

## 「ヒルサイドテラス若葉台」景観協定書

### (目的)

第1条 この「ヒルサイドテラス若葉台」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。）、稲城市若葉台西地区地区計画及び稲城市景観色彩ガイドライン（平成23年10月1日より施行以下「ガイドライン」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「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、地域の植生を活かした緑豊かな街並みの形成や地域に開かれた防災拠点を設置することにより、丘陵地を軸とする地域の景観や人とつながる街の形成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、ガイドライン、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第338号）に定めるところによる。

### (協定の締結)

第3条 本協定は、区域内の土地の所有者若しくは、建物の所有を目的とする借地権を有する者（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。

### (協定の効力)

第4条 本協定は、株式会社アキュラホームが締結し、東京都知事により認可を受ける。

2 本協定は、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、あらかじめ東京都知事へ報告を行う。

### (景観協定区域等)

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、別添景観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 区域内の建築物の敷地、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) 区域内における建築物の建築可能な範囲は、各敷地図の朱色斜線で示す「建築範囲線」の内側とし、その範囲を超えて建築物の建設は行ってはならない。

- (2) 建築物の用途は、稲城市が定める地区計画に規定する建築物等の用途の制限によるものとする。
- (3) 屋根及び外壁又はこれに代わる柱の面の色は、刺激的な明彩を避け、周辺環境に配慮した色調とする。なお、明彩については、ガイドラインによるものとする。
- (4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (5) 地盤面から建築物の軒高までは7メートルを超えないものとする。また、建築物の高さは地盤面から10メートルを超えないものとする。
- (6) 建築物の敷地面積の最低限度は170平方メートル以上とし、敷地を分割してはならない。ただし、隣接した区画を統合する場合、統合した区画を当初の区画に分割する場合はこの限りではない。

(工作物に関する基準)

第7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) 敷地内に塀等を設ける場合は生垣又は可視可能な柵とする。ただし、地盤面から60センチ以下のもの及び門柱にあつては、その限りではない。また、イブキ類の樹木は、使用してはならない。
- (2) 敷地内の電気・電話・CATVなどの電線類は地中化するものとする。
- (3) TVアンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれらに類するものを設置する場合は地盤面から7メートルを超えないものとする。  
また、その設置場所については、軒を超える部分への設置を認めない。
- (4) 屋外に自動車車庫及び自動車用の庇を設置することは不可とする。
- (5) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）について、軒の高さ2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であれば設置可能とするが、その設置場所は、景観を考慮し区域内の道路および通路側から見通せない場所とする。

(緑化に関する基準)

第8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) 公道に面する敷地においては、駐車場及び玄関アプローチを除いては緑化するものとし、沿道と調和する植栽をすることに努めるものとする。
- (2) 敷地周囲の隣接緑地（連光寺・若葉台里山保全地域）に面する部分は、植栽・生垣の設置等により緑化するものとする。
- (3) 敷地内に植えられた植栽のうち、団地内の沿道沿いの植栽および株式会社アキュラホームが指定する高木について、剪定管理は団地管理組合法人によりおこなうが、それ以外の植栽も含めての日常管理（水やり等）は、それぞれの所有者がおこない、景観を損なわないよう努めなければならない。

(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に関する基準)

第9条 区域内の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、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 形態・色彩・意匠その他の表示方法は、周囲の景観と調和するよう配慮するものとし、自家用に限る。
- (2) 屋上広告物、突出広告物、広告塔及び広告板は、設置してはならない。ただし、景観協定の区域等を表示する看板及びイベント開催、土地・建物の販売活動等、必要に応じて短期間の設置をする看板は、この限りでない。
- (3) 移動式の地上設置広告物は設置してはならない。
- (4) 窓面を利用した広告物（窓面の内側を利用する広告物を含む。）は、設置してはならない。
- (5) ネオンや、派手な照明、点滅する光源を用いる屋外広告物は、使用してはならない。ただし、クリスマス等の行事に関連するイルミネーションなどについては、この限りでない。
- (6) 屋外広告物の地色の色彩は、周辺環境との調和に配慮し、彩度を各色相の最高彩度の2分の1以下とする。

(防犯等に関する基準)

第10条 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。

(清掃活動・道路の使用に関する基準)

第11条 区域内の住人はまちの清掃に努めるとともに、ごみ箱の路上使用などまちの美観を損なう行為又は歩行者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。

(適用除外)

第12条 次の各号に定める行為については、第6条から前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。

(運営委員会)

第13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共に、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、必要に応じ東京都知事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、東京都知事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13条 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。

(有効期間)

第14条

- (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、前項の期間満了前に土地の所有者等から第16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15条 土地の所有者等は、本協定を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを東京都知事に届出て、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第16条 土地の所有者等は、本協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを東京都知事に届出て、その認可の取消しを受けなければならない。

(協定の継承)

第17条 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。

(効力の継承)

第18条 本協定は、東京都知事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。

(事前協議)

第19条 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、区域内で、

第6条から第11条に定める内容の変更を行う場合は、事前に委員会と協議しなければならない。

- 2 委員会は、前項の相談を受けた場合は、行為の内容が本協定に適合することを確認する。また、前項の相談のため、外部の有識者に委託もしくはアドバイスを受けることができる。

付 則

(経過措置)

- 1 第12条に規定する委員会が設置されるまでの間、株式会社アキュラホーム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、土地の所有者等全員に写しを配布する。

以上の協定を締結する。