

# 景観協定の手引き

---



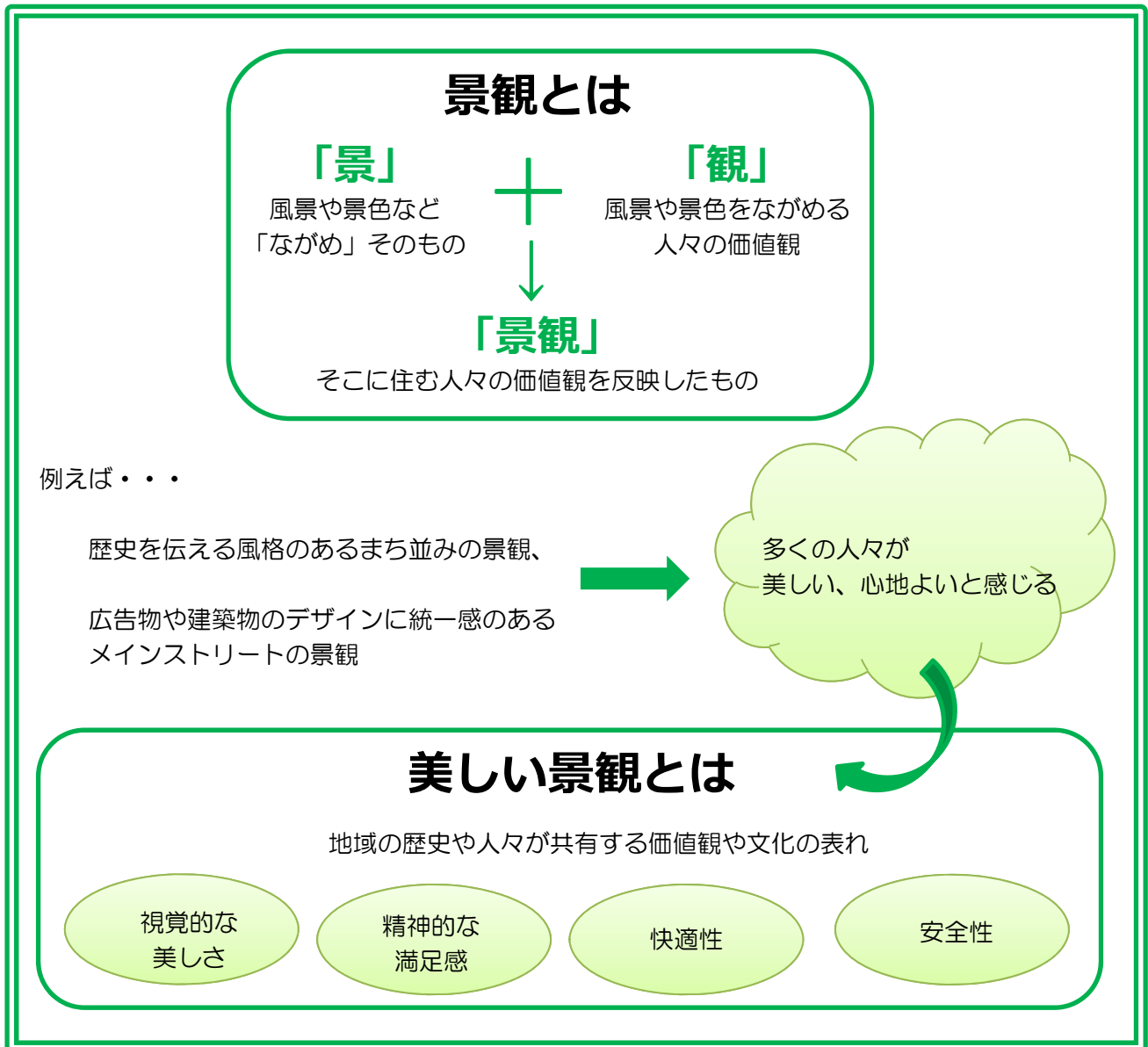
市川市 街づくり部 街づくり計画課  
〒272-0023 市川市南八幡 2-20-2  
市川市役所第2庁舎2階

# 「景観協定」とは？

景観協定とは、一定区域内の土地の所有者、借地権者の全員の合意により締結される「**良好な景観の形成に関する協定**」のことで、景観法により定められています。

地域のより良い景観の維持・増進を図るため、景観を構成する多様な要素について、**地域住民自らが地域の実情に応じたきめ細やかなルールを取り決めることができる**有意義な制度です。

なお、市が認可することにより、引越しなどで**新たに土地の所有者等になった場合にも協定が継承される**という法的効果があります。



# 景観協定を定める意義と効果は？

市川市は

河川や海辺、緑など豊かな自然環境に恵まれた生活都市

古くからの歴史に培われた落ち着いた文化都市

として発展



近年は、心の豊かさや精神的なゆとりが一層重視されるように

潤いやゆとりのある魅力的な景観づくり  
が求められる



敷地前面に芝生や中低木を植栽するなど、緑化外構を施す。



オープンな外構のまち並みとするため、塀を設けない。

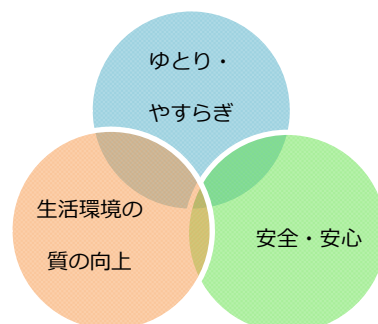


安全防犯対策及び夜間景観の形成を意識して、道路にLEDライトを設置する。

効果

## 景観協定

- ・ 良好な地域環境の整備とその持続性の確保
- ・ 地域への愛着や誇りの高まり
- ・ 地域社会の活性化
- ・ 土地、建物の資産価値の向上



住み続けたい

# 一人協定とは？

土地所有者が一人の場合でも景観協定を定めることができます。

例えば、住宅地等の開発を行う場合、開発事業者等が市の認可を受けて、分譲前に景観協定を定めることにより、**後に分譲を受けた方に対しても景観協定の効力が及ぶこと**となります。

なお、**協定認可日から3年以内において2以上の土地所有者等が存することになったときから、法的な効力を有する協定**となります。

これにより、開発事業を通して、将来にわたり良好なまち並みを形成し、維持することができます。



# 事業者の役割は？

まち並みは、開発事業による建築物や門、塀、庭等の外構などによって構成されています。それらが周辺のまち並みと調和がとれ、美しいまち並みを形成し、心安らく良好な景観となつていきます。

景観協定により、次の世代に引き継いでいきたいと思えるようなまち並みを始めに、しっかりと整備することが大切です。





# 市川市内の景観協定区域は？

## 市川市中国分三丁目景観協定



○主な協定内容：

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 用途        | 一戸建て住宅など（Aゾーン）、<br>店舗（Bゾーン） |
| 容積率       | 120%以下                      |
| 建ぺい率      | 60%以下                       |
| 階数及び高さ    | 2階、10m以下                    |
| 外観及び屋根の色彩 | 独自の基準を設定                    |
| 外構        | 景観を重視し、門柱の設置基準<br>などを設定     |
| 有効期間      | 10年（廃止の合意がない場合は<br>自動更新）    |

- 協定区域：  
市川市中国分三丁目  
282番2ほか
- 認可日：  
平成22年11月16日
- 公告日：  
平成22年11月17日

## 若宮二丁目景観協定



○主な協定内容：

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| 用途             | 一戸建て住宅など                 |
| 階数             | 2階以下（地階を除く）              |
| 外観及び屋根の色彩      | 独自の基準を設定                 |
| 道路と敷地の間        | 原則として塀を設定しない。            |
| 敷地内の空地及び<br>沿道 | 緑化及び花植えに努める。             |
| 駐車場の形態         | 景観及び環境に配慮する。             |
| 有効期間           | 10年（廃止の合意がない場合は<br>自動更新） |

- 協定区域：  
市川市若宮二丁目  
417番18ほか
- 認可日：  
平成26年4月25日
- 公告日：  
平成26年4月28日

# 景観協定で定める内容は？

景観は多種多様な要素から構成されていることから、例えば、建築物または工作物の形態や材質等、建築物等の色彩、敷地の植栽、路上施設やショーウィンドーの管理、空地の整備等、景観協定制度ではハードからソフトの内容まで定めることが可能となっています。

建築協定や緑地協定で定めることができる事項を含め、景観に関する多様な要素を幅広く対象とすることができる点が特長です。

## ①目的となる土地の区域（景観協定区域）

地域の方々の合意形成がとれた一団の土地を景観協定区域とします。

【※一人協定の場合】

開発事業者が分譲を行う住宅地等を景観協定区域とします。

## ②良好な景観形成のための次に掲げる事項のうち、必要なもの

- イ 建築物の形態意匠に関する基準
- ロ 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
- ハ 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
- ニ 樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項
- ホ 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
- ヘ 農用地の保全又は利用に関する事項
- ト その他良好な景観の形成に関する事項

### ③景観協定の有効期間

5年以上、30年以下の期間で定めます。一定期間毎に自動更新する旨の規定を設けることも可能です。

### ④景観協定に違反した場合の措置

現状回復等の請求や裁判所への出訴等について定めます。

## 景観協定の認可申請に必要な書類は？

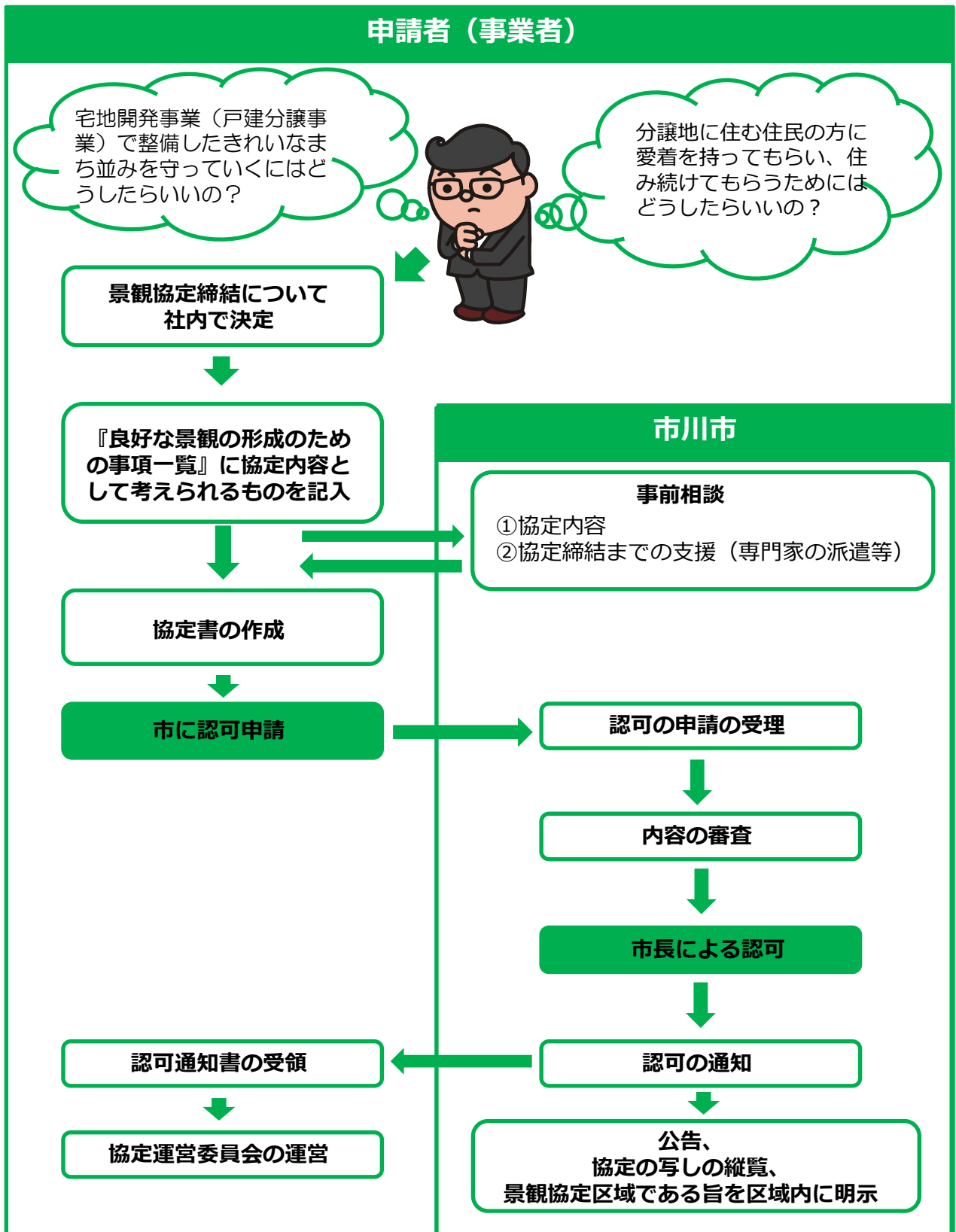
景観協定を締結するには、土地所有者等関係者の全員の合意が必要となります。合意を得て協定を締結した後、以下の必要図書を揃え、市に認可申請を行います。

市の認可により、協定は法的効力を持ちます。

- ・ 景観協定認可申請書
- ・ 景観協定書
- ・ 全部事項証明書（土地）
- ・ 公図の写し
- ・ その他必要な図書  
（合意書、合意者の一覧表等）

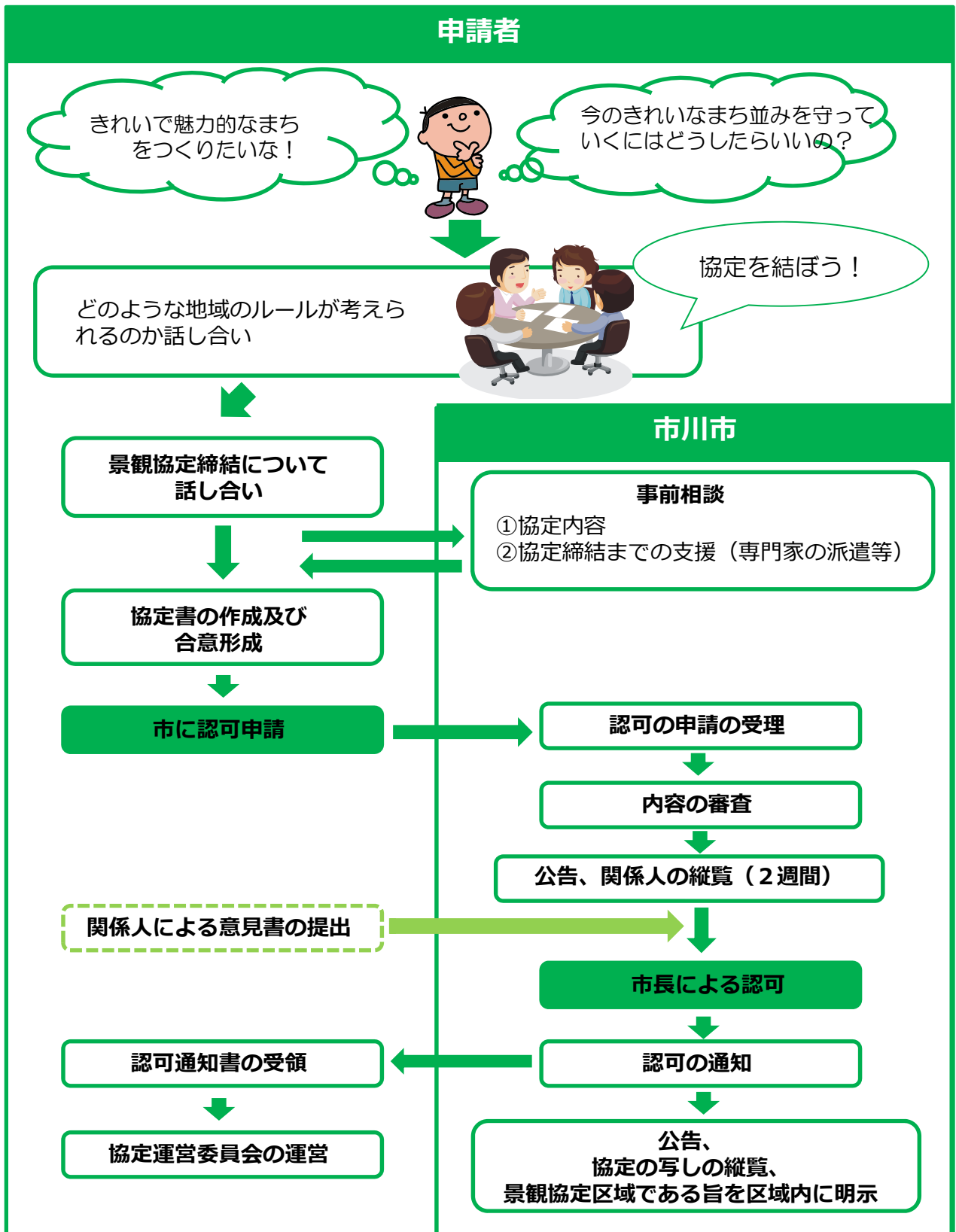
※申請する図書の詳細は事前に市に相談してください。

# 景観協定の作成フロー（一人協定）





# 景観協定の作成フロー（二者以上の協定）



良好な景観の形成のための事項一覧

【参考事例】

| 項目                    | 良好な景観の形成のための<br>事項の施工例  | 景観協定の内容例  |
|-----------------------|---|---|
| <b>(1) 建築物に関する事項</b>  |   |   |
| ① 用途                  |   | 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 容積率                 | 当該用途地域の範囲内で適切に設定する。   | 120%以下とする。  |
| ③ 建ぺい率                | 当該用途地域の範囲内で適切に設定する。   | 60%以下とする。   |
| ④ 壁面位置の制限             | 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線、道路境界線までの後退距離は、1.5m 以上とする。  | 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線、道路境界線までの後退距離は、1.5m 以上とする。  |
| ⑤ 建築物の高さ              | 高さは、10m 以下とする。<br>ただし、ペントハウス、ロフト等は除く。   | 高さは、10m 以下とする。<br>ただし、ペントハウス、ロフト等は除く。   |
| ⑥ 建築物の階数              | 階数は、地階及びロフトを除き2以下とする。   | 階数は、地階及びロフトを除き2以下とする。   |
| ⑦ 外観及び屋根の色彩           | 外観及び屋根の色彩は、周囲の街並みとの調和に配慮したものとする。  | 外観及び屋根の色彩は、別紙「色彩基準」に定める基準に適合するものとする。  |
| ⑧ 屋根の形状               | 屋根の形状は、入母屋、寄棟、切妻とする。  | 屋根の形状は、入母屋、寄棟、切妻とする。  |
| <b>(2) 工作物等に関する事項</b> |   |   |
| ① 物置等附属建築物の配置、修景等     | 道路から直接見えない配置とし、やむ終えない場合には植栽やルーバーにより目隠しを行う。  | 道路から直接見えない配置とし、やむ終えない場合には植栽やルーバーにより目隠しを行う。  |
| ② 建築設備の配置、修景等         | 空調室外機、電気温水器、給湯器などの建築設備は道路側には設けないものとし、止むを得ない場合は、建築物本体と類似の素材・色彩・形態を用いて目立たなくさせるなど、まち並みの景観を阻害しないよう配慮する。 | 空調室外機、電気温水器、給湯器などの建築設備は道路側には設けないものとし、止むを得ない場合は、建築物本体と類似の素材・色彩・形態を用いて目立たなくさせるなど、まち並みの景観を阻害しないよう配慮する。 |

良好な景観の形成のための事項一覧

【参考事例】

| 項目                    | 良好な景観の形成のための事項の施工例   | 景観協定の内容例   |
|-----------------------|--|--|
| ③ 地盤面の高さ及び形状の変更       |  | 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。<br>ただし、敷地内への出入りに必要な通路を築造する場合、造園のための敷地地盤の軽微な変更を行う場合、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を除く。 |
| ④ 区画の形状               |  | 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。<br>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 門柱の配置、幅及び高さ         | 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。       | 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。   |
| ⑥ 駐車場の形態              | 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、サイクルポート等は設置しない。                                   | 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、サイクルポート等は設置してはならない。   |
| <b>(3) 門・塀等に関する事項</b> |  |  |
| (設置しない場合)             | 道路と敷地の間には、原則として塀を設定しないものとする。<br>なお、止むを得ず、道路境界沿いに塀を設ける場合は、原則として生垣とし、高さは 1m 以下とする。 | 道路と敷地の間には、原則として塀を設定しないものとする。<br>なお、止むを得ず、道路境界沿いに塀を設ける場合は、原則として生垣とし、高さは 1m 以下とする。   |
| (設置する場合)              |  |  |
| ① 配置                  | 門、塀などの配置は周囲のまち並みとの連続性を考慮する。  | 門、塀などの配置は周囲のまち並みとの連続性を考慮する。  |
| ② 高さ                  | 門、塀などの高さは周囲のまち並みとの連続性を考慮する。  | 門、塀などの高さは周囲のまち並みとの連続性を考慮する。  |
| ③ 構造                  | 門、塀などの構造は周囲のまち並みと調和したものとする。  | 門、塀などの構造は周囲のまち並みと調和したものとする。  |

良好な景観の形成のための事項一覧

【参考事例】

| 項目                  | 良好な景観の形成のための事項の施工例   | 景観協定の内容例  |
|---------------------|--|---|
| <b>(4) 緑化に関する事項</b> |  |   |
| 協定緑地及び各敷地の緑化に関すること  | 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、緑化及び花植えを行う。  | 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、緑化及び花植えに務める。<br>また、近隣住民で草刈、花の植替え、樹木剪定、清掃などの維持管理を適切に行い、まち並みの美観維持に努める。  |
| <b>(5) その他の事項</b>   |  |   |
| ① ごみ収集場に関すること       | 通り沿いからごみ収集場が見えにくいように化粧ブロック等で囲いを設けるとともに、ゴミストッカーなどによりゴミの飛散を防止し、環境の美化を図る。   | 通り沿いからごみ収集場が見えにくいように化粧ブロック等で囲いを設けるとともに、ゴミストッカーなどによりゴミの飛散を防止し、環境の美化を図る。<br>また、近隣住民で清掃活動を行い、まち並みの美観維持に努める。                                    |
| ② 防犯カメラに関すること       | 安全・安心のために防犯カメラを区域内に設置する。   | 協定区域内に、防犯カメラを設ける。防犯カメラは、協定区域内の土地所有者全員の共有とし、土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。  |
| ③ 照明等に関すること         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・夜間景観の形成のため、協定区域内の入口モニュメント等に照明を設ける。</li> <li>・雨水排水側溝にLEDを埋設する。</li> </ul> | 夜間景観の形成のため、協定区域内の入口モニュメント等に照明を設ける。照明は、土地所有者全員の共有とし、土地所有者全員の負担により維持管理するものとする。<br>雨水排水側溝にLEDを埋設する。LEDは、土地所有者全員の共有とし、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 屋外広告物に関すること       | 屋外広告物は設置しない。   | 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。  |
| ⑤ 自動販売機に関すること       | 原則、自動販売機は設置しない。ただし、設置する場合は、色等について周囲のまち並みと調和したものとする。  | 原則、自動販売機は設置しない。ただし、設置する場合は、色等について周囲のまち並みと調和したものとする。   |