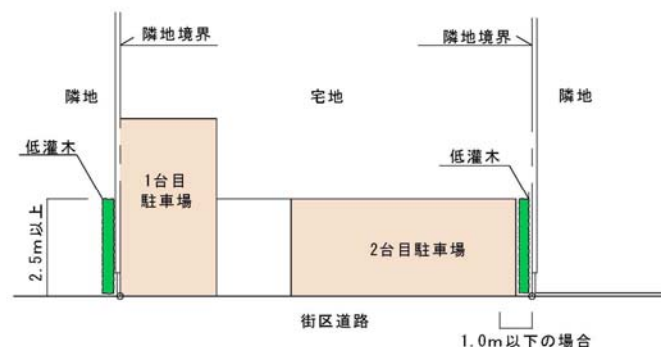
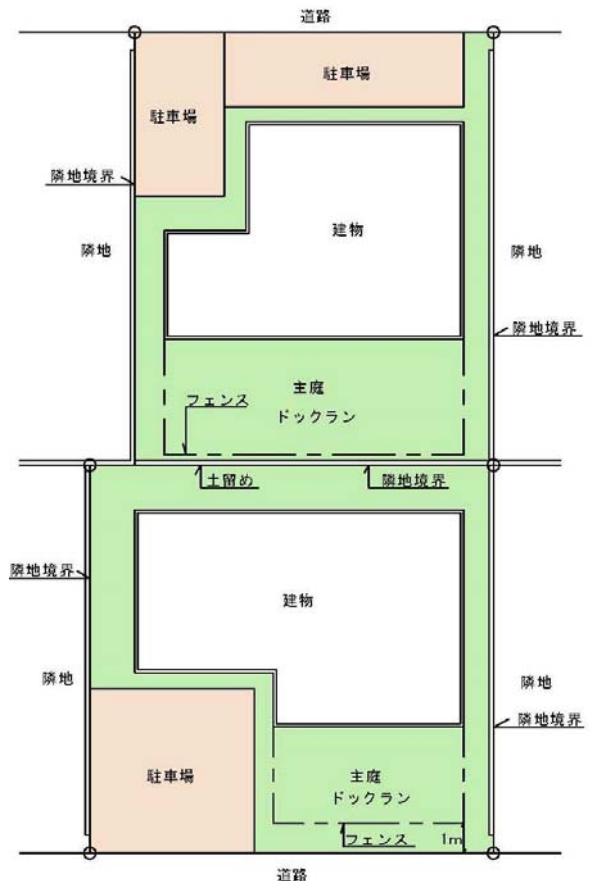
- ・ポーチ内に設けられ、建物の壁や天井と一体となっている目隠しフェンスは、建築物として扱う。
- ・ポーチに設けられているが、建物と一体となっていない、軒の外側にある目隠しフェンスは、塀・柵として扱う。
- ・ポーチに設けられている目隠しフェンスの高さは、ポーチの床高さから 2 m以内、幅は 2 m以内とする。

23. 統合宅地の目隠しフェンス

- ・目隠しフェンスは、間口 2 m以下高さ 2 m以下と制限されているが、2 宅地の場合、統合前の各宅地に間口 2 m以下の目隠しフェンスを設けることができる。

II. 推奨項目

1. 物置は、道路から目立たないように配慮するものとする。
2. 建築物の建物向きについては、別紙1「建物南方向図」に示すとおりとする。二方向示してある宅地は、どちらか一方の建物南方向とする。
建物南方向とは道路境界又は隣地境界から建物までを2m程度確保する方向である。
3. 道路境界に面する垣策・柵の構造の内、歩行者専用道路沿いのN58、N59、N60、N67、N80宅地は、道路と宅地の高低差が0.5m以上ある場合は、生垣の内側にフェンスを設けることができる。
4. 隣地境界に面する垣・柵の構造制限【図参照】
隣地境界に面する垣又は柵は、設けることはできない。ただし、以下の場合には設けることができる。
隣地との高低差が0.5m以上の場合は、高い宅地に設けることができる。
目隠しフェンスは、幅2.0m、高さ2.0m以内のものは設けることができる。
犬の飼育などの場合には、自己敷地内に透視可能フェンスを設けることはできる。
5. テレビはケーブルテレビや光回線を利用して視聴する。
6. メーター類（ガス、電気）及び屋外設備機器類等（給湯器、エアコン室外機）は、道路側から目立たない位置に設置する。ただし、目隠しスクリーン又は植栽で修景する場合は除く。
7. シンボルツリーは、門周りに設けることとする。
8. 歩行者専用道路沿いのN58、N59、N60、N67、N80宅地は、道路と宅地の高低差が0.5m以上ある場合は、生垣の内側にフェンスを設けることができる。
9. 1台目駐車場位置以外で、隣地境界から1m以内に駐車場を設ける場合は、隣地境界沿いに低灌木を植栽しなければならない。【図8参照】



以上

2018年11月29日細則規約を設定

2018年12月14日細則規約を改定

2018年12月25日細則規約を改定

2019年4月1日細則規約を改定

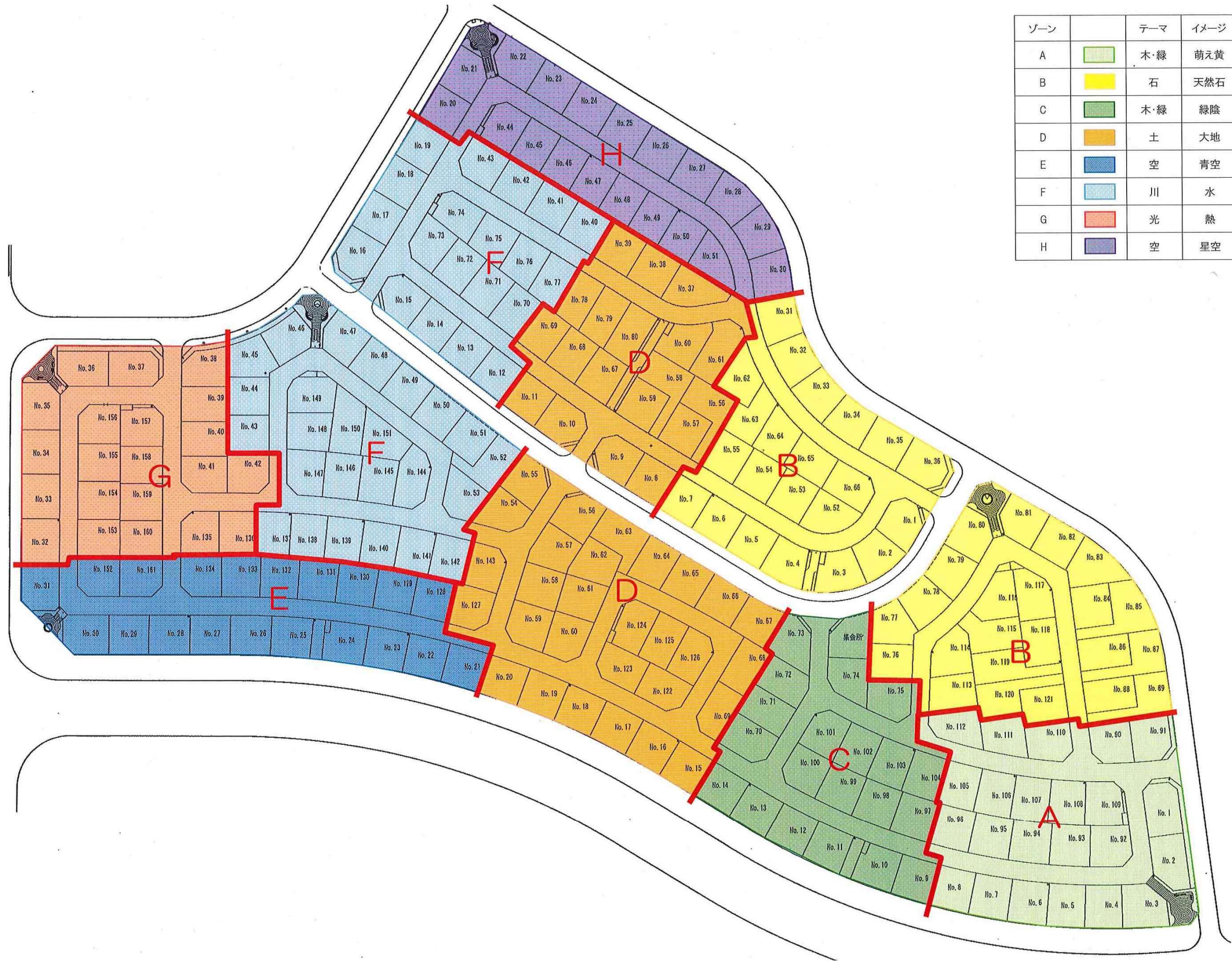
2019年9月19日細則規約を改定

2020年6月16日細則規約を改定

















































別紙1：建物南方向図



別紙2：ゾーン区分図



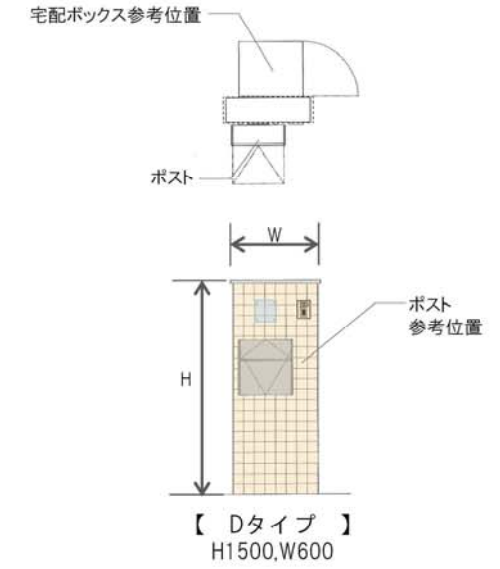
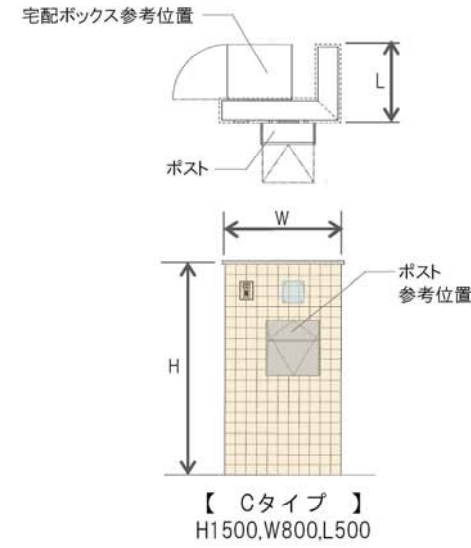
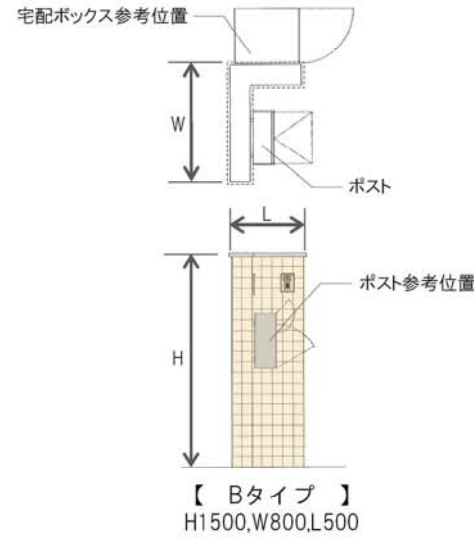
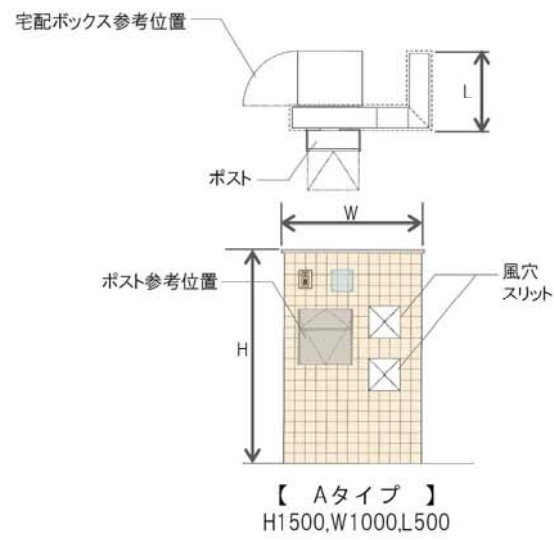
別紙3：ゾーン別外構・植栽仕様

| ゾーン | テーマ | イメージ | 【制限】 外構アプローチ床素材 (景観協定運営細則) | | 【制限】 フロントペイブ (景観協定運営細則) | | 【推奨】 表札(150角) (オリジナル品) | 【制限】門廻りのシンボルツリー(H3.5m) (景観協定運営細則) | | | |
|-----|-----|------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | | | | | | | | 落葉樹 | | 常緑樹 | |
| A | 木・緑 | 萌え黄 | 木目調タイル(明色) モンコーネ MSC-30-20 298×298×8.5 【ニッタイ】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  コブシ |  ヒメシャラ (1本立ち・ 株立ち) |  シラカシ | |
| B | 石 | 天然石 | 自然石(方形) ヴォロストーン カバラグレー 300×300×12~25 【メイク】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ハナミズキ (白花) |  シロバナ サルスベリ |  ユズリハ | |
| C | 木・緑 | 緑陰 | 木目調タイル(暗色) モンコーネ MSC-30-30 298×298×8.5 【ニッタイ】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  カリン |  トウカエデ |  ヒメユズリハ | |
| D | 土 | 大地 | レンガ(茶系) プリズンペーパー M3020 250×50×114 【メイク】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ハナミズキ (ピンク花) |  ベニバナ エゴノキ |  ナナミノキ | |
| E | 空 | 青空 | 青系タイル(明色) ローク ROH-30-30 300×300×8.2 【ニッタイ】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ナツツバキ 株立ち |  エゴノキ 株立ち |  モチノキ | |
| F | 川 | 水 | 玉砂利洗い出し マチヤセレクト 丁子茶・南部 【ニッコー】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ヤマボウシ (1本立ち・ 株立ち) |  イロハモミジ |  クロガネモチ | |
| G | 光 | 熱 | レンガ(暖色系) ステラ/ジュピター M3213 210×60×100 【メイク】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ハナミズキ (ピンク花) |  サルスベリ (ピンク花) |  ソヨゴ 株立ち | |
| H | 空 | 星空 | 青系タイル(暗色) ローク ROH-30-50 300×300×8.2 【ニッタイ】相当品 |  | 緑御影ピンコロ バーナー仕上げ 【ファノス/カワセミ】 相当品 |  |  |  ジュンペリ |  ヤマモミジ |  ホルトノキ | |

別紙4：門柱デザイン図・植栽仕様

【制限】門柱仕様

門柱形状は、プランにより下記4パターンのいずれかとする。(※反転は可とする。(細部寸法はタイル仕様により異なる。)
※裏面はタイル仕上又は、塗り仕上とする。



門柱タイル仕様は、下記8種より1種のみ選択する。



【制限】アイストップツリー（常緑広葉樹）H=3.0m以上



【制限】コーナー（まちかど）ツリー（常緑樹と落葉樹の組み合わせ）H=2.5m以上

常緑樹

落葉樹



【推奨】その他の樹種



【制限】生垣



植栽の定義（運営細則）

- ・ アイストップツリー：常緑高木H=3.0m以上
- ・ コーナーツリー：常緑高木H=2.5m以上
- ・ シンボルツリー：常緑・落葉高木H3.5m以上
- ・ 生垣：H=1.0m～1.4m、3本/m
- ・ 低灌木：高さ0.3m～0.6m、幅0.3m～0.5m
- ・ 低木：高さ0.7m～1.2m
- ・ 中木：高さ1.5m～2.5m
- ・ 低中木：高さ0.7m～2.5m

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【制限】化粧ブロック</p>  <p>フルスプリット120(3段以下) 特注アイボリー色 【太陽エコブロック】相当品</p> | <p>【制限】隣地境界見切</p>  <p>白ミカゲ</p> |
| <p>【制限】笠木</p>  <p>コーピング W180 シャイングレー 【LIXIL】相当品</p> | <p>【制限】EEスイッチ</p>  <p>EE4518S ホワイトシルバー【パナソニック】相当品</p> |
| <p>【推奨】宅配ボックス</p>  <p>コンボ ミドルタイプ前出し/FF W390×D457.5×H590 据え置き施工用ベース【パナソニック】</p> | <p>【推奨】壁付ポスト</p>  <p>SWE型 壁付けタイプ W384H391D150 プッシュ錠付 アーバングレー 【三協アルミ】</p> |
| <p>【推奨】門灯・ガーデンライト（ポールライトもしくはスポットライト）</p> | |
|  <p>GK9型 φ102 H563 アーバングレー 【三協アルミ】</p> |  <p>GS8N型 φ70 H180 シルバー 【三協アルミ】</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【推奨】立水栓</p> | |
| <p>1口【基本仕様】</p> | |
|  <p>フォレット OPB-RS-30 580×510×746 WH F203 【ニッコー】</p> |  <p>コラム SC-CM11 φ60×H900 【トーシン】 シンプルパン 500×400×130 【ニッコー】</p> |
|  <p>ナルルポール □60×H950 陶器バンコーン φ370×H170 【東洋工業】</p> |  <p>コロル OPB-RS-24 70×74×1200 ラウンドパン 520×430×130 【ニッコー】</p> |
| <p>2口【オプション工事】</p> | |
|  <p>フォレット OPB-RS-30W 580×510×746 WH F203 【ニッコー】</p> |  <p>モ・エットL OPB-RS-27100×100×1175 シンプルパン 500×400×130 【ニッコー】</p> |
|  <p>ナルルポール □60×H950 陶器バンコーン φ370×H170 【東洋工業】</p> |  <p>コロル OPB-RS-24W 70×74×1200 ラウンドパン 520×430×130 【ニッコー】</p> |

