

ファーレ立川街なみ管理協定

ファーレ協議会

目 次

| | |
|-----------------|---|
| 第1章 総則 | |
| 第1条 目的 | 1 |
| 第2条 名称 | 1 |
| 第3条 協定の締結 | 1 |
| 第4条 協定の引き継ぎ | 1 |
| 第2章 協定による管理の基準等 | |
| 第5条 対象物件 | 1 |
| 第6条 管理の基準等 | 2 |
| 第3章 ファーレ協議会 | |
| 第7条 協議会 | 2 |
| 第8条 名称及び所在地 | 2 |
| 第9条 会員の資格等 | 2 |
| 第10条 事務局 | 2 |
| 第11条 協議会の業務 | 3 |
| 第12条 業務の委託 | 3 |
| 第13条 会議の招集 | 3 |
| 第14条 出席資格 | 3 |
| 第15条 議決権 | 3 |
| 第16条 決議事項 | 3 |
| 第17条 定足数及び決議の方法 | 4 |
| 第18条 議事録の作成及び保管 | 4 |
| 第4章 会計 | |
| 第19条 経費等 | 4 |
| 第20条 帳票類の作成及び保管 | 4 |
| 第5章 雑則 | |
| 第21条 勧告及び指示等 | 5 |
| 第22条 協定外事項 | 5 |
| 第23条 協定原本 | 5 |
| 附則 | 5 |

◆別表

別表 1 : 協定を締結する施設建築物の名称及び所在地

別表 2 : 対象物件の範囲及び管理の基準等

別表 3 : 議決権及び経費等の負担基準

◆別図

別図 1 : 協定を締結する建物等の所在地

◆別紙

「ファーレ立川屋外広告物ガイドライン」

ファーレ立川街なみ管理協定

第1章 総則

(目的)

第1条 この協定は、立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業において整備された施設建築物、工作物及び施設建築敷地上の附属施設（以下「建物等」という。）について、次の各号に該当する事項を協定し、良好な環境を保持増進することを目的とする。

- 一. 屋外の統一的な管理又は使用に関すること。
- 二. 看板、広告、その他屋外設置物のデザインに関すること。
- 三. 地区の防災に関すること。
- 四. その他地区の良好な環境を保持増進するために必要なこと。

(名称)

第2条 この協定は、ファーレ立川街なみ管理協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は、別表1及び別図1に掲げる建物等の所有者（区分所有者及び共有者を含む。以下「所有者」という。）の合意のもと、各建物等ごとの代表者（以下「代表者」という。）により締結する。

- 2 代表者以外の所有者も協定の締結者とみなし、この協定を誠実に遵守する義務を負う。
- 3 各建物等で代表者を定めない場合は、当該建物等の所有者は共同でこの協定の締結を行うことができる。

(協定の引継ぎ)

第4条 所有者は、この協定が、所有者の包括承継人及び特定承継人に対してもその効力が引継がれるよう必要な措置を講ずるものとし、包括承継人及び特定承継人もこの協定の締結者とみなす。

第2章 協定による管理の基準等

(対象物件)

第5条 この協定により、管理の基準を定める物件は、建物等のうち別表2に記載された範囲（以下「対象物件」という。）とする。

(管理の基準等)

第6条 対象物件の所有者は、別表2に定めた基準により、自己の所有する対象物件の保安、警備、保全、保守、点検、運転、調整、清掃、塵芥処理、消毒、庭園・植栽の手入れ、取替、修繕その他必要な行為（以下「管理」という。）を行い、当該対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図らなければならない。

2 対象物件の所有者は、所有する対象物件について、原則として自己の責任と負担において管理しなければならない。

第3章 ファーレ協議会

（協議会）

第7条 第1条に規定する目的を遂行し、所有者相互の親睦を図るために、所有者全員を会員として協議会を構成する。

- 2 協議会には、会長1名、副会長1名、会計1名、監査役1名の役員を置く。
- 3 役員は任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 役員は会員の互選による。
- 5 会長は、協議会を代表し、その業務を統括する。
- 6 会長は、協議会の承認を得て、会員に対しその職務の一部を委任することができる。
- 7 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代行する。
- 8 会計は、経費等の出納、保管運用、支出等の会計に係る業務全般を担当する。
- 9 監査役は、共通業務に係る財産状況及び共通業務の執行状況を監査し、その結果を協議会に報告する。

（名称及び所在地）

第8条 前条の協議会の名称は、「ファーレ協議会」（以下「協議会」という。）とし、事務所を株式会社立川都市センター内に置く。

（会員の資格等）

第9条 会員の資格は、所有者になったときに取得し、所有者でなくなった時に喪失する。

- 2 会員の資格を取得し又は喪失した者は、取得又は喪失の後、直ちにその旨を書面により会長に届け出なければならない。
- 3 会員は、会議の招集通知その他、協議会から発送される文書の送付先をあらかじめ会長に届け出なければならない。

（事務局）

第10条 協議会は、この協定及び協議会に関する事務を処理するため事務局を置く。事務局は株式会社立川都市センターとする。

(協議会の業務)

第11条 協議会が行う主要な業務は次の各号に掲げる業務とする。

- 一. 第6条に基づく管理の基準等に関する調整
- 二. 広報及び連絡業務
- 三. 特定承継人等に対するこの協定の写しの交付及び説明
- 四. その他協定の運営上に必要な業務

(業務の委託)

第12条 会長は、協議会の決議を得て、業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせることができる。

(会議の招集)

第13条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じ会長が招集し、かつ、その議長を務める。

- 2 会員の4分の1以上の請求がある時は、会長は速やかに会議を招集しなければならない。
- 3 会議を招集しようとする場合は、会議開催日の7日前までに、会議の議案、日時及び場所を会員に対し通知しなければならない。ただし、緊急を要する場合はこの限りでない。

(出席資格)

第14条 会員のほか、会長が事前に必要と認めた者は、会議に出席することができる。

(議決権)

第15条 各建物等ごとの議決権は別表3に掲げるとおりとし、原則として代表者がこれを行行使する。

- 2 各建物等で代表者を定めない場合は、当該建物等に所属する会員がそれぞれ議決権を分割して行使することができる。
- 3 前項の場合、あらかじめ書面により議決権の持分を会長に届け出るものとする。

(決議事項)

第16条 協議会は、会議においてこの協定に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一. 業務に係る収支決算、事業報告、収支予算及び事業計画
- 二. 協定の変更又は廃止
- 三. 第6条による管理の基準等
- 四. 前各号以外の会員提出議案

五. この協定の定めるところにより協議会の決議を要する事項

六. 前各号に掲げるもののほか、業務の執行についての基本的な重要事項

(定足数及び決議の方法)

第17条 会議は、議決権を行使する会員の議決権総数の3分の2以上の出席により成立し、議事は協議会に出席した会員の全員の合意により決するよう努めなければならない。

2 前項による決議が困難な場合は当該会議に出席した会員の議決権数の5分の4以上の多数で可決することができる。

3 協定により協議会において決議すべきものとされた事項については、当該事項について議決権を行使する会員全員の書面による合意があるときは、第1項及び第2項に関わらず会議による決議があったものとみなす。

(議事録の作成及び保管)

第18条 協議会の議事については、議事録を作成し、議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した会員の2名がこれに署名押印しなければならない。

2 事務局は、議事録を保管し、会員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、議事録を閲覧させなければならない。

第4章 会計

(経費等)

第19条 所有者は、この協定及び協議会の運営に必要な基本会費及びその他の費用（以下「経費等」という。）を負担しなければならない。

2 基本会費の額は、各建物等ごとに月額8,000円とする。

3 基本会費以外の経費等の負担割合は、各建物等ごとに別表3で定める。

4 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 協議会は、前会計年度収支決算書を作成し、決議する。

6 前項の収支決算の結果余剰金を生じた場合、その余剰金は翌年度における経費等に充当する。

7 経費等の徴収及び取扱いについて必要な事項は協議会で定める。

(帳票類の作成及び保管)

第20条 会長は、会員名簿、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成及び保管し、会員の理由を付した書面による閲覧の請求があるときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。

第5章 雑則

(勧告及び指示等)

- 第21条 会長は、協議会の決議に基づき、協定に定める事項に違反する行為を行った者に対し、その是正に係る必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 前項の勧告及び指示等があった場合には、当該違反者は、これに従わなければならない。

(協定外事項)

- 第22条 協定に定めのない事項については、協議会の決議により定めることができる。

(協定原本)

- 第23条 第3条に規定する協定の締結者全員の合意を証する書面が添付されたものを協定の原本とし、会員はその写しを所持する。
- 2 この協定の原本は、事務局が保管する。

附則

1. この協定は、協定締結の日から効力を生じる。

別表1 協定を締結する施設建築物の名称及び所在地

| 施設建築物の名称 (市街地再開発事業での街区名称) | 建物等の所在地 (住居表示) |
|------------------------------|---|
| A-ONEビル (1街区) | 東京都立川市曙町二丁目296番地 (東京都立川市曙町二丁目35番2号) |
| ファーレイストビル (3街区) | 東京都立川市曙町二丁目295番地 (東京都立川市曙町二丁目34番7号) |
| ファーレ立川センタースクエア (4-1街区) | 東京都立川市曙町二丁目297番地 (東京都立川市曙町二丁目36番2号) |
| コアシティ立川 (4-2街区) | 東京都立川市曙町二丁目298番地 (東京都立川市曙町二丁目37番7号) |
| 損保ジャパン立川ビル (5-1街区) | 東京都立川市曙町二丁目302番地 (東京都立川市曙町二丁目41番19号) |
| パレスホテル立川ビル (5-2街区) | 東京都立川市曙町二丁目301番地 (東京都立川市曙町二丁目40番15号) |
| 立川ビジネスセンタービル (6街区) | 東京都立川市曙町二丁目299番地 (東京都立川市曙町二丁目38番5号) |
| 立川TMビル (7-1街区) | 東京都立川市曙町二丁目300番地 (東京都立川市曙町二丁目39番3号) |
| シネマシティビル (7-2街区) | 東京都立川市曙町二丁目303番地 (東京都立川市曙町二丁目8番5号) |
| 新鈴春ビル (7-3街区) | 東京都立川市曙町二丁目304番地 (東京都立川市曙町二丁目8番3号) |
| 東京建物ファーレ立川ビル (7-4街区) | 東京都立川市曙町二丁目305番地 (東京都立川市曙町二丁目8番18号) |

別表2 対象物件の範囲及び管理の基準等

| 対象物件の範囲(協定第5条) | | 管理の基準等(協定第6条) | | | 備 考 |
|----------------|-------------------------------|---|--------------------------|--|---|
| 範 囲 | 内 容 | 用法の基準 | 維持管理の水 準 | 変更(新設・廃止等)に関する基準 | |
| 敷地内に存する右の内容の物件 | (1)舗装(敷地内空地及びピロティ部分) | ①壁面後退部分で歩行者の利用に供する部分には通行の妨げになるものを設置しない。 ②一般の歩行者の通行を24時間妨げない。 | 地区全体の調和を考慮し、美観上良好な管理を行う。 | ①引渡し時点のデザインを保持することとし、変更する場合は協議会の承認を得る。 | イベント等の一時使用の場合を除く |
| | (2)植栽施設(樹木、植え込み、芝生及びプラントボックス) | | | ①引渡し時点の樹種及び位置の保持に努めることとし、変更する場合は街なみの調和に留意する。 | 植栽施設は、緑化条例に基づいて設置された緑化ゾーンであるため、変更時は面積の確保等に留意する。 |
| | (3)屋外の装飾灯及び防犯灯 | ①原則として日没から日の出まで点灯する。 | | ①引渡し時点のデザイン及び位置を保持することとし、変更する場合は協議会の承認を得る。 | |
| | (4)歩行者デッキ | ①一般の歩行者の通行を24時間妨げない。 | | ①引渡し時点のデザイン及び位置を保持することとし、変更する場合は協議会の承認を得る。 | |
| | (5)アート作品 | | | ①変更の必要が生じた場合は、当該対象物件の所有者の善良な判断により処理する。 | |
| | (6)地区案内板 | | | ①引渡し時点のデザイン及び位置を保持することとし、変更する場合は協議会の承認を得る。 | |
| | (7)サイン | | | ①引渡し時点のデザイン及び位置を保持することとし、変更する場合は協議会の承認を得る。 | |
| | (8)屋外広告物 | | | ①設置及び変更の際には、別紙「屋外広告物ガイドライン」を基本とする。 | |
| | (9)建物の外壁 | | | ①引渡し時点のデザインを変更する場合は街なみの調和に留意する。 | |

別表3 議決権及び経費等の負担基準

| 施設建築物の名称 (市街地再開発事業での街区名称) | 議決権数 | 各建物ごとの経費等の負担割合 |
|------------------------------|------|----------------|
| A-ONEビル (1街区) | 1 | 11分の1 |
| ファーレイーストビル (3街区) | 1 | 11分の1 |
| ファーレ立川センタースクエア (4-1街区) | 1 | 11分の1 |
| コアシティ立川 (4-2街区) | 1 | 11分の1 |
| 損保ジャパン立川ビル (5-1街区) | 1 | 11分の1 |
| パレスホテル立川ビル (5-2街区) | 1 | 11分の1 |
| 立川ビジネスセンタービル (6街区) | 1 | 11分の1 |
| 立川TMビル (7-1街区) | 1 | 11分の1 |
| シネマシティビル (7-2街区) | 1 | 11分の1 |
| 新鈴春ビル (7-3街区) | 1 | 11分の1 |
| 東京建物ファーレ立川ビル (7-4街区) | 1 | 11分の1 |
| 合 計 | 11 | 11分の11 |

別図 1



| 街区名称 | 施設建築物の名称 |
|-------|----------------|
| 1 | A-ONEビル |
| 3 | ファーレイーストビル |
| 4 - 1 | ファーレ立川センタースクエア |
| 4 - 2 | コアシティ立川 |
| 5 - 1 | 損保ジャパン立川ビル |
| 5 - 2 | パレスホテル立川ビル |
| 6 | 立川ビジネスセンタービル |
| 7 - 1 | 立川TMビル |
| 7 - 2 | シネマシティビル |
| 7 - 3 | 新鈴春ビル |
| 7 - 4 | 東京建物ファーレ立川ビル |

ファール立川屋外広告物ガイドライン

(1)屋外広告物ガイドライン

●ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、地区全体の良好な景観形成を目標とし、各施設の所有者及びテナント等(以下「各施設関係者」という。)に対して屋外広告物の掲出方法を誘導するものである。
ガイドラインは、初期建設時より適用する。

●対象範囲の設定法

本ガイドラインは、各施設関係者が施設敷地内に設置する屋外広告物を対象とする。その種類(形態区分)は下図のとおりである。

●考え方

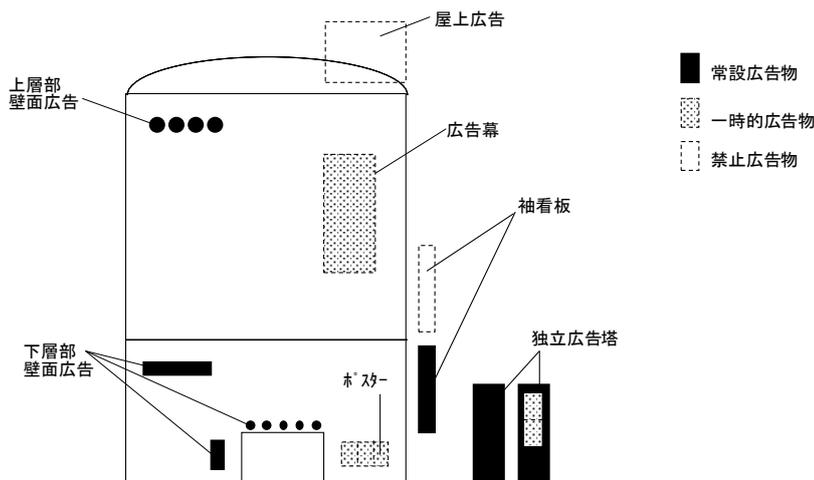
建築壁面の上層部(3階床以上)は、遠景としての地区景観をつくる部分であるため、すっきりと美しく、建築壁面の持ち味を見せることが基本である。人々の移動の手がかりとなるようなビル名称等を建築一体型で掲出する。

建築壁面の低層部(3階床より下)は、近景のにぎわいをつくる部分としてそれぞれの店舗等の持ち味を生かした演出を行うことが基本である。

また、ビル全体の共同エントランスまわりでは、全体の情報を集約し、かつ美しく見せる工夫が必要である。

一時的広告物(広告幕・バナー・ポスター・イベント時演出・等)は、街並みに賑わいや季節感をもたらすのに有効である。

しかし、その反面、無秩序に氾濫すると景観を阻害することになるので、地区にふさわしい掲出方法が必要とされる。



●ガイドライン

広告物の設置方法・数量・表示内容・デザインについて、下表のとおり制限する。
 その他東京都屋外広告物条例に準ずるものとする。

- *「上層部」は3階以上を指す。「下層部」は3階床より下を指す(エントランス・サファード含む)。
- *「店舗」は、物販・飲食・銀行・ショールム・各種サービス・駐車場・公共施設等の、不特定多数の人々が訪れる施設を指す。
- *「敷地内」は、原則として壁面後退線以内を指す。
- *「コマーシャルゾーン」は、5-2・7-1・7-2街区を指す。

| 広告物の形態 | 設置方法・数量の制限 | 表示内容の制限 | デザインの制限 | |
|------------|--------------|---|---|-----------------------------|
| 常設 広告塔 | 屋上広告 | 全 面 禁 止 | | |
| | 最上部 | ・一建物4面以下とする | ・ビルの店舗名、屋号に限る | ・一文字は天地10m以下 ・派手な色は不可(赤) |
| | 上層部 壁面広告 | ・一壁面3か所以下とする | ・映像広告物(電光掲示板)可 | ・各街区にて決定 |
| | 上層部 袖看板 | ・高さは2階床より6階床までとする | ・ビル名または使用壁面の店舗名、オーナー名に限ると ・不特定多数の来訪があるテナント、オーナーなど公共性の高い場合に限り一定のルールを守って設置 | ・各街区にて決定 |
| | 下層部 壁面広告 | ・一壁面あたりの表示面積合計は以下のとおりとする。 エントランスを有する壁面下層部壁面面積の1/10以下 その他の壁面 下層部壁面面積の1/20以下 | ・ビル名または使用壁面の店舗名、及び施設案内に限るただし、公共エントランスにおいて公共広場塔を設置できない場合はすべてのテナント名が可 | |
| | 下層部 袖看板 | (ペデに面する場合はペデ上壁面およびペデ下壁面の各々について適用する) | ・使用壁面の店舗名に限る | |
| | 独立広告塔 | ・敷地内のエントランス以外の部分に設置(ポール看板等) | ・ビル名およびビル入居テナント用として | ・デザインを共通化すること |
| 一時的 広告物 | 広告幕 | ・広告懸垂幕の設置可とし、一壁面5本以内 | ・使用壁面の店舗のためのものに限る | ・一本あたり幅3m以内 長さ30m以内 |
| | バナー | | | |
| | ポスター等 掲示物 | ・専用の掲示場所に掲示すること | ・自家用広告物に限る | |
| | その他演出 | ・地区全体のイベント時は自由 | | |