

協定名称

「アーバンスクエア八条さくや町景観協定」

景観協定認可申請者

ミサワホーム北海道株式会社

URBAN SQUARE **八条さくや町** 「開発方針と景観協定の目的」

「五感デザイン」のランドプランニングで旭川市の中心部に相応しいまちづくりを目指します

自然響生/

統一した基本外構をパブリックエリアに。また、統一した樹木をプライベートエリアに施すなどして街全体を演出し、四季を通じて快適なまちづくりを目指します。

環境意匠/

区域中央道路「さくや通り」の電気の架空線をなくします。また、建物の配置制限・外壁の色彩の制限等を設け統一感のある街を目指します。

地域育成/

公園を街の中央に設け、玄関アプローチ位置を指定する等して、住人達が集い、コミュニケーションが図られるように目指します。

景観醸成/

「景観協定」を全オーナーが締結し、歳月を経て魅力的に成長した「年輪美」のあるまちづくりを目指します。

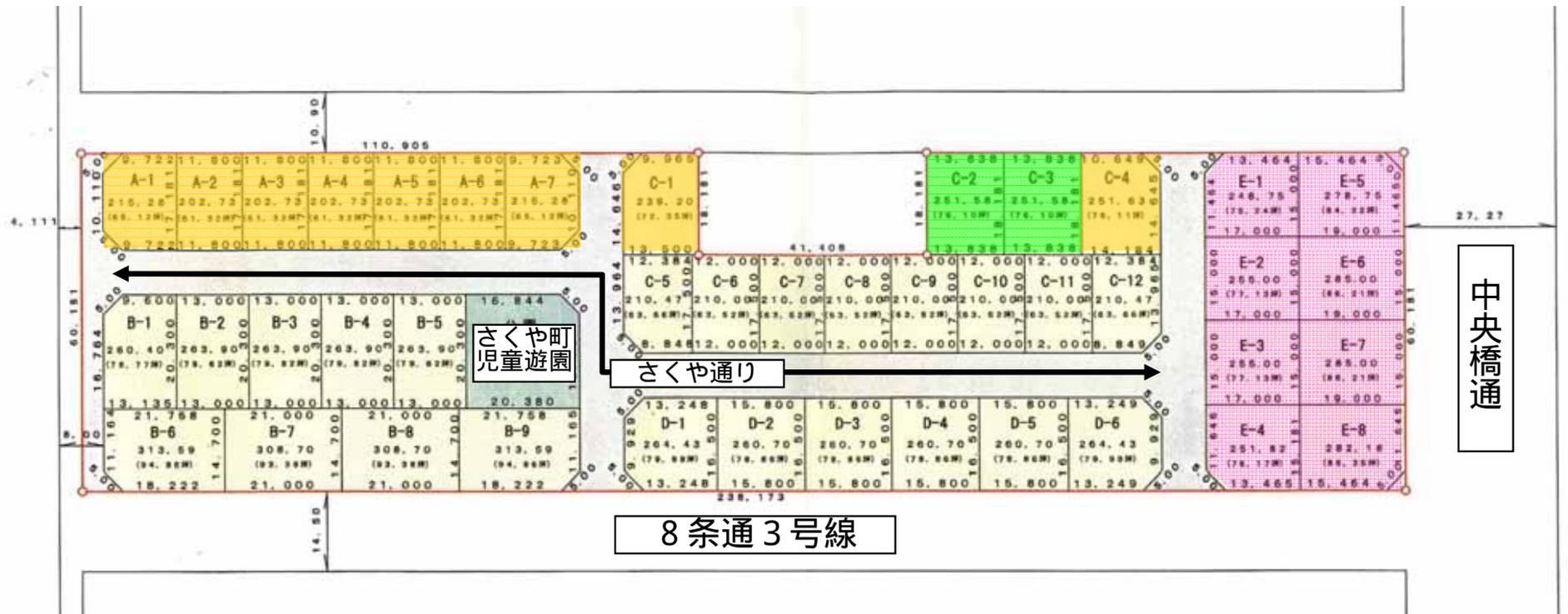
資産形成/

自然響生・環境意匠・地域育成・景観醸成等のデザインで、「八条さくや町」が資産価値の高い、暮らすことが誇りになるまちづくりを目指します。

< 目 的 >

良好な景観形成のため必要な基準を定め、緑を豊かにし、それを維持し拡大することで、統一感のある街並みを形成する。

< 建築物に関する基準 >



(建築可能な建築物の用途)

用途地域：第二種住居地域・準防火地域
 区画数：42区画(区画の合計面積 10,392.77㎡)

- 対象区域
- 低層住宅ゾーン 2階建てまでの専用住宅及び30㎡以下の非住宅用途併用住宅
- 中層住宅ゾーン 3階建てまでの専用住宅及び30㎡以下の非住宅用途併用住宅
- 中層住宅ゾーン 中層住宅ゾーン のほか，共同住宅
- 沿道利用ゾーン 中層住宅ゾーン のほか，事務所及び第一種中高層住居専用地域に建築可能な用途

非住宅用途とは，学習塾，華道教室，囲碁教室，美術品・工芸品のアトリエ・工房(原動機0.75kw以下)，事務所をいう。

(建築物の高さ)

建築物の高さ（造成工事完了時の地盤面からの高さ。以下同じ。）は、沿道利用ゾーン内を除き10メートルを超えてはならない。

(建築物の階数)

地階を除く階数は、低層住宅ゾーン内は2、中層住宅ゾーン及び中層住宅ゾーン内は3を超えてはならない。

沿道利用ゾーン内は階数の制限なし。

(屋根の形状)

隣地又は道路に落雪しない形状とする。勾配屋根の場合は、落雪のための堆積スペースを確保する必要がある。

(外壁等の後退距離)

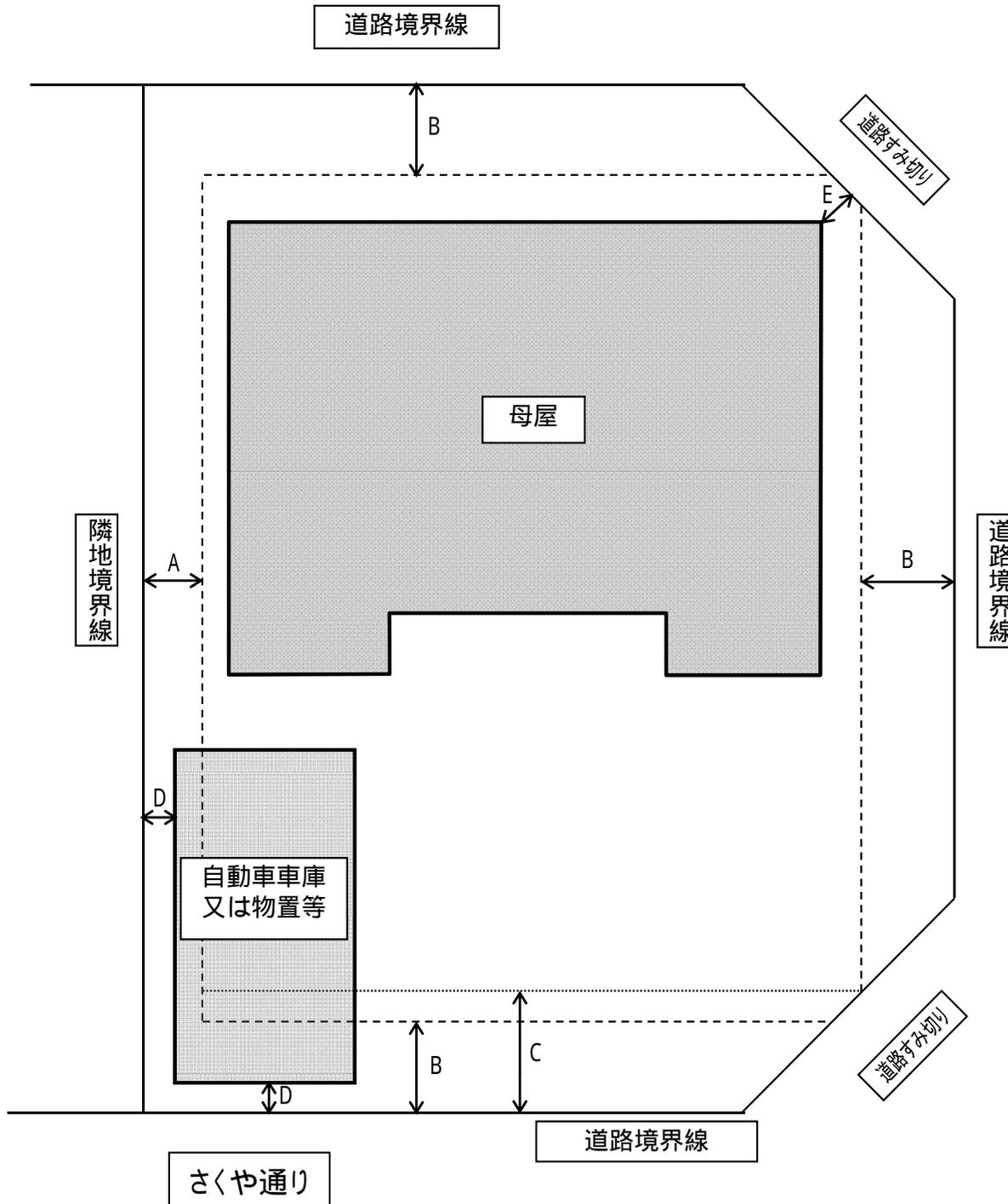
外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から境界線までの距離は、次の数値以上とする。ただし、高さが3m以下の自動車車庫又は物置等の附属建築物は、境界線までの距離を0.5m以上とすることができる。

ア さくや通りの道路境界線 2.0m（ただし、1階部分は1.5m）

イ アを除く道路境界線 1.5m

ウ 隣地境界線 1.0m

外壁後退距離(参考)



A : 隣地境界線から
1.0m以上離す

B : 道路境界線から
1.5m以上離す

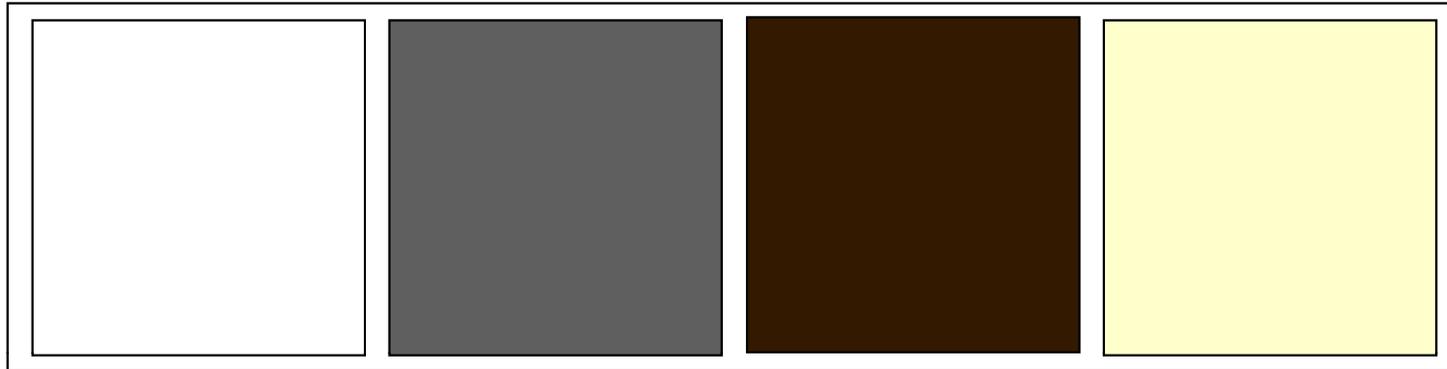
C : さくや通りに面す
る2階以上の部分
2.0m以上離す

D : 高さが3.0m以下
の車庫・物置等は、
道路境界線及び隣
地境界線から0.5
m以上離す

E : 道路のすみ切り部
分は除外

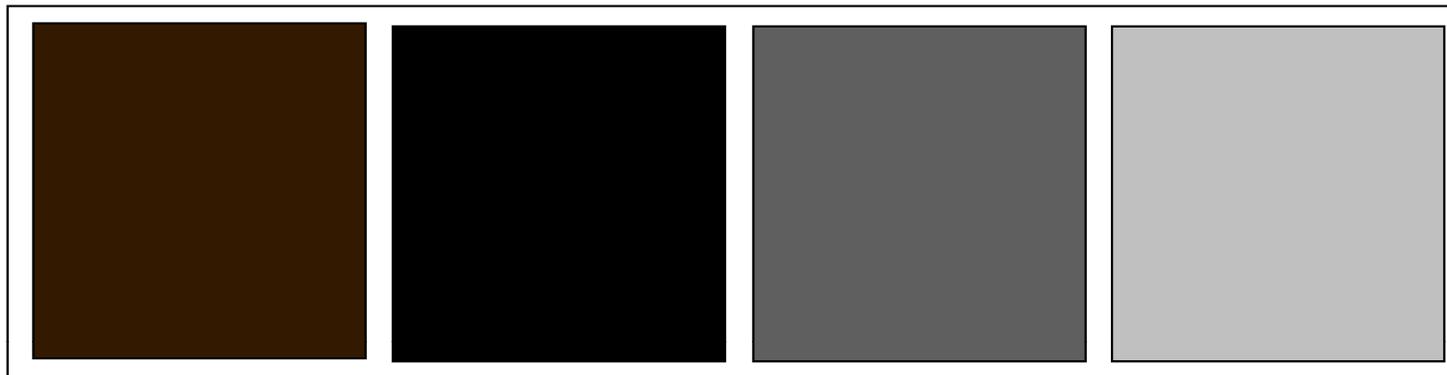
(外壁の色基準)

外壁の基調色は、原色や華美な色は避け、白、グレー、茶、ベージュ等の色を基調とし、建物の美観を確保し、周囲と調和した色を使用することとし、マンセル値でおおむね**彩度6以下**とする。



(屋根の色基準)

屋根の色は、こげ茶、黒、グレー、シルバー等の色を使用することとし、マンセル値で**色相が0 Rから10 Y**まで、かつ、**彩度が4以下**であるもの、又は無彩色であるものとする。



(自動車車庫に関する基準)

次の自動車車庫は建築できない。

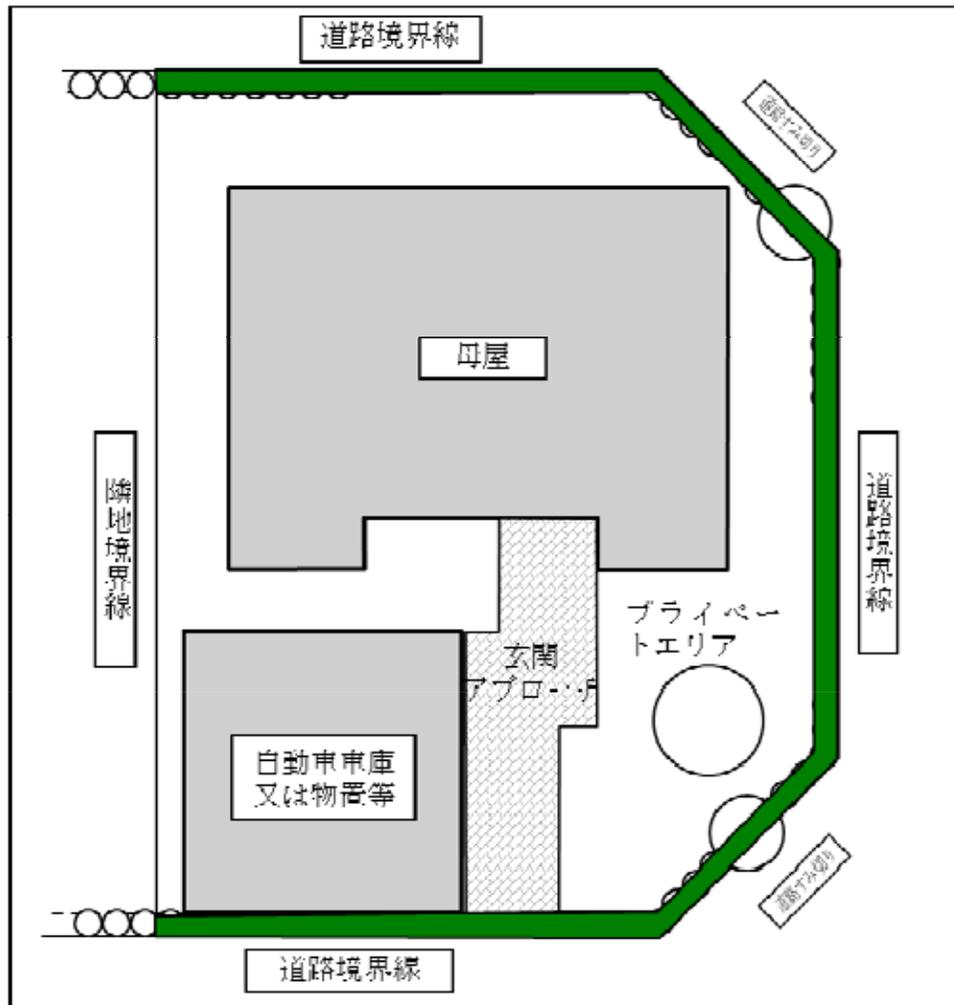
- ・外壁を金属単板で仕上げたもの
- ・壁を有しない自動車車庫に2面を超える壁を取り付けたもの



建築可能な自動車車庫 (カーポート)



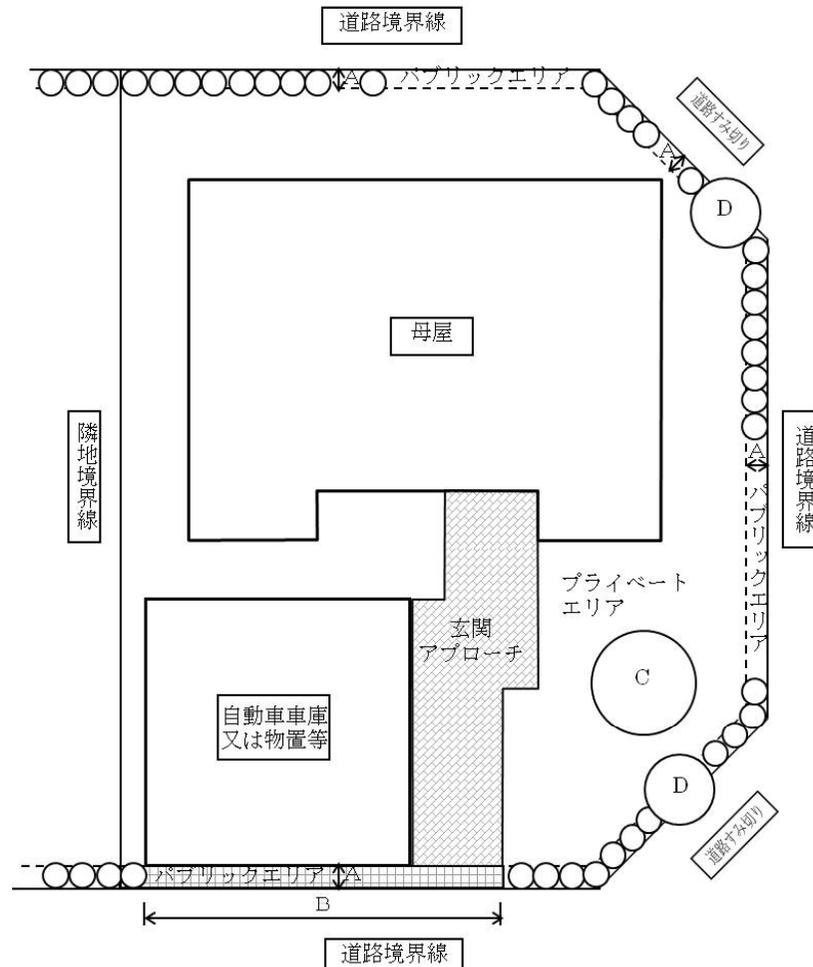
< 工作物に関する基準 >



- ・パブリックエリア
道路境界線から0.5mの部分 (の部分)
- ・プライベートエリア
パブリックエリア以外の部分 (以外の部分)

- ・パブリックエリア内の工作物の建設は**不可**。
- ・プライベートエリア内の**雪止めフェンス及び高さ10mを超える工作物** (アマチュア無線の大規模アンテナ、携帯電話の中継地など) の**建設は不可**。(TVアンテナを除く)
- ・テレビ・衛星放送等のアンテナの集約化に努める。
- ・ホームタンクやガスボンベ等は、道路から容易に見えない位置に配置。又は、木塀、植栽等により遮へいする。
- ・メーターボックス類やオール電化用電柱は、景観に十分配慮した位置に設置する。
- ・塀(生垣を含む)、門柱又は門扉の基礎の高さは30cm以下、高さは次の数値以下とする。ただし、塀から道路境界線までの距離が1.5m以上の場合は、3.0m以下とすることができる。
 - ア 8条通3号線に面する塀 1.5m
 - イ アを除く塀 1.0m
 - ウ 門柱又は門扉 3.0m
- ・塀、門柱又は門扉の形態意匠は運営委員会が推奨するもの又は同等品を使用しなければならない。

< 緑化等に関する基準 >



- A : パブリックエリアには、統一植栽により緑化する。
- B : パブリックエリアのうち駐車スペースと玄関アプローチとなる部分の開口は、1区画当たり最大で9mまで（沿道利用ゾーンは除く）とし、その部分は自然石等により舗装する。
- C : プライベートエリアには、玄関及び道路から見える位置にシンボルツリーとして樹木1本以上を植樹する。
- D : すみ切りを有する宅地は、すみ切り周辺にシンボルツリーとは別にコーナーツリーを植樹する。

- ・パブリックエリアは、出入口部分に自然石等を敷き、それ以外の部分は低木を中心に植栽する。
- ・道路と接する出入口部分の長さの合計は、**一区画当たり9m以下**とする。ただし、沿道利用ゾーンを除く。
標準長さは8m = 6m(車2台分) + 2m(玄関アプローチ)
一区画9m 1.5区画の場合 13.5m(2世帯住宅など)
- ・プライベートエリア内は、**シンボルツリーを1本以上植樹**する。また、花又は芝、グランドカバー等で緑化に努める。
- ・敷地にすみ切り部分がある場合は、シンボルツリーの他に、コーナーツリーを植樹する。
- ・敷地内の車路及び駐車スペース、玄関アプローチの部分は、パブリックエリアの出入口部分と同様に自然石等を敷くよう努める。

<プレゼントツリー> パブリックエリアの統一植栽 (協定上の定めなし)

キンメツゲ



<プレゼントツリー> コーナーツリー / シンボルツリー (協定上の定めなし)

アオダモ



アオハダ



この他, 千島桜, エジヤマザクラ, ヤマボウシ, シャラ(夏椿), プンゲンストウヒ, ヤマモミジ

< 屋外広告物に関する基準 >

- ・パブリックエリアは，表示又は設置不可。
- ・次の広告物は，プライベートエリアに表示又は設置することができない。ただし，祭礼その他慣習上やむを得ないもの又は表示期間が5日以内のものは可能。
 - ア 高さが3.0mを超えるもの
 - イ 幅が1.2mを超えるもの
 - ウ 表示面積が1.0m²を超えるもの（2面以上の場合は合計面積）
 - エ 屋上広告物
 - オ 窓面利用の広告物
 - カ 簡易広告物（立看板は可能）
- ・建築物に表示又は設置する場合は，上記のイ～カを適用する。
- ・表示又は設置する広告物は，刺激的な色彩又は装飾を用いてはならない。

< 景観協定運営委員会 >

(運営委員会の設置)

- ・協定区域の環境を保全し，秩序を乱すことのないよう土地所有者等らで構成する「アーバンスクエア八条さくや町景観協定運営委員会」を設置する。
 - ・運営委員会を構成する委員は次のとおりとする。
 - ア 土地所有者等の互選により 2名以上
 - イ ミサワホーム北海道(株)旭川支店より 2名以上
 - ウ ミサワホーム北海道(株)旭川支店が指定する学識経験者 1名以上
 - ・委員の任期は2年とする。ただし，補欠の委員の任期は，前任者の残任期間とし，任期後も再任できる。
 - ・委員会に次の役員を置く。
 - ア 委員長 1名
 - イ 副委員長 1名
 - ウ 会計 1名
 - エ 会計監査 1名
- 現在，運営委員会は組織されていないため，ミサワホーム北海道(株)旭川支店が代行している。

(運営委員会の主な事務)

- ・建築物又は工作物の建設についての承認行為
- ・協定者が負担する区域内の環境等を保持するために必要となる経費の会計事務
- ・協定の内容に違反した者に対し，是正措置の請求
- ・請求に従わない場合，裁判所への提訴

< 有効期間 >

- ・公告のあった日から**20年間**（平成20年10月10日～平成40年10月9日）
有効期間満了後においても，違反者に対する是正措置請求及び裁判所への告発は効力を有する。

現在のまちなみ



アーバンスクエア八条さくや町 景観協定書

(目的)

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号）第4章及びこれに基づく旭川市景観条例（平成14年旭川市条例第26号）に基づき、第6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、緑豊かなまちなみの創造及び維持増進を図ることにより統一感のあるまちなみの形成を目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、アーバンスクエア八条さくや町景観協定（以下「協定」という。）と称する。

(定義)

第3条 この協定における用語の定義は、景観法、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338号）、旭川市景観条例及び旭川市屋外広告物条例（平成11年旭川市条例第57号）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者（借地権の目的となっている土地の所有者を除く。）及び建築物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用貸借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の遵守)

第5条 この協定を締結したもの（以下「協定者」という。）は、この協定を遵守する義務を負うものとする。

(協定区域)

第6条 協定区域は、旭川市8条通11丁目から12丁目の各一部であって別図の景観協定区域図に示す区域（公共施設の用に供する土地を除く。）とし、協定区域の一部を次に掲げる地区に細区分するものとする。

- (1) 低層住宅ゾーン
- (2) 中層住宅ゾーンⅠ
- (3) 中層住宅ゾーンⅡ
- (4) 沿道利用ゾーン

2 敷地の区画は、別図の景観協定区域図に示す区画割りを一区画の単位とする。

(建築物に関する基準)

第7条 建築物（自動車車庫又は物置等の附属建築物を含む。以下同じ。）の用途、規模及び位置等は次に掲げる基準によらなければならない。

(1) 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ア 専用住宅

イ 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。）

(ア) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの

(イ) 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。）

(ウ) 事務所

ウ 共同住宅（中層住宅ゾーンⅡ又は沿道利用ゾーン内に限る。）

エ 建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物（沿道利用ゾーン内に限る。）

オ 事務所（沿道利用ゾーン内に限る。）

(2) 次に掲げる自動車車庫は建築してはならない。

ア 外壁を金属単板で仕上げたもの

イ 壁を有しない自動車車庫に2面を超える壁を取り付けたもの

(3) 高さ（造成工事完了時の地盤面からの高さ。以下同じ。）は、沿道利用ゾーン内を除き10メートルを超えてはならない。

(4) 地階を除く階数は、低層住宅ゾーン内においては2、中層住宅ゾーンⅠ及び中層住宅ゾーンⅡ内においては3を超えてはならない。

(5) 外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（すみ切り部分を除く。以下同じ。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じそれぞれ定める数値以上でなければならない。ただし、高さが3メートル以下の自動車車庫又は物置等の附属建築物は、外壁等の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすることができる。

ア 別図の景観協定区域図に示すさくや通りの道路境界線 2メートル（ただし、1階部分は1.5メートル）

イ アを除く道路境界線 1.5メートル

ウ 隣地境界線 1メートル

(6) 外壁の基調色は、原色や華美な色は避け、白、グレー、茶、ベージュ等の色を基調とし、建物の美観を確保し、周囲と調和した色を使用することとし、マンセル値でおおむね彩度6以下とする。

(7) 屋根の色は、こげ茶、黒、グレー、シルバー等の色を使用することとし、マンセル値で色相が0Rから10Yまで、かつ、彩度が4以下であるもの、又は無彩色であるものとする。

(8) 屋根は、隣地又は道路に雪が落ちない形状とすることとし、勾配屋根とする場合は、屋根の雪止金具等の有無にかかわらず、屋根勾配に応じた落雪飛距離を敷地内に確保しなければならない。

(9) 外壁を金属単板で仕上げた物置を建築する場合は、道路から容易に見えない位置に配置又は道路から見えにくいように木塀、植栽等により遮へいするものとする。

(10) 敷地内の建築物の建築等を行う部分については、造成工事完了時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園工事のための整地等の最低限の変更についてはこの限りでない。

（工作物に関する基準）

第8条 工作物（生垣を含む。以下同じ。）は、第9条第1号で定めるパブリックエリア内に建設してはならない。

2 第9条第1号で定めるプライベートエリア内に工作物を建設する場合は、次に掲げる基準によらなければならない。

(1) 次に掲げる工作物は、建設してはならない。

ア 雪止めフェンス

イ 高さ10メートルを超えるもの（テレビアンテナを除く。）

- (2) 建築物に設置されるテレビ又は衛星放送アンテナ等の設備機器類は、集約化に努めるものとする。
- (3) 灯油のホームタンク又はガスボンベ等は、道路から容易に見えない位置に配置又は道路から見えにくいように木塀、植栽等により遮へいするものとする。
- (4) 電気のメーターボックス等又はオール電化用電柱は、道路からの景観に十分配慮した位置とする。

(5) 塀（生垣を含む。以下同じ。）、門柱又は門扉は、基礎を設ける場合にあっては、基礎の高さは30センチメートル以下、基礎を含めた全体の高さは次に掲げる区分に応じそれぞれ定める数値以下でなければならない。ただし、塀から道路境界線までの距離が1.5メートル以上の場合の基礎を含めた全体の高さは、3メートル以下とすることができる。

ア 8条通3号線に面する塀 1.5メートル

イ アを除く塀 1メートル

ウ 門柱又は門扉 3メートル

(6) 塀、門柱又は門扉の形態意匠は第11条に定める委員会が推奨するもの又はこれと同等品を使用しなければならない。

（緑化等に関する基準）

第9条 緑化は、次に掲げる基準によるものとし、協定者は、この協定の目的を実現するため、樹木等の植栽に努め、敷地内の樹木等の剪定及び病虫害防除等を適時実施し、緑化の推進を図るものとする。

(1) 敷地内は、道路境界線（すみ切り部分を含む。）から0.5メートルの部分のパブリックエリア、それ以外の部分をプライベートエリアとする。

(2) パブリックエリアの出入口部分（以下「出入口部分」という。）は自然石等を敷き、出入口部分以外の部分は低木を中心とした植栽により緑化するものとする。

(3) 出入口部分の道路境界線と接する長さの合計は、沿道利用ゾーン内を除き一区画当たり9メートル以下とする。

(4) プライベートエリア内には、玄関及び道路から容易に見える位置にシンボルツリーとして樹木を1本以上植樹する。

(5) 敷地にすみ切り部分がある場合は、すみ切り部分周辺に前号の植樹以外にコーナーツリーを植樹する。

(6) プライベートエリア内は、樹木若しくは花等の植栽又は芝若しくはシダによるグラウンドカバーで極力緑化するよう努めるものとする。

(7) プライベートエリア内の自動車の駐車のために供するための場所（当該場所が道路から容易に見えない場合は除く。）及び玄関アプローチの仕上げは、協定区域全体の統一感を高めるため、出入口部分と同等の自然石等を敷くよう努めるものとする。

(8) 協定者は、まちなみの統一感を高めるため、第2号、第4号及び第5号の規定により設置した自然石、植栽等の除却又は伐採をしてはならない。

（屋外広告物に関する基準）

第10条 屋外広告物（以下「広告物」という。）又は広告物を掲出する物件（以下「掲出物件」という。）は、パブリックエリア内にこれを表示し、又は設置してはならない。

2 施設等への案内を目的として表示する広告物又は掲出物件は、これを表示し、又は

設置してはならない。

- 3 広告物又は掲出物件は、刺激的な色彩又は装飾を用いることにより、美観風致を損なうことがないものとしなければならない。
- 4 次に掲げる広告物又は掲出物件は、プライベートエリア内に表示し、又は設置してはならない。ただし、祭礼その他慣習上やむを得ないもの又は表示若しくは設置の期間が5日以内のものについては、この限りでない。
 - (1) 高さが3メートルを超えるもの
 - (2) 一辺の長さが1.2メートルを超えるもの
 - (3) 表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1平方メートルを超えるもの
 - (4) 屋上広告物
 - (5) 窓面を利用して表示し、又は設置するもの
 - (6) 簡易広告物（立看板を除く。）
- 5 前項の規定は、建築物に表示し、又は設置する広告物については、前項第2号から第6号までのものに限り適用する。
- 6 前2項の規定は、中央橋通に面して表示し、又は設置する広告物又は掲出物件については、適用しない。

（景観協定運営委員会）

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するために、アーバンスクエア八条さくや町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2名以上、ミサワホーム北海道株式会社旭川支店（以下「ミサワホーム」という。）から2名以上及びミサワホームが指定する学識経験者1名以上で構成する委員をもって組織する。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員会に次の役員を置く。
 - (1) 委員長 1名
 - (2) 副委員長 1名
 - (3) 会計 1名
 - (4) 会計監査 1名
- 6 役員は、委員の互選により選出する。
- 7 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 8 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があったときは、その職務を代理する。
- 9 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 10 会計監査は、年1回委員会の経理に関する監査を行う。

（委員会の承認）

第12条 協定者は、建築物の建築等又は工作物の建設等をしようとする場合は、あらかじめ委員会に計画に関する図書を提出し、その承認を得なければならない。

- 2 第7条から第10条までの規定は、委員会が当該地区内における土地の利用状況等に照らして、協定区域内の健全な都市環境の確保に支障がないと認めて承認した場合は、適用しない。

（経費）

第13条 協定者は、当該地区の環境を守る上で必要と認められる維持管理費等が生じ

た場合は、委員会の決定に基づき経費を負担しなければならない。

(違反した場合の措置)

第14条 委員長は、第7条から第10条までの規定に違反した者があった場合、委員会の決定に基づき、当該土地所有者等に対して、工事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の必要な措置をとることを請求することができる。

2 当該土地所有者等は、前項の請求があった場合には、これに従わなければならない。
(裁判所への提訴)

第15条 委員長は、前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は当該土地所有者等の費用をもって、第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の出訴手続きに要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。
(土地所有者等の届出)

第16条 協定者は、所有権又は建築物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。
(委任)

第17条 この協定の運営に関して必要な事項は、委員長が別に定めることができる。
(効力の継承)

第18条 この協定は、効力を発することとなった日以後において、土地所有者等になった者に対しても、その効力を有するものとする。
(協定の変更又は廃止)

第19条 この協定に関わる区域、良好な景観の形成のための基準、有効期間又は協定に違反した場合の措置等を変更しようとする場合は、協定者全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、協定者の過半数の合意を得なければならない。
(有効期間)

第20条 この協定の有効期間は、景観法第83条第3項に規定する、旭川市長の認可公告のあった日から20年間とする。

2 第14条及び第15条の規定は、有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

附 則

1 この協定は、景観法第83条第3項に規定する、旭川市長の認可公告のあった日から効力を発する。

2 委員会が設置されるまでの期間は、ミサワホームが委員会及び委員長を代行し、この協定に関する一切の事項を処理するものとする。

3 この協定書は2部作成し、1部を旭川市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

■景観協定区域図

