

「緑ヶ丘二丁目地区」景観協定書

(目的)

第1条 この「緑ヶ丘二丁目地区」景観協定（以下「本協定」という。）は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の規定に基づき、景観協定区域（第5条を除き、以下「区域」という。）内における建築物、工作物、緑化などに対し、良好な景観形成のために必要な基準を定め、周辺地域の自然環境や住宅地との調和と緑化を推進するとともに、緑の豊かな地域特性を活かした良好な景観と住環境を有するゆとりのある住宅地の形成と保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 本協定における用語の定義は、法、調布市景観条例（平成25年調布市条例第7号。以下「条例」という。）、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。

(協定の認可・効力)

第3条 本協定は、野村不動産株式会社が定め、調布市長の認可を受けるものとする。

2 本協定は、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発する。

3 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るときは、あらかじめ調布市長へ報告する。

(景観協定区域)

第4条 本協定の目的となる区域は、景観協定区域図に表示する区域とする。

(建築物の形態意匠、敷地、位置、規模及び用途などに関する基準)

第5条 区域内の建築物の形態意匠、敷地、位置、規模及び用途などは、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（2世帯住宅を含む）とする。

(2) 建築物の敷地面積は、120平方メートル以上とする。

(3) 建築物の外壁（出窓及びプライバシー保護のために設置する建築物の部分を含む。）またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。

ア 一つの道路に面する敷地における道路境界線（都市計画道路の計画線は除く。）までの距離は0.8メートル以上とする。

イ 二つ以上の道路に面する敷地における道路境界線（都市計画道路の計画線は除く。）までの距離は、区域内の隣接する建築物との配置に配慮した上で、一面を0.8メートル以上とし、もう一面（隅切りを含む。）を0.5メートル以上とする。

ウ 隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とする。

(4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

(5) 建築物の意匠及び色彩は、緑の映える落ち着いた街並みとするため、アースカラーを基本とし、黒色及び原色等の刺激的なものを避ける。また屋根の色彩も、緑色、青色及び黒色等を避けた周辺と調和するアースカラーを基本とする。

（工作物の位置、規模、構造、用途及び形態意匠に関する基準）

第6条 区域内の工作物の位置、規模、構造、用途及び形態意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 道路に面して設置する垣又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンス等とする。ただし、市道東18号線に面するもので地盤面からの高さが1メートル以下のもの及び市道東18-3号線に面するもので地盤面からの高さが0.6メートル以下のもの並びに門扉、門柱及びコーナーウォールにあってはこの限りでない。

(2) 建築物の屋上に設置する通信アンテナ等の設備機器類は、集約化に努めるものとする。

(3) 室外機を設ける場合は良好な景観に配慮し、道路から離隔を取るなど、公共空間から見えないように工夫する。

(4) 道路からの良好な景観や安全面の配慮から車両の置場については次のとおりとする。

ア 自転車等は植栽帯などの裏側に駐輪するなどして、道路から離隔をとる。

イ 車は可能な限り道路からセットバックして駐車し、道路との間に余剰空間を設ける。

(緑化に関する基準)

第7条 区域内の緑化は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 各敷地に占める緑化の割合は「調布市開発事業指導要綱」(平成17年調布市要綱第9号。以下「要綱」という。)に基づき、敷地面積から建築面積(施設面積)を除いた面積の40パーセント以上とする。ただし、要綱が改定され、又は第14条に規定する運営委員会と協議し、同意を得た場合は、この限りでない。
- (2) 敷地内の植栽は、景観を損なわないよう、その維持管理に努めるものとし、特に敷地の沿道部については、奥行き0.3メートル以上の緑地帯を設け、接道する長さの2分の1を超える部分の緑化に努めなければならない。ただし、カーポート及びアプローチについては、敷地の沿道部における緑化の対象から除くものとする。
- (3) アプローチや玄関まわりは花や緑により緑化に努め、これを保全するものとする。
- (4) 敷地内における余剰空間を利用して、家庭菜園やガーデニングなどを行うことで、周辺環境に調和するよう協力する。
- (5) 区域内の道路(市道東18-3号線)側は、並木による良好な景観が形成させるよう、常緑の高木を植栽するとともに、緑の保全に努める。

(屋外広告物に関する基準)

第8条 区域内に屋外広告物を設置又は掲出してはならない。ただし、屋外広告物条例に抵触せず、面積が0.3平方メートル以下で、その形態及び色彩が周辺環境との調和に配慮されたものは、この限りでない。

(防犯等に関する基準)

第9条 区域内の住民は、夜間の地域防犯及び安全に資するため、必要な範囲で屋外照明の点灯に協力する。

(緑化の維持に関する基準)

第10条 区域内の住民は、植栽の維持管理に努めるとともに、隣地側への枝葉の越境や、通行に支障がでるような道路への越境がないよう努めるものとする。

(清掃活動及び道路の使用に関する基準)

第11条 区域内の住民はまちの清掃に努めるとともに、ゴミ箱の路上使用などまちの美観を損なう行為又は歩行及び車両の通行の妨げとなる行為をしないように努めるものとする。

(公園に関する基準)

第12条 土地の歴史を継承するために、ケヤキこもれび公園内のケヤキを大切にするとともに、清掃活動等への積極的な参加に努めるものとする。

(適用除外)

第13条 次の各号に定める行為については、第5条から第8条までの規定は適用しない。

- (1) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- (2) 建築等に関する工事のための仮設建築物の設置並びに住戸の販売を目的とする仮設事務所及び看板等を設置する行為。ただし、その使用期間に限るものとする。

(運営委員会)

第14条 本協定に関する事項を運営するため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- (1) 委員は、3名を選出する。
- (2) 委員会には次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 2名

- (3) 委員長及び副委員長は、委員の互選により選出する。
- (4) 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を総括する。
- (5) 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、互選により委員長を代理する。
- (6) 委員は、委員長及び副委員長を補佐するとともに、協定運営の業務に

あたる。

2 委員会の業務は次の各号に定める内容とする。

(1) 委員会は、協定内容などについて必要に応じ調布市長と協議することができる。

(2) 委員会は、協定の区域等を表示する看板の自主設置に関し、調布市長と協議することができる。なお、看板の維持管理については、適切に行うものとする。

(違反者の措置)

第15条 委員長は、違反者に対し、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ずることを請求できるものとする。

2 違反者は、前項の請求があったときには、これに従わなければならない。

3 本協定の違反者の措置については、協定の有効期間満了後又は廃止後においても、なお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第16条 委員長は、違反者が前条の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求できるものとする。

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。

(合意管轄)

第17条 本協定について争いが生じた場合は、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする

(有効期間)

第18条 本協定の有効期間（以下「有効期間」という。）は、認可の日から10年間とする。

2 本協定に関し、前項の期間満了前に土地所有者等から第20条に定める協定の廃止の届出がない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件により継続されるものとし、以後もこの例による。

(協定の変更)

第19条 土地所有者等は、本協定を変更しようとする場合は、法第84条に基

づき，その全員の合意をもってその旨を定め，これを調布市長に申請し，その認可を受けなければならない。

（協定の廃止）

第20条 土地所有者等は，本協定を廃止しようとする場合は，法第88条に基づき，その過半数の合意をもってその旨を定め，これを調布市長に申請し，その認可を受けなければならない。

（協定の継承）

第21条 土地所有者等は，土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転する場合は，本協定の内容を新しい土地所有者等に継承するものとする。

（効力の継承）

第22条 本協定は，法第86条に基づき，認可の日以後に土地所有者等となった者に対しても，その効力があるものとする。

（事前協議）

第23条 土地所有者等が，本協定に適合する建築後に，区域内で，第5条から第8条までに定める内容の変更を行う場合は，事前に委員会に確認するものとする。

2 委員会は，前項の相談を受けた場合は，必要に応じて調布市と連携を図り，行為の内容が本協定に適合することを確認する。

付則

（経過措置）

1 第14条に規定する委員会が設置されるまでの間，申請者が本協定における委員会の権限を有する。

（協定書の保管等）

2 本協定書は委員会が保管し，土地所有者等全員に写しを配布する。

以上のとおり，本協定を定める。

平成 28 年 3 月 10 日

土地所有者 東京都新宿区西新宿一丁目 2 6 番 2 号
野村不動産株式会社
代表取締役 宮嶋 誠一