

ゆめみヶ丘岸和田景観協定

第1章 総則

(目的)

第1条 本協定は、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、良好な景観形成のために必要な基準を定め、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、ゆめみヶ丘岸和田全体の良好な景観形成に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 本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338号）に定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 本協定は、ゆめみヶ丘岸和田景観協定と称する。

(協定の設定)

第4条 本協定は、法第90条第1項の規定に基づき、本協定の申請者が設定し、協定区域内の土地所有者又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）へ承継する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(協定区域)

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、図1に示す景観協定区域とする。

(協定区域隣接地)

第6条 協定区域の隣接地に法第81条第3項に規定する景観協定区域隣接地を図1のとおり定めるものとする。

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

(高さに関する基準)

第7条 建築物の高さは、地盤面から10mを超えてはならない。

(階数に関する基準)

第8条 建築物の階数（地階は除く。）は、2階以下を基本とし、3階以上とする場合でも建築物の高さが10mを超えてはならない。

(軒の高さに関する基準)

第9条 建築物の軒の高さは、周囲の建築物と揃える等配慮すること。

(敷地に関する基準)

第10条 敷地面積の最低限度は、180㎡とする。

(位置に関する基準)

第11条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1m以上とし、圧迫感がないように配慮すること。ただし外壁の後退

距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
 - 二 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5 m²以内であること。
- 2 壁面線は隣地と合わせる等まちなみに配慮すること。

(色彩に関する基準)

第12条 建築物の色彩は、良好な住宅地景観形成のために、過度に派手なものを避け、表1を基準とする。

- 2 勾配屋根の色彩については、無彩色や低・中明度、低彩度の暖色系を基調とし、表2を基準とする。

(附属建築物及び建築設備等に関する基準)

第13条 附属建築物及び建築設備等については次の各号に定める基準によるものとする。

- 一 物置その他これらに類する附属建築物及び空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設ける場合は、道路から直接見えないように配慮する等良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。
- 二 バルコニーは、第11条に規定する外壁の後退距離内に設けないこと。

第2節 工作物に関する基準

(塀に関する基準)

第14条 塀については、次の各号に定める基準によるものとする。

- 一 隣地に面して設ける場合は、日当たりや通風、景観への配慮の観点から高さや構造に留意すること。
- 二 ブロックは基礎部分等の使用に限るものとする。
- 三 道路（歩行者専用道及び緑道を含む）に面する垣又はさく（門扉、門柱及び門柱の袖壁を含む）は、生垣又は透視可能な構造とする。

(屋外アンテナに関する基準)

第15条 屋外アンテナその他これに類するもの(以下「アンテナ等」という。)については、屋根(屋上を含む)に設けてはならない。

(太陽光発電パネル等について)

第16条 太陽光発電パネル等は、良好な住宅地景観形成のため景観や周囲への反射光に配慮し設置すること。

(常夜灯について)

第17条 常夜灯については、次の各号に定める基準によるものとする。

- 一 土地所有者等は、自己の敷地内に常夜灯を設けること。なお設置に際しては周辺の農地への配慮を行うこと。
- 二 常夜灯は夜間における防犯、安全性に配慮して敷地に接する道路沿いに配置すること。
- 三 常夜灯の光色は電球色とする。
- 四 常夜灯は自動的に点灯及び消灯するものを用いることとする。

- 五 常夜灯に要する電気代やその他の経費については、当該敷地の土地所有者等が負担する。
- 六 当該敷地の土地所有者等は、常夜灯に破損等が生じた場合においては、速やかに復元しなければならない。

(自動販売機について)

第18条 自動販売機の設置は不可とする。ただし建築物の中に設置する場合は除く。

第3節 緑化に関する基準

(緑化に関する基準)

第19条 土地所有者等は、まちなみの景観を緑豊かで美しく保つよう自己の敷地内の緑化については、次の各号に定める基準によるものとする。

- 一 敷地面積の20%以上を緑化し、法面等についても積極的な緑化を行うこと。また敷地に対して1本以上のシンボルツリーを配置すること。
- 二 街路樹が植えられている道路に面している敷地については、街路樹と一体となるような緑化を行うこと。
- 三 前号のほか公園等の公共的な空間に面して植栽を行うときは、郷土種や周辺集落等で使用されている樹種を優先的に用いること。
- 四 隣接地と連続した緑化を心がけること。
- 五 緑化した植栽やシンボルツリーは、土地所有者等の責任において維持管理及び経費負担すること。また枯れや著しい病害若しくは損害等が生じた場合は、土地所有者等において速やかに復元すること。

第4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物の表示等に関する基準)

第20条 屋外広告物の表示等は、次の各号に定める基準によるものとする。

- 一 自己の用に供するものであること。
- 二 屋外広告物の形態、色彩、意匠その他の表示方法は、建築物及び周辺の景観と調和したものとすること。
- 三 地盤面から屋外広告物の上端までの高さが3m未満であること。
- 四 表示面積(複数ある場合はその合計)は0.3㎡以下であること。
- 五 屋外広告物は、第11条に規定する外壁の後退距離内、庇又は屋根の上(屋上を含む)に設置してはならない。
- 六 表示面の色彩は、景観に配慮して原色は避け、落ち着いた色調とすること。また暖色系の色相については彩度8以下、暖色系以外の色相については彩度6以下とすること。
- 七 ネオンサインや光源が点滅、回転等する屋外広告物は使用してはならない。また蛍光塗料(蛍光フィルムを含む)又は反射光の強い塗料を使用してはならない。
- 八 前各号の基準は、協定区域内の行事等に際し一時的に設置又は表示するもので運営委員会の承認を受けたものについては適用しない。

第5節 その他良好な景観の形成に必要な基準

(その他良好な景観形成に必要な基準)

第21条 その他協定区域内の良好な景観形成に必要な事項は、次の各号に定める基準等によるものとする。

一 ゴミについて

- ① 家庭内で出たゴミを屋外に放置することのないようにすること。
- ② 使用するゴミ置場は別途定めるものとし、指定されているゴミ置場以外の使用はしないこと。また各ゴミ置場は使用者により清掃等の維持管理を行うこと。

二 防犯施設について

- ① 防犯カメラや防犯灯等の防犯施設については、土地所有者等が維持管理を行うこと。

三 公共施設について

- ① 道路、公園、緑地等の公共施設については、土地所有者等が協力して日常管理するものとする。

四 音や振動について

- ① テレビやラジオ、楽器等の音が周りに迷惑にならないように注意すること。
- ② 騒音や振動が発生する作業等を行う場合は、周辺住民に説明するとともに、作業時間についても配慮すること。

五 排気について

- ① 排気孔については、隣接地建築物の開口部等の位置に配慮し設置すること。

六 排水について

- ① 台所から食べ残し等を流さないようにする等、適切な排水処理に努めること。
- ② 洗剤等は使いすぎないようにし、雨水排水への配慮に努めること。
- ③ 雨水を貯留し、散水等有効利用に努めること。

七 造成行為について

- ① 現行の地盤高から大きな改変することは原則行わないこと。

八 エコドライブに努めること。

九 都市・農・自然が融合したまちづくりに関する取組みや活動に積極的に参加すること。

十 土地所有者等はまち全体の良好な景観形成のため地域美化に努めること。

2 前項の外、以下の基準等についても参考とすること。

一 『都市・まち育ての契り』まちを育てる行動指針(平成27年12月 岸和田市丘陵土地区画整理組合)

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第22条 本協定の運営に関する事項を処理するために、ゆめみヶ丘岸和田景観協定運営委員会を設置する。

- 2 運営委員は、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。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし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。
- 4 委員は再任することができる。

(役員)

第23条 運営委員会に次の役員を置く。

- 一 委員長 1名
 - 二 副委員長 1名
 - 三 会計 1名
- 2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。
 - 3 委員長は、運営委員会を代表し、本協定の運営事務を総理する。
 - 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときにその事務を処理する。
 - 5 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。
 - 6 委員長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が速やかにその旨を岸和田市長に報告するものとする。

(委任)

第24条 前2条に定めるもののほか、本協定の運営に関し必要な事項は運営委員会が定める。

(経費)

第25条 土地所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(協議対象行為)

第26条 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、色彩の変更又は付属構造物、工作物、塀、生垣・フェンス等、外構植栽、屋外広告物の表示等、駐車場屋根、駐輪場屋根、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為（以下「協議対象行為」という。）を行おうとする者は、あらかじめ運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。

- 2 運営委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合において、当該協議対象行為が前章の規定に適合するかを審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認証を交付するものとする。
- 3 運営委員会は、前項の審査にあたり、当該協議対象行為が良好な景観形成に寄与するものと特に認める場合は、前章の規定を緩和することができる。
- 4 前2項の承認証の交付を受けた後でなければ、当該協議対象行為に着手することはできない。
- 5 当該協議対象行為が、建築基準法第6条第1項に規定する確認を要する行為である場合には、当該確認申請前に第2項の承認証の交付を受けなければならない。
- 6 当該協議対象行為が、都市計画法第58条の2の規定による建築等の届出を要する行為である場合には、当該届出には第2項の承認証の写しを添付して行わなければならない。
- 7 前各号に要する費用等は、当該協議対象行為を行おうとする者の負担とする。

第5章 景観協定の有効期間

(有効期間)

第27条 本協定の有効期間は、岸和田市長の認可告示があった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日から15年間とする。

第6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、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、運営委員会の決定に基づき、工事施工の中止を求め又は相当の猶予期間を付して、原状回復その他の是正のために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、前項の規定に基づく請求があったときは、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、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、運営委員会の決定に基づき、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請求することができる。

2 前項の訴訟手続きに関する費用は違反者の負担とする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第30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31条 本協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを岸和田市長に申請して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場合は、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを岸和田市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡し)

第32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、この協定書の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は運営委員会の定める事項を書類により運営委員会に届け出なければならない。

(疑義の処理)

第33条 本協定に定めのない事項又は規定の解釈又は運用に関して疑義が生じたときは、運営委員会が誠意をもって解決するものとする。

第8章 付則

(運営委員会が設置されるまでの権限)

第34条 運営委員会が設置されるまでの間、本協定の申請者又はその者により選任された者は、本協定における運営委員会の権限を有する。

(運営委員会の設置期限)

第35条 土地所有者等の数が宅地区画数の3分の2に達するまでに、土地所有者等は、運営委員会を設置するものとする。

(みなし土地所有者等)

第36条 第27条第1項及び前項の規定を除き、本住宅地の宅地分譲期間において、本協定の申請者から土地所有者への移転登記がなされるまでの間、本協定の申請者土地譲渡契約を締結した者を土地所有者等とみなす。

(協定の保管)

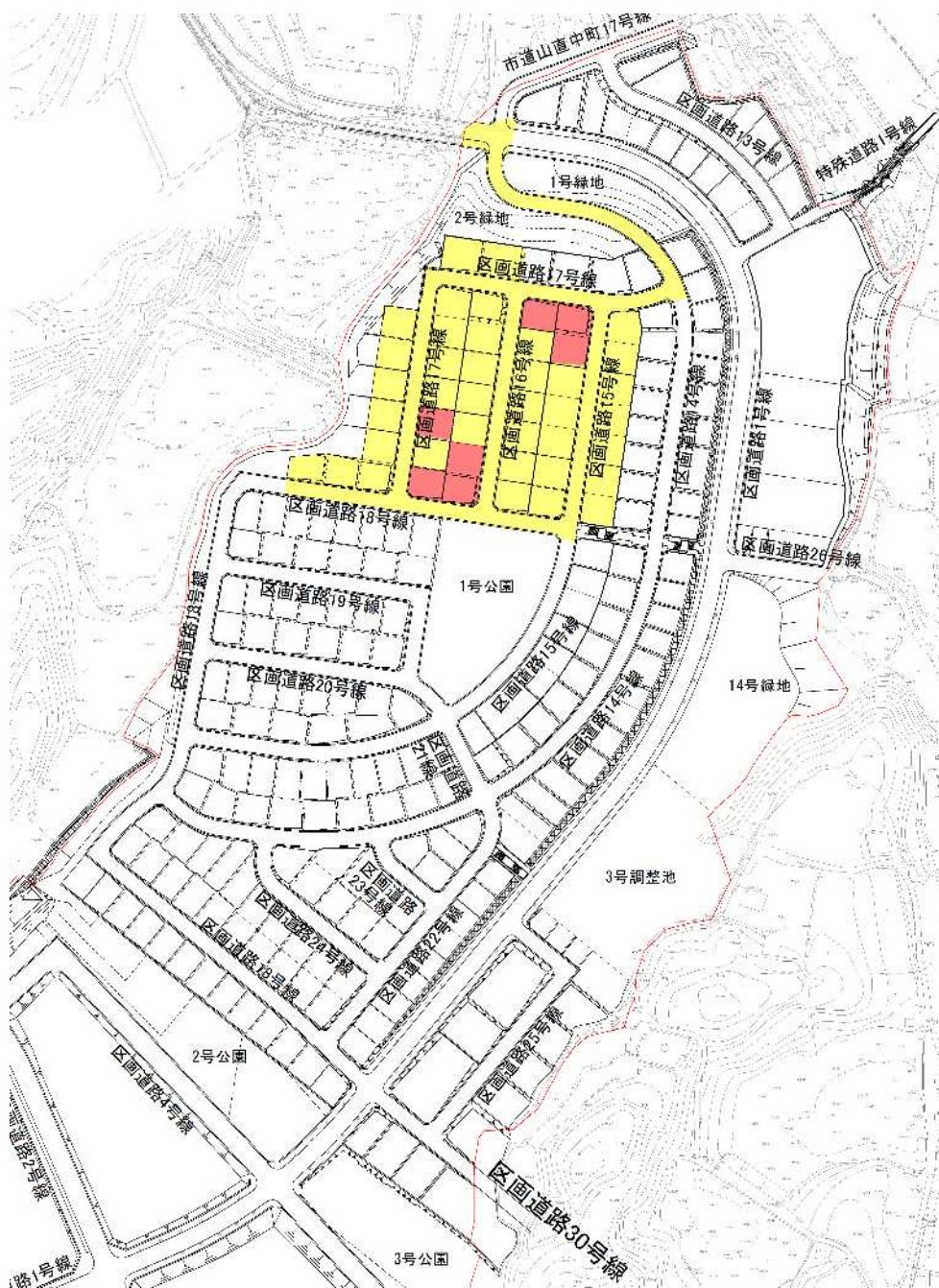
第37条 本協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

(適用除外)

第38条 以下の各号の建築物等については、本協定は適用しない。

- 一 ゴミ置場、電気等の地上機器、ガス施設用地、掲示板その他公益施設及び造成工事により設置されたフェンス
- 二 協定区域内において建築基準法第85条に規定する仮設建築物及びこれに必要となる屋外広告物並びに工作物

図 1 景観協定区域及び景観協定区域隣接地



- 景観協定区域
- 景観協定区域隣接地

表 1 色彩基準（建物壁面）

色彩基準（※JIS のマンセル表色系による）			
カラーフレーム	色相	明度	彩度
【c】	0.1R～10.0R	3.5 以上 9.0 未満	2 以下
	0.1Y R～5.0Y R	3.5 以上 4.5 未満の場合	3 以下
		4.5 以上 7.5 未満の場合	4 以下
		7.5 以上 9.0 未満の場合	3 以下
	5.1Y R～4.9Y	3.5 以上 4.5 未満の場合	3 以下
		4.5 以上 5.5 未満の場合	4 以下
		5.5 以上 7.5 未満の場合	6 以下
		7.5 以上 9.0 未満の場合	3 以下
		9.0 以上の場合	1 以下
	5.0Y	3.5 以上 5.5 未満の場合	3 以下
		5.5 以上 7.5 未満の場合	4 以下
		7.5 以上 9.0 未満の場合	3 以下
		9.0 以上の場合	1 以下
	5.1Y～10.0P B	3.5 以上 9.0 未満	2 以下
	その他	3.5 以上 9.0 未満	1 以下
N	3.5 以上 9.0 未満		

表 2 色彩基準（屋根）

色彩基準（※JIS のマンセル表色系による）			
	色相	明度	彩度
	N	5 以下	
	5.0R～10Y		3 以下

※ただし太陽光パネル等についてはこの限りではない。