

「府中四谷五丁目地区」景観協定書

（目 的）

第1条 この「府中四谷五丁目地区」景観協定（以下「本協定」という。）は、景観法（平成16年6月18日法律第110号。以下「法」という。）及び府中市景観条例（平成19年12月25日府中市条例第23号。以下「条例」という。）の規定に基づき、第4条に定める景観協定区域（以下「区域」という。）内における建築物、工作物、緑化、屋外広告物などに関する基準を定め、周辺の工場や住宅と調和した街並みを創出する。さらに、周辺の緑地とのネットワークや景観に配慮した良好な市街地環境の形成を目指し、沿道の緑化などによる緑豊かな街並み形成や、四谷下堰緑地と一体となった環境整備と景観に配慮した安全、快適な居住空間の形成に資するとともに、共同住宅地と戸建て住宅地の一体的な地域コミュニティの醸成に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本協定における用語の定義は、法、条例、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）及び関係法令に定めるところによる。

（協定の締結）

第3条 本協定は、区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下、「土地所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

（景観協定区域及び地区区分並びに景観形成方針）

第4条 本協定の目的となる土地の区域は、景観協定区域図に表示する区域とする。

2 本協定においては、次の各号に掲げるきめ細かな景観形成方針に基づき、良好な景観形成に資することを目的として、区域を別図1に表示する地区に区分する。

- (1) A地区は、地区内の緑を生かし、四谷下堰緑地から連続性のある魅力ある緑地環境を形成するとともに、周辺の街並みと調和のとれた景観の形成を図る。
- (2) B地区は、沿道の緑化などによる緑豊かな街並み及び良好な景観を形成するとともに、敷地の細分化防止、隣地及び周辺環境に配慮した敷地利用及び建築を誘導し、ゆとりある環境の形成を図る。

（建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途及び建築設備などに関する基準）

第5条 A地区内の建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途及び建築設備などは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地面積は5000平方メートル以上とする。

- (2) 建築物の外壁の素材は、周辺環境と調和した違和感のない素材とする。
 - (3) 駐輪場、物置、ごみ置場等を屋外に設置する場合は、公共の場から見えない位置に配置するよう努める。
 - (4) 屋外階段や配管設備類、屋上設備類は、目立たないように建築物本体と一体化したデザインとする。
 - (5) バルコニー等の手すり及び窓枠などには、外部からの見え方に配慮し、洗濯物及びふとんなどを干してはならない。
- 2 B地区内の建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途及び建築設備などは、次の各号に定める基準によらなければならない。
- (1) 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えないものとする。
 - (2) 建築物の敷地面積は、100平方メートル以上とする。
 - (3) 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、良好な住宅地景観が形成されるよう府中市景観計画の基準に適合するとともに、建築物の形態についても、周辺建築物と調和するものとする。
- 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次の各号に掲げるものとする。
- (1) 別図2に表示する1号壁面線が定められている部分における道路境界線及び隣地境界線までの距離は2.5メートル以上とする。
 - (2) 別図2に表示する2号壁面線が定められている部分における道路境界線までの距離は1.0メートル以上とする。
 - (3) 別図2に表示する3号壁面線が定められている部分における隣地境界線までの距離は、0.6m以上とする。
 - (4) 別図2に表示する4号壁面線が定められている部分における隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。
 - (5) 壁面線が定められている部分以外の道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。
 - (6) 前各号の規定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においてはこの限りではない。
 - ア 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下でかつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。
 - イ 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるもの。

（工作物の位置、規模、構造、用途及び形態意匠に関する基準）

第6条 区域内の工作物の位置、規模、構造、用途及び形態意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 前条第3項で定めた壁面の位置の制限区域のうち、道路に面する敷地の部分で緑を配置した環境緑地及び歩道状空地の区域には、門・塀・その他の工作物は設

置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するものはこの限りではない。

- (2) 道路に面して設ける垣又はさく（門柱、自動車車庫出入口は除く）の構造は、生垣又は透過性を有するフェンスとしなければならない。ただし、垣又はさくの基礎の部分のうち、高さ0.4メートル以下の部分については、この限りではない。
- (3) 屋外照明は、夜間における防犯、安全性を考慮し、敷地内通路、駐車場及び駐輪場等の屋外空間において、適切な配置を行うものとする。また、形態や意匠は、周辺環境との調和に配慮するものとする。
- (4) 建築物の屋上に設置する通信アンテナ等の設備機器類は、集約化に努める。

（緑化等に関する基準）

第7条 区域内の緑化等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 自主管理緑地は、四谷下堰緑地及び環境緑地と一体的・連続的な緑地環境を形成し、適切な維持・管理を行い、地域の特性を生かした緑の拠点となるよう、デザイン等について次の事項に配慮するものとする。
 - ① 北側の四谷下堰緑地と自主管理緑地との境界部分には、柵及びフェンス等の障害物を設けてはならない。
 - ② 四谷下堰緑地から自主管理緑地への通行を妨げてならないものとする。
 - ③ 自主管理緑地の造りこみ及び植栽の選定は、四谷下堰緑地と調和させ、違和感のないものとする。
 - ④ 不特定多数の利用者が快適に利用できるよう、日常一般に公開される状態を保全し、植栽等の適正な維持・管理や安全性の確保に努める。
- (2) A地区内でB地区に接する部分は、幅30センチメートル以上の緑化を行う。
- (3) 環境緑地においては、別図3に示す敷地の道路に接する部分の長さの2分の1を超える部分に、魅力的な植栽を行うものとする。ただし、敷地の道路に接する部分の長さが9m未満で、車両等の出入口を確保することにより環境緑地の2分の1を超える部分に植栽が困難な場合、擁壁の設置等により環境緑地内に植栽を行うことが困難な場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができるものとする。
- (4) A地区内の西側、市道三屋通りに面する部分の環境緑地は、幅1.0メートル以上の緑化を行う。ただし、垣又はさくの基礎は、この限りではない。
- (5) 前号以外の別図3に示す道路に接する部分の環境緑地は、幅50センチメートル以上の緑化を行う。ただし、垣又はさくの基礎は、この限りではない。
- (6) 歩道状空地は、不特定多数の利用者が快適に利用できるよう、日常一般に公開される状態を保全し、植栽等の適正な維持・管理や安全性の確保に努める。
- (7) A地区内の自主管理緑地、環境緑地及び歩道状空地、並びに共有地内の緑化は、

A地区内に設置する管理組合が維持・管理することとし、専用地内の緑地については、その土地所有者等が維持・管理を行い、景観を損なわないよう努めなければならない。

(8) B地区内の環境緑地及び専用地内の緑地については、その土地所有者等が維持・管理を行い、景観を損なわないよう努めなければならない。

(9) B地区内の歩道状空地及び区画道路については、景観を損なわないよう、B地区内の土地所有者等が積極的に清掃活動に心掛ける。

2 緑地については、一体性に配慮した維持管理に努める。

(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に関する基準)

第8条 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) 形態・色彩・意匠その他の表示方法は、周辺との調和に配慮するものとする。
- (2) 屋上広告物、突出広告物、広告塔及び広告板は、設置してはならない。ただし、景観協定の区域等を表示する看板については、この限りでない。
- (3) 移動式の地上設置広告物は設置してはならない。ただし、イベント開催、土地・建物の販売活動等の短期間及び管理上の必要により常時、設置又は掲示することが適当と認められる場合は、この限りではない。
- (4) 窓面を利用した広告物（窓面の内側を利用する広告物を含む。）は、設置してはならない。
- (5) ネオンや、派手な照明、点滅する光源を用いる屋外広告物は、使用してはならない。ただし、クリスマスシーズンに行うイルミネーションなどについては、この限りでない。
- (6) 屋外広告物の地色の色彩は、周辺環境との調和に配慮し、彩度を各色相の最高彩度の2分の1以下とする。ただし、建築物の規模に対してアクセント程度の小規模なもので、第11条に規定する委員会と協議し、同意を得たものは、この限りではない。
- (7) 屋外広告物を敷地内に設置する場合は、第11条に規定する委員会と協議し、同意を得るものとする。

(防災及び防犯に関する基準)

第9条 区域内の防災及び防犯については、必要に応じて防犯カメラ等を設置するものとする。

(適用除外)

第10条 非常災害のために必要な応急措置として行う行為については、第5条から

前条までの規定は適用しない。

(運営委員会)

第11条 本協定に関する事項を運営するため、「府中四谷五丁目地区景観協定運営委員会」(以下「委員会」という。)を設置し、委員会内に地区部会を設置する。

(1) 委員会には次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名以上

(2) 委員は、2名以上(A地区及びB地区より各1名以上)とする。

(3) 委員は、区域内の土地所有者等の互選とし、委員長及び副委員長は、委員の互選とする。

(4) 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を総括する。

(5) 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には、委員長を代理する。

(6) 委員は、委員長及び副委員長を補佐すると共に、協定運営の業務にあたる。

(7) A地区から互選される委員は、管理組合の理事長、副理事長、理事が兼務することができる。

(8) 委員会は、A地区及びB地区固有の問題について協議等を行うため、A地区部会、B地区部会を設置する。

① 部会員は、A・B地区より選ばれた各地区の委員により構成する。

② A地区固有の問題及びB地区固有の問題については、各地区部会による専決事項とする。

③ 各部会において決定された事項は、委員会に報告する。

(9) 委員会は、協定内容などについて必要に応じ府中市長と協議することができる。

(10) 委員会は、協定の区域等を表示する看板の自主設置に関し、府中市長と協議することができる。なお、看板の維持管理については、適切に行うものとする。

(違反者の措置)

第12条 本協定の規定に違反した者に対して、委員会は是正勧告をすることができる。

(有効期間)

第13条 本協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、効力が生じた日から、10年間とする。

2 本協定に関し、前項の期間満了前に土地所有者等から第15条に定める協定の廃止の届出がない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件に

より継続されるものとし、以後この例による。

(協定の変更)

第14条 土地所有者等は、各地区に共通する事項等について本協定を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを府中市長に届出て、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第15条 土地所有者等は、本協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを府中市長に届出て、その認可を受けなければならない。

(協定の継承)

第16条 土地所有者等は、土地の所有若しくは建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転する場合は、本協定内容を新たな土地の所有者等に継承するものとする。

(効力の継承)

第17条 本協定は、府中市長の認可公告のあった日以後に土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(事前協議)

第18条 土地の所有者等が、本協定に適合する建築後に、区域内で、第5条、第6条、第7条、第8条及び第9条に定める内容の変更を行う場合は、事前に委員会と協議しなければならない。

2 委員会は、前項の相談を受けた場合、行為の内容が本協定に適合することを確認する。

付 則

(経過措置)

第11条に規定する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。

(協定書の保管等)

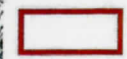
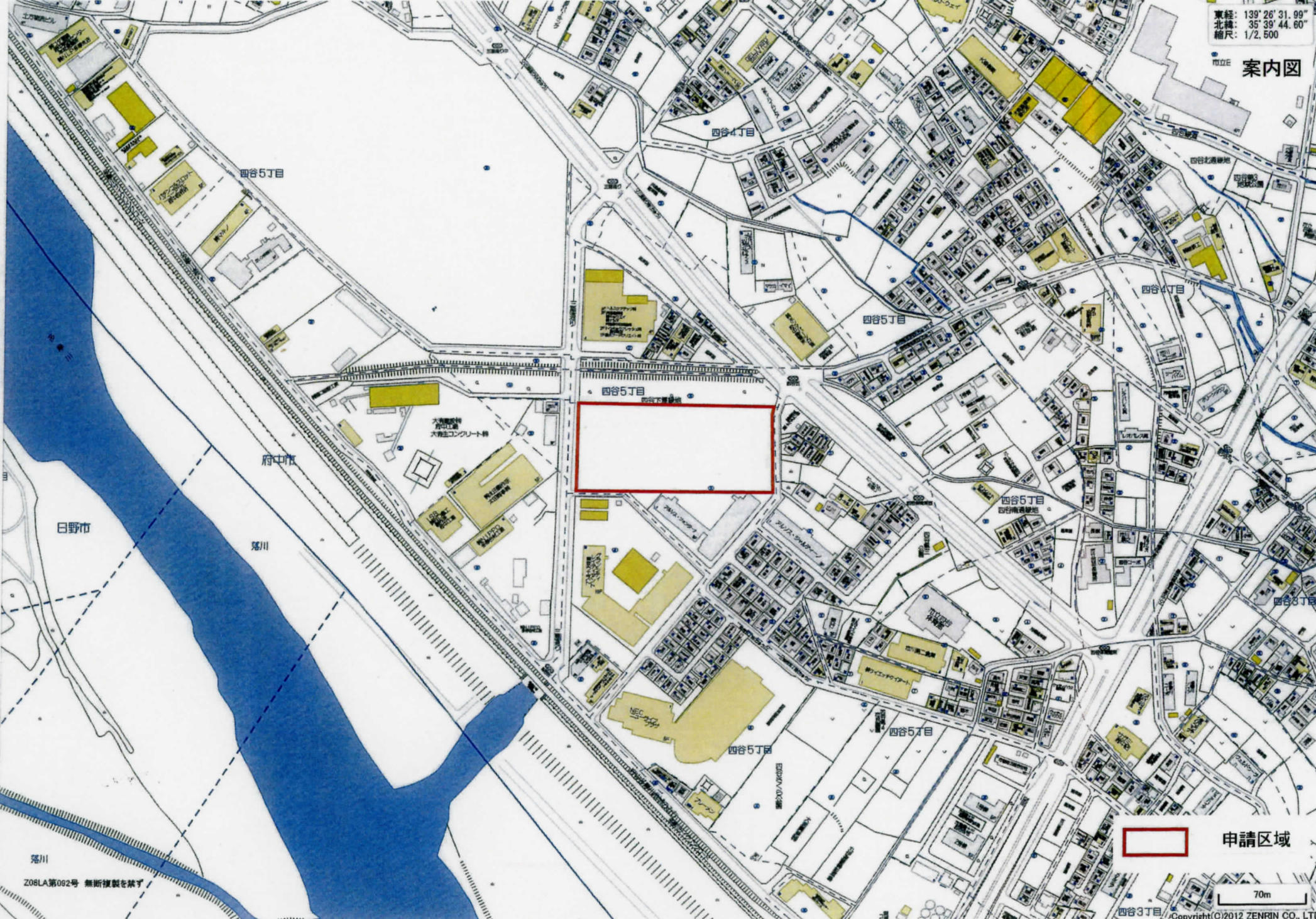
本協定書は、委員会が保管し、土地の所有者等全員には写しを配布する。

以上の協定を締結する。

平成25年7月23日

東経: 139° 26' 31.99"
北緯: 35° 39' 44.60"
縮尺: 1/2,500

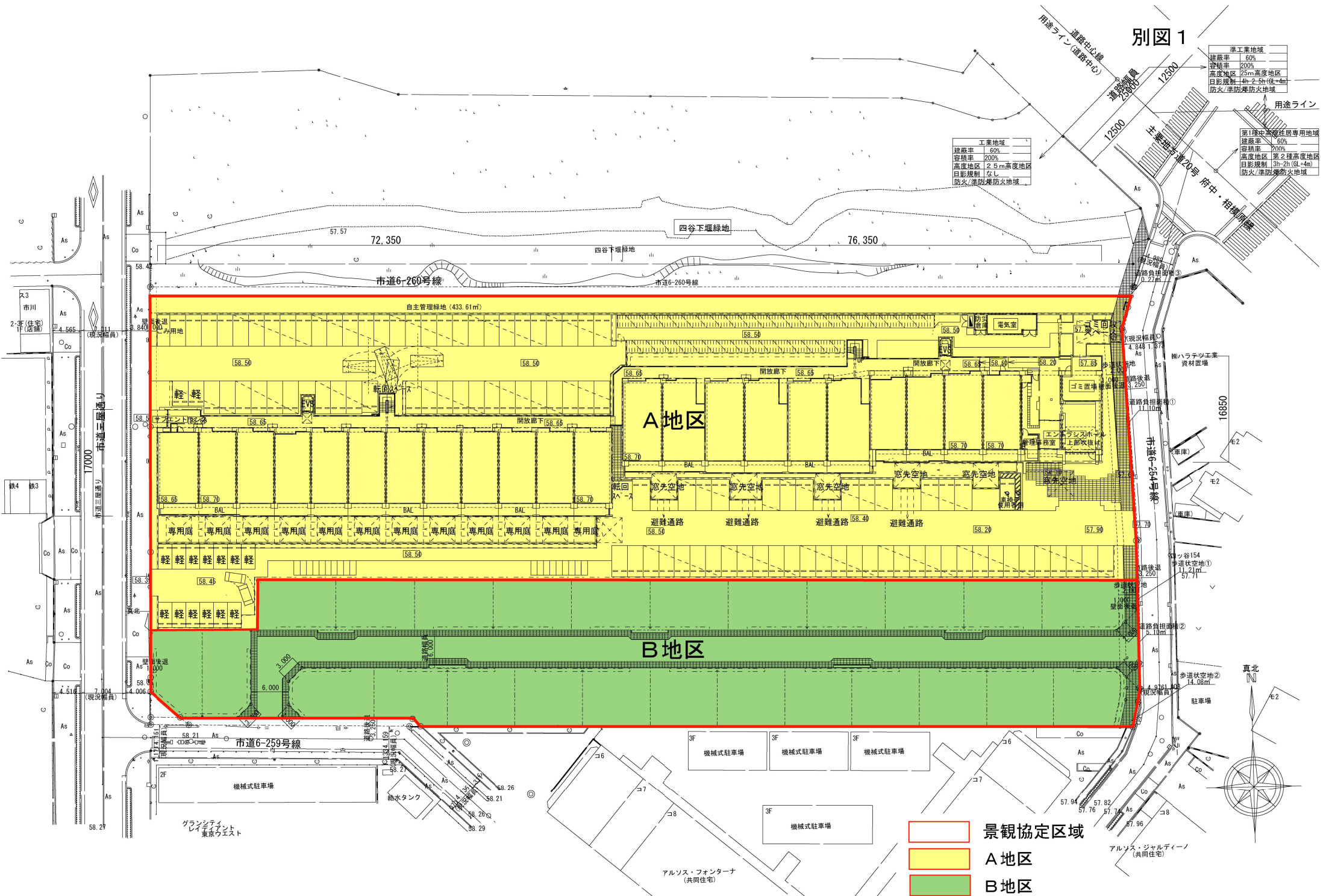
市立E 案内図



申請区域

70m

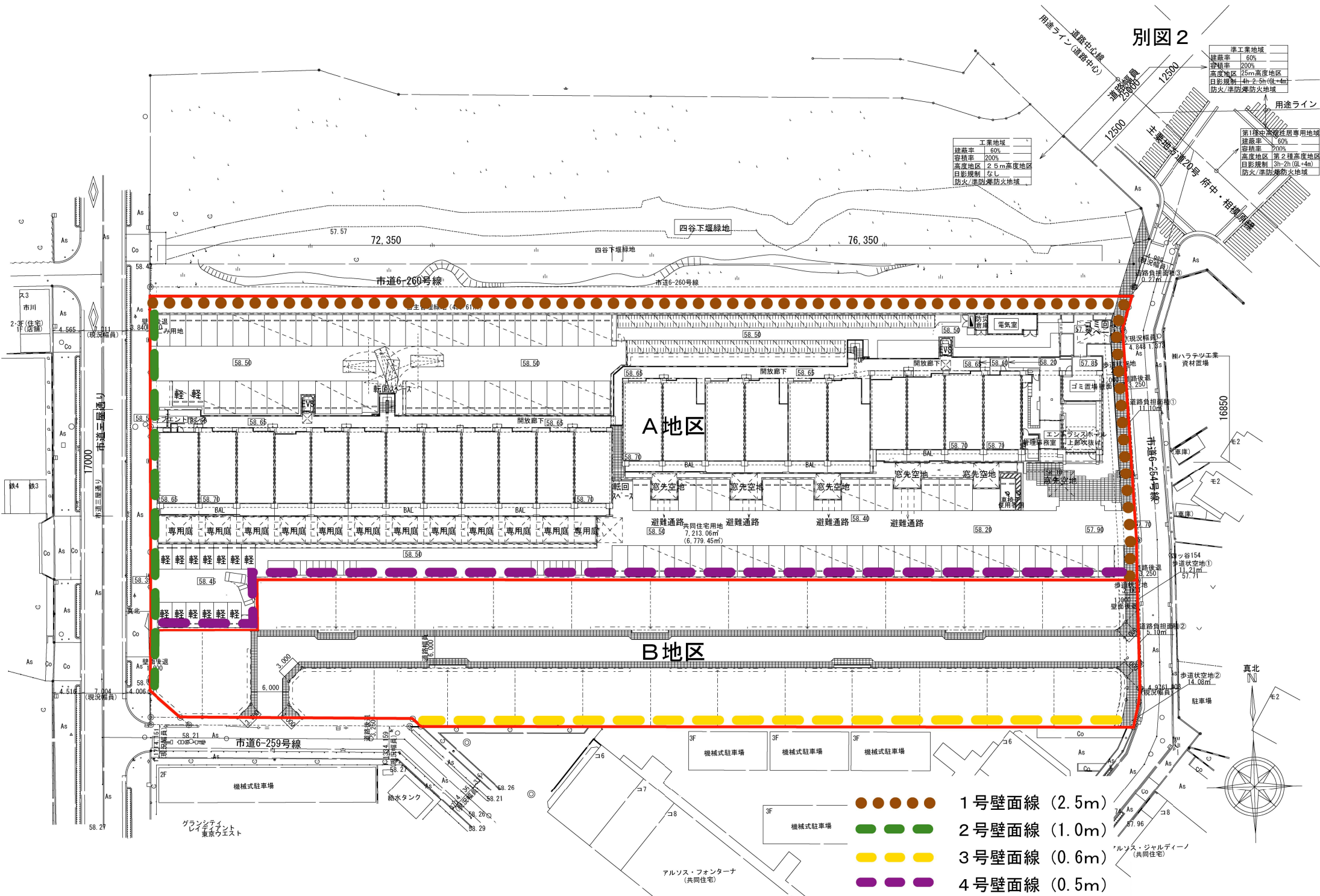
別図 1



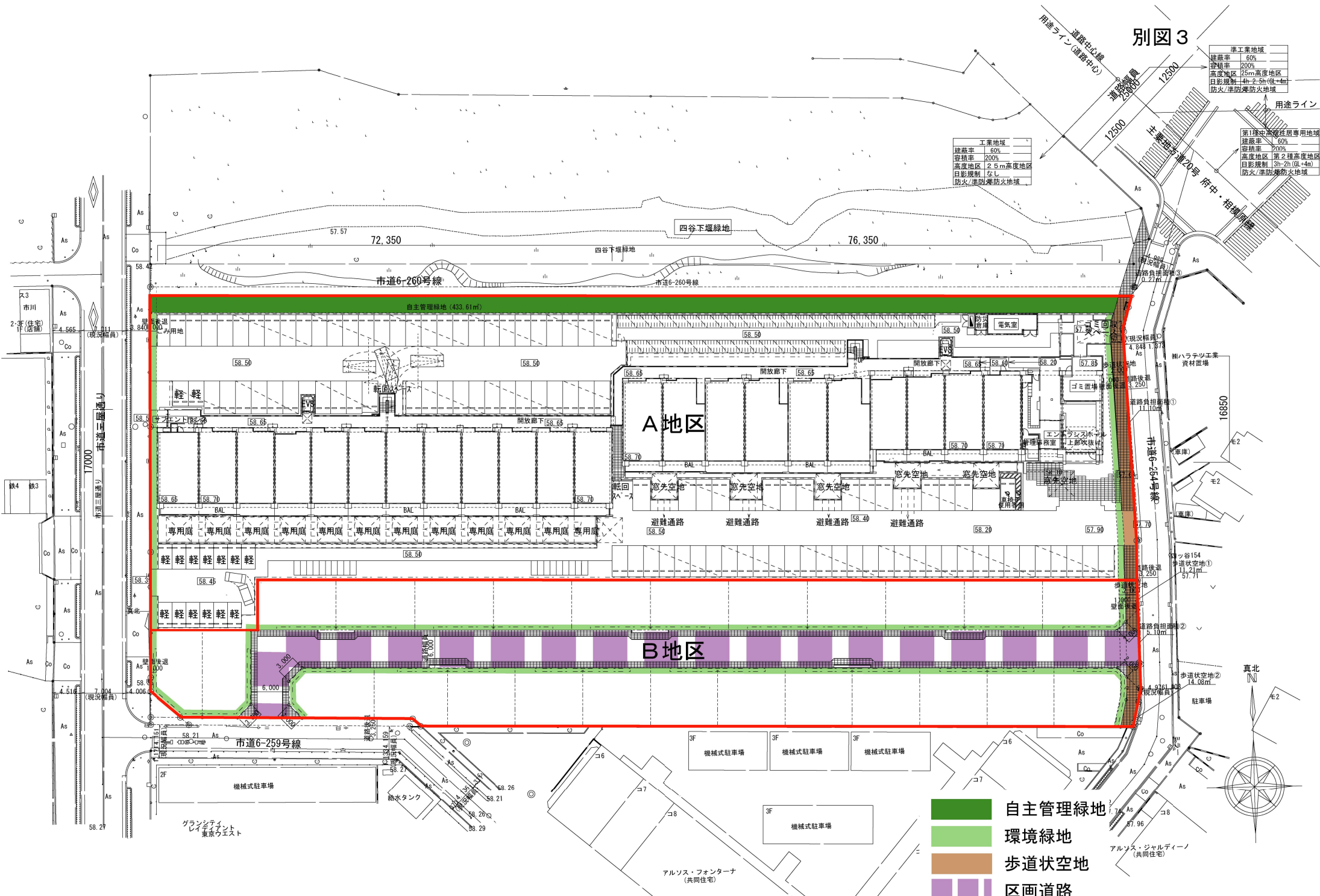
1階平面図 兼 配置図 Scale 1 : 500

[仮称]府中市四谷計画 新築工事

別図2



別図3



工業地域	
建築率	60%
容積率	200%
高度地区	2.5m高度地区
日影規制	なし
防火/準防煙防火地域	

準工業地域	
建築率	60%
容積率	200%
高度地区	2.5m高度地区
日影規制	4h・2.5h(0L+4m)
防火/準防煙防火地域	

用途ライン	
第1種中高層住居専用地域	
建築率	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
日影規制	3h・2h(0L+4m)
防火/準防煙防火地域	