

## 弁天一丁目舞浜の杜景観協定書

### （目 的）

第1条 この弁天一丁目舞浜の杜景観協定（以下「協定」という。）は、住民が愛着を持ち魅力を感じる景観の形成を促進し、住民の快適な生活環境を確保するため、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、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物、工作物、緑化などに関する基準について定め、既存住宅と調和のとれた緑あふれる良好な景観と環境の形成と維持増進を図ることを目的とする。

### （用語の定義）

第2条 この協定における用語の意義は、法、浦安市景観条例（平成20年12月25日浦安市条例第36号）、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338号）に定めるところによる。

### （協定の締結）

第3条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

### （借主等の地位）

第4条 この協定に定める事項が、建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、この協定の規定を適用する。

### （景観協定区域）

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別図に表示する区域とする。

### （建築物の用途及び形態意匠に関する基準）

第6条 協定区域内の建築物の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）建築物の用途は、次に掲げるものとする。

ア 住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる住宅をいう。ただし、3戸以上の長屋を除く。）

イ 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅をいう。）のうち、次に掲げる用途を兼ねるもの（3戸以上の長屋を除く。）

事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運用するものを除く。）

日用品の販売を主たる目的とする店舗（酒類を販売する店舗を除く。）又は食堂若しくは喫茶店（酒類を提供する食堂及び喫茶店を除く。）

学習塾、華道教室、囲碁教室

上記 から までのいずれに類するもので、第10条第2項に規定する「弁天一丁目

舞浜の杜」景観協定運営委員会がこの協定の目的を妨げないものとして、特に認めたもの

ウ 診療所（患者を入院させるための施設を有しないものに限る。）

- (2) 建築物の色彩は、暗い色彩や高彩度色の使用を避け、周辺との調和に配慮したものとし、別表1に定める基準の範囲内とする。
- (3) 建築物の形態意匠は、この協定区域内の調和を図り、良好な景観が形成されるよう配慮するものとする。

（緑化に関する基準）

第7条 協定区域内の緑化は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路及び緑道に接する部分においては、出入り口部分を除き生け垣とする。道路に接する部分においては、道路境界線から0.8メートル以上を植栽帯とし、生け垣を設けるものとする。ただし、門柱又は植栽柵に類するもので景観を著しく損なわないもの、郵便受け機能を兼ね備えた門塀（幅1.2メートル以下）、石積、ブロック積、コンクリート壁等宅地との境界部分に設置するもので地盤面からの高さ0.4メートルを超えないもの、及び車庫の扉についてはこの限りではない。
- (2) 車庫を前面道路と平行に設置する場合において、前号に定める植栽帯の設置が出来ない場合は、車庫の道路境界線と反対側に車庫に沿って0.5メートル幅以上の生け垣を設けるものとする。
- (3) 敷地内においては、高木（3メートル以上）2本以上、中木（1.5メートル以上）3本以上植えるものとし、加えて低木、生け垣等の植樹に努めるものとする。
- (4) 樹木等は、隣接する道路、緑道及び宅地の境界を越えてはならない。
- (5) 宅地内の緑地については、その宅地の土地所有者等が維持・管理を行い、景観を損なわないよう努めるものとする。

（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8条 協定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) 外構基礎部分に石積、ブロック積、コンクリート壁等を設置する場合は、地盤面からの高さ0.4メートルを超えないものとする。
- (2) 宅地に接する部分に限り、外構基礎部分の上部に高さ1.2メートルを超えないもので、かつ通風に考慮したフェンス等を設置することができる。
- (3) 地上に露出する形式の機械式立体駐車場は、設置できないものとする。
- (4) 自動販売機は、設置できないものとする。

（修景に関する基準）

第9条 協定区域内の修景は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 駐車場は、全面コンクリート等とせず、植栽帯等を設けて潤いのスペースとなるようにするものとする。

(2) 外部倉庫、物品貯蔵、設備などは、通りから見えにくい位置に配置することとし、やむをえず通り沿いに配置する場合は、囲い等により目立たないように工夫するものとする。

(運営委員会)

第10条 この協定の運営について必要な事項は『「弁天一丁目舞浜の杜」景観協定運営細則』にて、別途定めるものとする。

2 この協定の運営のため、「弁天一丁目舞浜の杜」景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

3 委員会は、協定区域内の土地所有者等のうち委員長及び他委員若干名をもって組織する。  
(違反者の措置)

第11条 この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合においては、委員長は委員会の決定に基づいて、違反者に対し改善を求めることができる。

2 前項の求めがあった場合においては、違反者はこれに従わなければならない。

(協定の変更)

第12条 土地所有者等は、この協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、浦安市長の認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第13条 土地所有者等は、この協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、浦安市長の認可を受けなければならない。

(有効期間)

第14条 この協定の有効期間（以下「有効期間」という。）は、浦安市長の認可の公告があった日から10年間とする。

2 この協定に関し、前項の期間満了前までに前条に定める協定の廃止の手続きがなされない場合は、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、以後この例による。

(協定の継承)

第15条 土地所有者等は、土地の所有権及び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においては、この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16条 この協定は、浦安市長の認可の公告のあった後において、協定区域内の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。

附 則

(協定書の保管)

この協定書は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

(経過措置)

委員会が設置されるまでの間、株式会社コスモスイニシアがこの協定における委員会の権限を有する。

以上の景観協定の締結に同意する。

平成21年10月30日

協定者

（別表1）

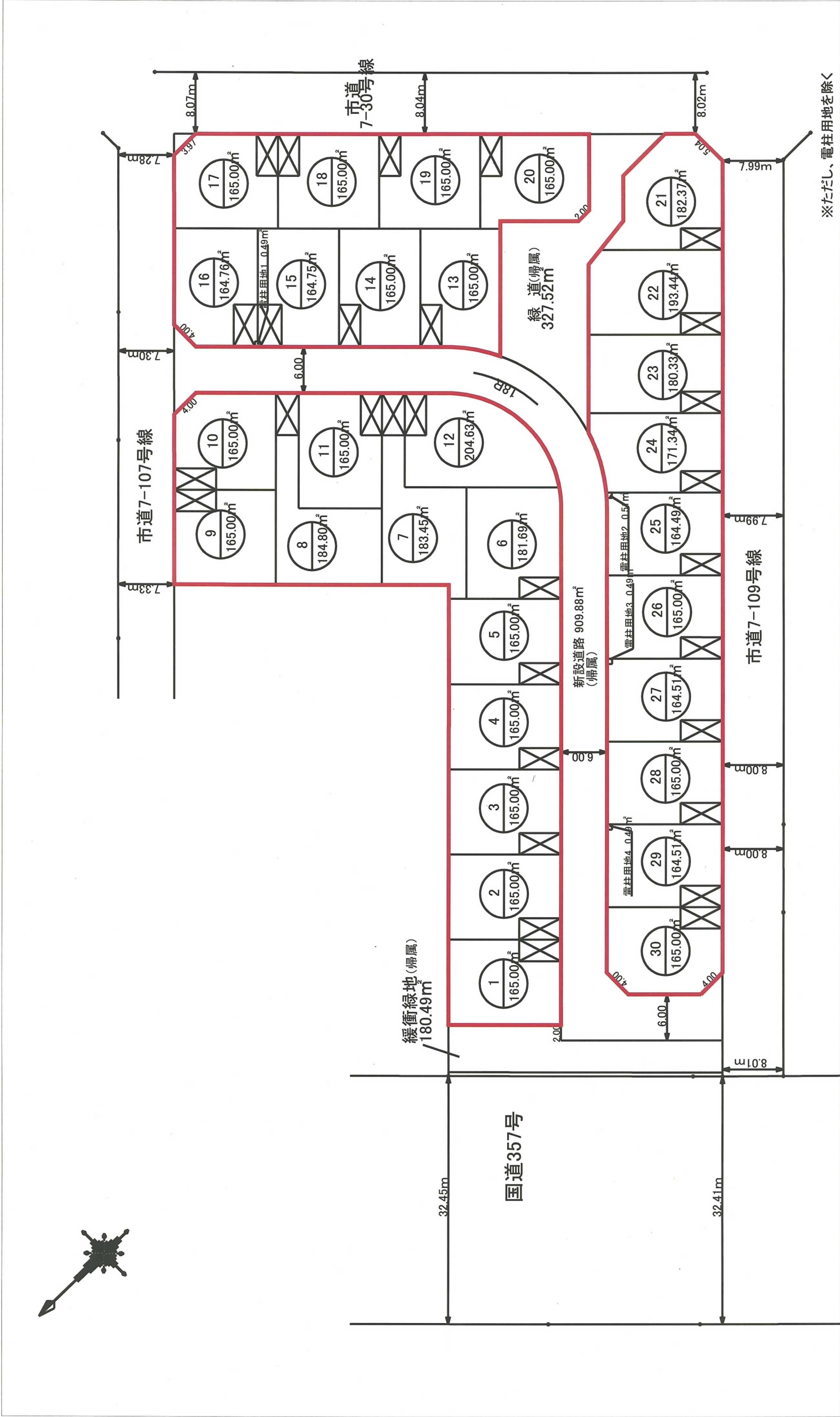
1. 外壁基調色

色彩区分		明度区分	色彩の上限	備考	
出現頻度が高い暖色系色相	R系	0.0R(10RP)～4.9R		2.0以下	
		5.0R～9.9R		4.0以下	
	YR系	0.0YR(10R)～4.9YR		6.0以下	
		5.0YR～9.9YR		6.0以下	
	Y系	0.0Y(10YR)～5.0Y		6.0以下	
		5.1Y～9.9Y		4.0以下	
出現頻度が低いその他の色相			2.0以下		
無彩色			0	使用可	

2. 屋根基調色

色彩区分		明度区分	色彩の上限	備考	
出現頻度が高い暖色系色相	R系	0.0R(10RP)～4.9R	7.0以下	2.0以下	
		5.0R～9.9R	7.0以下	4.0以下	
	YR系	0.0YR(10R)～4.9YR	7.0以下	6.0以下	
		5.0YR～9.9YR	7.0以下	6.0以下	
	Y系	0.0Y(10YR)～5.0Y	7.0以下	6.0以下	
		5.1Y～9.9Y	7.0以下	4.0以下	
出現頻度が低いその他の色相		7.0以下	2.0以下		
無彩色		7.0以下	0	使用可	

弁天一丁目舞浜の杜景観協定区域図



※ただし、電柱用地を除く

