

ミライネス市川Ⅱ 北国分四丁目景観協定書

(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、風致地区の環境を生かした、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、「ミライネス市川Ⅱ 北国分四丁目 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。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、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) 建築物の2階の屋根形状は勾配のある屋根とすること及び土地所有者等に建物を引き渡した時の屋根葺き材に準ずるものを使用することにより、協定区域内の建築物の調和に努める。
- (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、モニュメント、ベンチ、透過性のあるフェンス及び花台を除く。）を設置しないものとする。また、門柱についても、配置場所を道路と敷地に面する境界線から 40 c m以上離れた場所とし、幅 1.2m以内、高さ 1.2m以下とする。

(3) 駐車場、駐輪場を設ける場合は、次に掲げる基準を満たすものとする。

ア 屋根先は、道路境界線より 0. 5 m以上後退させるものとする。

イ 最高高さは、3 m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なければならない。

（境界塀）

第 8 条 協定区域内の宅地間の境界沿いに境界塀（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 4 0 c m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. 2 m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）

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 幅 2. 0 m以内、高さ 1. 8 m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 1 0 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、可能な限り緑化及び花植えを行うものとし、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 1 1 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（シマトネリコ・ハナミズキ・カツラ）その他樹木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併せて 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。

(屋外広告物に関する基準)

第14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15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16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17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、ミライネス市川Ⅱ 北国分四丁目 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、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18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19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２０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２１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２２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２３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２４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２５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26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27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。