

## パークシティ 浜田山（戸建地区）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81条から第91条及び同法に基づく杉並区景観条例（平成20年杉並区条例第43号、以下「条例」という。）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。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、戸建住宅地として快適な住環境を高度に維持増進す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定義は、法、法施行令、条例、条例施行規則、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。

### （名称）

第3条 この協定は、「パークシティ 浜田山（戸建地区）景観協定（以下、「協定」という。）」と称する。

### （協定の締結）

第4条 この協定は、協定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。）全員の合意に基づいて締結するものである。

### （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、杉並区高井戸東一丁目地内の別紙図面（以下「別図」という。）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の形態意匠、敷地、規模、構造、用途又は建築設備などは、次の各号に定める基準に適合するものでなければならない。

（1）建築物の敷地の地盤高は変更してはならない。ただし、以下の場合において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 自動車の駐車のための施設を建築又は築造する場合

ウ 造園のための敷地地盤の軽微な変更を行う場合

エ 敷地内における建築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）建築物の敷地の出入口は、都市計画道路補215号線、区画道路1号及び2号、歩道状空地並びに共有地に面して設置してはならない。

（3）協定区域内には、一戸建て専用住宅以外のものは建築してはならない。

（4）建築物の敷地において、電柱及びこれに類するポール等の設置をしてはならない。

(5) 建築物等の色彩は、周囲の街並みとの調和に配慮し、以下の基準によるものとする。

(色彩の基準値は、JIS(日本工業規格)に採用され、国際的な色彩の尺度である「マンセル表色系」に用いられているマンセル値による。)

ア 建築物の外壁基本色の色彩は、下表に掲げる範囲の色彩とする。

色相	明度	彩度
OR～4.9YR	3以上8.5未満の場合	4以下
	8.5以上の場合	1.5以下
5.0YR～5.0Y	3以上8.5未満の場合	4以下
	8.5以上の場合	2以下
その他	3以上	1以下

イ 屋根の色彩は、下表に掲げる範囲の色彩とする。

色相	明度	彩度
OR～5.0Y	6以下	4以下
その他		2以下

(工作物に関する基準)

第7条 建築物の敷地において、現況地盤面又は築造されている石積及び擁壁の天端位置より外周境界方向へ人工地盤の目的などで工作物を築造又は張り出してはならない。

2 石積及び擁壁の仕上は、協定区域内で協定締結時に使用されている素材、色調、サイズ、厚さに近いものを用いるものとする。

3 自動販売機の設置はしないものとする。

(屋外広告物に関する基準)

第8条 屋外に自家用広告物を設置する場合は、その表示面積の合計は1平方メートル以下としなければならない。

(運営委員会)

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するため、パークシティ浜田山(戸建地区)景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2 委員会は協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

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。

4 委員の再任は妨げないものとする。

(役員)

第10条 委員会に、次の役員をおく。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 1名以上2名以内

(3) 委員 若干名

(4) 会計 1名

( 5 ) 会計監査 1 名以上 2 名以内

- 2 委員長は委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
- 3 副委員長は委員の中から委員長が委嘱し、委員長に事故があったときはこれを代理する。
- 4 会計は委員の中から委員長が委嘱し、委員会の庶務及び経理に関する事務を処理する。
- 5 会計監査はその他委員の中から互選により選任し、年 1 回委員会の経理に関する監査を行う。

( 協定の効力 )

- 第 11 条 この協定は、杉並区長の認可の公告のあった日から起算して 3 年を超えない範囲内において、協定区域内に 2 以上の土地所有者等が存することとなった日から効力を生ずる。
- 2 この協定は、効力を発することとなった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力が及ぶ。

( 土地の所有者等の届出 )

- 第 12 条 土地の所有者等は、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し、若しくは、当該地上権又は賃借権を設定及び廃止しようとするときは、予め当該移転又は相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員会に届出なければならない。
- 2 協定区域内で建築物等の新築、増築若しくは改築をする場合は、土地の所有者等は建築確認申請を行う前に、委員会に事前に届出なければならない。
  - 3 協定第 6 条、第 7 条及び第 8 条に規定する基準のうち、建築確認申請を必要としないものについては、工事の着手前に届出なければならない。

( 協定の変更及び廃止 )

- 第 13 条 この協定の内容を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、杉並区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、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、杉並区長に申請してそ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は、杉並区長の認可の公告のあった日から 10 年とする。ただし、有効期間満了前 3 ヶ月以内に土地の所有者等の過半数の申し立てがない限り、協定を自動的に期間満了日の翌日から 1 年間更新するものとし、以後これに準ずるものとする。
- 2 この協定の規定に違反した土地の所有者等 ( 以下、「違反者」という。 ) の措置に関しては、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。

(違反者に対する措置)

第 15 条 委員長は、違反者があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。

2 違反者は、前項の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 16 条 委員長は、違反者が前条第 1 項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成さしめることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、違反者の負担とする。

(補足)

第 17 条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関して必要な事項は別に定める。

付 則

- 1 . この協定書は、正本及び副本を各 1 部作成し、杉並区長に提出し、認可後は認可通知書を委員長が保管し、運営委員会がその写しを土地所有者等になった者全員に配布する。
- 2 . 運営委員会が設置されるまでの間、三井不動産レジデンシャル株式会社又はこれにより選任されたものは、この協定における委員会の権限を有する。
- 3 . 第 11 条第 1 項に規定する事項が生じたときは、前項の権限を有するものは、遅滞なく杉並区長に景観協定の効力発生届を届出するものとする。

上記の通り、景観協定を設定する。本件確認のため土地の所有者が記名押印する。