

「ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂」景観協定書

(目的)

第1条 この「ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂」景観協定（以下「本協定」という。）は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）及び府中市景観条例（平成19年12月15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等（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、北側に隣接する国史跡武蔵国府跡（御殿地地区）（以下、「御殿地地区」という。）及び区域内からの多摩のよこやまの見え方への配慮、並びに、御殿地地区との一体感の創出を増進し、かつ、周辺との良好な景観と環境を形成することにより、利用者が愛着を持ち魅力を感じる景観の形成を促進し、府中本町駅前地区の快適な環境の形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意義は、法、条例、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び関係法令に定めるところによる。ただし、次に掲げる用語については、この限りではない。

(1) 公開空地とは、区域内の空地（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇等を含む）のうち、日常一般に公開される部分をいう。

(協定の締結)

第3条 本協定は、区域内の土地の所有者（以下「本土地所有者」という。）全員の合意により締結する。

(景観協定区域等)

第4条 本協定の目的となる区域及び公開空地は、別図に表示する範囲とする。

(建築物の形態意匠、位置、用途及び建築設備などに関する基準)

第5条 区域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、4.2m以下とし、地盤面の変更の際は、府中市と協議する。また、外壁の素材は、周辺環境と調和した違和感を感じさせない素材とする。

(2) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界

線まで(以下「壁面後退」という。)の距離については、次の各号に掲げるものとする。なお、壁面後退部分には、建築物や工作物(自動販売機を含む)を設置してはならない。ただし、店舗用看板等で第11条に規定する委員会に認められたものについては、この限りではない。

ア 東側道路境界線までの距離は、0.40m以上

イ 南側隣地境界線までの距離は、1.50m以上

ウ 西側隣地境界線までの距離は、1.80m以上

エ 北側隣地境界線までの距離は、0.80m以上

(3) 公開空地からの多摩のよこやまの見え方に配慮し、平均地盤面から高さ8.5mを超える部分の壁面後退部分については、西側隣地境界線までの距離は、17m以上とする。

(4) 建築物の用途は、共同住宅、保育所及び生活環境に寄与する店舗とする。

(5) 駐輪場、物置、ごみ置場等は、可能な限り屋内に設置するものとする。やむを得ず屋外に設置する場合は、公共の場所から見えない位置に配置し、植栽により修景するなど周辺環境との調和に配慮するものとする。

(6) 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。

(7) 店舗の営業内容については、本土地所有者及び近隣居住者等に迷惑をかけないように配慮する。

(8) 本土地所有者は、区域内にゴミのポイ捨てを発生させないように管理の徹底をはかるとともに、各事業所から出るゴミについて責任を持って処理する。

(9) 店舗の営業時間外や夜間に区域内において不特定多数の者が集まることのないよう、適正な防犯対策を講ずる。

(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) 道路若しくは隣地境界の垣、柵及び擁壁は、周辺の景観との調和及び公共の場所から区域内の見え方に配慮するものとし、府中崖線の地形及び緑の連続性や植生を考慮した構造とする。ただし、府中市景観条例に基づく審議を経た場合は、この限りではない。

(2) 区域内および建築物内に自動販売機を設置する場合は、区域外からの見え方に配慮する。

(3) 屋外照明は、夜間における防犯、安全性を考慮し、区域内通路、駐車場及び駐輪場等の外部空間において、適切な配置を行うものとする。

また、形態や色彩は周辺環境との調和に配慮したものとする。

- (4) 照明器具は、形態や色彩など周辺環境との調和及び生態系に配慮するものとする。
- (5) 建築物の屋上に通信アンテナ等の設備機器類を設置する場合は、集約化に努めるものとする。

(緑化に関する基準)

第7条 区域内の緑化は、次の各号に定める基準によらなければならない

- (1) 区域内の本土地所有者の共用部分においては、府中崖線の地形及び緑の連続性や植生を考慮して行うものとする。また、区分所有部分においても、同様の配慮を行うよう努めるものとし、雑草除去など適正に管理及び保全する。
- (2) 御殿地地区からの多摩のよこやまの見え方に配慮し、眺望を妨げることのないよう、高木・中木等の植栽の適切な維持及び管理に努める。

(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したものとする。
- (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) 壁面広告物は、表示面積の合計は、35㎡以内とする。
- (4) 地上設置広告物を区域内に設置する場合は、府中市景観計画に基づいたものとするとともに、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。
- (5) 店舗の営業に際し、広告幕はイベント開催等の短期間以外は、使用してはならない。
- (6) 屋外では、BGM等の音声を一切流してはならない。
- (7) 壁面後退部分には、移動式の地上設置広告物を設置してはならない。ただし、イベント開催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。
- (8) 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。
- (9) 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。

- (10) 広告塔・広告板を区域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。

(公開空地に関する基準)

第9条

- (1) 公開空地の周囲に設置するフェンス、植栽等は、公開空地からの多摩のよこやまの見え方に配慮し、眺望を妨げないものとする。
- (2) 公開空地内のデザイン等については、公開空地と御殿地地区との一体感を創出するため、次の事項に配慮するものとする。
- ア 御殿地地区との境界部分には、段差を生じさせてはならない。また、柵及びフェンス等の障害物を設けてはならない。ただし、御殿地地区の管理者と協議し、同意を得た場合は、この限りではない。
- イ 御殿地地区から公開空地への通行を妨げてはならないものとする。
- ウ 公開空地の造りこみは、御殿地地区の造りこみ、デザイン等と調和させ、違和感を感じさせないものとする。また、御殿地地区の整備を行う際には、御殿地地区の管理者と協議し、必要な協力を行うこととする。
- (3) 不特定多数の利用者が快適に利用できるよう、前号の規定による公開空地の状態を保全し、植栽の適正な維持管理や設備等の安全性の確保に努める。
- (4) 緑化については、府中崖線の植生や緑の連続性及び御殿地地区との一体感の創出に配慮したものとする。ただし、御殿地地区の管理者と協議し、了承を得た場合は、この限りでない。
- (5) 照明は、周辺環境との調和に配慮した形態や色彩とし、特に御殿地地区との一体感の創出に配慮したものとする。
- (6) 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ついては、第8条の(1)、(2)、(4)及び(6)から(10)までの規定に準ずる。ただし、(7)本文中「壁面後退部分」とあるのは、「公開空地内」に読み替えるものとする。

(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。

(委員会)

第11条

- (1) 本協定の運営のため、ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(2) 委員会には次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名以上

委員 1名以上

(3) 委員は、本土地所有者の互選とし、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) 委員長、副委員長、委員はそれぞれザ・ミレニアムフォート府中御殿坂管理組合（仮称）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、本協定内容などについて、必要に応じ府中市と協議することができる。

(9) 委員会は、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適切に行う。

(違反者の措置)

第12条 本協定の規定に違反した者に対する措置については、前条に規定する委員会が決定する。

(有効期間)

第13条

(1) 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5年間とする。

(2) 本協定に関し、前項の期間満了前に土地の所有者等から第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5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 本土地所有者は、第4条に定める本協定の区域、第5条、第6条、第7条及び第8条に定める区域内の基準、第13条に定める有効期間を変更しようとする場合においては、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 本土地所有者は、本協定を廃止しようとする場合においては、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の取消しを受けなければならない。

(協定の継承)

第16条 本土地所有者は当該権利を移転する場合においては、本協定内容を新たな権利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おいて権利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 本土地所有者が区域内で、第5条、第6条、第7条及び第8条に定めるものの新築、増築、改築、移転、除却、または意匠の制限の変更を行う場合は、事前に委員会にて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、申請者が本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、本土地所有者全員には写しを配布する。

以上の景観協定を締結する。

平成24年 1月23日