

コモンステージ武蔵府中(杜季の街)景観協定書

(目的)

第1条

このコモンステージ武蔵府中(杜季の街)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。)内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地としての利便性を高め、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる良好な景観の形成を促進し、快適な生活環境の確保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)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。また、次に掲げる用語については、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地の所有者等とは、区域内の宅地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者、賃借権及び使用貸借権を有する者をいう。
- (2) 公園管理者とは、区域内の公園の所有者をいう。
- (3) 緑地管理者とは、区域内の緑地の所有者をいう。
- (4) 道路管理者とは、区域内の道路の所有者をいう。

(協定の締結)

第3条

本協定は、土地の所有者等、公園管理者、緑地管理者及び道路管理者の全員の合意により、締結する。

- 2 本協定は、積水ハウス株式会社が締結し、府中市長により認可を受ける。
- 3 本協定は、区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から効力を発する。

(協定区域)

第4条

本協定の目的となる区域は、別添区域図に表示する区域とする。

- 2 第5条、第6条、第7条及び第8条に定める区域は、別添宅地区域図に表示する区域とする。
- 3 第9条に定める区域は、別添公園区域図に表示する区域とする。
- 4 第10条に定める区域は、別添緑地区域図に表示する区域とする。
- 5 第11条に定める区域は、別添道路区域図に表示する区域とする。

(建築物の規模及び設備などに関する基準)

第5条

区域内の建築物の用途、形態、意匠、敷地、位置及び規模は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建ぺい率は、40パーセント以下とする。ただし、角地緩和を受けた敷地については50パーセント以下とする。
- (2) 容積率は、80パーセント以下とする。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (4) 建築物の用途は、戸建専用住宅とする。ただし、建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅はこの限りではない。
- (5) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土、建築工事に関わる残土による15センチメートル程度の地盤上昇については、この限りではない。
- (6) 建築物の敷地の面積は、135平方メートル以上とする。
- (7) 建築物の敷地は、協定締結の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割は出来ないものとする。ただし隣接した2区画を1区画に統合する場合はこの限りではない。
- (8) 建築物の高さは地盤面から10メートルを、軒の高さは地盤面から7メートルを、それぞれ超えないものとする。なお、建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる)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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
- (9) 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各号の一に該当する場合はこの限りではない。
 - (a) 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。ただし、この場合でも外壁の後退距離は0.5メートル以上とする。
 - (b) 物置その他これに類する用途に供し、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こと。
 - (c) 駐車施設その他これに類する用途に供し、開放性が高く建築物の高さが2.5メートル以下で、かつ床面積の合計が20平方メートル以内であること。
 - (d) 建築基準法で床面積に算入されない出窓。
- (10) バルコニー腰壁の面から敷地境界線までの距離(以下「バルコニーの後退距離」という。)は、官民境界においては0.5メートル、民民境界においては1メートル以上とする。ただし、民民境界においてバルコニーの腰壁の中心線の長さの合計が3メートル以下の部分については、バルコニーの後退距離は0.5メートルとすることができる。
- (11) 建築物の意匠及び色彩は、区域内の調和を図り、良好な住宅地景観が形成されるよ

う配慮し、以下の基準によるものとする。

(a) 建築物の外壁基本色の色彩は、次に掲げる色彩とする。

- ・ Y、YR、R 系の色相で彩度 4 以下
- ・ その他の色相で彩度 2 以下
- ・ 無彩色

(b) 外壁全体の 1/5 以下の面積で使用する強調色の色彩は、次に掲げる色彩とする。

- ・ Y、YR、R 系の色相で彩度 6 以下
- ・ その他の色相で彩度 3 以下
- ・ 無彩色

(c) 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。

- ・ 無彩色、およびその近似色で明度 5.0 以下かつ彩度 1.0 以下
- ・ YR、RP 系色相（茶系色）で明度 3.0 以下かつ彩度 1.5 以下
- ・ G、GY 系色相（緑系色）で明度 4.0 以下かつ彩度 1.5 以下

（工作物の形態、意匠、位置及び規模に関する基準）

第 6 条

区域内の工作物の形態、意匠、位置及び規模は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路、公園及び緑地に面する垣又は柵の構造は、生垣とし、地盤面より高さ 1.8 メートル以下とする。ただし、地盤面より高さが 1.0 メートル以下の部分及び、門柱・門扉・透過性のある壁またはフェンス・ウッドフェンスはこの限りではない。
- (2) 区域外周部の自然石積土留壁及び生垣植栽は、その景観保全に努め、これを撤去及び改変、出入口の設置等をしてはならない。
- (3) TV アンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれに類するものを設置する場合は、同敷地内にあつて最も高い建築物の軒の高さを超えてはならない。
- (4) 屋外照明は、夜間における利用者の安全性を考慮し、敷地内通路、駐車場等の屋外空間において適切に配置し、その照明器具は、形態や色彩など周辺環境との調和に配慮するものとする。

（緑化に関する基準）

第 7 条

敷地内の緑地においては、景観を損なわないようその維持管理に努めるものとし、特に道路に面する側は、シンボルツリーや生垣又は低木による植栽帯を設ける等、沿道の緑化に努め、これを保全するものとする。

2 緑地の維持管理にあつては、次の各号に定める事項に配慮するものとする。

- (1) 中高木については、樹種ごとの自然樹形を生かした管理を行う。
- (2) 生垣又は低木については、当初の樹高及び枝張りを維持するよう管理を行う。
- (3) 地被類については、繁茂しないよう努め、雑草については随時除去を行う。

- (4) 第1号から第3号を踏まえ、周辺宅地との緑のバランスを考え、樹高や緑のラインを揃えるなど、緑が連続した街並み景観の保全に努める。
- 3 土地の所有者等は、植栽した樹木等が良好に育成するように病虫害駆除、施肥、剪定等保護管理を自己の責任と負担で行わなければならない。
- 4 樹木等が、増改築または工作物の設置等に支障となる場合は、適正な場所に移植するものとし、枯損した場合は速やかに補植するものとする。
- 5 土地の所有者等は、第1項から第4項における維持管理を行うにあたり、府中市に緑化相談を求めることができる。

(屋外広告物に関する基準)

第8条

屋外広告物の設置及び掲示をしてはならない。ただし、次の各号に定めるものはこの限りではない。

- (1) 区域内における土地、建物の販売及び管理において必要と認められるもの。
- (2) 面積が0.6平方メートル以下であり、その形態及び色彩が周辺環境との調和に配慮されたもの。

(公園に関する事項)

第9条

公園管理者は、公園の適正な維持管理を行い、緑の良好な景観の形成に努めなければならない。なお、公園内における施設又は草木等が新設又は変更により大幅に改変される場合には、第15条に規定する委員会と事前に協議するものとする。ただし、事故や災害等の緊急時及び公園の維持管理に必要な剪定等作業などについてはこの限りではない。

- 2 公園内に設置する施設及び掲示物等の意匠及び色彩は、区域内の調和を図り、良好な景観が形成されるよう配慮するものとする。
- 3 公園内の草刈りや清掃等の日常的な管理は、公園管理者と第15条に規定する運営委員会が協議し、行うものとする。

(緑地に関する事項)

第10条

緑地管理者は、緑地の適正な維持管理を行い、緑の良好な景観の形成に努めなければならない。なお、緑地内における施設又は草木等が新設又は変更により大幅に改変される場合には、第15条に規定する委員会と事前に協議するものとする。ただし、事故や災害等の緊急時及び公園の維持管理に必要な剪定等作業などについてはこの限りではない。

- 2 緑地内に設置する施設及び掲示物等の意匠及び色彩は、区域内の調和を図り、良好な景観が形成されるよう配慮するものとする。
- 3 緑地内の草刈りや清掃等の日常的な管理は、緑地管理者と第15条に規定する運営委

員会が協議し、行うものとする。

(道路に関する事項)

第11条

道路管理者は、道路の適正な維持管理を行い、道路の良好な景観の形成に努めなければならない。なお、道路内における施設が新設又は変更により大幅に改変される場合には、第15条に規定する委員会と事前に協議するものとする。ただし、事故や災害等の緊急時に行う作業についてはこの限りではない。

- 2 道路内に設置する施設及び掲示物等の意匠及び色彩は、区域内の調和を図り、良好な景観が形成されるよう配慮するものとする。
- 3 道路内の清掃等の日常的な管理は、道路管理者と第15条に規定する運営委員会が協議し、行うものとする。

(有効期間)

第12条

本協定の有効期間は、効力が生じた日から起算して10年とする。

- 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13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。

(協定の変更及び廃止)

第13条

本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等、公園管理者、緑地管理者及び道路管理者の全員の合意をもってその旨を定め、府中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ときは、土地の所有者等、公園管理者、緑地管理者及び道路管理者の過半数の合意をもってその旨を定め、府中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14条

土地の所有者等は、土地の所有権も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しようとする場合において、本協定の内容を新しい土地の所有者等に継承するものとする。

- 2 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の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。

(運営委員会)

第15条

本協定に関する事項を運営するため、コモンステージ武蔵府中(杜季の街)景観協定運営委員会(以下、委員会という。)を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名
委員	若干名

- 委員は、区域内の土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地共有者又は共有借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
- 委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、委員会を代表する。
- 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代行する。
- 委員の任期は1年とし、再任することができる。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

(建築等の届出)

第16条

土地の所有者等は、区域内に建築物の建築を行う場合又は敷地の変更を行う場合は、委員会にその内容を届出するものとする。

- 委員会は、前項の場合、その内容が第5条から第8条の基準に適合していることを確認し、届出の日から起算して15日以内にその結果を書面により通知するものとする。
- 土地の所有者等は、前項の通知があった後に、建築確認申請を行うものとする。
- 本協定に抵触する恐れのある建築確認申請不要の軽微な増改築、工作物の新設等についても、委員会に届出を行うものとする。

(違反者に対する措置)

第17条

委員長は、本協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合においては、委員会の決定に基づき、違反者に対し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。

- 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。
- 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建築物の除去を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。

- 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(補則)

第19条

本協定に定めるもののほかに、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定

める。

(適用除外)

第20条

コモンステージ武蔵府中(杜季の街)の土地、建物の販売を目的とする事務所及び造成、建築等に関する工事のための仮設建物及びその用に供する敷地については、その使用期間に限り本協定を適用しない。

(附則)

- 1 本協定書を4部作成し、3部を府中市長に提出し、1部を委員長が保管し、土地の所有者等の全員に写しを配布する。
- 2 第15条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、積水ハウス株式会社が委員会を代行し、本協定に関する一切の事項を処理する。

以上の景観協定を締結する。

平成21年 9月17日