

市川市プラウドシーズン本八幡景観協定書

(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、通り沿いに明るさを感じられる安心・安全な空間をつくり、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、「市川市プラウドシーズン本八幡景観協定」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。なお、この協定における「外観」とは、屋根を除く、建築物の外壁、開口部をいう。

(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。

2 この協定は、協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった時から効力を生ずる。

(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、区域内の地区をⅠ区、Ⅱ区と区分する。なお、条文において地区の指定がない場合、その内容は協定区域全域を対象とする。

(良好な景観の維持)

第6条 居住者は、美しいまち並みへの配慮を行い、まちの良好な景観の維持に努めること。

(建築物に関する基準)

第7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) 建築物の用途は、一戸建ての住宅又は学習塾、華道教室その他これらに類する施設を兼ねる住宅とする。
- (2) Ⅰ区STAGE 2、5、8、9、10（別紙2「協定区域図」参照）の建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (3) 外観及び屋根の色彩は、事前に市川市に相談を行うものとし、別紙3で定める「色彩基準」に適合するものとする。
- (4) 建築物の最上階の屋根は、その過半を勾配のある屋根とし、協定区域内の建築物に調和する素材とする。
- (5) 屋根には付帯設備、機械類を含む工作物等を設置してはならない。ただし、太陽エネルギー利用装置等並びにテレビアンテナ及び通信ケーブル等の設置はこの限りではない。

(敷地形状・工作物等に関する基準)

第8条 協定区域内の敷地及び外構は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 協定締結時の区画を基準として、地盤面の高さの変更及び土地の分割をしてはならない。ただし、地盤面の高さの変更については、次に掲げる場合はこの限りではない。
 - ア 敷地内への出入りに必要な通路を築造する場合
 - イ 造園のための敷地地盤の軽微な変更を行う場合
 - ウ 敷地内における建築物の基礎及び基礎杭の工事による残土の処理のための盛土を行う場合
- (2) 道路と敷地の間には、原則として塀(植栽、花台を除く。)を設置しないものとする。ただし、門柱・ウォールについて、次に掲げる基準を満たすものはこの限りではない。
 - ア 設置位置
 - I 区 道路境界から10cm以上離れた場所とする。
 - II 区 道路境界と門柱・ウォールの間可能な限り植栽帯を設けること。
 - イ 寸法
道路面からの高さ1.6m以下、接道面に対する幅の割合を合計25%以内とし、開放感のある空間とするものとする。ただし、STAGE 9(別紙2「協定区域図」参照)に限り、接道面に対する幅の割合を合計30%以内とするものとする。
 - ウ 色彩・デザイン
白を基調とし、明るい印象を与え、まち並みに調和するものとする。
- (3) 協定区域内の宅地間の境界沿いに塀(小口隠しを除く。)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(高い方の地盤面)から高さ40cm以下、フェンス等で築造するときは地盤面(高い方の地盤面)から高さ1.2m以下とする。境界の地盤面に高低差がある場合には、道路境界に接する地盤面からの高さよりこの基準を満たすものとする。
- (4) 協定区域内に、プライバシーの確保を目的とし、玄関、勝手口、開口部等へ生垣、目隠しフェンス等を設ける場合は、次に掲げる基準を満たすものとする。
 - ア 道路境界より可能な限り後退させ、道路境界と目隠しフェンスの間に植栽を設けるものとする。
 - イ 景観に配慮した素材・色彩・デザインであり、まち並みに調和するものとする。
- (5) 駐車場、駐輪場に屋根を設ける場合は、次に掲げる基準を満たすものとする。
 - ア 屋根先は、道路境界より0.5m以上後退させるものとする。
 - イ 最高高さは、3m以下とする。
 - ウ 景観に配慮した素材・色彩・デザインであり、まち並みに調和するものとする。
 - エ その他法令を遵守するもの。

(各敷地・沿道の緑化及び花植え)

第9条 土地所有者等は、自己の敷地内や通り沿いの緑化、花植えを積極的に行い、まちの

景観の向上に寄与するものとする。

(植栽の維持管理)

第10条 土地所有者等は、自己の敷地内にある樹木及び花を適切に生育するため、剪定、施肥、病虫害駆除等を自己の責任と負担において行うこと。

2 樹木等が枯死したときは、速やかにこれを取除き、他に影響を及ぼさないための処置を行うこと。

(夜間景観の形成)

第11条 協定区域内の居住者が協力し、よりよい夜間景観を形成することと、まちの安心・安全に寄与することを目的とし、土地所有者等の敷地内に夜間照明を設置するものとする。

(夜間照明の維持管理)

第12条 土地所有者等は、夜間照明の点灯に努めるものとする。この夜間照明の電気料金の負担や維持管理は設置されている敷地の居住者が行うものとする。

(屋外広告物に関する基準)

第13条 協定区域内において、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してはならない。ただし、土地所有者等がその所有する土地・建物の売却活動又は自己業務を目的とし、表示面積の合計が0.3平方メートル以下であり、その形態及び色彩が協定区域内のまち並みとの調和に配慮されたものはこの限りではない。

(ごみ収集場)

第14条 協定区域Ⅰ区内に、別紙2「協定区域図」に示すごみ収集場を設ける。

2 ごみ収集場は、協定区域Ⅰ区内の土地所有者全員の共有とする。

3 ごみ収集場は、協定区域Ⅰ区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。

(協定区域内の美観)

第15条 協定区域内は、自動販売機の設置はしないものとする。

(運営委員会)

第16条 この協定の運営に関する事項及びその他協定に関する事項を処理するため、市川市プラウドシーズン本八幡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、土地所有者等の互選により選出された委員2名以上をもって組織する。なお、必要に応じて委員を増員することができる。

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17条 委員会に、委員長、副委員長を各1名置く。

2 役員は、前条第2項の委員の選出の際に併せて決定する。

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。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その事務を代理する。

(建築等に係る承認申請)

第18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、外観及び屋根の変更を伴う修繕若しくは模様替え又は色彩の変更等を行う場合は、当該行為に着手する前に、委員会に、別紙4「建築等計画概要承認申請書」を提出し、その承認を受けなければならない。

2 附属建築物、工作物、塀、圍障等の新設、撤去、改変等の行為を行おうとする場合は、前項の規定を準用する。

3 委員会は、第1項及び第2項の規定により別紙4「建築等計画概要承認申請書」の提出を受けたときは、その内容がこの協定の定める基準に適合していることを確認し、承認の可否を決定するものとする。また、その内容は別紙5「建築等計画概要承認可否決定通知書」により、当該申請者へ通知するものとする。

4 第1項の規定により提出された別紙4「建築等計画概要承認申請書」の審査に要する費用が発生した場合は、当該承認の申請者の負担とする。

5 土地所有者等及び委員会は、必要に応じ市川市と相談し、当該申請及び承認を行うことができる。

(補則)

第19条 この協定に規定するもののほか、必要な事項は、委員会が速やかに定めるものとする。

(違反者に対する措置)

第20条 委員長は、この協定の定めに違反した者に対して、委員会の決定に基づき、当該行為を是正するために必要な措置を講じることを請求することができる。

2 委員長は、この定めに違反し、建築物の建築等又は工作物等の設置をした者に対して、委員会の決定に基づき、工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間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講じることを請求することができる。

3 この協定の定めに違反した者は、第1項及び第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21条 委員長は、違反者が前条第1項又は第2項に規定する請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行または違反者の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができる。

2 前項の規定による請求及び訴訟に関する一切の費用は、違反者の負担とする。

(協定の有効期間)

第22条 この協定の有効期間は、効力が生じた日から起算して10年とする。

2 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。

(共有者等の取扱い)

第23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24条 この協定を変更しようとする場合は、法の規定に基づき、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25条 土地所有者等は、土地又は建築物の所有権、賃借権その他の権利を移転する場合は、新たな土地所有者等にこの協定書の写しを引き渡し、内容を継承するとともに、別紙6「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26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)

2 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。

(仮設建築物の例外措置)

3 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築物(案内所等)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。