

スマートハイムシティ朝霞景観協定書

目次

第1章 総則（第1条-第3条）

第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第4条）

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物の敷地、位置、規模、用途および建築設備に関する基準（第5条）

第2節 工作物の位置、規模、用途又は形態意匠に関する基準（第6条-第7条）

第3節 緑化に関する基準（第8条）

第4節 屋外広告物の表示又は設置に関する基準（第9条）

第4章 景観協定の有効期間（第10条-第12条）

第5章 運営委員会（第13条-第14条）

第6章 景観協定に違反した場合の措置（第15条-第16条）

第7章 雑則（第17条-第18条）

附則

別紙「スマートハイムシティ朝霞 区域図」

「スマートハイムシティ朝霞 計画指針」

「スマートハイムシティ朝霞 緑化計画図」

「スマートハイムシティ朝霞 外壁後退位置図」

「スマートハイムシティ朝霞 外構解説図」

第1章 総則

(目的)

第1条 スマートハイムシティ朝霞景観協定（以下、「本協定」という。）は、景観法（平成16年法律第110号、以下、「法」という。）、埼玉県景観条例（平成19年7月10日公布、以下、「景観条例」という。）、埼玉県景観計画（平成19年8月31日告示、以下、「埼玉県景観計画」という。）、朝霞市景観計画（平成27年10月30日告示、以下、「景観計画」という。）及び根岸台三丁目地区地区計画（平成30年3月1日告示、以下、「地区計画」という。）の規定に基づき、第4条に定める景観協定区域（以下、「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地としての利便性を高め、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な住宅地の形成を促進し、快適な生活環境の確保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意義は、法、条例、埼玉県景観計画、景観計画、地区計画、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の締結・効力)

第3条 本協定は、附則第4号の規定により、東京セキスイハイム株式会社が締結し、朝霞市長により認可を受ける。

- 2 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及び建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権及び借地権を有する者（以下、「土地所有者等」という。）へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(協定区域)

第4条 本協定の目的となる区域は、別添、スマートハイムシティ朝霞 区域図（以下、「区域図」という。）に表示する区域とする。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

第1節 建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備に関する基準

(建築物の敷地、位置、規模、用途及び建築設備に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の敷地、位置、規模、用途および建築設備については、地区計画の基準に適合し、かつ、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の階数は地階を除き2以下とする。
- (2) 建築物の用途は一戸建ての住宅とする。ただし、次のア又はイに掲げる用途を兼ねるもので、当該用途に供する部分の床面積が、50平方メートル以下かつ建築物の床面積の2分の1未満のものはこの限りではない。

(ア) 個人の事務所

- (イ) 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
- (3) 建築物の高さは地盤面から 10.0 メートルを超えないものとする。なお、地盤面とは協定締結時の宅盤高さとする。(以下、宅地地盤面という)
- (4) 建物の軒の高さは宅地地盤面から 7.0 メートルを超えないものとする。
- (5) 各境界線沿いから建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、別添、スマートハイムシティ朝霞 外壁後退位置図 (以下、外壁後退位置図という。) に示す通りとする。ただし、上記後退距離の制限の範囲内において次に掲げるものについてはこの限りではない。
- (ア) 出窓 (ただし、床面積に算入しないものに限る)、建築物に付属する門又は塀に類するもので、0.5 メートル以上後退したもの。
- (イ) 物置等で軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5.0 平方メートル以内のもの。
- (ウ) サイクルポート等で高さが 3.0 メートル以下かつ床面積の合計が 6.0 平方メートル以内の開放性の高いもの。
- (エ) 上記、イ及びウに該当し、外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 メートル以下のもの。ただし、0.5 メートル以上は後退しなければならない。
- (6) 別添、スマートハイムシティ朝霞 計画指針 (以下、計画指針という。) に指定された境界線に面する窓は型ガラス等の不可視なものとする。ただし、隣地境界線より 3 メートル以上距離がある場合はこの限りではない。
- (7) 建築物の色彩については、景観計画の建築物等の色彩基準に示す「水と緑を活かすゾーン」に定められた色彩基準のマンセル値を満たすものとし、周辺の景観を損ねないように配置やデザインに配慮する。ただし、太陽光発電システムパネルで、かつ、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の 3 分の 1 を超えない場合はこの限りではない。
- (8) 宅地地盤面の高さは原則として変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土による地盤面の変更については、この限りではない。
- (9) 屋根の形状は計画指針に示す各々の区画において、陸屋根若しくは勾配屋根としなければならない。

第 2 節 工作物の位置、規模、用途及び形態意匠に関する基準

(工作物の位置、規模、用途及び形態意匠に関する基準)

第6条 協定区域内の工作物の位置、規模、用途及び形態意匠については地区計画の基準に適合し、かつ、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路境界線及び隣地境界線沿いは垣又は柵 (フェンス) を設けることができない。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。
- (ア) 隣地境界線に設けるコンクリートブロック類で高さが宅地地盤面から 0.2 メ

ートル以下のもの。

- (イ) 隣地境界線に面する玄関や勝手口、浴室、居室を隣家又は公共地からの目隠しの目的で設置する塀で幅 2.0 メートル以内かつ高さ 2.0 メートル以内のもの。
 - (ウ) 別添、外壁後退位置図に示す街区外周の道路境界線及びガーデンストリート境界線に設置されるスマートハイムシティ朝霞 外構解説図（以下、外構解説図という。）で示す仕様のコンクリートブロック類、かき又はさく（フェンス）等。
- (2) 門柱及び宅配ボックスは景観協定委員会が指定した仕様を設けるものとする。
 - (3) 外構工事においては外構部材を統一してまちなみの景観に配慮するものとする。外構に用いる門扉、土留め及び舗装等に使用する部材及び配置計画は、スマートハイムシティ朝霞景観協定運営委員会（以下、運営委員会という。）の承認を得たものとする。施工時期等により同じ材料が入手できない場合は同等品による施工を行うものとする。その場合の外構部材の判断については第 5 章に定める運営委員会にて定める。
 - (4) 土地所有者等となった時点で既に設置されていたコンクリートブロック類、かき又はさく（フェンス）及び防犯カメラ設備類については、その景観を維持しなければならない。
 - (5) 緑の連続性を確保するため、駐車場の上屋やゲートを設置してはならない。ただし、建築物に設けるビルトインガレージはこの限りではない。
 - (6) 駐輪場やバイク置き場に上屋をかける場合は、道路境界線から 1.0 メートル以上後退した場所に設けるものとする。
 - (7) 物置その他これらに類する付属建築物を設ける場合は、共用通路から直接見えない位置に設置するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。
 - (8) TV アンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれに類するものを設置する場合は、宅地地盤面から 7.0 メートルを超えないものとする。

（協定常夜灯）

第7条 夜間のまちなみ景観形成と防犯対策を目的とした協定常夜灯を以下の基準により設置しなければならない。

- (1) 協定常夜灯は門灯又は庭園灯とし、道路境界線及び歩行者専用道路境界線より 1.0 メートル以内に 1 か所以上の協定常夜灯を配置しなければならない。
- (2) 玄関付近には第 13 条に示す運営委員会で指定されたライトアップウォール及び協定常夜灯を設置しなければならない。
- (3) 協定常夜灯は光センサー式若しくは自動点滅装置を設置するものとし、自動的に点灯及び消灯させるものを用いる。
- (4) 協定常夜灯に要する電気代その他経費は、当該土地所有者等が負担する。
- (5) 当該土地所有者等は、協定常夜灯に破損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。

第3節 緑化に関する基準

(緑化に関する基準)

第8条 敷地内の植栽は、景観を損なわないようその維持管理に努めるものとし、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 緑化計画図に示す基準により植栽を行うものとする。ただし、駐車場計画等により指定された位置に設置することができない場合は位置の変更はできるものとする。
- (2) 敷地内の植栽は生物多様性の保全に配慮し、^{エイビニック}ABINC（いきもの共生認証制度）の認証に適した植物の植栽を行うこと。
- (3) 土地所有者等は敷地面積に応じた緑化に努めるものとし、コンクリート類以外の緑化等（芝生や砂利等）の面積を敷地面積の25パーセント以上確保しなければならない。
- (4) 土地所有者等は以下の基準により植樹及び植栽を行うものとする。
 - (ア) 道路境界線沿いに協定樹木（以下、「シンボルツリー等」という。）を設けること。道路境界線沿いのシンボルツリー等は広葉樹とし、協定区域内の各宅地に高木（植栽時の樹高3.0メートル以上）1本、中木（植栽時の樹高1.5メートル以上）を2本以上植樹するものとする。
 - (イ) シンボルツリー等に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合には速やかに復元をしなければならない。
 - (ウ) 自転車歩行者専用道路境界線及び道路境界線から0.5メートル以上の範囲を緑化し、緑地空間の確保に努めるものとする。また、自動車車庫を設ける道路境界線沿いはその長さの4分の1以上を道路より可視できる位置に高さ0.5メートル程度の植栽をすること。

第4節 屋外広告物の表示又は設置に関する基準

(屋外広告物の表示又は設置に関する基準)

第9条 協定区域内に屋外広告物を設置する場合は、以下の基準を全て満たさなければならない。

- (6) 道路境界線から1メートル以上後退し、宅地地盤面からの高さが3.0メートル以下であること。
- (7) 表示面積の合計は片面で0.35平方メートル以下、両面の合計が0.7平方メートル以下であること。
- (8) 意匠及び色彩は景観計画に定める基準を満たし、周辺的美観及び風致を損なわないものであること。

第4章 景観協定の有効期間

(有効期間)

第10条 本協定の有効期限は、朝霞市長の認可の公告の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10年間とする。

- 2 本協定に関し、前項の期間満了前に土地所有者等より第11条に定める協定廃止の申請がなされない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件により継続されるものとし、以後この例による。

(協定の変更及び廃止)

第11条 本協定の内容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、朝霞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ときは、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、朝霞市長に申請してその認可を受けなければならない。
- 3 協定区域内は協定締結時に存する宅地について土地所有者等が存在し、各宅地について土地所有権または借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の土地所有権または借地権を有する者とみなす。また、隣接する宅地が統合された場合も、協定締結時の区画に基づいて、それぞれの土地所有者等が存在するものとみなす。

(効力の承継)

第12条 土地所有者等は所有する土地又は建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、借地権その他権利を移転する場合、土地所有者等は運営委員会が定める事項を書面により、次条第1項に規定する運営委員会へ届けなければならない。

第5章 運営委員会

(運営委員会)

第13条 本協定に関する事項を運営するため、運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

- 2 委員は、協定区域内の土地所有者等の互選とする。
- 3 委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、運営委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 5 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は副委員長がその事務を代行する。
- 6 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。
- 7 委員の任期は1年とし、再任することができる。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
- 8 本協定の運営に必要な事項は運営委員会が定める。
- 9 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。

(建築等の届出)

- 第14条 土地所有者等は、建築物の新築、増改築若しくは移転、景観計画、景観条例に関する変更、又は第3章に規定する事項の変更を行おうとする場合、当該工事に着手する前に、運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。
- 2 運営委員会は前項の場合、その内容が第5条から第9条の基準に適合していることを確認し、届出の日から起算して15日以内にその結果を書面により通知するものとする。
 - 3 土地所有者等は、前項の通知があった後でなければ建築確認申請を行ってはならない。
 - 4 前1項に定める建築等計画協議書の審査に要する手数料は、当該土地所有者等の負担とする。

第6章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者への措置)

- 第15条 運営委員会は、本協定に違反した土地所有者等（以下、「違反者」という。）があった場合においては、運営委員会の決定に基づき、当該違反者に対し当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。
- 2 運営委員会は、土地所有者等がこの協定の定め違反している時は、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な現状回復、その他の措置を取ることを請求することができる。
 - 3 前各項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第16条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は、運営委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を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 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

第7章 雑則

(雑則)

- 第17条 本協定に定めるもののほかに、運営委員会の運営に関し必要な事項は、運営委員会が別に定める。

(適用除外)

- 第18条 協定区域内に存する土地及び建物について、建築等に関する工事のための仮設建物の設置ならびに販売を目的とする事務所及び看板の設置は、その用に供する土地について、その設置期間に限り本協定を適用しない。

附則

(附則)

- 1 本協定書を2部作成し、1部を朝霞市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを新たに土地所有者等になった者全員に配布するものとする。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の2分の1に達したときは、速やかに運営委員会を設置するものとする。
- 3 運営委員会の運営については(仮称)スマートハイムシティ朝霞管理組合(以下、管理組合という)の規約に定め、運営に関する費用は管理組合で徴収する管理費より支出する。
- 4 宅地販売が完了するまでの期間は、東京セキスイハイム株式会社が運営委員会の委員長を務める。

以上の景観協定を定める。

平成31年3月18日