

コモンガーデン桜川 景観協定

コモンガーデン桜川 景観協定 目次

第1章 協定の目的

- 第1条（まちづくりの方針および協定の目的）
- 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 敷地の基準

- 第10条（敷地の面積）
- 第11条（緑地の割合）

第2節 桜と緑のまちなみ形成に関する基準

- 第12条（景観協定樹木に関する基準）
- 第13条（道路際の緑化・舗装に関する基準）

第3節 建築物・工作物に関する基準

- 第14条（前文）
- 第15条（建築物全体に関する基準）

【主要建築物に関する基準】

- 第16条（位置）
- 第17条（形態意匠（外壁の色））
- 第18条（形態意匠（屋根の素材・色））
- 第19条（形態意匠（屋根の形状））

【附属建築物に関する基準】

第20条（位置）

第21条（色）

【工作物に関する基準】

第22条（規模）

第23条（位置）

第24条（色）

第4節 屋外広告物に関する基準

第25条（屋外広告物に関する基準）

第5章 協定の効力

第26条（効力の承継）

第27条（権利移転の届出）

第28条（有効期間）

第29条（協定の変更および廃止）

第6章 運営組織

第30条（協定運営委員会）

第7章 違反者に対する措置

第31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】桜ライン、紅葉ライン、桜の樹種

【別紙3】緑地率の算出方法

【別紙4】協定運営委員会が承認した除外対象

コモンガーデン桜川 景観協定

第1章 協定の目的

(まちづくりの方針および協定の目的)

第1条

コモンガーデン桜川の地は、かつて水戸藩第二代藩主徳川光圀公が山桜を植樹し、その周辺一帯を桜並木の景勝地として「桜川」と名付けたとされる、由緒ある土地です。この地で住宅地が開発されるにあたっては、光圀公馴染みの言葉「彰往考来（往時を彰らかにし、未来を考える）」の精神に基づき、まちづくりの方針として、美しい桜の風景の再形成を図るとともにその風景を周囲に拡げて後世に繋いでいく“百本桜のまちづくり”が掲げられました。

そこで、この“百本桜のまちづくり”による美しい桜の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「コモンガーデン桜川景観協定（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水戸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）、水戸市都市景観条例（平成4年水戸市条例第4号）および水戸市屋外広告物条例（平成22年水戸市条例第5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)主要建築物

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)附属建築物

建築物のうち、カーポートや自転車置場、物置など、主要建築物以外のもの。

(4)工作物

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

(5)景観協定樹木

各宅地および集会所の敷地にある「桜」と「紅葉」。

(6)桜通り

「桜」の風景をつくる道路として、【別紙1】に記載した道。

(7)紅葉通り

「紅葉」の風景をつくる道路として、【別紙1】に記載した道。

(8)桜ライン

敷地の道路際で、桜通りの道路境界から2mの範囲。

(9)紅葉ライン

敷地の道路際で、紅葉通りの道路境界から2mの範囲。

(10)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1.0m以上2.5m未満の樹木を並べた垣根。
- 4 低木 植樹時の樹高が0.2m以上2.0m未満の樹木。
- 5 中木 植樹時の樹高が2.0m以上3.0m未満の樹木。
- 6 高木 植樹時の樹高が3.0m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

建築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建築物の建築など、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
(床面積が10㎡を超える建築行為等) |
| (2)相談対象行為 | 景観協定樹木の植樹・移植・伐採
(※剪定等通常の管理行為は除く)
床面積が10㎡以内の建築行為
附属建築物(カーポート、自転車置場、物置等)の新築、増改築
高さ1mを超える工作物(バーベキューコーナー、かまど等)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15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、“百本桜のまちづくり”にふさわしい美しい桜の風景と緑豊かな街並みを形成・維持するために、「桜」および「紅葉その他の植栽」や緑豊かな街並みの背景となる「建築物」および「工作物」「屋外広告物」、自然石など共通の素材によって計画された「土地の形質」に関する項目について設けるものとします。

特に、

- (1)周辺地域の自然的風致と調和した、緑豊かな住環境の実現
 - (2)区域内を対象とする開発許可に関連する基準への準拠
 - (3)樹種や意匠の統一、類似色調和による特徴的な街並みの形成および維持・保全
 - (4)桜川の沿岸や対岸からの眺望景観の形成およびこれに対する配慮
- の4つの観点より、各基準を設けることとします。

第1節 敷地の基準

(敷地の面積)

第10条

区域内における一の敷地の面積は、次の通りとします。

- | | | |
|--------------|--------|----------|
| (1)住宅の敷地面積 | 250㎡以上 | 1,000㎡未満 |
| (2)住宅以外の敷地面積 | 300㎡以上 | 1,000㎡未満 |

(緑地の割合)

第11条

緑豊かな街並みの形成に向けて積極的な緑化を進めるために、敷地面積に対する緑地の面積の割合は、芝や苔などの地被類を除いて18%以上を確保するものとします。なお、緑地の面積の算出方法は、【別紙3】のとおりとします。

第2節 桜と緑のまちなみ形成に関する基準

(景観協定樹木に関する基準)

第12条

桜通りの風景づくりのために、各敷地に桜と紅葉をそれぞれ1本以上、「桜ライン」(「桜通り」の道路境界から2m)の範囲に植えることとします。また、桜の樹種は、エリアごとに【別紙1】に定めたものを採用するものとします。

- 2 紅葉通りの風景づくりのために、紅葉通りに面する敷地においては、各敷地に紅葉を1本以上、「紅葉ライン」(「紅葉通り」の道路境界から2m以内)の範囲に植えることとします。
- 3 前2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4】参照)はこの限りでないものとします。
- 4 各敷地の「景観協定樹木」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。

(道路際の緑化・舗装に関する基準)

第13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は、間口の合計長さを8m以内とします。
- 3 敷地への出入口および駐車スペースで、道路境界から1m以内の範囲の舗装仕上げは自然石とします。

第3節 建築物・工作物に関する基準

(前文)

第14条

建築物および工作物については、桜の風景と緑豊かな街並みを形成するための植栽スペースを確保し、その植栽の背景としての色彩や形態の調和を図るため、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4】参照)はこの限りでないものとします。

(建築物全体に関する基準)

第15条

主要建築物の建ぺい率は40%以下、附属建築物を含めた建ぺい率は50%以下とします。

- 2 主要建築物および附属建築物の容積率の合計は200%以下とします。

3 主要建築物および附属建築物の高さは10m以下とします。

【主要建築物に関する基準】

(位置)

第16条

主要建築物の軒先から道路の境界線までの距離は、1m以上とします。

2 主要建築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 2m以上

ただし、協定運営委員会が承認するもの(【別紙4】参照)は、1m以上とします。

(2)その他の部分 1m以上

(形態意匠(外壁の色))

第17条

主要建築物の外壁の色は、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)無彩色(黒色・灰色・白色)の近似色

・色相・明度にかかわらず 彩度1以下

(2)暖色系の色(色相 Y・YR・R)

・明度8以下 彩度6以下

(3)その他の色(色相 Y・YR・R以外)

・明度8以下 彩度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。)

(形態意匠(屋根の素材・色))

第18条

主要建築物の屋根は、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4】参照)は、この限りでないものとします。

(1)黒色または濃い灰色

・色相 N 明度3.5以下

・その他の色相 明度3.5以下 彩度1以下

(2)濃い茶色

・色相 Y・YR・R 明度3.0以下 彩度2.5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。)

(形態意匠(屋根の形状))

第19条

主要建築物の屋根の形状は、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2分の1以下とします。

- 2 「桜通り」および「桜川」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。

【附属建築物に関する基準】

(位置)

第20条

附属建築物の位置は、以下に定める基準に適合するものとします。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4】参照)は、この限りでないものとします。

- (1)附属建築物の軒先から道路の境界線までの距離は、1m以上とします。
- (2)附属建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、2m以上とします。

(色)

第21条

附属建築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。

【工作物に関する基準】

(規模)

第22条

工作物の高さは以下の基準に適合するものとします。

- (1)擁壁その他これに類する工作物 5m以下
- (2)前号に掲げる工作物以外の工作物 10m以下

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。

(位置)

第23条

工作物から道路の境界線までの距離は、1m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については、この限りでないものとします。

(色)

第24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4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第25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4】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㎡以下とします。また、「桜ライン」や「紅葉ライン」の上にかからないようにするなど、道路からの景観や沿道緑化の連続性に対して配慮するものとします。

第5章 協定の効力

(効力の承継)

第26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27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28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29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、水戸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、水戸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30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31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勧告できるものとします。

- 2 違反者が前項の勧告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 コモンガーデン桜川の土地、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3】植栽スペースの面積の算出方法（第11条関連）

＜樹木の樹高ごとの換算面積＞

樹高	換算面積
0.2m以上 1m未満	水平投影面積
1m以上 2m未満	5.0㎡
2m以上 3m未満	6.25㎡
3m以上 5m未満	10.0㎡
5m以上 10m未満	20.0㎡
10m以上	33.3㎡

※本算出方法は、森林法に基づく林地開発許可申請の手引き（茨城県農林水産部林政課 H29.5）P25表5を参考に作成しています。

（参考：緑地率の基準の由来について）

本地区は宅地開発にあたり「森林法に基づく林地開発許可申請の手引き（茨城県農林水産部林政課 H29.5）」に基づき、20%の緑地を確保するように求められています(*)。このうち2%分については、公園の緑地で確保できることから、残りの18%分の緑地面積については、宅地内の植栽で確保できるように基準を定めています。なお、緑豊かな街並みの形成に向けて積極的な緑化を図るために、芝や苔などの地被類を除いた基準としています。

(*)・森林法第10条の2第2項第3号

- 「当該開発行為をする森林の現に有する環境の保全の機能からみて、当該開発行為により当該森林の周辺の地域における環境を著しく悪化させるおそれがあること。(1) 開発行為をしようとする森林の区域に開発行為に係る事業の目的、態様、周辺における土地利用の実態等に応じ相当面積の森林又は緑地の残置又は造成を適切に行うこと。」
- ・「森林法に基づく林地開発許可申請の手引き（茨城県農林水産部林政課 H29.5）P21」
「残置し又は造成する森林又は緑地の面積の事業区域（開発行為をしようとする森林又は緑地その他の区域をいう。）内の森林面積に対する割合は、表4の事業区域内において残置し又は造成する森林又は緑地の割合とする。」
 - ・「森林法に基づく林地開発許可申請の手引き（茨城県農林水産部林政課 H29.5）P25、表4」
「住宅団地の造成」については、「森林率はおおむね20パーセント以上（緑地を含む）とする。」

【別紙4】協定運営委員会が承認したものについて

【景観協定樹木に関する基準】

第12条 第3項

景観協定樹木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

- ・景観ラインの範囲よりも道路や公園から望見しやすい場所
- ・旗竿敷地など道路に接する間口が著しく狭い敷地内

【建築物・工作物に関する基準】

第14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

【主要建築物に関する基準】

第16条第2項第(1)号

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、2 m以上の基準を1 m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3 m以下の部分

第18条

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

- ・いぶし銀等の和瓦
- ・瓦一体型の太陽光発電システム

【附属建築物の位置に関する基準】

第20条 第(3)号

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附属建築物

- ・道路や公園から見えにくいように姿を植栽で隠した物置

【工作物の位置に関する基準】

第23条

良好な街並み景観を演出するもの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

【屋外広告物に関する基準】

第25条

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
- ・ 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