

ブルームスクエア志木・新座景観協定

目次

第1章	総則（第1条―第4条）
第2章	景観協定の目的となる土地の区域（第5条）
第3章	良好な景観形成のために定める基準
第1節	建築物等に関する基準（第6条―第8条）
第2節	工作物等に関する基準（第9条）
第3節	緑化に関する基準（第10条―第11条）
第4節	屋外広告物の表示に関する基準（第12条）
第5節	その他良好な景観の形成に関する基準（第13条）
第4章	運営委員会（第14条―第15条）
第5章	有効期間（第16条）
第6章	景観協定に違反した場合の措置（第17条―第18条）
第7章	雑則（第19条―第24条）
附 則	

第1章 総則

（目的）

第1条 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、第5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、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、ブルームスクエア志木・新座全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。さらに、この景観協定を通し、良好なコミュニティが醸成され、安全、安心で快適な街づくりを目指すものである。

（名称）

第2条 この景観協定は、「ブルームスクエア志木・新座景観協定」（以下「協定」という。）と称する。

（用語の定義）

第3条 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）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めによるものの他、次の各号に定める。

- (1) 土地所有者等とは、協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者をいう。
- (2) 緑化とは、まちなみの景観を美しく保つために、地被類、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）のいずれかを植栽することをいう。
- (3) 地被類とは、地表を覆う芝、コケ、草花等をいう。
- (4) 生垣とは、樹高が1.0メートル以上2.3メートル以下の樹木が連続した植樹帯をいう。
- (5) 低木とは、植樹時の樹高が0.3メートル以上1.5メートル未満のものをいう。

- (6) 中木とは、植樹時の樹高が1.5メートル以上3.5メートル未満のものをいう。
- (7) 高木とは、植樹時の樹高が3.5メートル以上のものをいう。
- (8) 緑地帯とは、生垣又は生垣に低木、中木、高木を組み合わせで連続させた植樹帯をいう。
- (9) 主庭とは、建物の間取りにおいて居間に設けた掃き出し窓に面した庭のことをいう。
- (10) 屋外広告物とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもので、次に掲げるものとする。
 - ア 看板、立看板、はり紙及び、はり札等。
 - イ 広告塔、広告板、建築物、その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの及びこれらに類するもの。

(協定の設定)

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、大和ハウス工業株式会社(以下「申請者」という)が設定し、協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別図1「景観協定区域図」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観形成のために定める基準

第1節 建築物等に関する基準

(建築物の形態意匠に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 色彩は周辺と調和し、かつ、別表1「色彩基準」に示す範囲内とする。ただし、建築物の外観における各立面の面積の1/5以下に用いられる色彩には適用しない。
- (2) 前号における「色彩基準」は、本景観協定制定時の「新座市景観計画」に定められた基準を基に設定しているため、本協定認可以後「新座市景観計画」の色彩基準が変更となり範囲が強化された場合は、その基準を優先する。
- (3) 別図2「主庭方向位置図」に示す「型板ガラス方向ライン」に面する窓ガラスは、隣接する住戸に対して配慮し型板ガラスとしなければならない。ただし、隣地境界線から2.5メートル以上の距離を有するものについてはこの限りでない。
- (4) テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設けてはならない。また、設置する場合等は次に掲げる基準による。
 - ア 地盤面、外壁面及びバルコニー等に設置する場合は、当該敷地の建築物の軒の高さを超えて設けてはならない。

イ 形状は景観を考慮して、線状アンテナとしてはならない。

(建築物の敷地、位置、規模、用途又は建築設備に関する基準)

第7条 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準については、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 敷地面積の最低限度は130平方メートルとする。

(2) 敷地の地盤面及び区画の形状については、次に掲げるものとする。

ア 敷地の地盤面の高さは、原則として別図1「景観協定区域図」に示す設計地盤面を変更してはならない。ただし、建築工事による発生土の敷きならしによる5センチメートル以下(別図1「景観協定区域図」に示す区画の番号が12から19については10センチメートル以下)の地盤の上昇、植栽のための部分的な盛土、並びに自動車置場、及び階段などを築造するための切土又は盛土についてはこの限りでない。

イ 本協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合及び協定締結時の区画への復元についてはこの限りでない。

(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離、及び隣地境界線までの距離は0.7メートル以上とする。ただし、次のア、イのいずれかに該当するものについては、この限りでない。

ア 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さ2.3メートル以下、かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの。

イ 車庫その他これに類する用途に供し、各方位立面において見付面積の2分の1を超える壁がない開放性の高いもの。

(4) 建築物の階数は地階を除き2階以下とする。

(5) 建築物の用途は次に掲げるいずれかのものとする。

ア 住宅(住戸数が2以下の長屋を含む)。

イ 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、学習塾、華道教室、及び囲碁教室その他これらに類する用途(建築基準法施行令第130条の3第1号及び6号に定める用途)を兼ねるもの。ただし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。

ウ 前各号の建築物に附属するもの。

エ 第14条に定める運営委員会が認めたもの。

(6) その他制限については次に掲げるものとする。

ア 建築物の屋上の利用はできないものとする。ただし、1階屋根上のもの及び、太陽光発電システム等環境配慮に資する設備の設置については、この限りでない。

イ 物置その他これに類する用途に供するものを設置する場合で道路及び、歩行者専用道路(以下「歩専道」という。)側から容易に望見できるときは、建築物や周辺と調和させ植栽等で覆うなど、景観に配慮しなければならない。ただし、道路(歩専道含む)境界線から4.0メートル以上離れて設置する場合はこの限りでない。

ウ 空調室外機、自家発電設備、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設置する場合で道路側から容易に望見できるときは、建築物や周辺と調和させ植栽等で覆うなど、景観の配慮に努めなければならない。

(外構に関する基準)

第8条 外構に関する基準については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地内にある電柱、支線については移設することができない。ただし、委員会が認めた場合はこの限りでない。
- (2) 主庭の方向は、日照通風が良好な住環境を形成し、相互のプライバシーに配慮するために、別図2「主庭方向位置図」で示す位置とする。
- (3) 委員会が別に定める範囲において外構に用いる擁壁及び舗装部材等については、委員会が認めたものとしなければならない。
- (4) 敷地の出入口を隅切部に設けてはならない。ただし、人及び自転車等の用に供するもので、その一部を利用するものについてはこの限りでない。

第2節 工作物に関する基準

(工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準)

第9条 道路又は隣地に面する垣又は柵については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路（歩専道含む）境界線から0.7メートル以内の範囲（以下「道路境界線沿い」という。）に垣又は柵を設ける場合は、生垣又はこれと併用した透視可能なフェンス等の柵とする。
 - (2) 隣地境界線から0.7メートル以内の範囲（以下「隣地境界線沿い」という。）に垣又は柵を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等の柵、若しくは、これらを併用したものとする。ただし、道路境界線沿いに設けるものについて前号の基準に準ずるものとする。
 - (3) 前号の基準にかかわらず、隣地境界線に接して自動車置場が並列して隣接する場合の当該隣地境界線沿いの自動車置場部分で道路境界線から5メートルの範囲には、垣又は柵を設置してはならない。
 - (4) 第1号及び第2号の規定は、門柱、門扉、門袖、カーゲート及び敷地地盤面からの高さが0.6メートル以下のもの、その他委員会が認めたものについては適用しない。
- 2 工作物の色彩は周辺と調和し、かつ、別表1「色彩基準」に示す範囲内を基本とする。ただし、工作物の外観における各立面の面積の1/5以下に用いられる色彩には適用しない。

第3節 緑化に関する基準

(協定樹木)

第10条 土地所有者等は、自己の敷地内の別図3「協定樹木配置図」で示す位置に、協定樹木を植栽しなければならない。ただし、出入口等の配置の関係で配置できない場合はその周辺でも可とする。

(緑化に関する基準)

第11条 緑化については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 全ての敷地において土地所有者等は、道路境界線から4メートル以内に高木を1本、中木を2本以上植栽するものとする。2以上の道路に接する敷地の場合は、主たる出入口のある側の道路境界線からとする。また、隅切りがある敷地の場合は隅切り部分を含めて主たる出入口のある部分とみなす。
- (2) 前条及び前号において植栽する樹木の種類は委員会が別に定めたものとする。
- (3) 歩専道に面する敷地の土地所有者等は、別図3「協定樹木配置図」に示す歩専道沿いに緑地帯を設けなければならない。
- (4) 全ての敷地において土地所有者等は、以下の「緑化計算算定基準」に基づき、敷地面積の15パーセント以上(必要緑化面積)の緑化を行うものとする。
なお、前条及び第1号から前号までの緑化についても、必要緑化面積に含めることができるものとする。
- (5) 全ての敷地において土地所有者等は、人や自動車の出入口部分等を除き、道路沿いの緑化に努めなければならない。

「緑化計算算定基準」

樹高	面積
0.3メートル以上1.5メートル未満/(本)	0.25平方メートル
1.5メートル以上3.5メートル未満/(本)	3平方メートル
3.5メートル以上/(本)	10平方メートル

※0.3メートル未満の灌木等及び、地被類については水平投影面積の合計にて算出する。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物の表示に関する基準)

第12条 協定区域内の屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲示する物件の設置は、禁止とする。ただし、委員会の承認を得て設置する屋外広告物については、この限りでない。

第5節 その他良好な景観の形成に関する基準

(その他良好な景観の形成に関する基準)

- 第13条 全ての敷地において土地所有者等は、協定区域内の道路境界線から4メートル以内の範囲に屋外照明器具を1基以上設置するものとする。2以上の道路に接する敷地の場合は、主たる出入口のある側の道路境界線からとする。また、隅切りがある敷地の場合は隅切り部分を含めて、主たる出入口のある側の道路境界線とみなす。
- 2 前項により設置する屋外照明器具の仕様、点灯基準等については委員会が別に定め、土地所有者等は、それを遵守するものとする。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第14条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ブルームスクエア志木・新座景観協定運営委員会（以下、委員会という。）を設置する。

2 委員会には、土地所有者等全員を委員とし、次の運営委員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

代表委員 2名以上

3 代表委員は、委員の互選とする。

4 委員長は、代表委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。

5 副委員長及び会計は、代表委員の中から委員長が任命するものとする。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は、委員長が欠けたときはその職務を代理する。

7 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

8 委員会は、第21条から第24条までに定める事項に関する業務を行う。

9 運営委員は、任期が満了した場合においても後任の運営委員が任命されるまでその職務を行うものとする。

10 委員長を選出したときは、速やかに新座市長にその旨を届けなければならない。委員長となる者が変更された場合についても同様とする。

11 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

12 この協定の認可の日から委員会が発足するまでの期間は、申請者が委員会を代行し、その権限を有する。

(運営委員の任期)

第15条 運営委員の任期は2年とする。ただし、補欠による委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 運営委員の再任はこれを妨げない。

第5章 有効期間

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、新座市長の認可の公告のあった日から10年間とする。

2 この協定は、有効期間満了時前に土地所有者等の過半数による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。ただし、第23条による新座市長の認可を受けた場合はこの限りではない。

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17条 委員長は、土地所有者等でこの協定の定めに違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき違反者に対し、文書をもって相当の猶予期間を付して、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18条 委員長は、違反者が前条第1項に基づく請求に従わないときは、その強行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 前項の提訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

第7章 雑則

(効力の継承)

第19条 この協定は、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以後において、本協定にて定義する土地所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとする。

(土地所有者等の変更にもなう手続)

第20条 土地所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転するときは、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し、内容を周知させなければならない。

2 新たに土地所有者等になった者は、委員長へ土地所有者等の変更の旨を速やかに届けなければならない。

(届出等)

第21条 土地所有者等は、次のいずれかの行為を行う場合は、当該行為に着手する前に、委員会に「建築等計画事前協議書」を提出し、その承認を受けなければならない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え、又は色彩の変更を行うとき。
- (2) 附属建築物、工作物、垣又は柵等の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (3) 第10条及び第11条の規定による緑化の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (4) 第12条の規定による屋外広告物の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (5) 第13条の規定による屋外照明器具の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。

2 土地所有者等は、協定区域内において行おうとする前項各号の行為が、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為に該当する場合は、当該申請前に委員会の承認を受けなければならない。

(協定の変更)

第22条 この協定で定めた事項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、委員長が新座市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第23条 この協定を廃止しようとする場合においては、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、委員長が新座市長に申請してその認可を受けなければならない。

(疑義の処理)

第24条 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ときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置及び効力の発生)

- 1 この協定は、新座市長の認可の公告があった日から起算して3年以内において、「土地の所有者等が2以上となった旨の届出書」を市長に届け出た日から効力を発する。
- 2 委員会は、前項による届出を行なった日以降において土地所有者等の数が土地区画数に達するまでの間に設置するものとする。

(協定書の保管)

- 3 この協定書は2部作成し新座市長に提出する。なお、協定認可後1部は新座市が保管し、1部は返却され委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

別図1 景観協定区域図

別図2 主庭方向位置図

別図3 協定樹木配置図

別表1 色彩基準（建築物の外壁、外装、屋根・工作物）

平成26年11月25日

所有土地の表示

埼玉県新座市新座2丁目1959番1、1959番9

土地所有者

住所 埼玉県川越市松郷890-5




氏名 大和ハウス工業株式会社 川越支店

支配人 藤田 信二



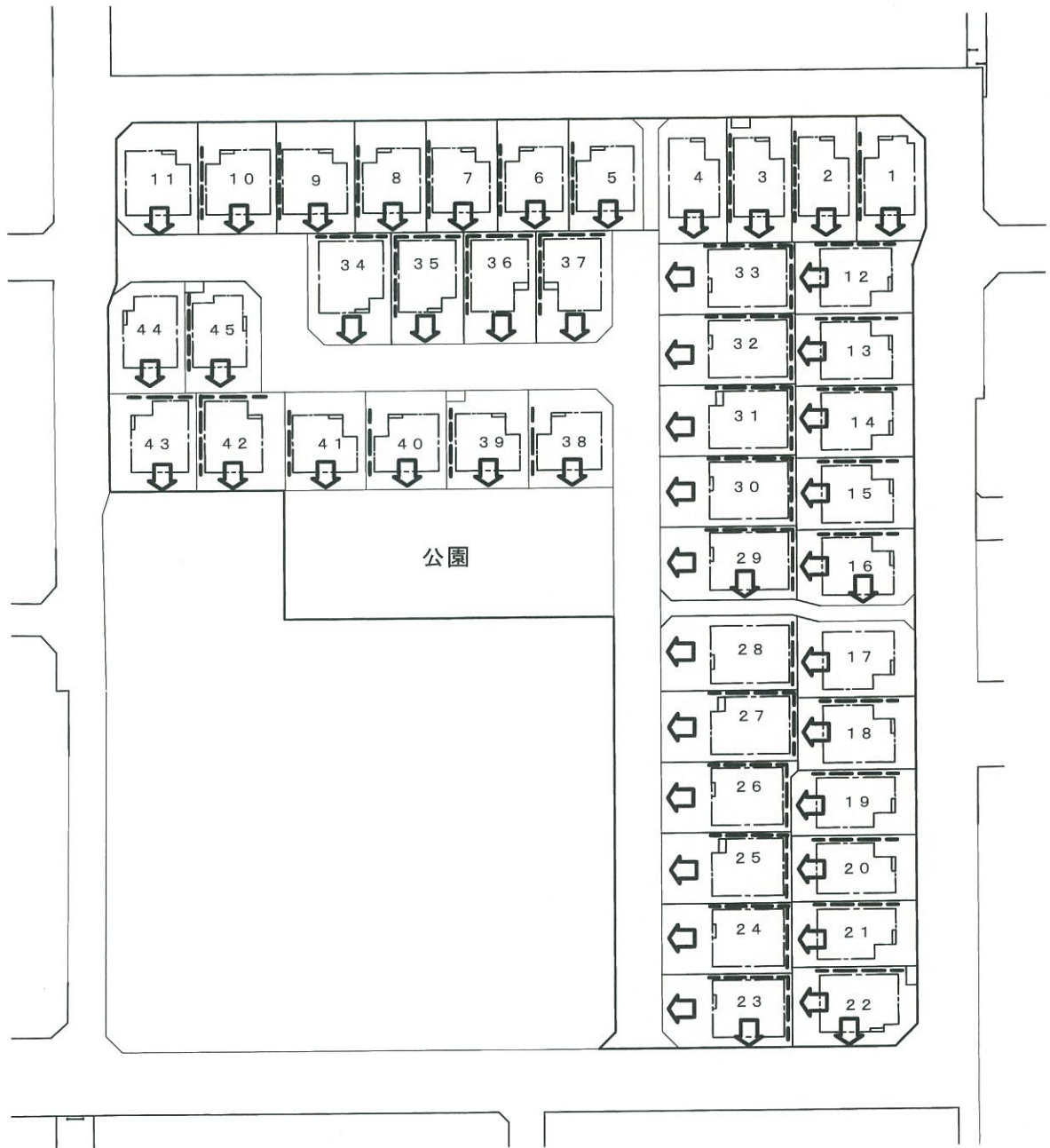
別図1 景観協定区域図



	景観協定区域	「FH= 」は設計地盤面を示す。
	公道部分	
		公園部分

※ただし、住宅用地以外の区域を除く

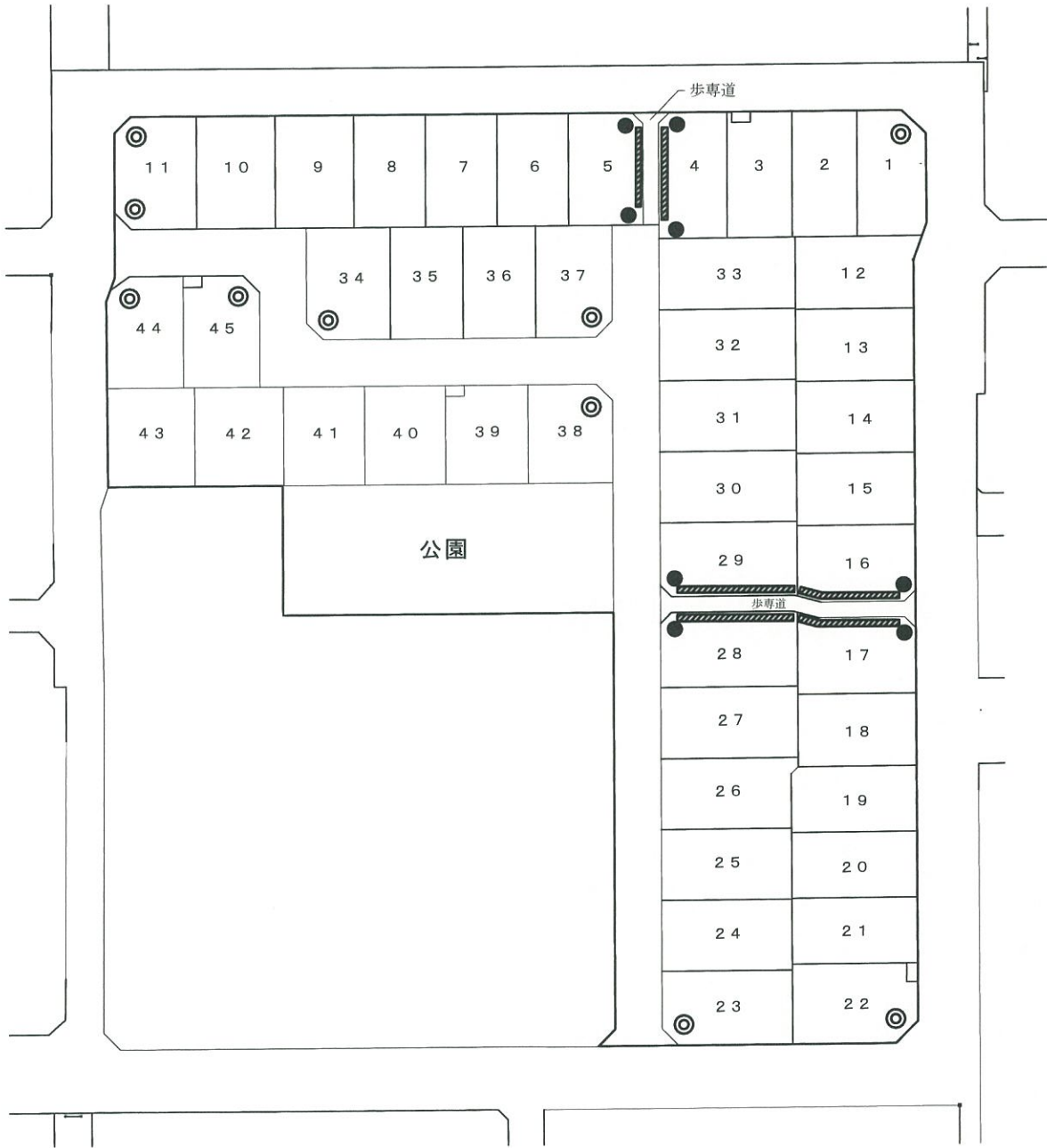
別図2 主庭方向位置図



 主庭方向を示す	型板ガラス方向 ラインを示す。
---	--

※16、22、23、29号地の主庭方向については、図に示すいずれかの方向でよい。

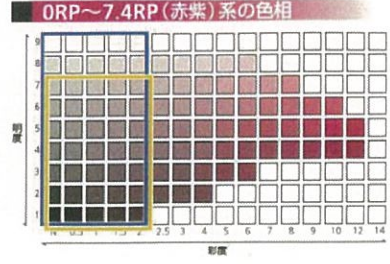
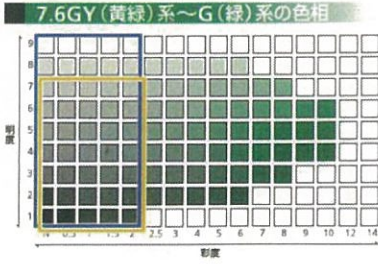
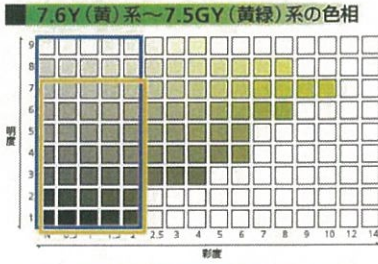
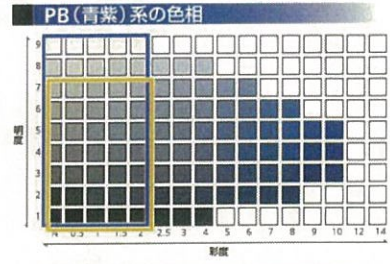
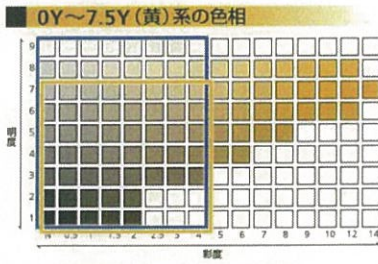
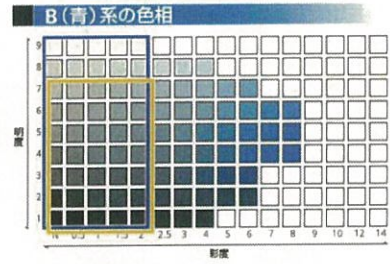
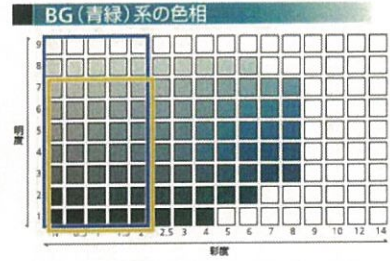
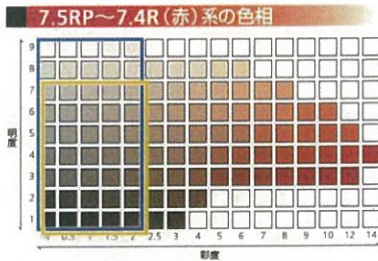
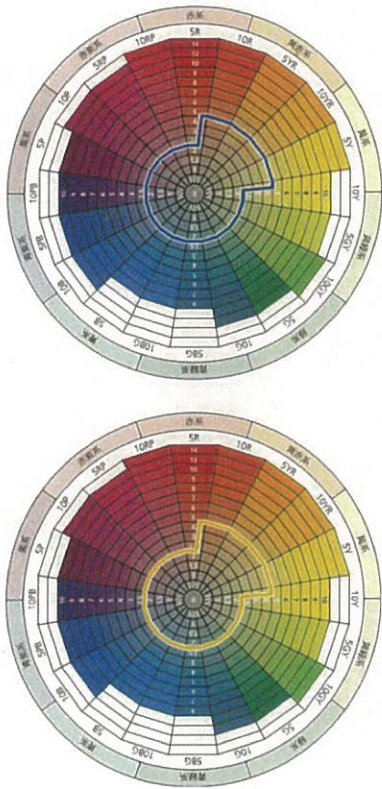
別図 3 協定樹木配置図



◎	コーナーツリー 3.0m以上	●	タウンツリー 2.5m以上
▨	緑地帯		

別表 1 色彩基準(建物の外壁、外装、屋根・工作物)

基準の適用部位・面積	色相	明度	彩度
外壁色・外装色・工作物 (4/5以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	—	4以下とする
	その他	—	2以下とする
屋根色(勾配屋根に適用) (4/5以上は右の範囲から選択)	7.5R～7.5Y	7以下とする	4以下とする
	その他		2以下とする



凡例

- 外壁・外装・工作物基調色の使用可能範囲 (外壁・外装の4/5はこの範囲から選択)
- 屋根色の使用可能範囲 (屋根の4/5はこの範囲から選択)