

プレミストタワー船橋景観協定 新旧対照表

新	旧
<u>プレミストタワー船橋 景観協定</u>	<u>(仮称) 船橋市本町 1 丁目計画 景観協定 (案)</u>
船橋市長認可日 令和 年 月 日	船橋市長認可日 令和 年 月 日
効力を有した日 令和 年 月 日	効力を有した日 令和 年 月 日
目次	目次
第 1 章 総則 (第 1 条ー第 3 条)	第 1 章 総則 (第 1 条ー第 3 条)
第 2 章 景観協定の目的となる土地の区域 (第 4 条)	第 2 章 景観協定の目的となる土地の区域 (第 4 条)
第 3 章 良好な景観の形成のために定める基準等 (第 5 条ー第 1 0 条)	第 3 章 良好な景観の形成のために定める基準等 (第 5 条ー第 1 0 条)
第 4 章 運営委員会 (第 1 1 条ー 1 2 条)	第 4 章 運営委員会 (第 1 1 条ー 1 2 条)
第 5 章 景観協定に違反した場合の措置 (第 1 3 条)	第 5 章 景観協定に違反した場合の措置 (第 1 3 条)
第 6 章 景観協定の有効期間 (第 1 4 条)	第 6 章 景観協定の有効期間 (第 1 4 条)
第 7 章 雑則 (第 1 5 条ー第 1 9 条)	第 7 章 雑則 (第 1 5 条ー第 1 9 条)
附則	附則
第 1 章 総則	第 1 章 総則
(目的)	(目的)
第 1 条 この「 <u>プレミストタワー船橋 景観協定</u> 」(以下「本協定」という。)は、景観法 (平成 1 6 年法律第 1 1 0 号。以下「法」という。)の規定に基づき、 JR 船橋駅南口周辺における船橋市の玄関口として、誰もが集いやすく、安全安心な賑わいと憩いのある駅前の良好な都市景観の形成に向け、第 4 条に定める景観協定区域 (以	第 1 条 この「 <u>(仮称) 船橋市本町 1 丁目計画 景観協定</u> 」(以下「本協定」という。)は、 <u> </u> 景観法 (平成 1 6 年法律第 1 1 0 号。以下「法」という。)の規定に基づき、 JR 船橋駅南口周辺における船橋市の玄関口として、誰もが集いやすく、安全安心な賑わいと憩いのある駅前の良好な都市景観の形成に向け、第 4 条に定める景観協

下「区域」という。)内における必要な基準を定め、周辺の景観との調和や、多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場空間と立体的かつ豊富なみどりなどにより憩うことのできる環境を創出し、区域全体の良好な景観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、建築基準法(昭和25年法律第201号)、屋外広告物法(昭和24年第189号)及び関係法令に定めるところによる。

2 土地の所有者等とは、本協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者をいう。

(協定の設定)

第3条 本協定は、法第90条第1項の規定に基づき、大和ハウス工業株式会社(以下、「申請者」という。)が定め、協定区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第4条 本協定の目的となる土地の区域は、別図の「景観協定区域図」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

(建築物の形態意匠及び建築設備等に関する基準)

第5条 区域内の建築物の形態意匠、位置、規模、用途及び建築設備等は、船橋市景観計画に基づくものとともに、次の各号に定

定区域(以下「区域」という。)内における必要な基準を定め、周辺の景観との調和や、多様な振る舞いによって賑わいをもたらす広場空間と立体的かつ豊富なみどりなどにより憩うことのできる環境を創出し、区域全体の良好な景観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、建築基準法(昭和25年法律第201号)、屋外広告物法(昭和24年第189号)及び関係法令に定めるところによる。

2 土地の所有者等とは、本協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者をいう。

(協定の設定)

第3条 本協定は、法第90条第1項の規定に基づき、大和ハウス工業株式会社(以下、「申請者」という。)が定め、協定区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第4条 本協定の目的となる土地の区域は、別図の「景観協定区域図」に表示する区域とする。

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

(建築物の形態意匠及び建築設備などに関する基準)

第5条 区域内の建築物の形態意匠、位置、規模、用途及び建築設備などは、船橋市景観計画に基づくものとともに、次の各号に

める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の外壁の素材と色彩は、周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (2) 駐輪場、物置、ごみ置場等を屋外に設置する場合は、できるだけ公共の場所から見えない位置に配置するよう努め、植栽により修景するなど周辺環境との調和に配慮するよう努めるものとする。
- (3) 屋外階段や配管設備類、屋上設備類は、目立たないように建築物本体と一体化したデザインに努めるものとする。
- (4) バルコニー等の手すり、バルコニー内及び窓枠などには、景観に配慮し、洗濯物及びふとんなどを干してはならないものとする。

(工作物の形態意匠、位置、規模及び構造に関する基準)

第6条 区域内の工作物の形態意匠、位置、規模及び構造は、船橋市景観計画に基づくものにするとともに、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 公共の場から見える位置に自動販売機を設置する場合、そのデザインは区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (2) 屋外照明は、夜間における防犯、安全性を考慮し、外部空間において適切な配置を行うものとする。また、形態意匠及び明るさは、区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (3) 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

定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の外壁の素材と色彩は、周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (2) 駐輪場、物置、ごみ置場等を屋外に設置する場合は、できるだけ公共の場所から見えない位置に配置するよう努め、植栽により修景するなど周辺環境との調和に配慮するよう努めるものとする。
- (3) 屋外階段や配管設備類、屋上設備類は、目立たないように建築物本体と一体化したデザインに努めるものとする。
- (4) バルコニー等の手すり、バルコニー内及び窓枠などには、景観に配慮し、洗濯物及びふとんなどを干してはならないものとする。

(工作物の形態意匠及び位置、規模、構造に関する基準)

第6条 区域内の工作物の形態意匠及び位置、規模、構造は、船橋市景観計画に基づくものにするとともに、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 公共の場から見える位置に自動販売機を設置する場合、そのデザインは区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (2) 屋外照明は、夜間における防犯、安全性を考慮し、外部空間において適切な配置を行うものとする。また、形態意匠及び明るさは、区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとする。
- (3) 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、区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとす
る。

(緑化に関する基準)

第7条 区域内の緑化は、船橋市景観計画に基づくものにするるとも
に、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 立体的かつ豊富なみどりを維持するため、高木・中木・低木及
び生垣等の植栽と育成に努め、雑草除去など適正に管理するもの
とする。
- (2) 植栽は地域の植生の保存に努める。また植栽やビオトープ等
により生物多様性への配慮に努めるものとする。
- (3) 四季の移ろいを感じることができるよう、高木・中木・低木
及び地被植物・多年草を組み合わせた多様な植栽に努めるものと
する。

(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8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、船橋市屋外広告物条例（平成14年条例第60号）に基
づくものにするるとともに、次の各号に定める基準によらなければ
ならない。

- (1) 形態意匠その他の表示方法は、周辺との調和に配慮したもの
とする。
- (2) 広告塔・広告板を設置する場合は、第11条に定めるプレミ
ストタワー船橋 景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）

化に努め、区域内の設えや周辺環境との調和に配慮したものとす
る。

(緑化に関する基準)

第7条 区域内の緑化は、船橋市景観計画に基づくものにするるとも
に、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 立体的かつ豊富なみどりを維持するため、高木・中木・低木及
び生垣等の植栽と育成に努め、雑草除去など適正に管理するもの
とする。
- (2) 植栽は地域の植生の保存に努める。また植栽やビオトープ等
により生物多様性への配慮に努めるものとする。
- (3) 四季の移ろいを感じることができるよう、高木・中木・低木
、地被植物・多年草を組み合わせた多様な植栽に努めるものと
する。

(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8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、船橋市屋外広告物条例（平成14年条例第60号）に基
づくものにするるとともに、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、周辺との調和に配慮
したものとする。
- (2) 広告塔・広告板を設置する場合は、第11条に定める（仮称）
船橋市本町1丁目計画 景観協定運営委員会（以下「委員会」と

と協議し、同意を得るものとする。

(広場に関する基準)

第9条 区域内の広場の運用は、船橋市景観計画に基づくものにする
とともに、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 広場は、季節を感じられる行事や地域の活性化に資するイベントを開催できるよう、適切に維持・管理するものとする。
- (2) 広場内の緑地は、季節を感じられるイルミネーション等を設置できるよう、適切に維持・管理するものとする。
- (3) 広場内にイルミネーション等を設置する際は、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮するものとする。

(適用除外)

第10条 非常災害のために必要な応急措置については、第5条から第9条までの規定は適用しない。

第4章 運営委員会

(委員会)

第11条 本協定の運営のため、委員会を設置する。

2 委員会には次の役員を置く。なお、いずれの役員も区域内の土地の所有者等より選任するものとする。

委員長 1名

副委員長 1名以上

委員 1名以上

3 委員会の運営については別途、定めることとする。

いう。)と協議し、同意を得るものとする。

(広場に関する基準)

第9条 区域内の広場の運用は、船橋市景観計画に基づくものにする
とともに、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 広場は、季節を感じられる行事や地域の活性化に資するイベントを開催できるよう、適切に維持・管理するものとする。
- (2) 広場内の緑地は、季節を感じられるイルミネーション等を設置できるよう、適切に維持・管理するものとする。
- (3) 広場内にイルミネーション等を設置する際は、周辺に対して過剰な明るさにならないよう配慮するものとする。

(適用除外)

第10条 非常災害のために必要な応急措置については、第5条から第9条までの規定は適用しない。

第4章 運営委員会

(委員会)

第11条 本協定の運営のため、第8条に規定する委員会を設置する。

2 委員会には次の役員を置く。なお、いずれの役員も区域内の土地の所有者等より選任するものとする。

委員長 1名

副委員長 1名以上

委員 1名以上

3 委員会の運営については別途、定めることとする。

4 委員会は運営において必要のあるときは、船橋市及び関係団体に助言等を求めることができるものとする。 (事前協議) 第12条 土地の所有者等は、区域内において建物や工作物を設置(新築や増改築、移設を含む)や解体・除去する場合は、第5条から第9条までの内容に適合させるよう、事前に委員会と協議しなければならない。 2 委員会は、前項の協議、相談を受けた場合、行為の内容が本協定に適合することを確認し、適切に指導するものとする。 第5章 景観協定に違反した場合の措置 (違反者に対する措置) 第13条 本協定の規定に違反した者(以下、「違反者」という。)に対して、委員長は、委員会の決定に基づき必要な是正措置を請求することができる。 2 違反者は、前項の請求があったときは、遅滞なくこれに従わなくてはならない。 第6章 景観協定の有効期間 (有効期間) 第14条 本協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、船橋市長の認可の公告があった日から起算して<u>3</u>年以内において、区域内の土地に<u>2</u>以上の土地の所有者等が存することとなった日から<u>30</u>年間とする。 2 有効期間満了以前に委員会に対し、<u>1</u>以上の土地の所有者等から	4 委員会は運営において必要のあるときは、船橋市及び関係団体に助言等を求めることができるものとする。 (事前協議) 第12条 土地の所有者等は、区域内において建物や工作物を設置(新築や増改築、移設を含む)や解体・除去する場合は、第5条から第9条までの内容に適合させるよう、事前に委員会と協議しなければならない。 2 委員会は、前項の協議、相談を受けた場合、行為の内容が本協定に適合することを確認し、適切に指導するものとする。 第5章 景観協定に違反した場合の措置 (違反者に対する措置) 第13条 本協定の規定に違反した者(以下、「違反者」という。)に対して、委員長は、委員会の決定に基づき必要な是正措置を請求することができる。 2 違反者は、前項の請求があったときは、遅滞なくこれに従わなくてはならない。 第6章 景観協定の有効期間 (有効期間) 第14条 本協定の有効期間(以下「有効期間」という。)は、船橋市長の認可の公告があった日から起算して<u>3</u>年以内において、区域内の土地に<u>2</u>以上の土地の所有者等が存することとなった日から<u>30</u>年間とする。 2 有効期間満了以前に委員会に対し、<u>1</u>以上の土地の所有者等から
---	---

本協定の内容の変更又は廃止の意思の表示がされない場合は、さらに10年間延長されるものとし、以後も同様とする。

第7章 雑則

(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においては、委員会にて協議し、その全員の合意をもってその旨を定め、これを船橋市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第16条 土地の所有者等は、本協定を廃止しようとする場合においては、委員会にて協議し、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを船橋市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の引渡)

第17条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を移転する場合は、新たに土地の所有者等になるものに対し、本協定の内容を明らかにするために、本協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合、委員会の定める事項を書面により委員会へ届けなければならない。

(効力の継承)

第18条 本協定は、船橋市長の認可公告のあった日以後において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。

(疑義の処理)

本協定の内容の変更又は廃止の意思の表示がされない場合は、さらに10年間延長されるものとし、以後も同様とする。

第7章 雑則

(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においては、委員会にて協議し、その全員の合意をもってその旨を定め、これを船橋市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第16条 土地の所有者等は、本協定を廃止しようとする場合においては、委員会にて協議し、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを船橋市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の引渡)

第17条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を移転する場合は、新たに土地の所有者等になるものに対し、本協定の内容を明らかにするために、本協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地の所有者等は、所有権等を移転する場合、委員会の定める事項を書面により委員会へ届けなければならない。

(効力の継承)

第18条 本協定は、船橋市長の認可公告のあった日以後において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。

(疑義の処理)

第19条 本協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

1 委員会が設置されるまでの間、申請者若しくは申請者が指定する管理会社がこの協定における委員会の権限を代替する。

(協定書の保管等)

2 本協定書の認可後は、景観協定認可通知書を委員会が保管し、新たに土地の所有者等になったもの全員にその写し及び協定書を配布する。

第19条 本協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

1 委員会が設置されるまでの間、申請者若しくは申請者が指定する管理会社がこの協定における委員会の権限を代替する。

(協定書の保管等)

2 本協定書の認可後は、景観協定許可通知書を委員会が保管し、新たに土地の所有者等になったもの全員にその写し及び協定書を配布する。

以上