

# 中原一丁目地区景観協定 説明書



## 第1条 目的

- 1 中原一丁目地区景観協定（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。）及び三鷹市景観条例（平成24年12月27日三鷹市条例第34号。以下「条例」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。）内における敷地、建築物、工作物、緑化などに関する基準を定め、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。

本協定の目的を達成するための「景観づくり」に関して、三鷹市では、条例第32条に基づき、専門的な知識を持っている「景観アドバイザー」による技術的支援や助言を、市民は受けることができることとなっています。本協定内容に関する不明点や疑問点について、三鷹市や景観アドバイザーに質問・相談することができます。

## 第2条 用語の定義

- 1 本協定における用語の定義は、法、条例、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。

## 第3条 協定の締結

- 1 本協定は、法第81条第1項に基づき、区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

## 第4条 協定の効力

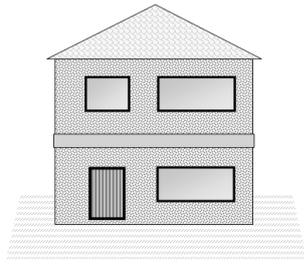
- 1 本協定は、野村不動産株式会社が定め、法第90条第1項に基づき、三鷹市長により認可を受ける。
- 2 本協定は、法第90条第4項に基づき、区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から効力を発する。
- 3 本協定が効力を発することとなる場合は、あらかじめ三鷹市長へ報告を行う。

## 第5条 景観協定区域

- 1 本協定の目的となる土地の区域は、別紙「中原一丁目地区景観協定区域図」に表示する区域とする。

## 第6条 建築物に関する基準

- 1 区域内の建築物の用途、敷地、位置及び形態意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。
  - (1) 区域内には、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
    - ア 建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅（3戸以上の長屋を除く。）



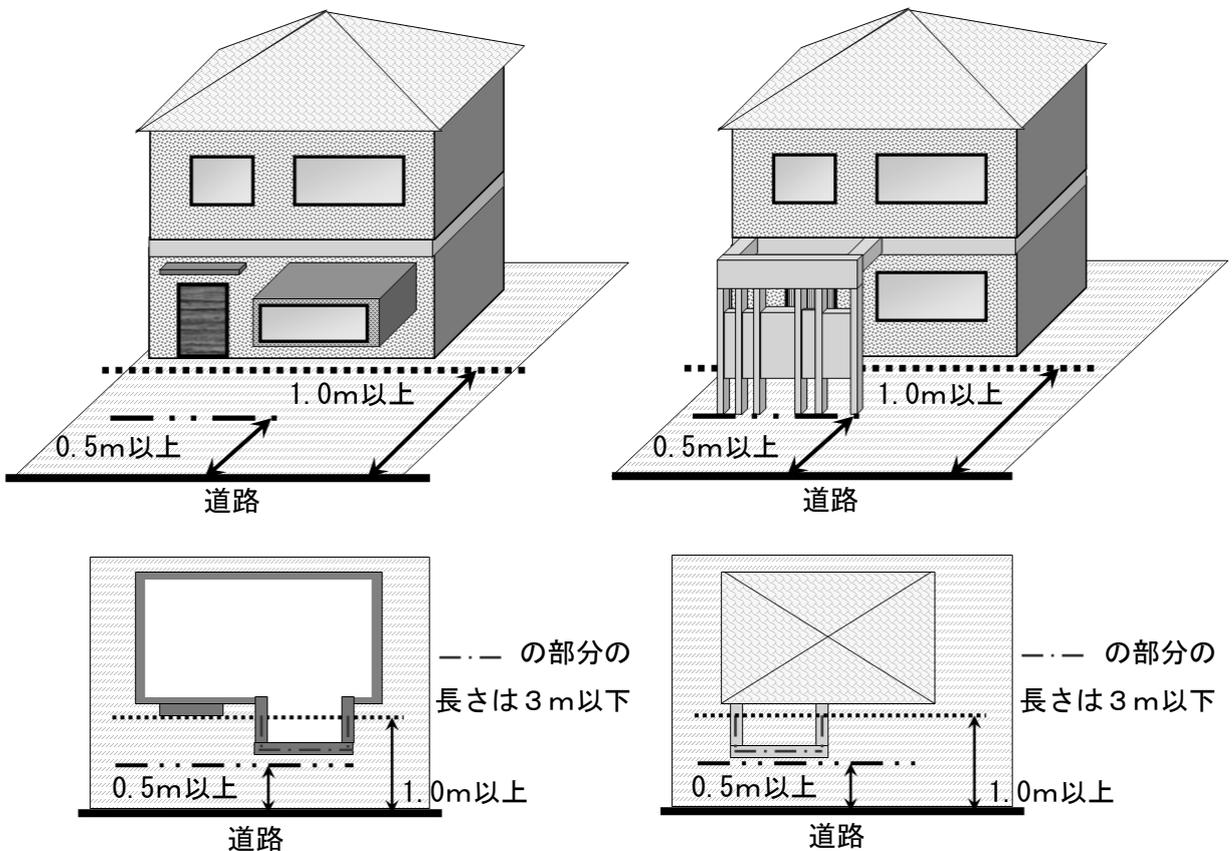
・原則として、一戸建て住宅に限ります。

イ 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物  
 ウ 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)

(2) 建築物の敷地の面積は、120㎡以上とする。ただし、都市計画道路事業実施による用地買収後、120㎡未満となる場合はこの限りでない。

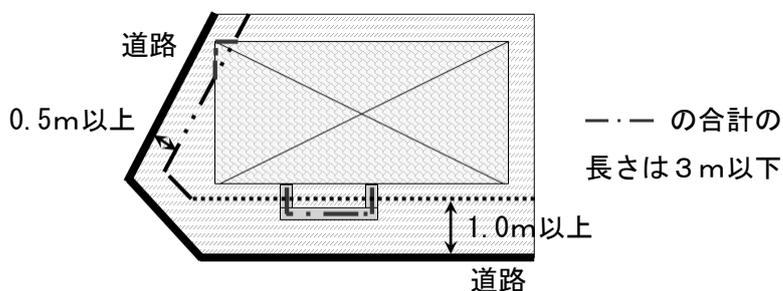
(3) 建築物の外壁(出窓及びプライバシー保護のために設置する建築物の部分(以下「出窓等」という。))を含む。)又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。

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1m以上とする。ただし、出窓等で、その中心線の長さの合計が3m以下であるものについては、0.5m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

1 m以上とし、もう一面（隅切りを含む）を0.5m以上とする。ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分にあってはこの限りでない。



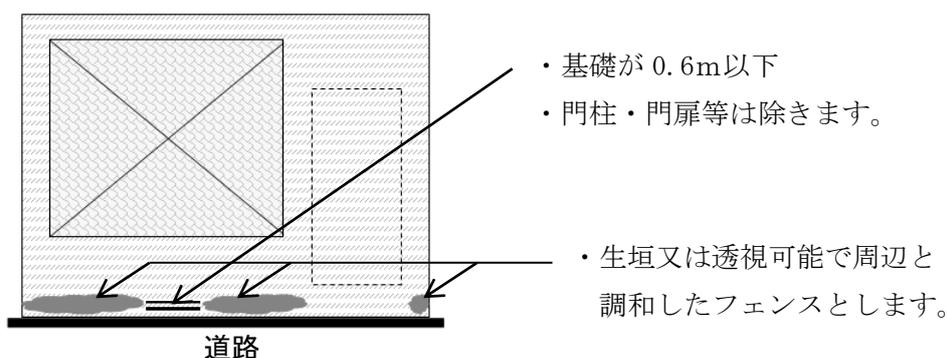
ウ 隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

- (4) 屋根、外壁等の形態意匠及び色彩は、景観に配慮するとともに、良好な周辺環境に調和し、落ち着いたものとする。

建て替えや外壁の補修等の際の、景観への配慮や周辺環境との調和について、三鷹市や景観アドバイザーに質問・相談することができます。

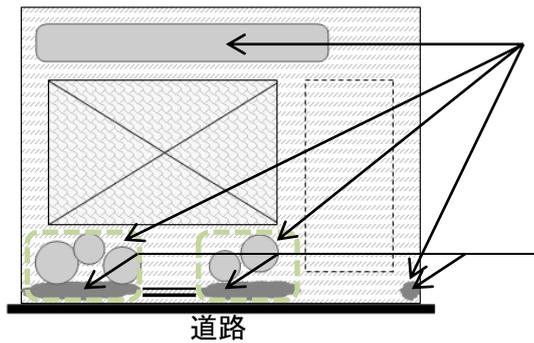
## 第7条 工作物に関する基準

- 1 道路に面して設置する垣又は柵の構造は、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、その基礎で地盤面からの高さが0.6 m以下のもの、あるいは門柱・門扉等にあってはこの限りでない。



## 第8条 緑化に関する基準

- 1 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、三鷹市の「開発事業の計画に係る環境配慮基準」に基づき、空地面積の30%以上とする。ただし、都市計画道路事業実施による用地買収後、空地面積の30%未満となる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、特に玄関アプローチや駐車場等を除く道路に面する側は、緑化に努め、これを保全するものとする。

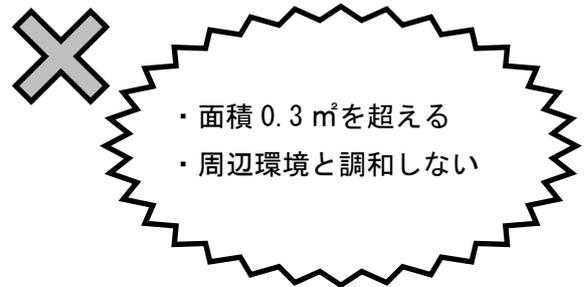
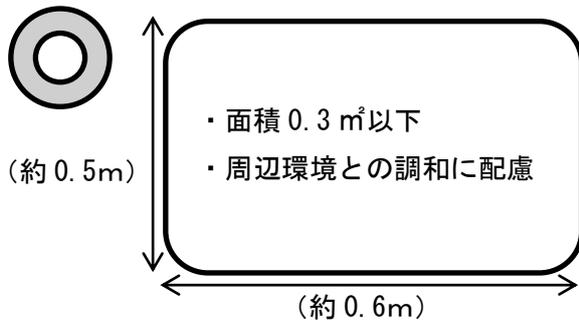


- ・空地面積（敷地面積－建築面積）に対して、緑化の面積が30%以上必要です。
- ・道路に面する側は、緑化・保全に努めます。

樹種については、周辺と調和したもので統一感を図ることにより、景観づくりをしていくこともできます。

### 第9条 屋外広告物に関する基準

- 1 屋外広告物の設置及び掲示をしてはならない。ただし、面積が0.3㎡以下であり、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。



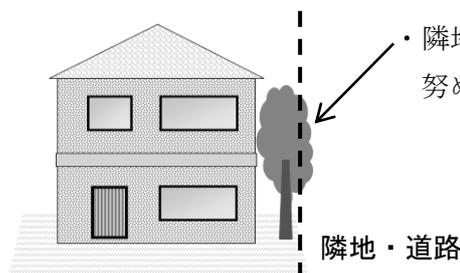
### 第10条 防犯等に関する基準

- 1 区域内の住民は、夜間の防犯性・安全性を考慮し、夜間の地域防犯・安全に資するために必要な範囲で屋外照明の点灯に協力する。

夜間の屋外照明で、周囲に与える景観のイメージは大きく異なるため、区域の中で統一感を図ることにより、景観づくりをしていくこともできます。

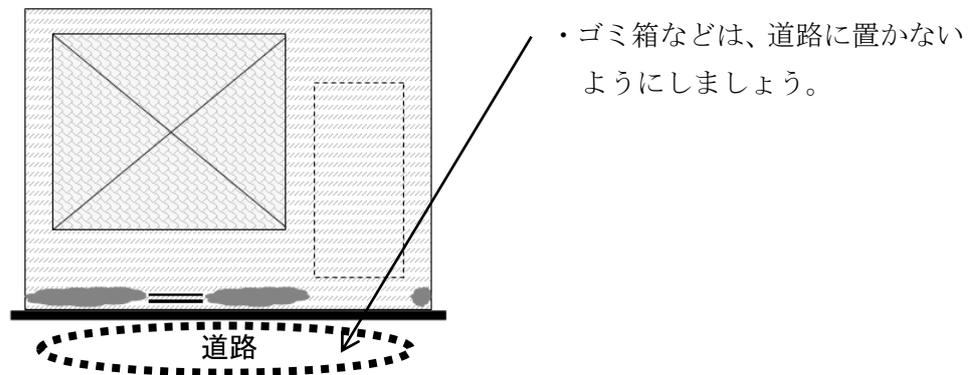
### 第11条 緑化の維持に関する基準

- 1 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に努めるものとする。



## 第12条 清掃活動・道路の使用に関する基準

- 1 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。



## 第13条 適用除外

- 1 次の各号に定める行為については、第6条、第7条、第8条及び第9条に定める規定は適用しない。
  - (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物の設置並びに販売を目的とする仮設の事務所及び看板等の設置。ただし、その使用期間に限るものとする。

## 第14条 運営委員会

- 1 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、区画ごとに1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、委員の互選とする。
  - (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、必要に応じ三鷹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、三鷹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。

協定内容について、必要に応じた協議のみではなく、不明点や疑問点について、三鷹市や景観アドバイザーに質問・相談することができます。例えば、景観づくりに視点を置いたコミュニティにおけるルール作り等についても、質問・相談することができます。

## 第15条 違反者の措置

- 1 本協定に違反した者に対して、委員会は是正勧告をすることができる。

## 第16条 有効期間

- 1 本協定の有効期間（以下「有効期間」という。）は、効力が生じた日から10年間とする。
- 2 本協定に関し、前項の有効期間満了前に土地の所有者等から第18条に定める協定の廃止の申請がない場合は、当該有効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、以後も同様とする。

## 第17条 協定の変更

- 1 土地の所有者等は、都市計画道路事業実施等により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、これを三鷹市長に申請し、その認可を受けなければならない。

周辺環境が変わった場合には、協定内容の見直しが必要になることもあります。その際の、協定の変更内容や景観づくりについても、三鷹市や景観アドバイザーに質問・相談することができます。

## 第18条 協定の廃止

- 1 土地の所有者等は、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、これを三鷹市長に申請し、その認可を受けなければならない。

## 第19条 協定の継承

- 1 土地の所有者等は、土地の所有権又は借地権を移転する場合は本協定の内容を新しい土地の所有者等に継承するものとする。

## 第20条 効力の継承

- 1 本協定は、法第86条に基づき、三鷹市長の認可公告のあった日以後に土地の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。

## 第21条 事前協議

- 1 土地の所有者等が、本協定に適合する建築物等を建築後に、第6条、第7条、第8条及び第9条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、前項の確認を受けた場合は、必要に応じて三鷹市と連携を図り、行為の内容が本協定に適合することを確認する。

建て替えや外壁の補修等の確認が、運営委員会に寄せられた場合には、その内容の適否について、三鷹市や景観アドバイザーに質問・相談することができます。

#### **付則 経過措置・協定書の保管等**

- 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。**
- 2 本協定書は委員会が保管し、土地の所有者等全員に写しを配布する。**

以上の景観協定を定める。

平成26年7月2日

東京都新宿区西新宿一丁目26番2号  
野村不動産株式会社  
代表取締役 中井 加明三