

「コスモアベニュー府中幸町」景観協定書

(目的)

第1条 この「コスモアベニュー府中幸町」景観協定(以下「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5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、住宅地としての利便性を高度に増進し、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、市民の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338号。以下「令」という。)に定めるところによる。

(協定の締結)

第3条 本協定は、区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権、賃借権及び使用賃借権を有する者(以下「土地の所有者等」という。)の全員の合意により締結する。

(協定の効力)

第4条 本協定は、株式会社コスモスイニシアが締結し、府中市により認可を受ける。

2 本協定は、協定区域内の土地に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。

(景観協定区域)

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、別図に表示する区域とする。

(建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、及び用途などに関する基準)

第6条 区域内の建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、及び用途などは、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建ぺい率は、50パーセント以下とすること。ただし、角地緩和を受けた敷地については60パーセント以下とする。

(2) 容積率は、100パーセント以下とすること。

(3) 建築物の用途は、次に挙げるものとする。

ア 住宅。(兼用住宅を含む。なお、兼用住宅とは、令第130条の3に定めるものとする。)

イ 長屋及び共同住宅。(3戸以上の住戸を有するものを除く。)

(4) 建築物の敷地面積の最低限度は110平方メートル以上とし、敷地を分割してはならない。

- (5) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (6) 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。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。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、50センチメートル以上とする。ただし、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、かつ床面積の合計が5.0平方メートル以内のもの、及びカーポート、化粧控え壁、又は出窓は、この限りではない。
- (8) 建築物の意匠及び色彩は、本協定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するものとする。

(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7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) 道路側においては、生垣又は透過性のあるフェンスとする。(門柱又は植栽柵及びフェンスの基礎となる高さ1.2メートル以下の部分及びウッドフェンスなどに類するもので景観を著しく損なわないものについてはこの限りではない。)
- (2) ブロック積、コンクリート壁などについては地盤面から高さ1.2メートルを超えないこと。ただし、郵便受け機能を兼ね備えた門塀(幅1.2メートル以下)については、この限りではない。

(緑化に関する基準)

第8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) 敷地内においては、高木、中木、低木、生垣等の植樹に努めるものとする。
特に道路に面する側はシンボルツリーや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) 宅地内の緑地についてはその土地の所有者等が維持・管理を行い、景観を損なわないよう努める。

(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9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) 建築物に附帯する広告物で、次に掲げるものは禁止する。
 - ア 突出広告物及び袖看板
 - イ 壁面及び窓利用広告
 - ウ その他これらに類する広告物
- (2) 建築物に附帯する広告物に限らず、敷地内には次の広告物の設置や掲示を禁止する。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ない。

ア 地上広告塔及び地上広告板

イ 置き看板広告

ウ 旗広告

エ その他これらに類する広告物

(運営等)

第10条 本協定に関する事項を運営するため、協定区域内の土地の所有者等より委員長、及び他委員若干名を選出する。

2 運営に関しては、『「コスモアベニュー府中幸町」景観協定運営細則』にて、別途定めるものとする。

(違反者の措置)

第11条 本協定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合においては、委員長は前条により協議するものとし、違反者に対し改善を求めることができる。

2 前項の求めがあった場合においては、違反者はこれに従わなければならない。

(有効期間)

第12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の所有者等から第14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13条 土地の所有者等は、第5条に定める本協定の区域、第6条、第7条、第8条及び第9条に定める協定区域内の基準、第12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14条 土地の所有者等は、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15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または賃借権を移転する場合においては、この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。

(効力の継承)

第16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。

付 則

(協定書の保管)

本協定書を2部作成し、1部を府中市長に提出し、1部を委員長が保管し、土地の所有者等全員には写しを配布する。

以上の景観協定の締結に同意する。