

市川第 20190604-0324 号
令和元年6月10日

市川市景観審議会長 様

市川市長 村越 祐民



リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の認可について（諮問）

このことについて、市川市景観条例第34条第1項第3号の規定により、「リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の認可」について貴審議会に諮問します。

リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定（概要）

- 名称：リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定
- 協定区域：千葉縣市川市大和田二丁目 57 番 1 他
- 用途地域等：第 1 種低層住居専用地域・建ぺい率 5 0 % ・容積率 1 0 0 %
- 事業者：株式会社中央住宅
- 景観協定面積：5, 9 9 0 平方メートル
- 認可予定日：令和元年 7 月 日
- 備考：市川市景観協定第 6 号

○主な協定内容：

用途	一戸建て住宅など（学習塾、華道教室などの教室）
階数	2 以下（地階を除く）
外観及び屋根の色彩	市川市に相談の上、下記色彩表の通り
道路と敷地の間	原則塀は設置しない
敷地内の空地及び沿道	緑化（シンボルツリー・植栽等）及び花植えに努める
駐車場・駐輪場屋根の形態	屋根先は道路境界線より 0. 5 m 以上後退、最高高さ 3 m 以下、街並みに調和した素材・デザインとする
夜間景観の形成	夜間照明（常夜灯）の設置
有効期間	1 0 年（廃止の合意がない場合は自動更新）

○効力の発生：認可日から起算して 3 年以内において協定区域の内の土地に 2 以上の土地所有者が存することとなった時。

色彩表)

		色相（小数点第 2 位を四捨五入）	明度	彩度
外 観	外 壁	Y 系 (0. 1 Y ~ 5 Y)	8. 0 以上	1. 5 未 満
			6. 0 以上 8. 0 未 満	2. 5 未 満
		Y R 系 (0. 1 Y R ~ 10 Y R)	4. 0 以上 8. 0 未 満	2. 0 未 満
		その他 (上 記 色 相 及 び 無 彩 色 以 外)	8. 0 以上	1. 5 未 満
		N (無 彩 色)	8. 0 以上	
	玄 関 ト ア	Y R 系 (0. 1 Y R ~ 10 Y R)	3. 5 以上 5. 0 未 満	3. 5 未 満
屋 根 配		R 系 (0. 1 R ~ 10 R) Y R 系 (0. 1 Y R ~ 10 Y R)	5. 0 以下	2. 5 未 満

リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定書

(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、緑と開放感のある明るい空間をつくり、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、「リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定」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、門・塀などの工作物等をいう。

(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、市川市長が認可した日から起算して3年以内において、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」に表示する区域とする。

(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) 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) 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の上別紙3「色彩基準」に定める基準に適合するものとする。
- (4) 屋根の形状は、寄棟、切妻、片流とする。
- (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。

(工作物等に関する基準)

第7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、地盤面の高さ及び形状を変更してはならない。ただし、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、ゲート、モニュメント及び花台を除く。)及び門柱(幅1.2m以内かつ高さ1.2m以下のものを除く。)を設置しないものとする。

(3) 駐車場・駐輪場の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・デザインとし、街並みに調和したものにしなければならない。

(隣地境界塀)

第8条 協定区域内の宅地間に境界塀(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45cm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。ただし、別紙4に掲げる禁止範囲においては、開放感を感じられる空間をつくるため、境界塀を設置してはならない。

(目隠しフェンス・ブロック)

第9条 協定区域内の宅地間の境界沿いに目隠しフェンス・ブロックを設ける場合は、次に掲げる基準を満たすものとする。

ア 玄関・勝手口等で互いの視線を隠すことを目的としたものであること。

イ 高さは、玄関ポーチ上から1.8m以下とする。ただし、ブロックは1m以下とする。

ウ 景観に配慮した素材・デザインであるものとし、街並みに調和したものにしなければならない。

(各敷地・沿道の緑化及び花植え並びにこれらの期限)

第10条 土地所有者等は、各敷地の空地及び各敷地と道路との境界線に接する沿道について、緑化及び花植えに努めるものとする。

2 前項の緑化及び花植えは、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。

(樹木等の維持管理)

第11条 土地所有者等は、自己の敷地内におけるシンボルツリー、その他樹木等及び花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うこと。

2 土地所有者等は、自己の敷地内にシンボルツリーと中木をあわせて2本以上植栽しなければならない。

3 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。

(夜間景観の形成)

第12条 協定区域内の住民が協力して、街ぐるみによる防犯対策や夜間景観の形成に取

り組むことを目的とし、夜間照明を設置するものとする。

(夜間照明の維持管理)

第13条 夜間照明は土地所有者等の敷地に設置し、常夜灯とする。この常夜灯の電気料金の負担や維持管理は設置されている敷地の土地所有者等が行うものとする。

(道路及び広場の維持管理)

第14条 土地所有者は協定区域内の道路及び広場を維持管理するものとし、その修繕等を行う場合は、景観に配慮した素材や色彩を使用し、協定区域内の街並みに調和するよう努めるものとする。

(屋外広告物に関する基準)

第15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・建物の売却活動のために行う屋外広告物の表示若しくは屋外広告物を掲出する物件の設置又は自己業務用で、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街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16条 協定区域内に、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17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18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、リーズン市川・本八幡プライムステージ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19条 委員会に、委員長、副委員長を各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。

(建築等に係る承認申請)

第20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、外観若しくは屋根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

おうとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に、別紙5「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、囲障等の新設、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 前項に定める別紙5「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。
- 4 委員会は、第1項及び第2項の規定により別紙5「建築等計画概要承認申請書」の提出を受けたときは、速やかに審査をし、この協定内容に抵触せず、特段の問題がない場合、承認をするものとする。

(補則)

第21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22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23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。

(協定の有効期間)

第24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25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26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27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28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。

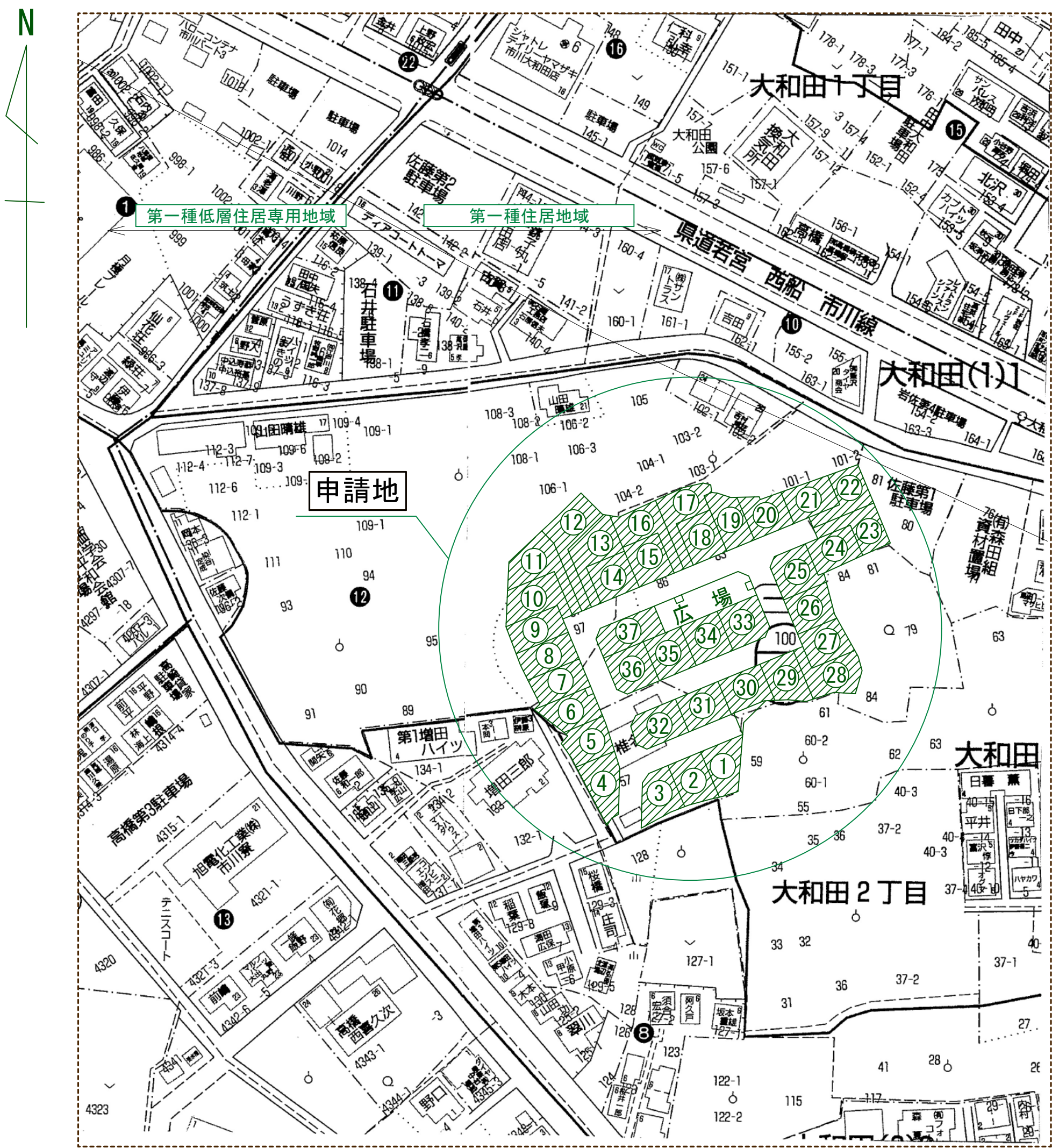
(協定書の保管等)

- 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。

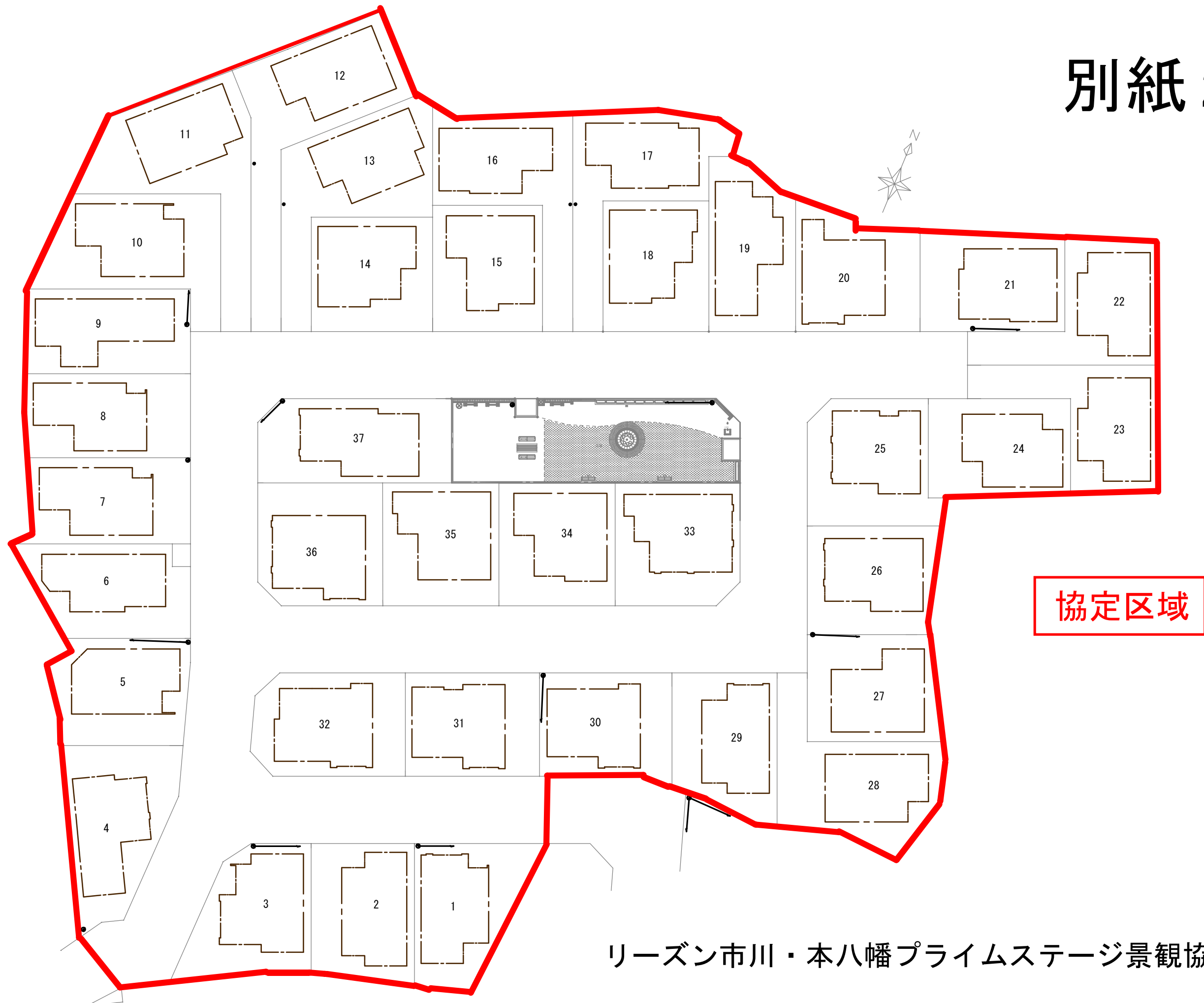
(仮設建築物の例外措置)

- 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。

別紙 1



別紙 2



リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定区域図

《色彩基準》

リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定の規定による色彩は、次のとおりとする。

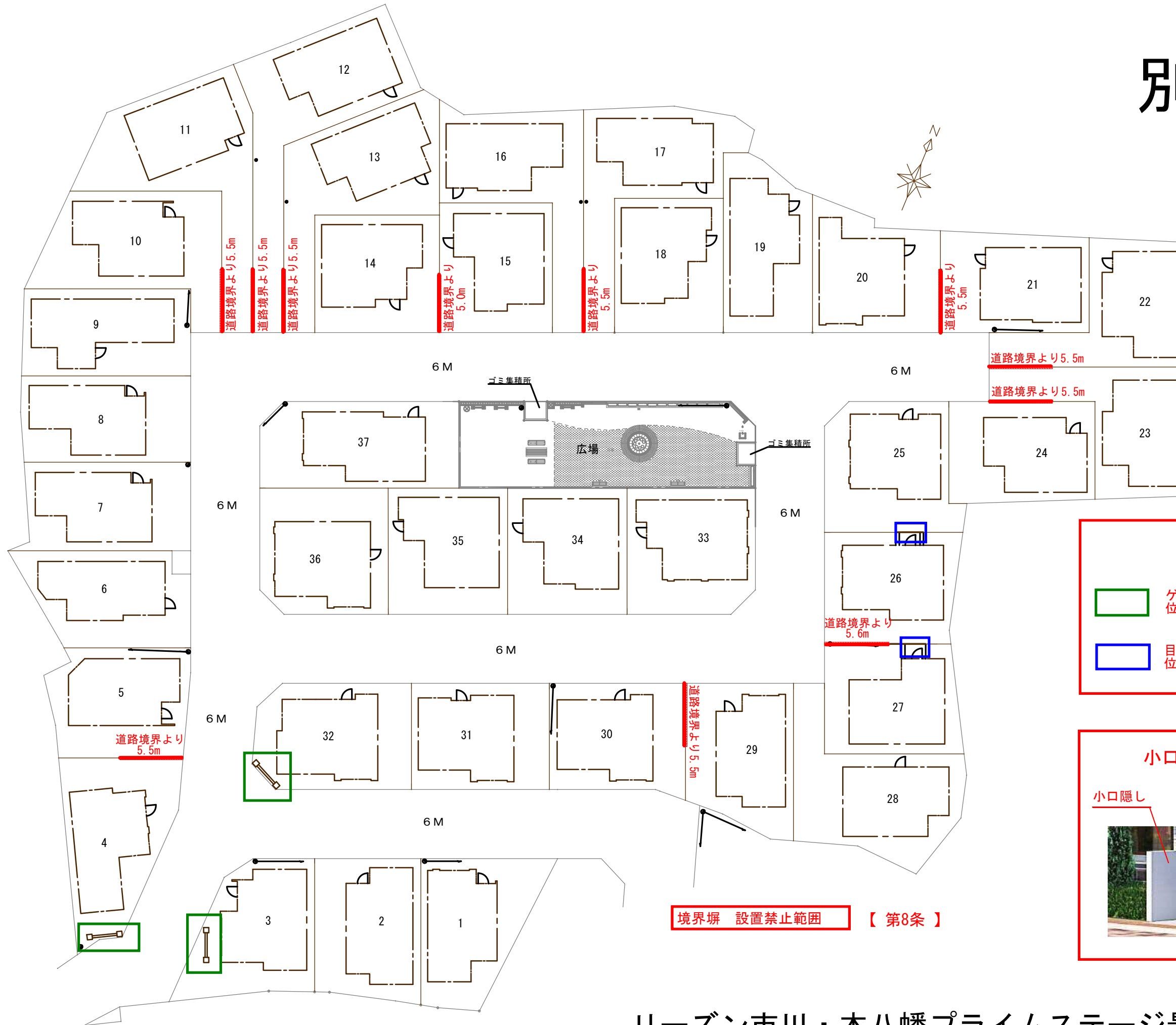
1 建築物の外観及び屋根の色彩基準は、次のとおりとする。

- (1) 基本色として使用できる色彩（色相、明度、彩度）は、下記色彩表によるものとする。
- (2) 建築物の外壁各面の90パーセント以上の面積は、基本色を使用するものとする。
- (3) 当該基準内の色彩が具体的に認識できるような色見本を、運営委員会に最低1部常備するものとする。

色彩表)

		色相(小数点第2位を四捨五入)	明度	彩度
外 観	外 壁	Y系(0.1Y~5Y)	8.0以上	1.5未満
			6.0以上8.0未満	2.5未満
		YR系(0.1YR~10YR)	4.0以上8.0未満	2.0未満
		その他 (上記色相及び無彩色以外)	8.0以上	1.5未満
	N(無彩色)	8.0以上		
	玄 関 下 ア	YR系(0.1YR~10YR)	3.5以上5.0未満	3.5未満
勾 配 屋 根		R系(0.1R~10R) YR系(0.1YR~10YR)	5.0以下	2.5未満

別紙 4



凡例

- ゲート・モニュメントの位置を示す
- 目隠しフェンス・ブロックの位置を示す

小口隠し例

小口隠し フェンス

イメージ

リーズン市川・本八幡プライムステージ景観協定区域図

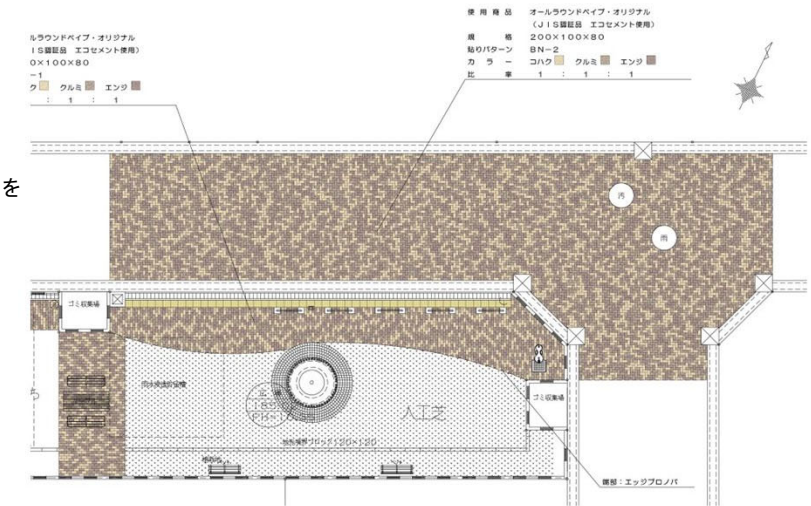
街並みデザインについて

陽だまりスペース
配棟計画・カーブ位置を工夫して各邸に陽が差し込むよう計画。

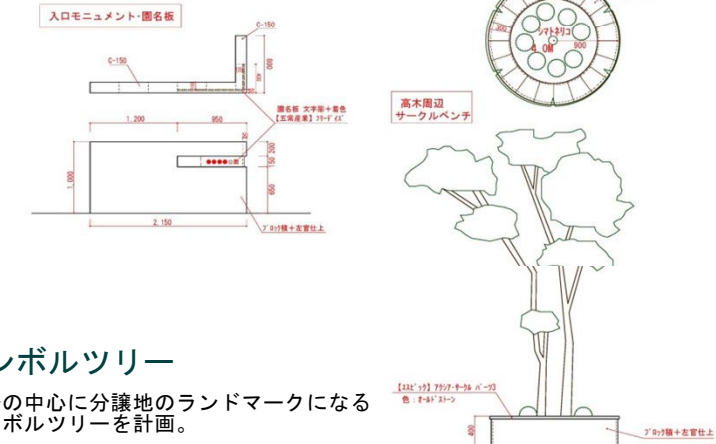
植栽予定部分
オープン外構。道路側は芝の法処理や花台を設けて圧迫感のない緑豊かな雰囲気と美しい街並みを計画。

インターロッキング

広場内と広場周辺の道路はインターロッキング敷き。6m道路も相まって開放的で特別感のある街並みを形成するように計画。



元八幡3-1期 広場詳細図 S-1/25



インターロッキング

交差点付近にインターロッキングを計画。安全性の向上と美しさに配慮。

ゲート・モニュメント

分譲地入口に設置。住民以外は入りづらい雰囲気と分譲地の特別感・高級感を演出する為に計画。

植栽予定部分(樹種)

- ・四季を感じられる植物 (シマトネリコ、サルスベリ、カツラ、モミジ等)
- ・食育につながる実がなる植物 (ブルーベリー、オリーブ、ラベンダー等)

釜戸ベンチ

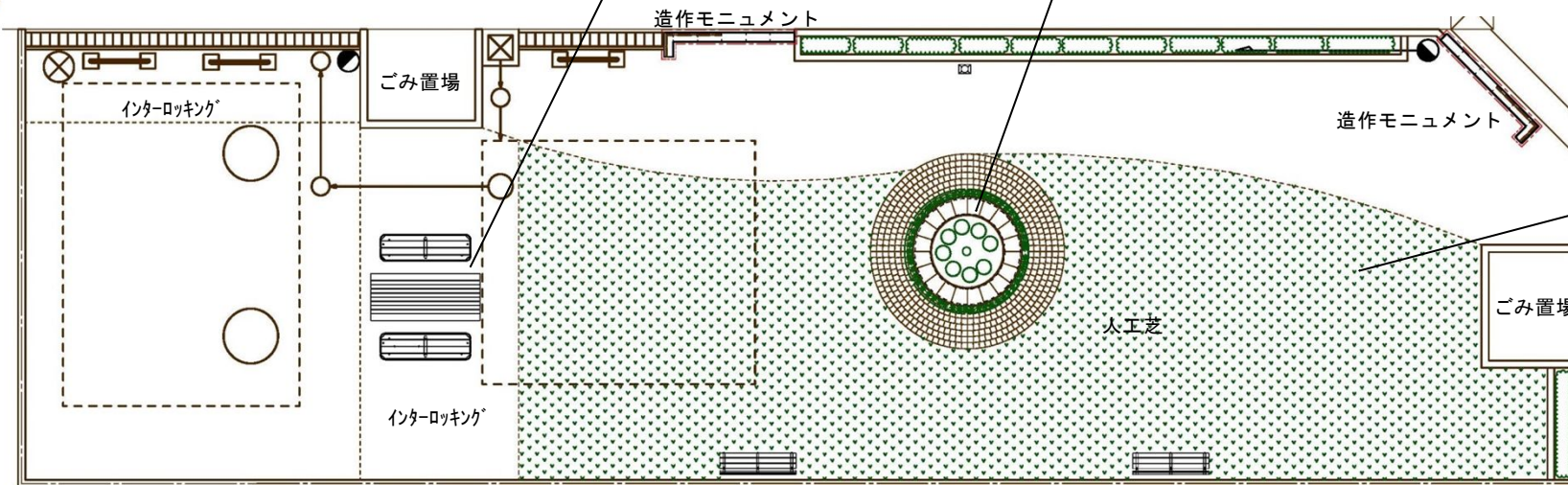
万が一の災害に備え釜戸ベンチを計画。普段は人が集まれる場所に。

シンボルツリー

広場の中心に分譲地のランドマークになるシンボルツリーを計画。

外観デザインについて

外観は軒を出した邸宅風デザイン。ファサードに石と木のサイディングを採用して外構の植栽となじみ映えるように計画。



住民参加のワークショップ
分譲地の中心にある広場でワークショップを開催予定。多種多様な世代や価値観が集まる中でも、コミュニティー形成のきっかけづくりになる仕掛けづくりを計画。

REASON ICHIKAWA
MOTOYAWATA
PRIME STAGE

不変の価値を目指す、美しさを保つ街。

“作品”と呼べる、時を超えた景観美。

REASON : Picturesque town at all seasons

暮らしはじめたときは小さかったシンボルツリーも、今や見上げる大きさに。
一定のルールに沿って計画された街の風景は、時間が経つほどに成熟し、
市川・本八幡の中で「プライムステージ」の名に相応しい景観となることでしょう。



※植栽が一人は図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なります。

印象的な“街並”という名の別世界。

LANDSCAPE

開発総面積5,990㎡の規模感ながら、街へのゲートをわずか1ヶ所に制限し中心にある広場を囲むように、ロの字型道路に沿って計画された全37邸の街。ゲートを入り歩を進めて行けば、“街並”という名の別世界が広がります。



ロの字型道路
街区内をぐるりと周回できるロの字型道路。どの邸からも街区広場に行きやすく、住民同士の交流を自然に育む道路計画です。

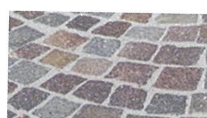
インターロッキングの効果
道路の一部は街の趣を高め、車の速度抑制・関係者以外の人や車の進入抑制効果が期待されるインターロッキング仕上げに。

サイクルポート ※一部を除く
通勤、通学で使える自転車置き場を計画しました。

6m幅を確保した道路
街区内道路は、車のすれ違いやカーブからの出し入れがしやすいよう6m幅を確保。ゆとりある街並を演出します。



街区モニュメント
街の入口には、リーゾンの名を冠し、街の美しさと住む人の誇りを象徴する石積み調のモニュメントを設置。



ピンコロ敷き
カーブの道路側一部にエンジ色のピンコロを施工。単調になりがちな空間にも彩りと景観意識をもたせました。



鳥海石
大きめの鳥海石をリズムカルに配置し、石の素材感と植栽とのバランスで街並にアクセントを加えます。

タウンゲート
街へのゲートを1ヶ所にし、住民以外の人や車の進入を抑制。その先に広がる美しい風景は、住まう人の誇りを物語ります。



REASON Picturesque town at all seasons



宅配ボックス
外出時や手が離せないときなど、いつでも宅配便が受け取れるよう各邸に宅配ボックスを設置しました。



カースペース2台分
来客用やセカンドカー用として活用できる2台分のカースペースを確保。
※37邸中18邸が対応。
2台目車種制限あり。



季節を感じる植栽計画
家族の記念樹となるシンボルツリーを邸一邸に植栽。高木から草花まで多種多様な植物が街に彩りを添えます。また実のなる植栽は、育てる楽しみを教えてください。



憩いの場と防災拠点になる広場 ＜市川トネリコ広場＞

街の中心にしつらえた、人々が憩い、挨拶を交わす広場。災害時にはコミュニティ防災拠点としても活用が可能。

1. 広場入口/シマトネリコが中央にそびえる広場。入口には「市川トネリコ広場」の名が刻まれています。
2. かまどベンチ/普段はベンチとして、災害時には炊き出し用のかまどとして使える機能を備えたかまどベンチを広場に設置。
3. 人工芝/広場内は一年中美しい緑が続き、手ざわりが良くメンテナンスが楽な人工芝敷きに。

