

# 市川市中国分三丁目景観協定書

## 目次

第1章 総則（第1条－第4条）

第2章 協定の目的となる土地の区域（第5条）

第3章 良好な景観の形成のために定める基準

第1節 建築物等に関する基準（第6条・第7条）

第2節 囲障等に関する基準（第8条・第9条）

第3節 緑化に関する基準（第10条－第13条）

第4節 屋外広告物に関する基準（第14条）

第5節 その他の基準

第1款 共有施設のうち土地の所有権を含む物件（第15条・第16条）

第2款 良好な街並み環境保全及び安全性向上のために土地所有者全員で維持管理を行う施設（第17条－第19条）

第4章 運営委員会（第20条－第23条）

第5章 協定に違反した場合の措置（第24条・第25条）

第6章 協定の有効期間（第26条）

第7章 雑則（第27条－第30条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第5条に定める協定区域（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事項を定めることにより、緑豊かな住宅地としての良好な景観の維持増進に資することを目的とする。

（名称）

第2条 この協定は、「市川市中国分三丁目景観協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法、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。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地所有者等の全員の合意により締結する。

第2章 協定の目的となる土地の区域

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の位置は、別紙1「位置図」に表示する位置とする。

2 この協定の目的となる土地の区域は、別紙2「協定区域図」に表示する区域とし、Aゾーン及びBゾーンに区分する。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準

第1節 建築物等に関する基準

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 用途

ア Aゾーン

一戸建て専用住宅（2世帯住宅を含む。）又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設を兼ねる住宅

イ Bゾーン

店舗

(2) 容積率

ア Aゾーン

120%以下

イ Bゾーン

120%以下

(3) 建ぺい率

ア Aゾーン

60%以下

イ Bゾーン

60%以下

(4) 敷地算入面積

容積率及び建ぺい率の敷地算入面積は、協定緑地等の土地所有者全員の共有する土地を含まないものとする。

(5) 壁面位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線、道路境界線又は協定緑地境界線までの後退距離は、道路と敷地に面する境界線から1.5m以上、協定緑地及び隣地と敷地に面する境界線から0.6m以上とする。ただし、角地及び一部区画の壁面後退部分については、別紙3「壁面位置制限図」のとおりとする。なお、2階部分オーバーハング、バルコニー、出窓等は、壁面位置の制限に含まないものとする（ただし、0.5mを限度とする）。

(6) 建築物の高さ

建築物の高さは、10m以下とする。ただし、ペントハウス、ロフト等は除く。

(7) 建築物の階数

建築物の階数は、地階及びロフトを除き2以下とする。

(8) 外壁及び屋根の色彩

ア Aゾーン

建築物の外壁及び勾配屋根の色彩は、別紙4「色彩誘導基準」に定める基準に適合するものとし、周囲の街並みとの調和に配慮する。

イ Bゾーン

建築物の外壁及び屋根の色彩は、周囲の街並みとの調和に配慮す

るものとする。

(工作物等に関する基準)

第7条 協定区域内の敷地、附属建築物及び外構は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 物置その他これに類する附属建築物を設けるときは、道路側から直接見えないよう、極力、良好な修景を施し、景観に配慮しなければならない。
- (2) 空調室外機、電気温水器、給湯機その他これらに類する建築設備を設けるときは、道路側には設けないものとし、止むを得ない場合は、植栽などを施し、直接見えないよう極力、良好な景観に配慮するものとする。
- (3) 協定締結時の区画を基準として、地盤面の高さ及び形状を変更してはならない。
- (4) 協定締結時の区画を基準として、区画の分割をしてはならない。ただし、区画の統合及び協定締結時の区画への復元については、この限りでない。
- (5) 道路境界から敷地内の外構部分については、景観を重視した外構とする。
- (6) Aゾーンにおいて外構に用いる門柱は、配置場所については、道路と敷地に面する境界線から50cm離れた場所とし、幅は100cm以内、高さは1.7m以下とする。
- (7) 道路と敷地に面する境界線から1.5m以内には、カーポート、サイクルポート等を設置してはならない。

第2節 囲障等に関する基準

(沿道の囲障)

第8条 道路境界線沿いに囲障を設ける場合は、原則として生垣とし、高さは1m以下とする。

(擁壁及び境界塀)

第9条 各宅地の間に擁壁がある場合、その擁壁は、地盤の高い方（境界杭を規準とする。）の宅地の所有者が所有（維持管理）するものとする。

2 隣地境界沿いに境界塀を設ける場合、各宅地内に築造するものとする。この場合において、隣地境界に高低差のある場合は、地盤の高い方（境界杭を規準とする。）の敷地内に築造するものとし、隣地境界に高低差のない場合は、南北間に築造するときは両側の敷地内とし、東西間に築造するときは東側の敷地内とする。

3 隣地境界沿いに境界塀を設ける場合、コンクリートブロックで築造するときは地盤面から高さ40cm以下とし、フェンス等で築造するときは地盤面から高さ1.2m以下とする。

### 第3節 緑化に関する基準

#### （協定緑地）

第10条 協定区域内に、別紙5「協定緑地等区分図」に示す協定緑地（以下「協定緑地」という。）を設ける。

2 協定緑地は、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。

3 協定緑地は、協定区域内の土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。

4 協定緑地は、飛石、景石等の修景を目的としたものを除き、コンクリート、ブロック等で被覆してはならない。

5 協定緑地内にあらかじめ築造された土留めブロック及び縁石の形態は、変更及び移動をしてはならない。また、補修の必要が生じた場合は、第20条第1項に規定する委員会の承認を得た同等品以上を使用しなければならない。

6 協定緑地の樹木等に枯れ及び著しい病害又は損傷が発生した場合は、速やかに、復元しなければならない。

#### （各敷地の緑化及び緑化の期限）

第11条 土地所有者等は、各敷地の空地について、可能な限り緑化を行うものとし、景観を損なわないように努める。

2 前項の緑化は、土地所有者等となった日から1年以内に完了させるものとする。

(沿道の緑化)

第12条 土地所有者等は、協定区域内の道路との境界線に接する沿道について、緑化に努めるものとする。

(樹木等の維持管理)

第13条 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等の健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定、施肥等を自己の責任と負担で行わなければならない。

2 土地所有者等は、自己の敷地内における樹木等が枯死したときは、速やかに、これを取り除き、他に影響を及ぼさない処置を施さなければならない。

#### 第4節 屋外広告物に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第14条 協定区域内(Aゾーン)において、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、禁止する。ただし、第16条第1項に規定する集会場での広報や広告物については、この限りでない。また、申請者を含む土地所有者等がその所有する土地・建物の売却活動のために行う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、この限りでない。

2 協定区域内(Bゾーン)において、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をするときは、周囲の街並みとの調和に配慮するものとする。

#### 第5節 その他の基準

第1款 共有施設のうち土地の所有権を含む物件

(ゴミ集積所)

第15条 協定区域内に、別紙5「協定緑地等区分図」に示すゴミ集積所(以下「ゴミ集積所」という。)を設ける。

- 2 ゴミ集積所は、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。
- 3 ゴミ集積所は、協定区域内の土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。

(集会場)

第16条 協定区域内に、別紙5「協定緑地等区分図」に示す集会場(以下「集会場」という。)を設ける。

- 2 集会場(土地及び建物)は、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。
- 3 集会場は、協定区域内の土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。

第2款 良好な街並み環境保全及び安全性向上のために土地所有者全員で維持管理を行う施設

(防犯カメラ)

第17条 協定区域内に、別紙5「協定緑地等区分図」に示す道路監視カメラ2台及び移管公園遊具施設付近監視カメラ1台の計3台並びに撮影映像を集会場にて一定期間記録保管出来るシステム(以下「防犯カメラ」という。)を設ける。

- 2 防犯カメラは、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。
- 3 防犯カメラは、協定区域内の土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。

(協定緑地・入口モニュメント照明)

第18条 別紙5「協定緑地等区分図」に示す協定緑地(入口モニュメント)に、照明及び照明に係る電源施設(以下「入口モニュメント照明等」という。)を設ける。

- 2 入口モニュメント照明等は、協定区域内の土地所有者全員の共有とする。
- 3 入口モニュメント照明等は、協定区域内の土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。

(市道雨水排水側溝へのLED50埋設)

第19条 別紙5「協定緑地等区分図」に示す雨水排水側溝に、スリムソー

ラーLEDシリンダー50（以下「LED50」という。）を概ね2m間隔で設置する。

- 2 LED50は、市川市にて所有する排水施設に設置済であることを、協定区域内の土地所有者全員が認知する。
- 3 上記排水施設の管理は市川市で行うが、LED50本体及び取り付け部分の管理は、協定区域内の土地所有者全員の負担により行うものとする。
- 4 上記LED50については、今後市川市が行う道路整備等に伴い、排水施設の構造等が変更となり撤去の協議があった場合は、協定区域内の土地所有者全員が容認するものとする。
- 5 上記LED50が原因で事故等が発生した場合については、道路管理者である市川市に管理責任等は及ばないものとする。

#### 第4章 運営委員会

##### （運営委員会）

第20条 この協定の運営に関する事項を処理するため、市川市中国分三丁目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、Aゾーンの土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は、1年とする。ただし、委員の再任を妨げない。
- 4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

##### （役員）

第21条 委員会に、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命するものとする。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 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は、その事務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。



(建築等に係る協議)

第22条 土地所有者等は、協定区域内において、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行おうとする場合、又は、付属建築物、工作物、塀、囲障、駐車场上屋、駐輪场上屋、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に、別紙6「建築等計画協議書」を提出し、その承認を受けなければならない。

2 前項に定める別紙6「建築等計画協議書」の審査に要する費用は、当該承認の申請者の負担とする。

3 委員会は、第1項の規定により別紙6「建築等計画協議書」の提出を受けたときは、速やかに審査をし、建築基準法、この協定その他関連する法規等に抵触せず、特段の問題がない場合、承認をするものとする。

(補則)

第23条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は、委員会が定めるものとする。

第5章 協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第24条 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反しているときは、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、必要な是正措置をとることを請求することができる。

2 委員長は、土地所有者等がこの協定の定めに違反し、建築物の建築等を行い、又は工作物等を設置したときは、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な原状回復その他の措置をとることを請求することができる。

3 この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第25条 委員長は、前条第1項又は第2項の規定に基づく請求を行った場合において、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、その強行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なさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提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。

#### 第6章 協定の有効期間

(協定の有効期間)

第26条 この協定の有効期間は、市川市長の認可の公告のあった日から起算して10年とする。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合は、有効期間満了の日の翌日から起算して10年間同一条件により更新されるものとする。

#### 第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第27条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第28条 この協定を変更しようとする場合は、法第84条の規定に基づき、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、市川市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、法第88条第1項の規定に基づき、土地所有者等の過半数の合意によりその旨を定め、市川市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡等)

第29条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合は、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合は、別紙

7「所有権等変更届出書」により委員会へ届け出なければならない。

(疑義の処理)

第30条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

- 1 委員会が設置されるまでの間、申請者の代表者がこの協定における委員会の権限を有する。
- 2 土地所有者全員の共有となる土地・建物の名義については、土地所有者等全員で設立する自治会が発足された場合、当該自治会名義の登記をするものとし、当該自治会が発足するまでの間は、申請者の代表者がこの協定における土地所有者全員の共有となる土地・建物の名義を有する。なお、当該自治会発足後、申請者の代表者は、速やかに、この協定における土地所有者全員の共有となる土地・建物の所有権移転登記を行うこととする。  
(協定書の保管等)

- 3 この協定書は、原本2部作成し、1部を市川市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配付する。

(仮設建物の例外措置)

- 4 申請者を含む土地所有者等がその所有する土地・建物の売却活動のために仮設建物（インフォメーションセンター等）を設置する場合は、この協定の基準の適用外とする。ただし、建築基準法その他の関連するすべての法規を遵守するものとし、適用外とする期間は、当該売却活動終了時までとする。

以上