

「岡崎稻熊の丘」まちづくり協定
(景観まちづくりの方針及び整備計画)

平成25年1月17日

「岡崎稻熊の丘」まちづくり協議会

「岡崎稲熊の丘」まちづくり協定

（目的）

第1条 この協定は、「岡崎稲熊の丘」まちづくり協議会（以下「まちづくり協議会」という。）の活動区域内において、良好な景観形成及び雨水流出抑制施設の維持管理に関する基準を協定し、美しく魅力ある安心・安全な住宅環境を高度に維持増進することを目的とする。

（名称）

第2条 この協定の名称は、「岡崎稲熊の丘」まちづくり協定（以下「協定」という。）とする。

（協定地区）

第3条 協定の対象区域（以下「協定地区」という。）は、別添の区域図（別紙1）に示す区域とする。ただし、公園、道路、ごみ置場等宅地以外の土地に建築物又は工作物を建設する際は、第6条から第10条までの規定は、適用しない。

（協定の構成員）

第4条 協定の構成員は、協定地区内の住民及び土地又は建物の所有者その他権利を有する者のうち、協定の締結に同意した者（以下「協定同意者」という。）とする。

2 協定同意者は、協定区域内における目的達成のため、本協定各条に定める事項および基準を遵守しなければならない。

（協定の承継、変更又は廃止）

第5条 協定の締結後、協定同意者が協定地区内の土地又は建築物を第三者に譲渡する場合は、その取得時において新所有者をして、協定に基づく一切の権利及び義務を承継させるものとし、新所有者は、協定同意者の一員になるものとする。

2 協定の内容を変更しようとする場合は、協定同意者全員の合意によらなければならない。

3 協定を廃止しようとする場合は、協定同意者の3分の2以上の合意によらなければならない。

4 協定の内容を変更し、又は廃止する場合は、まちづくり協議会の決定をもって、岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例（以下「まちづくり条例」という。）に規定する所定の手続を経なければならない。

（植栽緑化に関する基準）

第6条 緑化の面積は、敷地面積の10分の1以上とし、緑化基準書（別紙2）によるものとする。

2 樹木等の種類は、協定地区の風土に適しており、かつ、当該樹木等の植栽によって地域の住民等に危害を及ぼさないものでなければならない。

3 敷地内の緑化には、可能な限り地域の従来種を用い、外来種による生態系の攪乱の防

止に努めるものとする。また、自然環境の多様性を高めるために、多種類の樹種を選定するよう配慮するものとする。

- 4 緑化には、外来生物法で指定されている特定外来生物を使用してはならない。
- 5 樹木等の植栽は、できるだけ道路沿いの植栽可能な場所とし、連続性のある良好な景観形成に努めなければならない。
- 6 植栽した樹木（生垣の用に供する樹木を含む。）をみだりに取り除いてはならず、増改築その他の工作物の設置等の支障となる場合は、原則として移植するものとする。
- 7 第1項の基準による植栽を入居後3ヶ月以内に完了しなければならない。
- 8 協定地区内の樹木等の植栽、既存の樹木等の剪定、病虫害の防除に努めなければならない。

（雨水流出抑制施設の維持管理に関する基準）

第7条 各敷地に設置された雨水流出抑制施設（以下「本施設」という。）について、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 本施設が別紙1に定める機能を有効かつ効果的に発揮するよう、適正な日常の維持管理とその保全に努めるものとする。
- (2) 本施設の維持管理及び補修等に要する費用は、協定同意者において負担するものとする。
- (3) 岡崎市が本施設を確認するため、協定同意者の敷地への立入りを申し出た場合は、これに応じるものとする。
- (4) 本施設に起因する事故及び第三者との折衝は、協定同意者において処理するものとする。

（工作物の設置に関する基準）

第8条 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ときは、道路から容易に見えない位置に配置し、又は道路から見えにくいよう木塀、植栽等により遮蔽するなど景観に配慮するものとする。

（垣又は柵の構造に関する基準）

第9条 敷地内に垣又は柵を設置する場合にあっては、生垣又は基礎の高さ（敷地地盤面からの高さをいう。）が0.3m以下、基礎を含めた全体の高さが1.5m以下の透視可能なフェンス、鉄さく等とする。ただし、袖の高さが左右それぞれ2m以下の門及び門に付属するへい又は目隠し用途のフェンスにあっては、2m以下とする。

（建築物等の色彩に関する基準）

第10条 建築物の色彩は、良好な住宅地景観の形成のために、過度に派手なものを避け、建築物等の色彩に関する表（別紙3）の基準に適合するものとする。

（協定の運営）

第11条 協定は、まちづくり協議会が運営する。

- 2 まちづくり協議会会長は、協定運営の業務を統括し、協定同意者を代表する。

(まちづくり協定審査委員会)

第 12 条 まちづくり協議会役員は、協定に定める基準に適合するか否かの審査を行うために、「岡崎稲熊の丘」まちづくり協定審査委員会（以下「審査会」という。）を構成する。

- 2 まちづくり協議会役員は、審査会の委員を務める。
- 3 審査会を代表する委員長は、委員の互選により選出する。
- 4 審査会は、協定適合の審査（行為等が第 6 条から第 10 条までに定める基準に適合するか否かの判断、行為完了後の検査及び協定の解釈に関する調整を含む。）その他協定の運営に係わる職務全般を行う。
- 5 審査会は、委員長が招集し、過半数の委員の出席をもって成立する。
- 6 審査会の議決は、多数決とする。ただし、可否同数の場合は、委員長が決するものとする。

(届出書等の提出・審査)

第 13 条 協定区域内において、第 6 条から第 10 条までに定める行為を行おうとする者は、当該行為に関する法令に基づく許可、認可等の申請又は届出の手続を行う前（それらが不要な行為については、対象となる工事に着手する前）に、協定地区内における行為の届出書（別紙 4）及び添付図面（区画位置図、配置図、平面図、立面図、外構計画図等）（以下「届出書等」という。）を審査会に提出し、承認を受けなければならない。

- 2 審査に必要な期間は、原則として 4 週間とする。
- 3 審査会は、提出された届出書等が第 6 条から第 10 条までに定める基準に適合しているか否かを審査し、適合している場合は、速やかに承認しなければならない。
- 4 審査会は、提出された届出書等が前項の基準に違反すると認める場合は、速やかにその是正を求めるものとする。
- 5 審査結果の通知は、委員長が行う。

(違反者への措置)

第 14 条 まちづくり協議会会長は、協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があるときは、審査会の決定に基づき、速やかに違反者及び工事施工者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、相当の猶予期間内に違反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ものとする。

- 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。

(公表)

第 15 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、まちづくり協議会会長は、その氏名及び住所並びにその事実を公表することができる。

- 2 前項の手続等に要する費用は、違反者の負担とする。

(有効期間)

第 16 条 協定の有効期間は、岡崎市と協定を締結した日から 10 年間とし、協定が廃止されない限り自動的に 10 年間更新され、その後においても同様とする。

附 則

- 1 審査会は、協定地区内の入居区画数が半数を超え、入居者による自主運営の目途が立つまでの間、宅地開発事業主（以下「事業主」という。）が業務を代理し、その後は速やかに入居者へ引き継ぐものとする。なお、審査会の業務を事業主が代理する間は、事務所を株式会社エサキホーム岡崎支店（愛知県岡崎市梅園町 3 丁目 10 番地 1）の事務所に設置する。
- 2 審査会の業務を事業主が代理する場合、事業主は、業務を第三者に委託することができる。
- 3 審査会の活動に係る費用は、まちづくり協議会が負担するものとする。
- 4 協定は、まちづくり協議会が正本を保管し、その写しを協定同意者全員に配布する。
- 5 協定同意者は、協定内容に不備（協定内容の解釈に齟齬が生じる場合等）を発見した場合、協定の主旨にのっとり、美しく魅力ある安全安心なまちづくりを維持増進するよう行動（問題点を審査会に通知し、改善を図る等）するものとする。