

竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会規約

(目的)

第1条 この規約は竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会（以下「協定」という）の運営に関する必要事項を定め、その運営を円滑に行うことを目的とする。

(運営委員会)

第2条 協定第20条に基づく景観協定運営委員会（以下「委員会」という）の招集は必要に応じ、委員長が行う。委員会の成立は、委員の2分の1以上の出席による。

(委員会の業務)

第3条 委員会は協定に関する次の事項を処理する。

- (1) 景観協定の第6条～第19条に定める基準の適合確認
- (2) その他協定の運営に関わる事項
 - ①協定運用の公平性・一貫性を保つための協定の判断基準の作成
 - ②基準化できない事案に関する事例集の作成
 - ③他の景観協定地区との情報交換等

(議決)

第4条 委員会の議決は、役員を含む委員の3分の2以上（委任状を含む）が出席した委員会において、出席委員の過半数をもって決する。

2. 議決を要する案件は以下の項目とする。

- (1) 景観協定に違反している建築計画に対する処置
- (2) 運営規約および判断基準の改定
- (3) 運営委員長が必要と認めた事項

(議事録の作成および保管)

第5条 委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には議題、議事の経過の要領、およびその結果を記載する。

3. 委員長は議事録を保管し、利害関係人から請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(協定加入者データの作成、保管、更新)

第6条 委員会は協定加入者データをデジタル情報および紙情報の形態で作成し、安全に保管しなければならない。また、その情報の閲覧および使用は限られた関係者に限定し、情報の漏洩を防止する対策を取らねばならない。

2. 地権者およびその土地の権利等に関する記録内容に変更が生じた場合、届出に基づき協定加入者データを更新しなければならない。

(土地の所有者等変更の届出)

第7条 協定第26条に基づく届出は所定の様式によるものとする。

2. 委員会は前項の届出を受理し、これを記録する。

(建築等計画協議書届出)

第8条 景観協定第6条～第19条に定める基準の適合確認に基づく協議書届出は所定の様式により、2部提出するものとする。

2. 前項の届け出は工事前に行わなければならない。

3. 第1項の届け出を受理した委員会は、景観協定第6条～第19条の基準に照らし内容の確認を行い、14日以内を目処に適否を届出者に通知する。

4. 届出は1部を届出者に返却し、1部を委員会が保管する。

(景観協定制限内容の運用基準)

第9条 景観協定制限内容の運用基準を下記に定める。

(1) 第12条 壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。)には、高さ1.2mを超える工作物(擁壁を除く。)を設置してはならない。

(2) ポーチ及びポーチ階段は工作物ではなく擁壁扱いとする。ポーチの手摺は、見附の高さとする。

(3) 第115条(2)鉄さく、金網等の透視可能なフェンスで、「これに沿って道路側に植栽を施し」の植栽は、擁壁下の植栽も含むものである。

(4) 緑化率の算出方法は、別紙：緑化率の算出方法を用いて算出する。

(5) 「第13条3 地盤面からの高さが0.6メートル以下とし、かつ道路境界線から0.4メートル以上後退して植栽帯とする。」において、道路境界から後退している部分が、駐車場の場合は植栽帯を設けなくても良いこととする。

(経費)

第10条 運営に必要な経費は、会員全員が負担する。

2. 会員は、委員会の運営に要する費用として、年会費1200円を委員会に納入しなければならない。会計年度は、4月1日から3月31日までとする。設立総会から3月31日までの会費は除く。

3. 会計年度途中に協定に加入する会員は、協定加入時に当該年度分全額の会費を納入しなければならない。

4. 会員は、委員会に対し、納付した年会費等の返還を請求することはできない。

5. 会費に余剰が出た場合、委員会は、違反者に対する裁判所への提訴等及び将来の出費に備えて積み立てを行うものとする。

(会員総会)

第11条 会員総会は、会計年度終了後、2か月以内に召集する。このほか、会員の5分の1以上の者の要求又は委員の過半数の要求があるときは、臨時総会を招集する。

2. 会員総会は、会長がこれを召集し、議長を務める。ただし、会長の罷免が会員総会の議題となる場合には、委員の過半数の者の互選又は会員の5分の1以上の者の互選により選出された者が会員総会を招集し、出席会員(委任状を含む。)の過半数をもって議長を選任する。

(総会議決)

第12条 会員総会は、会員の過半数以上の者の出席(委任状を含む。)をもって成立し、議決は、出席会員の過半数をもって行う。

2. 議決は、書面又は代理人によって行うことができる。

3. 総会の議決事項については、議事録を作成し、作成者を除く出席会員1名において、内容を確認し、必要があれば修正又は追記をした上署名し、議長がこれを保管する。

なお、議事録には、特定の個人を識別できる情報であつて、会員全体への開示を必要としないもの又はその個人の権利又は利益を害するおそれのあるものは記載しない。

4. 会員は、閲覧の必要がある場合には、委員会に対し、その理由を明らかにした上で、総会の議事録の閲覧を請求することができる。委員会は、閲覧が委員会の業務の遂行を妨げ、会員の共同の利益を害すると認める場合を除き、閲覧請求を拒むことができない。

(総会議決事項)

第13条 次の各号に掲げる事項については、会員総会の議決又は承認によって行う。

- (1) 委員の選任
- (2) 前年度の収支決算及び当年度予算の承認
- (3) 運営委員会規約の変更及び協定の廃止に関する事
- (4) その他委員会において重要と認める事項

(個人情報管理)

第14条 委員会は、委員会活動によって知り得た個人情報については、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものとし、協定の運営以外の目的に使用してはならない。

(会計年度)

第15条 委員会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(連絡先)

第16条 委員会の連絡先を会長宅とする。

付 則

(施行期日)

この規約は、竹園ガーデンⅡ景観協定発効日から実施する。

改定 2021年9月18日

(建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積)

第九条 法第四十条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

一 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設 緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に1mを乗じて得た面積

二 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設 次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

(1) 樹木ごとの樹冠(その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

(2) 樹木(高さ1m以上のものに限る。以下(2)において同じ。)ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円(その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は(1)の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

樹木の高さ	半 径
1 m以上 2.5 m未満	1.1 m
2.5 m以上 4 m未満	1.6 m
4 m以上	2.1 m

○緑化率算出例

敷地面積 205.0 m² 必要緑化面積 205 m² × 0.15 = 30.75 m²

高木 H=3.0 1本、高木 H=2.5 1本、中木 H=2.0 2本

生垣 H=1.2 3本/m 5m 芝生 10m × 2.5m = 25 m²

計算式

高木 (1.6 × 1.6 × 3.14 = 8 m²) 8 m² × 2 = 16 m²

中木 (1.1 × 1.1 × 3.14 = 3.7 m²) 3.7 m² × 2本 = 7.4 m²

芝生 10m × 2.5m = 25 m²

緑化合計面積 48.4 m²) 必要緑化面積 30.75 m² OK

ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積

ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分(その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積

様式 1

竹園ガーデンⅡ 景観協定

申請日 年 月 日

建築等計画協議書（申請書）

竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会 委員長 殿

申請者	印
住 所	
電話番号	

竹園ガーデンⅡ景観協定の規定に定められた、良好な景観の形成のために定める基準等（第6条～第19条）について、委員会の承認を受けるため申請いたします。
この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

計画概要

※該当する項目に○印をつけてください。

申請内容	新築・増築・改築・外観の変更	
	工作物の新設・変更	
	屋外広告物新設・形態意匠の変更	
計画場所	つくば市竹園三丁目12番 号（宅地番号 ）	
施工期間	年 月 日 ～ 年 月 日	
代理申請者	会 社 名	
	担当部署	
	設計責任者 印	担当者 印
	電話番号	E-mail
添付図面	配置図・各階平面図・立面図・断面図・外構植栽計画図	
	その他資料（ ）	

運営委員会記載

受付NO	受付日	確認者	印	承認日

景観協定 基準適合確認票

条 項	協定項目	記入要領	該当	記入欄	申請者 チェック	責任者 チェック	委員会 確認欄	判 定
第6	1 建築物用途制限	建築物の用途を記入	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
	2 付属建築物	付属建築物の用途を記入	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第7	建 ぺ い 率 最 高 限 度 50%	パーセントを記入	<input type="checkbox"/>	%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第8	容積率最高限度100%	パーセントを記入	<input type="checkbox"/>	%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第9	階数の制限	地上階数を記入	<input type="checkbox"/>	階	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第10	敷地面積の最低限度	敷地面積を記入	<input type="checkbox"/>	m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第11	1 壁面位置の制限	配置図に道路と外壁面の後退距離を記入	<input type="checkbox"/>	m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
	2 壁面後退緩和基準	配置図に緩和基準を記載	<input type="checkbox"/>	m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第12	1 工作物の設置の制限	外構図に工作物(H=1.2以上)を記載	<input type="checkbox"/>	m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第13	1 建築物の色彩制限	屋根材のマンセル値を記載	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
	1 建築物の色彩制限	外壁のマンセル値を記載	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
	2 擁壁の高さ	外構図に歩行者専用道路及び公共用地に面する擁壁の高さを記載	<input type="checkbox"/>	m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
	3 擁壁の高さ	外構図に道路に面する擁壁の高さを記載	<input type="checkbox"/>	m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第14	1 緑化率の最低限度	外構図に緑化率算出表を記載する	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第15	1 垣又は柵の制限	外構図に歩行者専用道路及び公共用地に面する生垣(高さ)を記載	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第15	2 道路の垣又は柵の制限	外構図に道路に面する柵(高さ)を記載	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第15	3 駐車場が隣接する境界	外構図を提出	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第16	1 駐車場の位置	外構図に駐車場の位置を表記	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第17	1 出入口の設置	外構図に出入口を表記	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第18	1 環境配慮の制限	外構図に緑化を表記	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合
第19	2 電線類の地中化	外構図に宅地への引き込みを記載	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	適合・不適合

- ・該当する項目にチェックを入れてください。
- ・記入要領による内容を記入欄に記入してください。
- ・協定の基準に内容が適合している場合は、申請者チェック欄にチェックを入れてください。

景観協定承認書

年 月 日
様
竹園ガーデンⅡ景観協定に、全て適合していますので承認いたします。
竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会委員長
印

所有権等の移転等届出書

年 月 日

竹園ガーデンⅡ景観協定運営委員会 殿

申出者 住 所
(旧所有者等) 氏 名 ④
連絡先電話
E-mail

竹園ガーデンⅡ景観協定区域内の土地所有者等として、当該土地の所有権又は借地権の移転等に伴い、景観協定第29条に基づき、登記事項証明書写し等を添付して、下記のとおり届出いたします。

なお、新たに土地の所有者等になる者に対して、私から当該景観協定書・運営委員会規約の写しを譲り渡すとともに、その内容について説明いたします。

記

1. 所有権等を移転した土地の所在・地番

つくば市竹園3丁目 番 号

2. 新たな土地所有者等の住所・氏名

住 所
氏 名 持分
連絡先 電話番号 E-mail

住 所
氏 名 持分

住 所
氏 名 持分

(持分者が3名以上の場合は、適宜用紙を追加願います)

○運営委員会用

受付No	受付日 受付者	確認者	リスト変更日	総務確認印