スマ・エコタウン晴美台景観協定

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　建築物に関する基準（第６条）
　第２節　敷地及び外構等に関する基準（第７条）
　第３節　緑化に関する基準（第８条－第11条）
　第４節　工作物に関する基準（第12条）
　第５節　屋外広告物に関する基準（第13条）
第４章　運営委員会（第14条－第16条）
第５章　景観協定に違反した場合の措置（第17条・第18条）
第６章　景観協定の有効期間（第19条）
第７章　雑則（第20条－第25条）
附則

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、第５条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物、敷地、外構、緑化、工作物、屋外広告物などに関して必要な事項を定め、住宅地として良好な景観の維持、増進を図ることにより、スマ・エコタウン晴美台全体の良好な景観の形成に資する事を目的とする。

（協定の名称）

第２条　本協定は、「スマ・エコタウン晴美台景観協定」と称する。

（用語の定義）

第３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189号）において使用する用語の例による。

2　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。

（協定の設定）

第４条　本協定は、法第90条第１項の規定に基づく申請を行う者が設定し、協定区域内の土地の所有者又は借地権を有する者へ継承する。

第２章　景観協定の目的となる土地の区域

（景観協定区域）

第５条　本協定の対象となる区域は、別紙１「スマ・エコタウン晴美台景観協定 区域図」に示すとおりとする。

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

（建築物に関する基準）

第６条　協定区域内の建築物の用途、規模、位置、形態意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、1戸建て専用住宅とする。ただし、延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかの用途を兼ねるもので、第14条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が隣接建築物及び周辺住宅地の良好な環境の維持に支障がないと認めた兼用住宅及び建築物に附属するものは、この限りでない。

ア　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
イ　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
ウ　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

(2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。

(3) 建築物の建築面積（同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合は、10分の５以下とする。ただし、堺市建築基準法施行細則（昭和44年規則第15号）第６条に定める、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は、10分の６以下とすることができる。

(4) 建築物の階数は、地階を除き２以下とする。

(5) 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えてはならない。

(6) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。ただし、別紙２「スマ・エコタウン晴美台景観協定 道路とみなす敷地部分」に示す敷地部分については、道路とみなす。

(7) 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、1 メートル以上とする。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。

ア　外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること

イ　物置及び自動車車庫上屋その他これらに類する用途に供するものであること

(8) 建築物の 2 階の屋根形状は勾配のある屋根とし、その勾配は 10 分の 2.5 以上 10 分の 6.5 以下とする。また、素材については新築時の屋根葺き材に準ずるものを使用することとする。

(9) 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別紙 3「スマ・エコタウン晴美台景観協定 色彩基準」に示す基準に適合するものとする。

(10) 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、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ず、形状は景観を考慮して、線状アンテナは設置してはならない。

(11) 建築物に設置する太陽光発電パネル等は、良好な住宅地景観の形成のため、協定区域内の他の太陽光パネルの色彩や設置形状等に配慮することとする。

(12) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路から目立たない位置に設置するよう配慮することとする。

第 2 節　敷地及び外構等に関する基準

（敷地及び外構等に関する基準）

第 7 条　協定区域内の敷地及び外構等については、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 170 平方メートルとする。

(2) 敷地の地盤面の高さは、原則として本協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事及び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、この限りでない。

(3) 敷地への出入口は、別紙 4「スマ・エコタウン晴美台景観協定 出入口制限境界位置図」に示す出入口を設けてはいけない敷地境界線に設けてはならない。

(4) 建築物及び工作物は、新築時に築造されている擁壁の天端外側位置より外周境界方向の空間へ築造してはならない。ただし、軒及びひさしについては、この限りでない。

(5) 外構に用いる門柱、土留め及び舗装部材その他外構に用いる材料は、委員会の承認を得たものとしなければならない。

(6) 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣又は生垣と透視可能なフェンス等（透過率が 50%以上、かつ、面に対して概ね一様に透過性があり、地盤面からの高さが 1.5 メートル以下ものに限る。以下「透視可能フェンス」という。）を組み合わせたものとしなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア　勝手口や掃出し窓等の前面に、プライバシー及び安全性を確保するために必要なもの
イ　景観に配慮して、屋外設備機器等を隠すために必要なもの
ウ　垣又は柵と道路境界線との間に、当該垣又は柵の幅以上かつ奥行 0.5 メートル以上の低木及び中高木により構成された植栽帯がある場合

(7) 隣地に面する垣又は柵の構造は、生垣、透視可能フェンス又は生垣と透視可能フェンスを組み合わせたものとしなければならない。ただし、前項ただし書きのいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(8) 前 2 号における、透視可能フェンスを設置する場合のフェンス基礎の高さは地盤面から 0.3 メートル以下とする。

(9) 第 6 号及び第 7 号のただし書きによる垣又は柵には、自然素材又はこれに類する表面仕上げのものを用いるものとする。

第 3 節　緑化に関する基準

（緑化の定義）

第 8 条　本協定における緑化に関する用語の定義は、次の各号に定めるとおりとする。

(1) 緑化　街並みの景観を緑豊かで美しく保つために、地被類、低木、生垣、中木又は高木（以下「樹木等」という。）を植栽することをいう。

(2) 協定樹木　別紙 5「スマ・エコタウン晴美台景観協定 協定樹木」に示すシンボルツリー、サブツリー、アイストップツリー、コーナーツリー、ビスタツリー及び生垣をいう。

（協定樹木）

第 9 条　土地所有者等は、自己の敷地に別紙 5「スマ・エコタウン晴美台景観協定 協定樹木」に示す位置に協定樹木を植栽しなけなければならない。ただし、敷地、建築物及び外構の状況により、シンボルツリーとアイストップツリーを兼ねることができる。その場合は、アイストップツリーの基準によるものを植栽することとする。

2　土地所有者等は、自己の敷地に存する協定樹木に枯死又は著しい病害若しくは損傷が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、補植又は復元しなければならない。

（各宅地の緑化）

第 10 条　土地所有者等は、自己の敷地内で協定区域内道路から見える位置に、協定樹木を含んで、樹高が 2 メートル以上の中高木を 3 本以上植栽し、そのうち樹高が 4 メートル以上の高木を 1 本以上植栽しなければならない。

（樹木等の維持管理）

第 11 条　土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等の健全な育成を図るため、灌水、病害虫駆除、剪定及び施肥を自己の責任において行い、その経費を負担しなければならない。

2　土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等に枯死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なければならない。

3　前項の場合において、前条の規定に抵触することとなった場合は、速やかに補植又は復元しなければならない。

4　土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が生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適切に管理しなければならない。

第 4 節　工作物に関する基準

（工作物に関する基準）

第 12 条　敷地には、次に掲げる工作物を設置してはならない。

(1) 自動販売機

(2) 高さが 10 メートルを超えるもの

第５節　屋外広告物に関する基準

（屋外広告物に関する基準）

第 13 条　協定区域内の屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 自己の用に供するものであること。

(2) 屋外広告物の形態及び意匠は、建築物及び周辺の景観と調和したものであること。

(3) 地盤面から屋外広告物の上端までの高さが、3 メートル未満であること。

(4) 表示面積（複数ある場合はその合計）は、0.7 平方メートル以下であること。

(5) 屋外広告物は、ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

第４章　運営委員会

（運営委員会）

第 14 条　本協定を運営するため、スマ・エコタウン晴美台景観協定運営委員会を設置する。

2　委員会は、次の委員をもって構成するものとする。

委員長	１名
副委員長	１名
会計	１名
委員	若干名

3　委員は、土地所有者等の互選とする。

4　委員長は、委員の互選とし、本協定の運営のための事務を総理し、委員会を代表する。

5　副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

6　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。

7　会計は、本協定の経理に関する業務を処理する。

8　委員会は、本協定の内容について専門的知識を有する者に対し、本協定の運営、審査等に関して、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

（委員の任期）

第 15 条　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　委員の再任はこれを妨げない。

（協議対象行為）

第 16 条　土地所有者等は、協定区域内において次に掲げる行為（以下「協議対象行為」という。）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協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、軽微なもので第 1 条の目的とする良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めたものについては、この限りでない。

(1) 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又は色彩の変更

(2) 附属建築物、工作物、屋外広告物、塀、囲障、駐車場上屋、駐輪場上屋、ウッドデッキ等の新設、改変等の行為

(3) 協定樹木の移植又は撤去

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、第 3 章に規定する基準に関わる行為

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は、当該協議対象行為が第 3 章の規定に適合するかどうか審査し、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。

3　協議対象行為をしようとする者は、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、当該確認の申請前に第 2 項の協議対象行為承認通知書の交付を受けなければならない。

第 5 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　委員長は委員会の決定に基づき、本協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正する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　前項の請求があった場合において、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

3　本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後もなお効力を有する。

（裁判所への提訴）

第 18 条　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弁護士報酬その他の一切の費用は、違反者の負担とする。

第 6 章　景観協定の有効期間

（協定の有効期間）

第 19 条　本協定の有効期間は、堺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　本協定は、有効期間満了の日の 6 ヶ月前までに、土地所有者等の 10 分の 1 以上の廃止申し立てが景観協定廃止申し立て書により委員会に提出されないときには、更に 10 年間延長されるものとし、以降この例による。

第 7 章　雑則

（共有者の取り扱い）

第 20 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、合わせて一の土地の所有権又は借地権を有する者とみなす。

（協定の変更及び廃止）

第 21 条　本協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを堺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、これを堺市長に申請してその認可を受けなければならない。

（効力の承継）

第 22 条　本協定は、効力が発生した時点以降において土地所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

（協定書の引渡し）

第 23 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、本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　土地所有者等が所有権又は借地権を移転する場合、土地所有者等の変更届により委員会に届けなければならない。

（経費）

第 24 条　本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ものとする。

（補則）

第 25 条　本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ものとする。

附則

（本協定書の保管）

1　本協定書を正副 1 部ずつ作成し、それらを堺市長に提出する。なお、協定認可後、副を委員会が保管し、その写しを土地所有者等の全員に配布する。

（経過措置）

2　委員会が設置されるまでの間、大和ハウス工業株式会社又はこれにより選任された者は委員会の権限を有する。また、委員会が発足した場合は、速やかにその旨を堺市長に報告しなければならない。

（本協定の適用除外）

3　次の各号に定めるものについては、本協定の定めは適用しない。

（1）協定区域内の建築物の建設の用に供する事務所、屋外広告物及び工作物

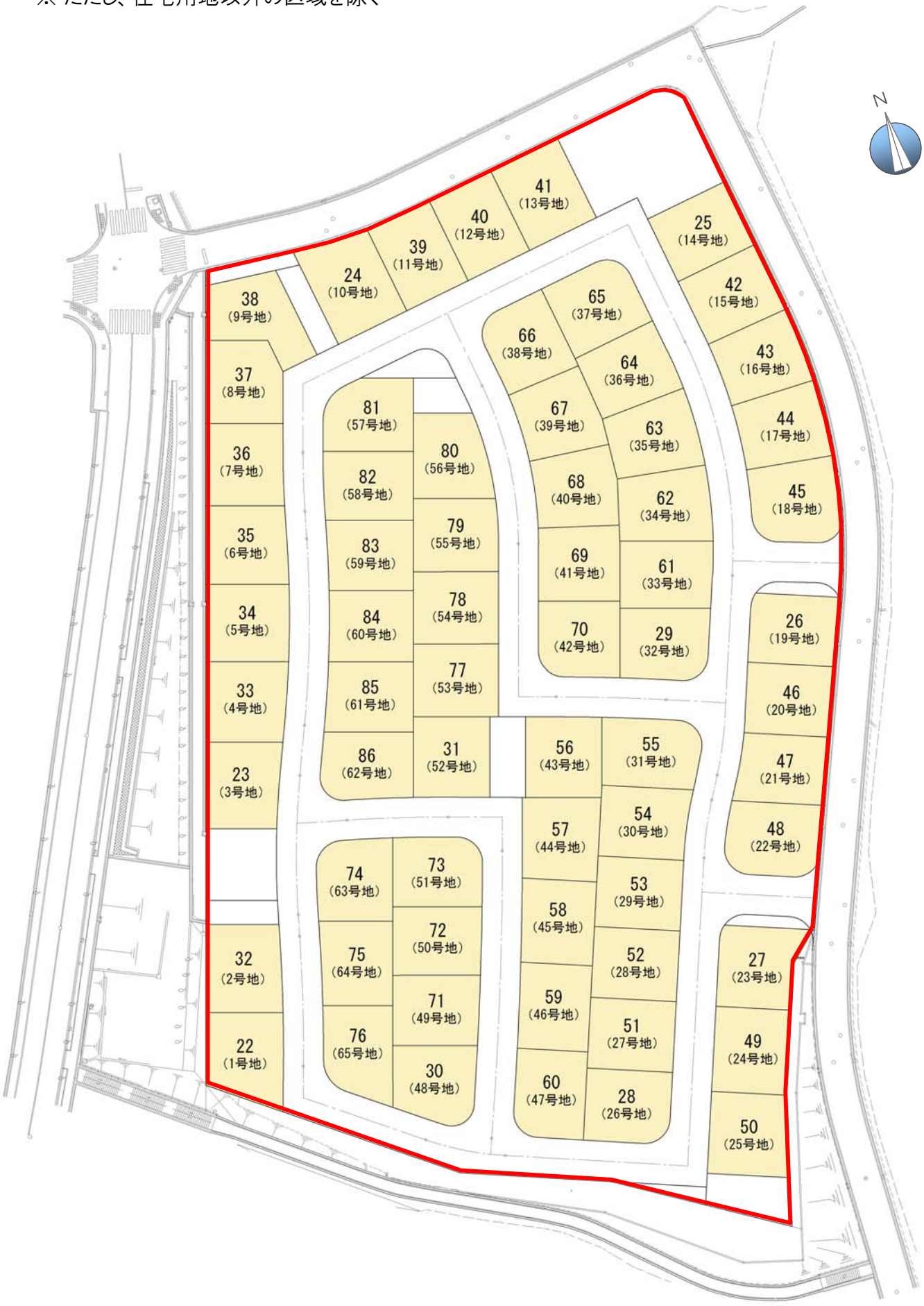
（2）協定区域内の土地及び建築物の販売の用に供する事務所、屋外広告物及び工作物

別紙1　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 区域図」

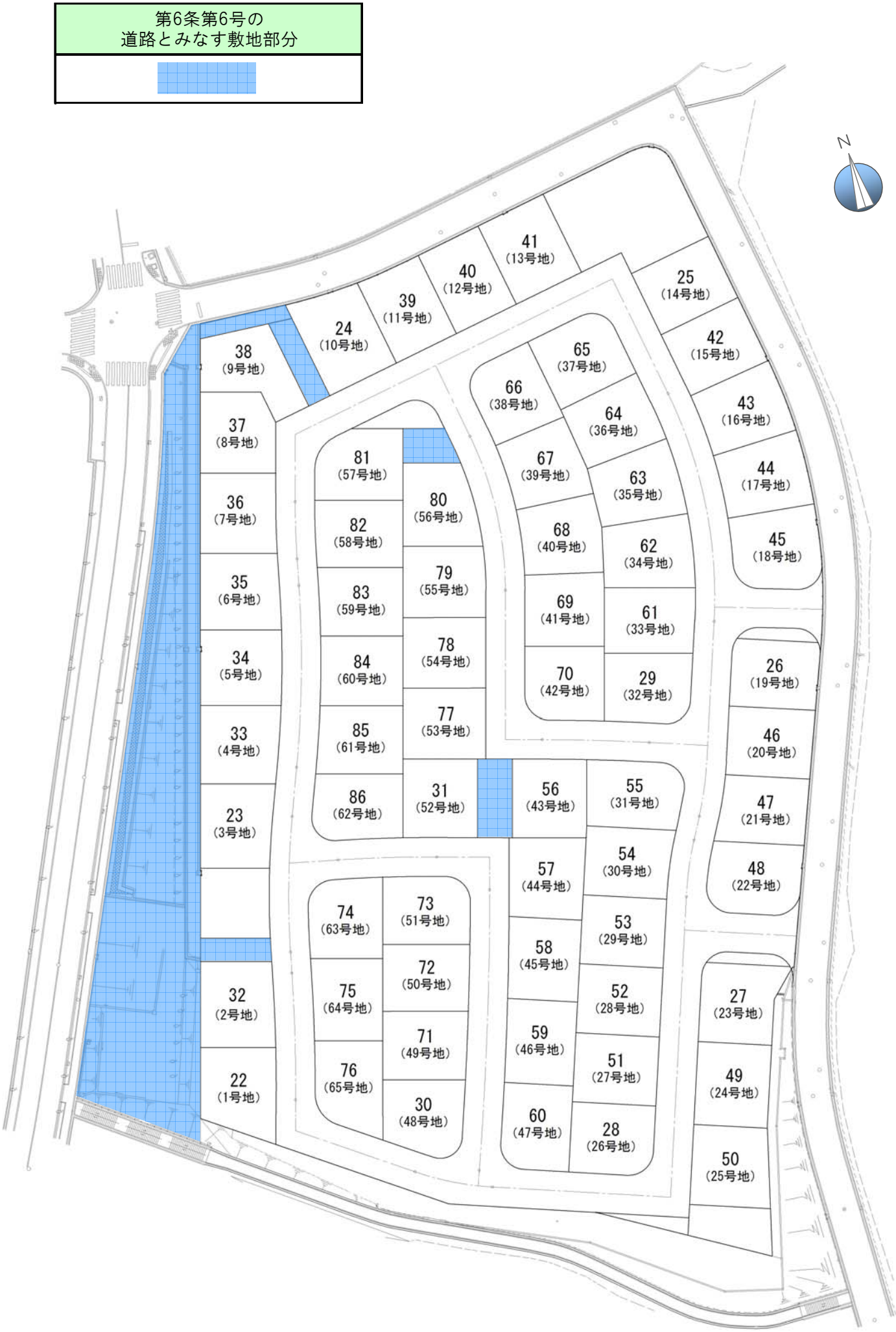
協定区域	住宅用地	敷地凡例
		地番 （号地番号）

※地番は、「堺市晴美台1丁38番●●」の●●の部分

※ ただし、住宅用地以外の区域を除く



別紙2　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 道路とみなす敷地部分」



別紙3（その1）　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 色彩基準」

使用する外壁及び屋根の表面仕上げ色は、スマ・エコタウン晴美台の景観を壊さないことを基本とし、下記のように定める。ただし、周辺の景観に配慮された附属建築物は、この限りでない。
（色彩の基準値は、JIS（日本工業規格）に採用され、国際的な色彩の尺度である「マンセル表色系」に用いられているマンセル値による。）

1．外壁の色彩の基準

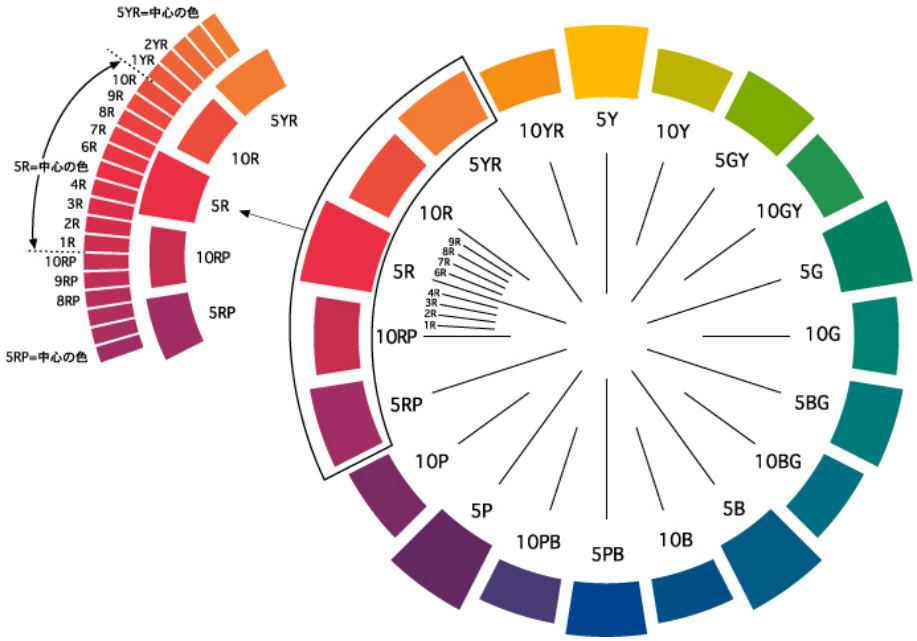
	色相		明度	彩度
外壁の見付面毎の過半を占める部分に使用する色	0～10	Y（黄） YR（黄赤）	6～8.5	0.5～4
外壁の見付面毎の一部に使用する色	0～10	Y（黄） YR（黄赤）	2～8.5	0.5～4

※無彩色の使用は避けること

2．屋根の色彩の基準

屋根葺き材に使用可能な色彩は黒色、灰色又は銀色、濃茶色とし、明度4以下、彩度3以下とする。

（参考）マンセル色相環とマンセル記号の見かた



図版引用：DICカラーデザイン（株）ホームページより

【有彩色】	5　YR	8	/	3
【無彩色】	N	8		
	色相	明度		彩度

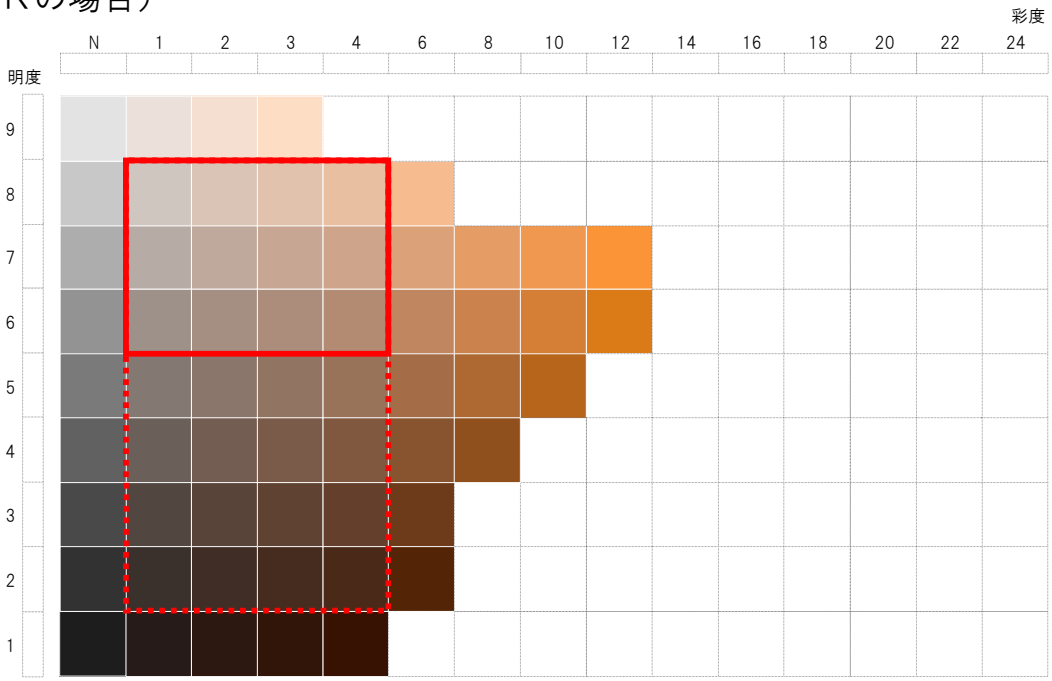
別紙3（その2）　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 色彩基準」

（参考）色相カラーチャートによる外壁色使用可能範囲（例示）

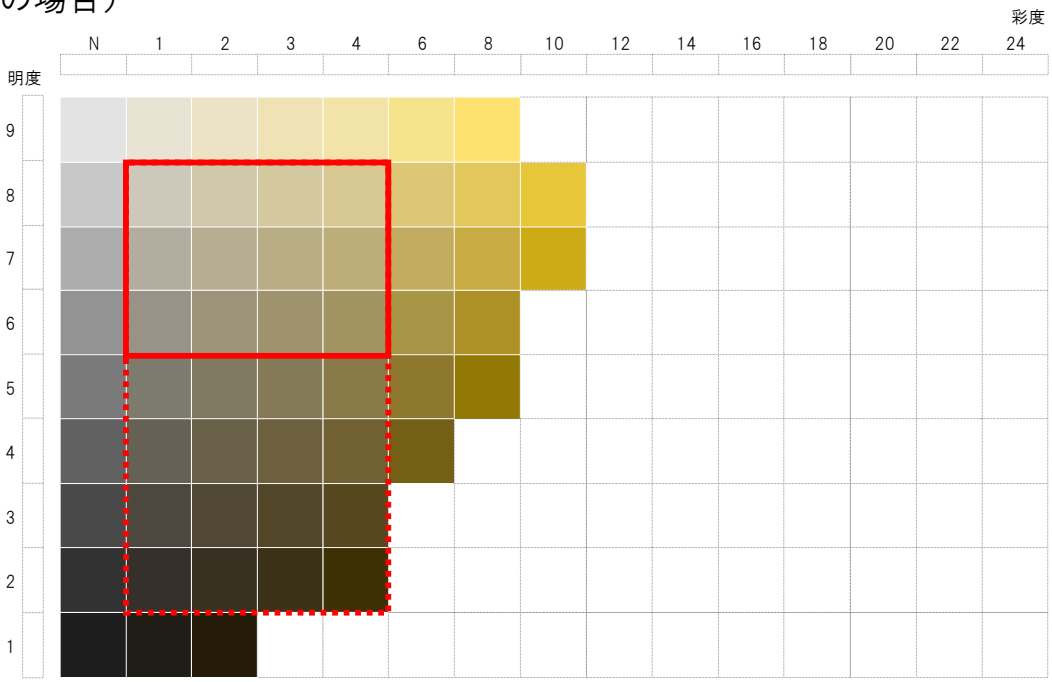
・本図は外壁色の使用可能範囲を例示したものです。
・印刷機器の特性等により実際の色と誤差があります。
・使用可能な色相の範囲のうち５ＹＲ、５Ｙについてのみ例示しています。
・本図の各色はマンセル値が整数によって表される色のみ表示しており、明度又は彩度が小数点以下となる色彩は表示されていませんのでご注意ください。

過半に使用可能な色　　一部に使用可能な色

（５ＹＲの場合）



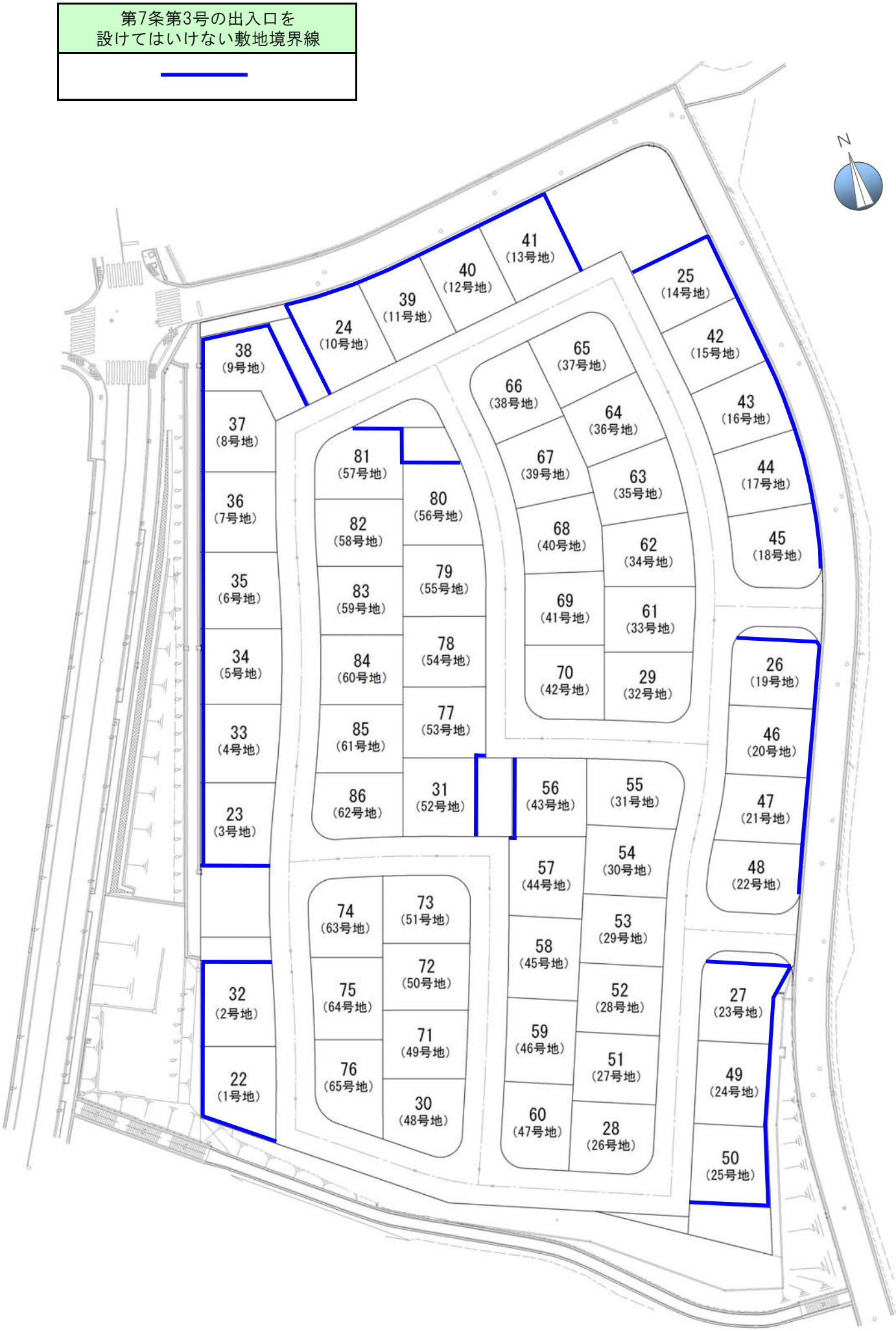
（５Ｙの場合）



※印刷により、実際の色と異なる場合があります。
実際の色は色票によりご確認ください。

出典：「デジタル色彩マニュアル」（編著）財団法人日本色彩研究所編（発行）株式会社クレオ

別紙4　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 出入口制限境界位置図」



別紙5　「スマ・エコタウン晴美台景観協定 協定樹木」

名称	記号	生長時樹高の目安	定義
シンボルツリー		4.0m以上	全敷地のアプローチ付近に植える、街路景観を演出する高木
サブツリー		1.5m以上	全敷地のアプローチ付近にシンボルツリーと共に植え、アプローチ景観を演出する樹木
アイストップツリー		5.0m以上	街路景観の視線が止まる位置に植栽する高木
コーナーツリー		5.0m以上	街区のコーナー部に植栽しゲート性を演出する高木
ビスタツリー		3.0m以上	協定区域外周の道路及び自転車歩行者専用道路の景観を演出する高木
生垣		1.2m以上	街区の外周部に向けて緑の連続性を保つための垣