

イイコテラス瀬戸にじの丘景観協定

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 運営委員会（第5条－第8条）
- 第3章 景観協定の目的となる土地の区域（第9条）
- 第4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（第10条－第13条）
 - 第2節 工作物に関する基準（第14条－第18条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第19条－第20条）
 - 第4節 屋外広告物に関する基準（第21条）
 - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第22条－第23条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第24条－第25条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第26条）
- 第7章 雑則（第27条－第31条）
- 附則

- 別紙 1. 土地利用計画図
- 2. 色彩基準
- 3. 建物タイプ表
- 4. 建築制限図（屋根流れ方向）
- 5. まちなみ樹木（緑化）

第1章 総則

第1条（目的）

この景観協定は、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、本協定第9条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における、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目的とする。

第2条（協定の名称）

この景観協定は、イイコテラス瀬戸にじの丘景観協定（以下「協定」という。）と称する。

第3条（用語の定義）

この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189号）に定めるところによる。

- 2. 土地所有者等とは、協定区域における宅地の所有者及び借地権を有する者をいう。

第4条（協定の設定）

この協定は、法第90条第1項の規定に基づく申請を行う者が設定し、協定区域内の土地所有者等へ継承する。

第2章 運営委員会

第5条（運営委員会）

この協定の運営に関する事項を処理するため、「イイコテラス瀬戸にじの丘景観協定運営委員会（以下、「委員会」という。）」を設置する。

2. 委員会は、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. 委員会は、この協定の運営及び審査等に関して、専門的知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

第6条（役員）

委員会には、委員長、副委員長、会計を各1名置く。

2. 委員長は、委員の互選とし、この協定の事務を総括し、委員会を代表する。
3. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
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はその職務を代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

第7条（委員の任期）

委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

2. 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

第8条（協議対象行為）

土地所有者等は、次の各号に掲げる協議対象行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、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。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更する事となる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
 - (2) 工作物の新設、撤去又は形態意匠の変更
 - (3) 植栽、地被類の新設、撤去又は移植
 - (4) 屋外広告物の新設、撤去又は形態意匠の変更
 - (5) 照明の新設、撤去又は形態意匠の変更
2. 委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合、当該協議対象行為が第4章の規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

第3章 景観協定の目的となる土地の区域

第9条（協定の区域）

この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「土地利用計画図」に表示する区域とする。

第4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

第10条（建築物の用途）

宅地に建築することができる建築物は、建築基準法別表第二（い）項第1号に定める住宅（住戸の数が3以上の長屋を除く。）、同項第2号に定める兼用住宅及びこれらに附属する建築物とする。

第11条（建築物の規模）

建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

2. 建築物の高さは、地盤面より10.0メートルを超えてはならない。

第12条（建築物の形態意匠）

建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、別紙2「色彩基準」のマンセル値を満たすものとする。

2. 建築物は、別紙3「建物タイプ表」に定めた商品から選択するものとする。ただし、将来的な建替えの際においてはその限りではない。
3. 建築物の屋根は片流れ屋根を基本とする。ただし、下屋部分についてはこの限りではない。（屋根の一部分に陸屋根を計画することは可。）
4. 屋根勾配の流れ方向は、別紙4「建築制限図（屋根流れ方向）」に定めたとおりとする。
5. 屋根勾配は、1.5寸勾配(15/100)以下の緩勾配とする。ただし、建築物が平屋の場合は3.5寸勾配(35/100)以下の採用を可とする。
6. 前3項及び4項にかかわらず、建築物が平屋の場合は屋根形状並びに屋根勾配の流れ方向に関する制限は適用しない。

第13条（建築物の敷地）

別紙1「土地利用計画図」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、委員会が認めたものについては、この限りではない。

2. 別紙1「土地利用計画図」に示す車出入禁止境界線には、人と車の出入口を設けてはならない。
3. 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙1「土地利用計画図」に示すとおりとする。

第2節 工作物に関する基準

第14条（かき又はさくの制限）

別紙1「土地利用計画図」に示す、瀬戸市道萩殿5号線沿い及び協定区域境界沿いにかき又はさくを設ける場合は、地盤面からの高さ1.5メートル以下の生垣もしくは委員会が指定する透視可能なフェンスとしなければならない。

2. 隣地境界沿いにかき又はさくを設ける場合は、計画地盤高の高い敷地に設ける。なお、計画地盤高が同じ場合には、前面道路の高い方の敷地に設けるものとする。
3. 前項の規定によるかき又はさくを設置したうえで、計画地盤高の低い敷地又は前面道路の低い敷地への設置を希望する場合は、これを妨げない。

第15条（土留めの制限）

既設擁壁の上に土留めの増積みをしてはならない。

2. 道路境界線沿いは、土の流出防止等の理由がある場合を除き、土留めの高さは最小限に留める。
3. 隣地境界線沿いに新規土留めを設ける場合は、計画地盤高の高い敷地に設ける。なお、計画地盤高が同じ場合には、前面道路の高い方の敷地に設けるものとする。
4. 前項の規定による土留めを設置したうえで、計画地盤高の低い敷地又は前面道路の低い敷地への設置を希望する場合は、これを妨げない。

第16条（工作物の規模）

工作物を設置する場合は高さ3.5メートルを超えてはならない。

第17条（工作物の位置）

門塼、門扉その他これらに類する委員会の定める工作物を設置する場合は、道路境界線より0.6メートル以上後退しなければならない。

第18条（通信アンテナ等）

テレビアンテナ、無線アンテナその他これらに類するものを屋根面に設置してはならない。

第3節 緑化に関する事項

第19条（まちなみ樹木）

土地所有者等は、住宅の引渡し後1年以内に別紙5「まちなみ樹木（緑化）」に示すまちなみ樹木を次の各号に定める場所に植栽しなければならない。なお、植栽する樹木は委員会の定めるものとする。

- (1) シンボルツリーは樹高3.0メートル以上とし、道路境界線から6.0メートル以内に設置しなければならない。
- (2) サブツリーは、樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から6.0メートル以内に設置しなければならない。
- (3) コーナーツリーは、樹高2.5メートル以上とし、道路境界線から3.0メートル以内に設置しなければならない。
- (4) 前各号により設置する樹木は、いずれも道路境界線より1.0メートル以上後退して設置しなければならない。

第20条（植栽の維持管理）

土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木の健全な育成を図るため、灌水、病虫害駆除、剪定及び施肥を行わなければならない。

2. 土地所有者等は、自己の敷地に存する植栽及び地被類等に枯れ又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。
3. 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が成長した際の樹高や枝張（葉張）により、周辺環境に悪影響を与えないように、また、道路の建築限界を侵さないよう適切に管理しなければならない。
4. 前3項に係る経費は、当該土地所有者等が負担しなければならない。

第4節 屋外広告物に関する基準

第21条（屋外広告物に関する基準）

協定区域内に屋外広告物を設置する場合は、次の各号に定める基準を全て満たした上で、「愛知県屋外広告物条例」に規定された基準を遵守したものでなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 色彩は、表示面積の4分の1を超えて彩度が10（色相がR、YR又はYである場合は、彩度12）を超えるものを使用しないようにし、周辺の景観を損ねないようにデザインに配慮すること。
- (3) 地上から上端の高さは、2.0メートル未満であること。
- (4) 合計表示総面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (5) ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

第22条（敷地の照明）

土地所有者等は、住宅の引渡し後1年以内に次の各号に定める基準を満たした照明器具を設置しなければならない。

- (1) 門袖壁や門柱、サインポスト等を設置した上で門柱灯1箇所以上
- (2) 庭園灯を接道面（歩道を含む）ごとに、道路境界より1.0メートル以内に1箇所以上
2. 照明の色味を示す色温度は、3,500ケルビン以下とする。
3. 門柱灯及び庭園灯は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチ等を設置し、日没から午前1時までの時間帯は常時点灯するものとする。また、それ以降の時間帯についても防犯上の観点から点灯することを推奨する。
4. 照明に要する電気代その他の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照明器具が点灯不能な状態になった場合は、速やかに復旧しなければならない。

第23条（自動販売機）

屋外に自動販売機を設置してはならない。ただし、住宅及び工作物の工事期間中に一時的に設置するのはこの限りではない。

第5章 景観協定に違反した場合の措置

第24条（違反者に対する措置）

委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反しているときは、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措置をとることを請求することができる。

2. 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

3. 前項の規定にかかわらず、第1項の請求に従わないことにより、道路の安全な通行や周辺の生活環境への著しい支障が継続していると委員会が認める場合、委員長は、委員会の決定に基づき、あらかじめその内容、実施時期及び費用の概算を当該違反者に通知した上で、自ら又は委員会が指定する第三者により当該違反の是正に必要な最低限の措置（樹木の剪定等）を行い、その費用を当該違反者に請求することができる。

第25条（裁判所への提訴）

前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物及び違法工作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6章 景観協定の有効期間

第26条（有効期間）

この協定の有効期間は、瀬戸市長の認可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. この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件により更新されるものとする。

第7章 雑則

第27条（共有者等の取扱い）

各宅地について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者とみなす。

第28条（協定の変更及び廃止）

この協定の内容を変更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、瀬戸市長に申請してその認可を受けなければならない。

2. この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、瀬戸市長に申請してその認可を受けなければならない。

第29条（効力の継承）

土地所有者等は、所有する土地又は建築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. 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、書面により委員会へ届け出なければならない。

第30条（経費）

この協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担する。

第31条（補則）

この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じた場合は、委員会が誠意をもって解決する。

附則

1. 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。
2. 協定区域内の入居者の数が30区画に達したときは、速やかに委員会を設置する。
3. この協定は、原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等に配布する。

別紙1 土地利用計画図

景観協定区域界

車出入禁止境界線

1台目駐車指定位置

電柱予定位置

瀬戸市道萩殿5号線

調整池 1930.74㎡
調整池容量 (内空1367㎡×1.3m) + (窪地350㎡×0.4m) = 1917㎡
HML+1000 LWL-300 (沈砂池底-700)
調整池壁高+2000~3600

A7ブロック (30区画)

B7ブロック (30区画)

C7ブロック (22区画)

凡例
番号
面積
設計GL
※造成GL=設計GL-200
※高低差800mmまでは150CB、それ以上はCP
※すべて1m以下の任意擁壁

別紙2 色彩基準

建物の屋根及び外壁（屋根以外の部分をいい、ベランダやバルコニー、外階段含む）の色彩は、下記の表のマンセル値を満たすものとする。

ただし、着色及び塗装していない材料（木材、土壁、ガラス、金属片等）で仕上げたものは対象外とする。

建築物の屋根の色彩（マンセル値）

色相	明度	彩度
R、YR	—	6以下
上記以外の色相	—	3以下

建築物の外壁の色彩（マンセル値）

色相	明度	彩度
R、YR	3以上	6以下
上記以外の色相	3以上	3以下

別紙 3 建築タイプ表

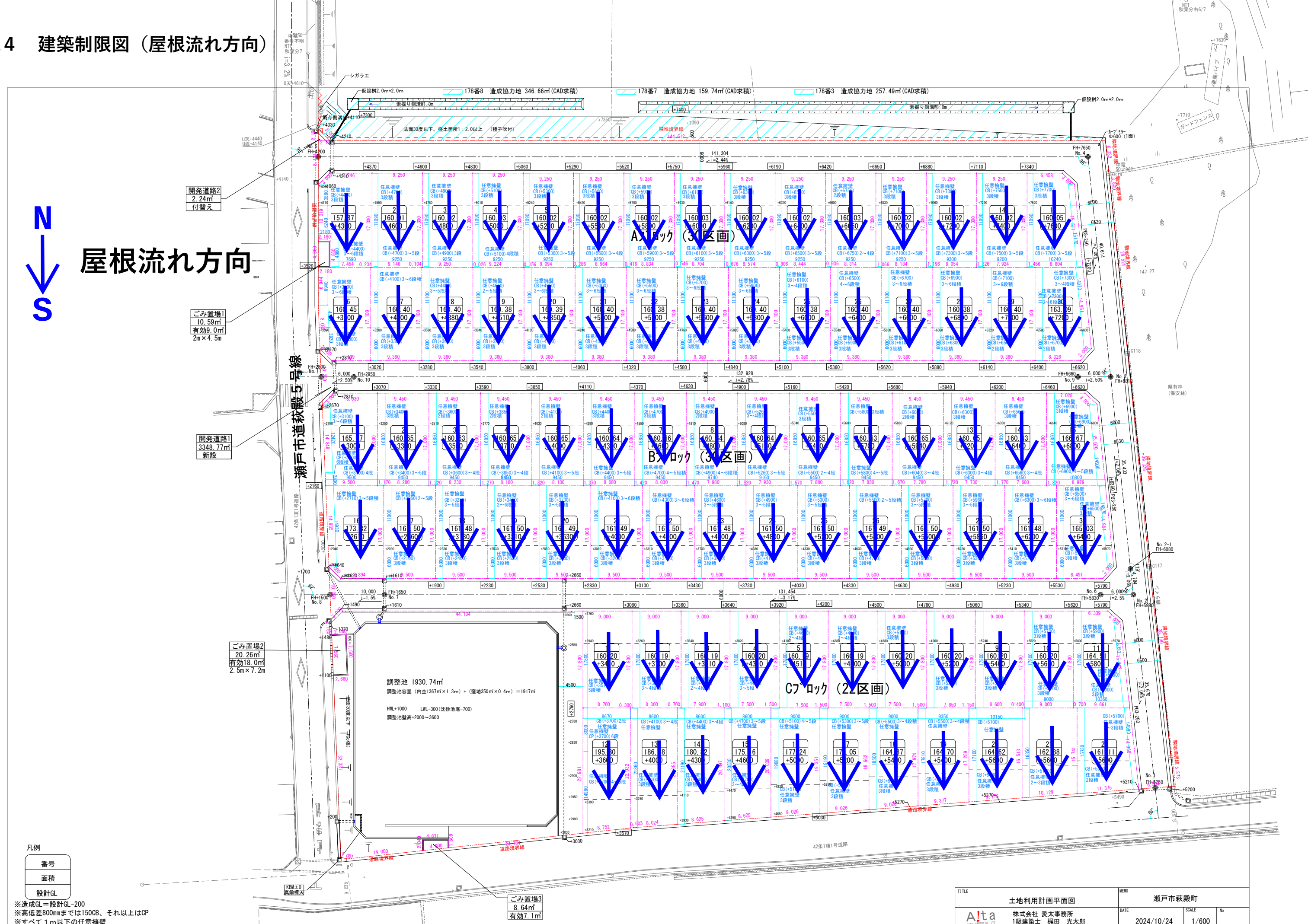
建築物は以下の建築タイプによるものとする。

- ・ GRAND SMART
- ・ グランセゾン
- ・ i-smart シリーズ
- ・ i-cube シリーズ
- ・ i-smile シリーズ
- ・ HUGme

※当該景観協定区域が株式会社一条工務店の建築条件付き分譲の為、株式会社一条工務店の建築タイプを設定する。

商品の追加・変更については運営委員会で協議の上決定する。

別紙4 建築制限図（屋根流れ方向）



別紙5 まちなみ樹木（緑化）

●シンボルツリー 高さ3.0m以上

●サブツリー 高さ2.5m以上

※間口が9,000未満の区画

(Cブロック12～15)、

コーナーツリーを植樹する区画

(Aブロック1・15・16・39、

Bブロック1・15・16・30、

Cブロック11・22) においては

サブツリーの植樹は任意とする。

●コーナーツリー 高さ2.5m以上

●電柱予定位置

1台目駐車指定位置



番号
面積
設計GL

※造成GL＝設計GL-200
※高低差800mmまでは150CB、それ以上はCP
※すべて1m以下の任意擁壁

TITLE	MEMO	DATE	SCALE	No
土地利用計画平面図	瀬戸市萩殿町	2024/10/24	1/600	
Aita	株式会社 愛太事務所 1級建築士 梶田 光太郎			