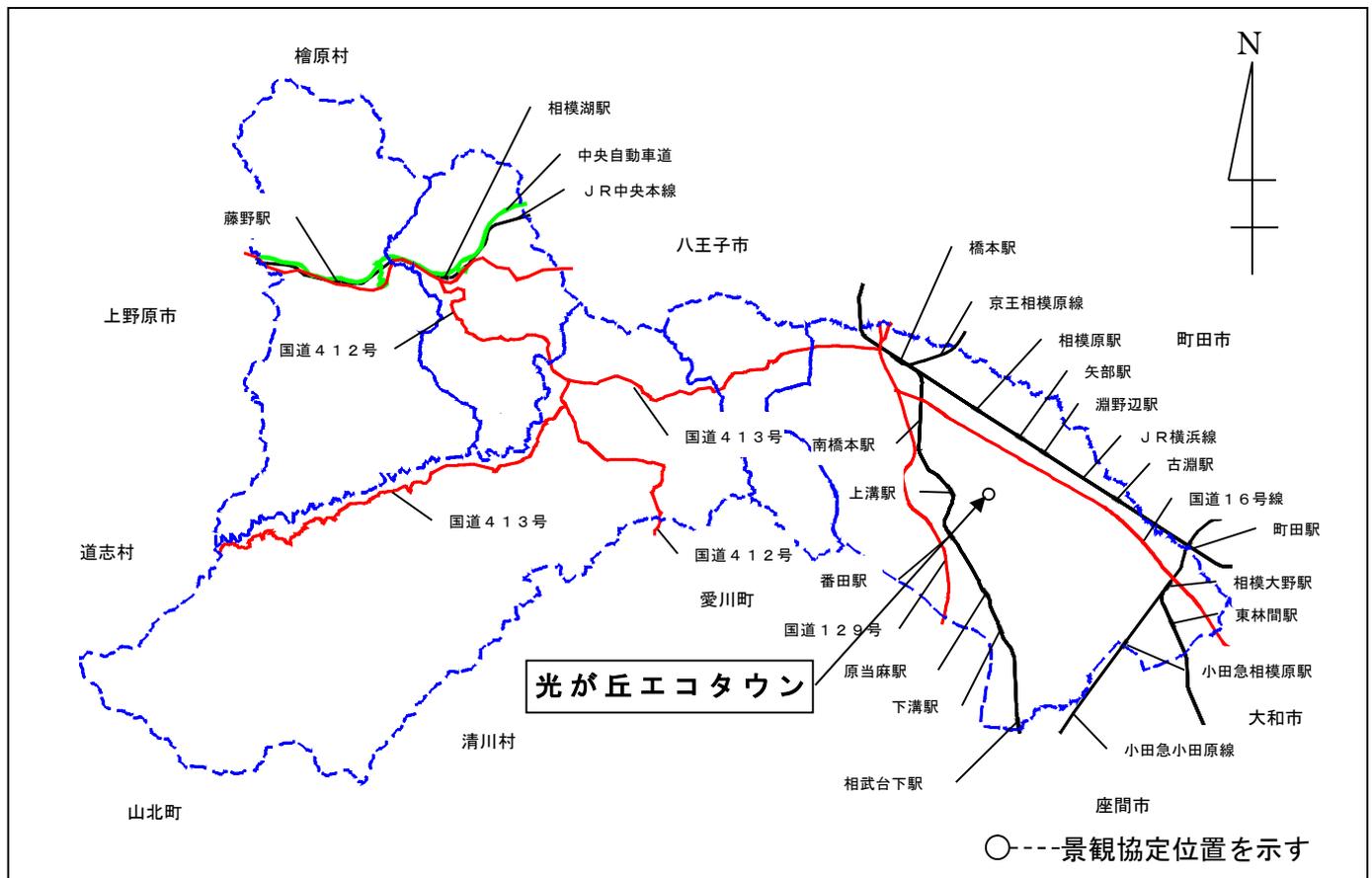
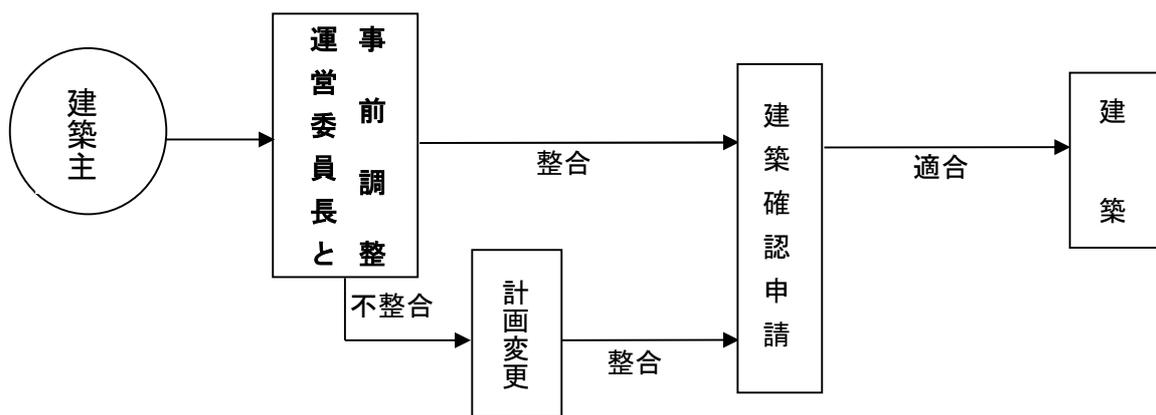


# 光が丘エコタウン景観協定

## 景観協定の概要



## 美しいまちなみづくりのために



○協定区域内で建物を建てる時には、上図のような手続きが必要です。

景観協定についてのお問い合わせは……相模原市 建築政策課

相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話 042-769-9252

FAX 042-757-6859

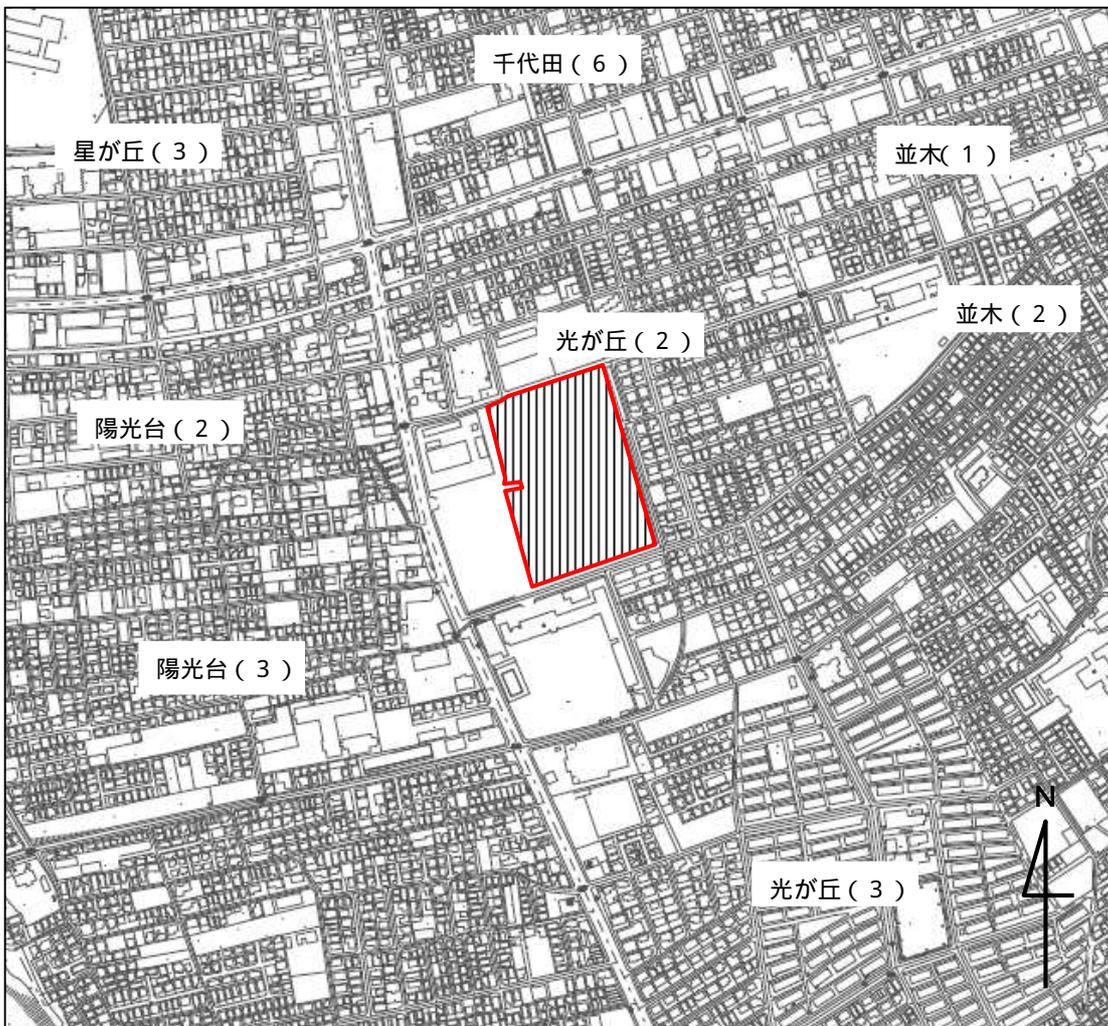
Eメール kensei@city.sagamihara.kanagawa.jp

## < 景観協定とまちづくり >

景観協定とは、景観法に基づく制度です。地区内の土地所有者等の全員の合意を得て、協定書を市に申請して認可を受けます。合意した当事者はもとより、土地等の権利者が代わった場合にも効力が波及します。良好な景観を形成することを目的とした土地と建物等のルールで、運営は協定者が行っています。

「光が丘エコタウン」は、JR横浜線淵野辺駅から南へ約2.1kmに位置し、県が進める「かながわスマートエネルギー構想」の「創エネ」の取り組みの一環として、民間事業者のノウハウを活用し、再生可能エネルギーの利用拡大と環境に配慮した住宅開発地区で、住宅全戸に太陽光発電システムや家庭用蓄電池が設置されるとともに、景観協定により将来にわたり良好な景観形成を維持・継承して行くためのルールが定められ、住宅地としての魅力が高まることが期待されます。

### 光が丘エコタウン 景観協定 案内図



#### 区域の概要

: 景観協定区域 第一種低層住居専用地域

# 光が丘エコタウン景観協定

## 目次

- 第1章 総則
- 第2章 運営委員会
- 第3章 景観協定の目的となる土地の区域
- 第4章 良好な景観の形成のために定める基準等
  - 第1節 建築物の形態意匠に関する基準
  - 第2節 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準
  - 第3節 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準
  - 第4節 緑化に関する事項
  - 第5節 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6節 その他良好な景観の形成に関する事項
- 第5章 有効期間
- 第6章 景観協定に違反した場合の措置
- 第7章 雑則
- 附 則

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この景観協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章に基づき、第7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、住宅地としての良好な景観の維持増進を図ることにより、協定区域内の良好な景観の形成に資することを目的とする。さらに、この景観協定を通し、良好なコミュニティが醸成され、安全、安心で快適な街づくりを目指すものである。

### (用語の定義)

- 第2条 この協定における用語の意義は、法、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。
- 2 「土地所有者等」とは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。
  - 3 「宅地地盤面」とは大和ハウス工業株式会社（以下「申請者」という。）が土地所有者等に建築物等を引き渡したときの地盤面をいう。
  - 4 「緑化」とは、まちなみの景観を美しく保つために、生垣、低木、中木及び高木（以下「樹木等」という。）を植栽することをいう。
  - 5 「生垣」とは、植栽時の樹高が80センチメートル以上2.3メートル以下の樹木を連続的に緑化された植樹帯をいう。
  - 6 「低木」、「中木」又は「高木」とは、植樹時の樹高がそれぞれ「40センチメートル以上2メートル未満のもの」、「2メートル以上4メートル未満のもの」、又は「4メートル以上のもの」をいう。

- 7 「屋外広告物」とは常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建築物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。

(名称)

第3条 この景観協定は、光が丘エコタウン景観協定（以下「協定」という。）と称する。

(景観協定の締結)

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、申請者が定め、協定区域内の土地所有者等となった者へ継承する。

## 第2章 運営委員会

(運営委員会)

第5条 この協定の運営に関する事項を処理するため、光が丘エコタウン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、土地所有者等の互選により選出された委員（以下、「委員」という。）3名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は1年とする。ただし、委員の再任を妨げない。
- 4 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。

(役員)

第6条 委員会には次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
  - (2) 副委員長 1名
  - (3) 会計 1名
- 2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
  - 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
  - 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は、委員長が欠けたときはその職務を代理する。
  - 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
  - 6 委員は、任期が満了した場合においても後任の委員が任命されるまでその職務を行うものとする。
  - 7 委員長を選出したときは、速やかに相模原市長にその旨を届けなければならない。委員長となる者が変更された場合についても同様とする。
  - 8 この協定の認可の日から委員会が発足するまでの期間は、申請者が委員会を代行する。

## 第3章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第7条 この協定の目的となる区域は、別図1「景観協定区域図」に表示する区域とする。

## 第4章 良好な景観の形成のために定める基準等

### 第1節 建築物の形態意匠に関する基準

(建築物の形態意匠に関する基準)

第8条 建築物の形態意匠については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 色彩は周辺と調和し、かつ、別表1「色彩基準(建築物の屋根)」、別表2「色彩基準(建築物の外壁・工作物)」に示す範囲内とする。
- (2) 北側及び西側に向く窓ガラスのうち協定区域内の他の宅地に面するものは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラスとしなければならない。ただし、隣地境界線から2メートル以上の距離を有するものは、この限りでない。

### 第2節 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準

(建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準)

第9条 建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準については、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(住戸数が2以下の長屋を含む)。
  - イ 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、学習塾、華道教室、及び囲碁教室その他これらに類する用途(建築基準法施行令第130条の3第一号及び六号に定める用途)を兼ねるもの。ただし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。
  - ウ 協定区域内住民及び近隣住民の用に供する公共的施設。
  - エ 巡査派出所。
  - オ 前各号の建築物に附属するもの。
  - カ 委員会が認めたもの。
- (2) 敷地面積の最低限度は135平方メートルとする。
- (3) 宅地地盤面及び区画の形状については、次に掲げるものとする。
  - ア 宅地地盤面の高さは変更してはならない。ただし、建築工事による発生土の敷きならしによる5センチメートル以下の地盤の上昇、自動車駐車場及び階段などを築造するための切土又は盛土については、この限りでない。
  - イ 協定締結時の区画の形状を変更してはならない。ただし、区画の統合及び協定締結時の区画への復元については、この限りでない。
- (4) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上、隣地境界線までの距離は70センチメートル以上とする。ただし、次のア(ア)、ア(イ)、ア(ウ)及びイのいずれかに該当するものについては、この限りでない。
  - ア(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下のもの。
  - (イ) 物置その他これに類する用途に供し、高さ3メートル以下であり、軒の高さ2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの。
  - (ウ) 車庫その他これに類する用途に供し、各方位立面において見付面積の2分の1を超える壁がない開放性の高いもの。

- イ 2以上の宅地を1敷地として建築する場合は、第4号本文に定める壁面後退距離に2を乗じた数値以上とする。
- (5) 建築物の階数は地階を除き2階以下とする。
- (6) その他制限については次に掲げるものとする。
  - ア 建築物の屋上の利用はできないものとする。ただし、1階屋根上のものについては、この限りでない。
  - イ 物置その他これに類する用途に供するものを設置する場合で道路側から容易に望見できるときは、建築物全体や周辺と調和させ植栽等で覆うなど、景観に配慮しなければならない。
  - ウ 空調室外機、自家発電設備、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設置する場合で道路側から容易に望見できるときは、建築物全体や周辺と調和させ植栽等で覆うなど、景観に配慮しなければならない。

(外構に関する基準)

第10条 外構に関する基準については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地内にある電柱、支線については移設することができない。ただし、委員会が認めた場合は、この限りでない。
- (2) 主庭の方向は、日照通風が良好な住環境を形成し、相互のプライバシーに配慮するために、別図3「主庭方向位置図」で示す位置とする。
- (3) 外構に用いる擁壁及び舗装部材等は、委員会が定める範囲に用いる材料は委員会が認めたものとする。
- (4) 市道上溝17号及び38号に対して宅地出入口を設けてはならない。ただし、人及び軽車両（自転車など）の用に供するものについては、この限りでない。
- (5) 隅切部には宅地出入口を設けてはならない。ただし、人及び軽車両（自転車など）の用に供するものについては、この限りでない。

第3節 工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準

(工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準)

第11条 道路又は隣地に面する垣又は柵については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 道路境界線から1メートル以内の範囲（以下「道路境界線沿い」という。）に垣又は柵を設ける場合は、生垣又はこれと併用した透視可能なフェンス等の柵とする
- (2) 隣地境界線から70センチメートル以内の範囲（以下「隣地境界線沿い」という。）に垣又は柵を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等の柵、若しくは、これらを併用したものとする。ただし、道路境界線沿いに設けるものについて前号の基準に準ずるものとする。
- (3) 前2号の規定は、門柱、門扉、門袖及び宅地地盤面からの高さ60センチメートル以下のもの、その他委員会が認めたものについては、この限りでない。
- (4) 第1号の規定により設けるフェンス等の色彩は、こげ茶、グレーベージュ、黒、暗灰色など、暖色系色相又は無彩色の低明度、低彩度色を基本とする。

- 2 工作物の色彩は周辺と調和し、かつ、別表2「色彩基準（建築物の外壁・工作物）」に示す範囲内を基本とする。

#### 第4節 緑化に関する事項

（緑化に関する事項）

第12条 緑化については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 協定緑地内には原則植栽以外を設置してはならない。ただし、委員会が認めた工作物等については、この限りでない。
- (2) 1、32～35、63～66号地の土地所有者等は、市道上溝17号の道路境界線から2メートル以内に協定樹木として高木を1本以上植栽するものとする。
- (3) 109～121号地の土地所有者等は、市道上溝38号の道路境界線から2メートル以内に協定樹木として高木を1本以上植栽するものとする。
- (4) 全ての宅地において土地所有者等は、道路境界線から3メートル以内に高木を1本、中木を2本以上植栽するものとする。ただし、道路境界線の延長が5メートル未満の宅地については、この限りでない。2以上の道路に接する宅地の場合は、主たる入口のある側の道路境界線からとする。
- (5) 前3号における植栽の樹種は委員会が認めたものとする。
- (6) 全ての宅地において土地所有者等は、以下の「緑化計算算定基準」に基づき、敷地面積の15パーセント以上の緑化を行うものとする。

なお、第1号から前号までの緑化を緑化面積に含めることができるものとする。

#### 「緑化計算算定基準」

| 樹高               | 面積         |
|------------------|------------|
| 0.4メートル以上2メートル未満 | 0.25平方メートル |
| 2メートル以上4メートル未満   | 3平方メートル    |
| 4メートル以上          | 10平方メートル   |

上表の左欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の右欄に掲げる面積に換算した数値の合計を緑化面積とする。

#### 第5節 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

（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13条 屋外広告物の設置又は掲示をしてはならない。ただし、次の各号の基準に適合するものについては、この限りでない。

- (1) 各宅地における表示面積の合計が、2平方メートル以下のもの。
  - (2) 地色が、別表3「色彩基準（屋外広告物）」に示す範囲内のもの。
- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するものについては適用しない。
- (1) 他法令の規定により表示又は設置されるもの。
  - (2) 建築物の名称等。
  - (3) 委員会が認めたもの。

## 第6節 その他良好な景観の形成に関する事項

(その他良好な景観の形成に関する事項)

第14条 全ての宅地において土地所有者等は、協定区域内の道路境界線から2メートル以下の範囲に屋外照明器具を1基以上設置するものとする。ただし、協定区域内の道路境界線の延長が5メートル未満の宅地については、道路から視認できる位置でかつ道路境界線から6メートル以下の範囲に設置するものとする。2以上の道路に接する宅地の場合は、主たる入口のある側の道路境界線からとする。

2 1、32～35、63～66、109～121号地の土地所有者等は、別図4「屋外照明器具配置図」に定める位置(市道上溝17号及び38号の道路境界線から2メートル以下の範囲)に屋外照明器具を1基以上設置するものとする。

3 前2項に定める屋外照明器具の点灯時間、照度基準等については委員会が別途定めるものとする。

## 第5章 有効期間

(有効期間)

第15条 この協定の有効期間は、相模原市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなった日(以下「有効日」という。)から10年間とし、それ以降については、第22条に定める協定の廃止の許可公告のあった日までとする。ただし、違反者に対する措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

## 第6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16条 委員長は、土地所有者等でこの協定の定めに違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき違反者に対し、文章をもって相当の猶予期間を付して、是正のために必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の規定に基づく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17条 委員長は、前条第1項に基づく請求を行った場合において、違反者とその請求に従わないときは、その強行履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

## 第7章 雑則

(効力の継承)

第18条 この協定は、有効日から以後において、当該協定の土地所有者等になった者に対してもその効力が及ぶものとする。

(土地所有者等の変更)

第19条 土地所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転するときは、新たな土地所有者等に対し

この協定の内容を明らかにするためにこの協定書の写しを引き渡し、内容を周知させなければならない。

- 2 新しい土地所有者等になった者は、委員長へ土地所有者等の変更の旨を速やかに届けなければならない。

#### (届出等)

第20条 土地所有者等は、次のいずれかの行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画事前協議書を提出し、その承認を受けなければならない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行うとき。
- (2) 附属建築物、工作物、囲障等の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (3) 第12条の規定による緑化の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (4) 第13条の規定による屋外広告物の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。
- (5) 第14条の規定による屋外照明器具の新設、撤去、又は改変等の行為を行うとき。

- 2 土地所有者等は、協定区域内において行おうとする前項各号の行為が、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為に該当する場合は、当該申請前に委員会の承認を受けなければならない。

- 3 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は委員会が定めるものとする。

#### (協定の変更)

第21条 土地所有者等は、この協定で定めた事項を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、相模原市長に申請してその認可を受けなければならない。

#### (協定の廃止)

第22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、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、相模原市長に申請してその認可を受けなければならない。

#### (協定書の引渡し)

第23条 土地所有者等は、土地の所有権及び借地権を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定の写しを引き渡さなければならない。

#### (疑義の処理)

第24条 この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。

#### (補足)

第25条 この協定に規定するもののほか、委員会に関して必要な事項は別に定めるものとする。

### 附 則

#### (効力の発生)

- 1 この協定は、相模原市長の認可の公告があった日から起算して3年以内において、相模原市景観条例等施行規則第33条に規定する「土地の所有者等が2以上となった旨の届出書」を市長に届け出た日から効力を発する。

(協定書の保管)

- 2 この協定書は、3部作成し、2部を相模原市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

別図1 景観協定区域図

別図2 協定緑地配置図

別図3 主庭方向位置図

別図4 屋外照明器具配置図

別表1 色彩基準（建築物の屋根）

別表2 色彩基準（建築物の外壁・工作物）

別表3 色彩基準（屋外広告物）

別図1 景観協定区域図



- 景観協定区域
- ..... 景観協定区域
- 景観協定区域に含まれない部分
- ..... 道路
  - ..... 公園
  - ..... 歩行者専用道路
  - ..... ごみ集積所

# 別図2 協定緑地配置図



## 凡例

- . . . . . 協定緑地 (幅0.5m以上)
- . . . . . 協定樹木

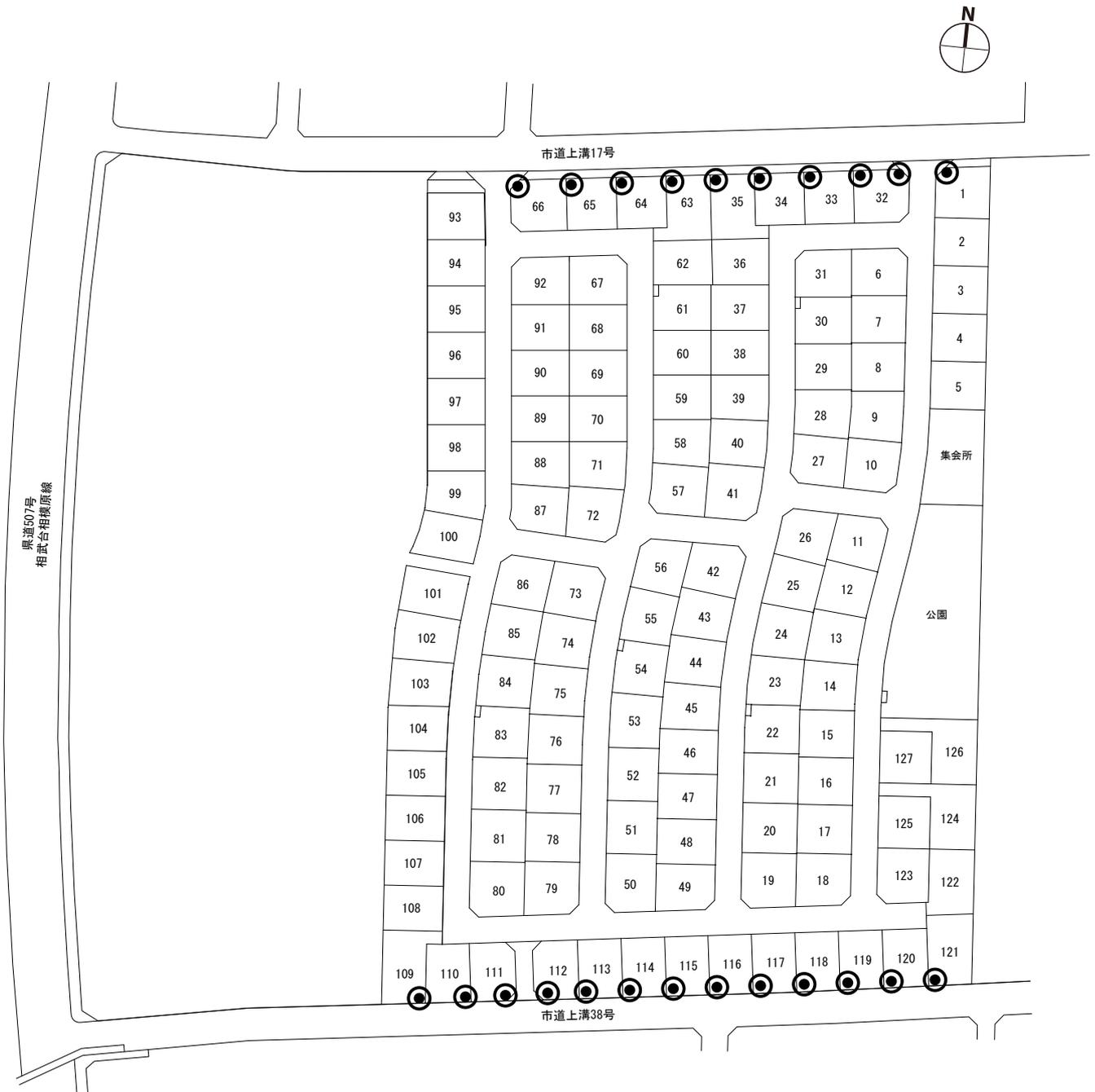
別図3 主庭方向位置図



凡例

↓.....主庭の向き

別図4 屋外照明器具配置図



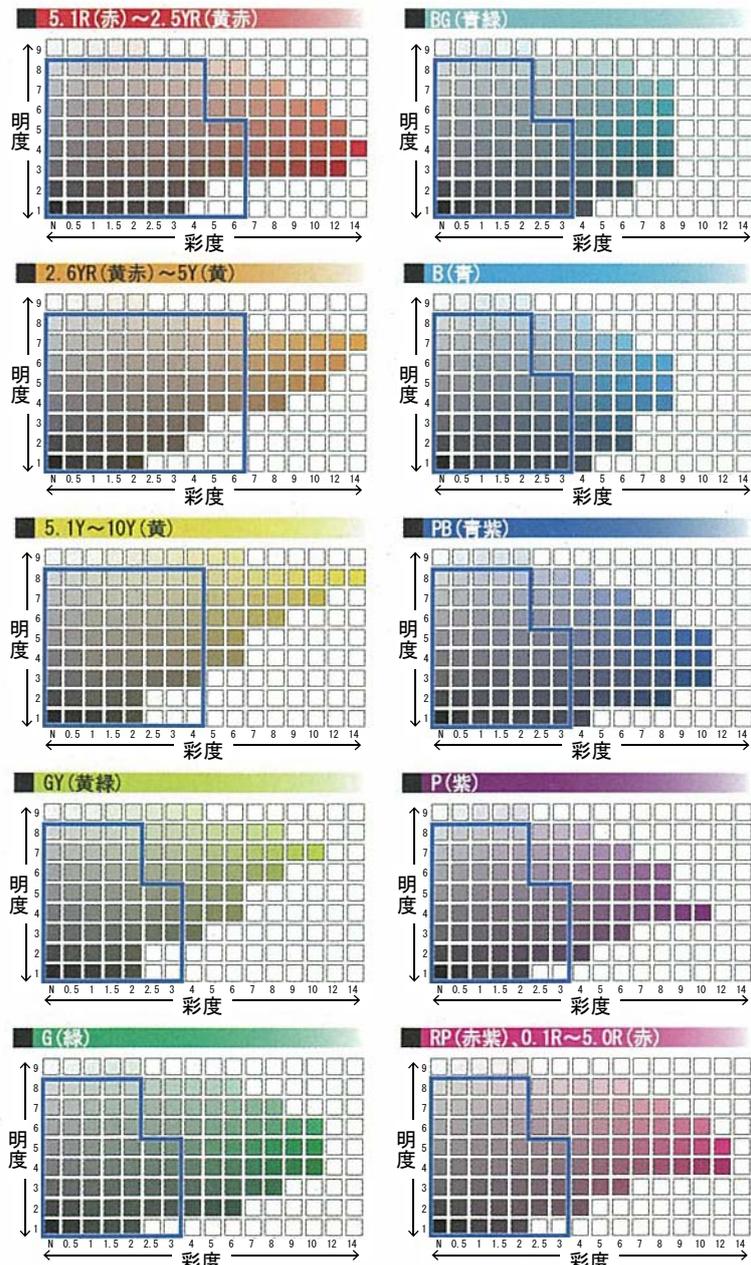
凡例

● . . . . . 照明器具

別表1 色彩基準（建築物の屋根）

| ●行為の制限 |       |           | 色相ごとの彩度区分    |              |             |                   |             |
|--------|-------|-----------|--------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|
| 色調     | 明度の区分 | 色相ごとの彩度区分 |              |              |             |                   |             |
|        |       | 0. 1R~5R  | 5. 1R~2. 5YR | 2. 6YR~5. 0Y | 5. 1Y~10Y   | GY~G~BG~B~PB~P~RP |             |
| 低彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.0以下        | 1.0以下        | 2.0以下       | 1.0以下             | 1.0以下       |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 1.0以下        | 2.0以下        | 3.0以下       | 2.0以下             | 1.0以下       |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 1.0以下        | 3.0以下        | 4.0以下       | 3.0以下             | 1.0以下       |
| 中彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.0を超え1.5以下  | 1.0を超え4.0以下  | 2.0を超え4.0以下 | 1.0を超え2.0以下       | 1.0を超え1.5以下 |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 1.0を超え2.0以下  | 2.0を超え4.0以下  | 3.0を超え6.0以下 | 2.0を超え4.0以下       | 1.0を超え2.0以下 |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 1.0を超え3.0以下  | 3.0を超え6.0以下  | 4.0を超え6.0以下 | 3.0を超え4.0以下       | 1.0を超え3.0以下 |
| 高彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.5を超える      | 4.0を超える      | 4.0を超える     | 2.0を超える           | 1.5を超える     |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 2.0を超える      | 4.0を超える      | 6.0を超える     | 4.0を超える           | 2.0を超える     |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 3.0を超える      | 6.0を超える      | 6.0を超える     | 4.0を超える           | 3.0を超える     |

：使用できない範囲

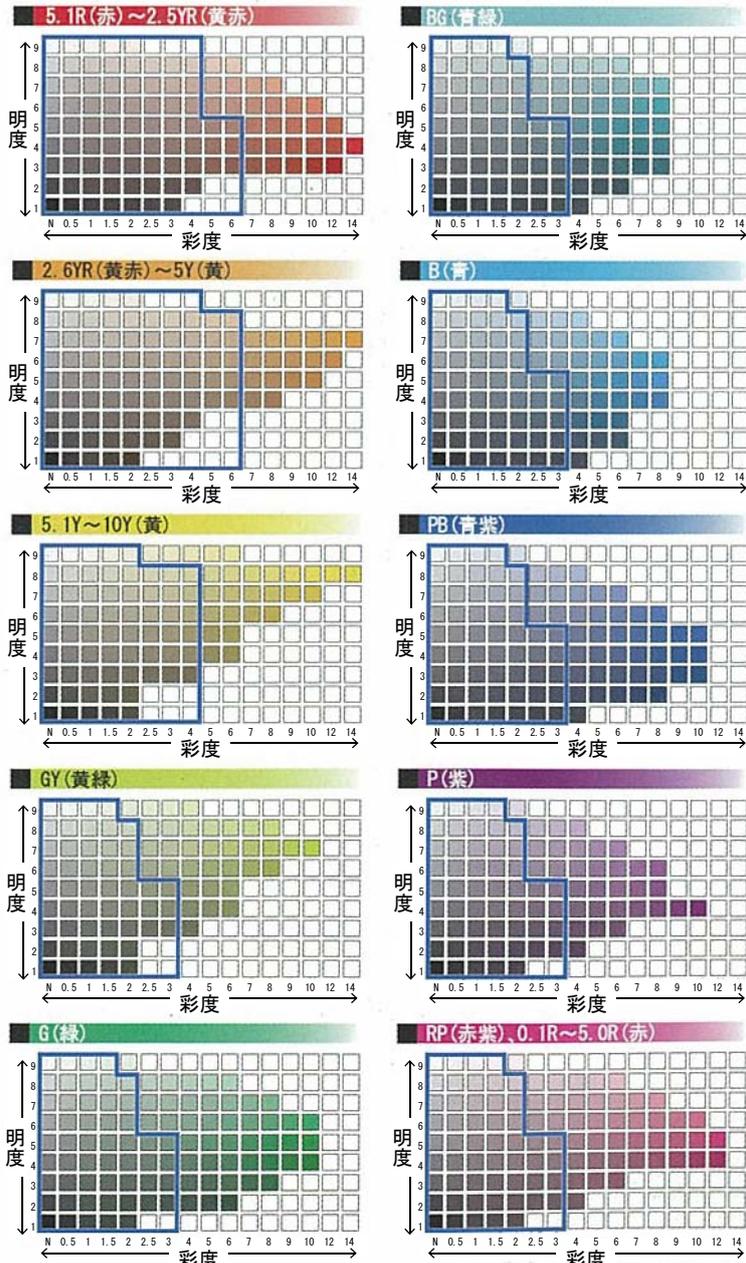


凡例  
 建築物の屋根の基調色として使用可能な色彩の範囲

別表2 色彩基準 (建築物の外壁・工作物)

| ●行為の制限 |       |           | 色相ごとの彩度区分   |             |             |             |                   |
|--------|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 色調     | 明度の区分 |           | 0.1R~5R     | 5.1R~2.5YR  | 2.6YR~5.0Y  | 5.1Y~10Y    | GY~G~BG~B~PB~P~RP |
| 低彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.0以下       | 1.0以下       | 2.0以下       | 1.0以下       | 1.0以下             |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 1.0以下       | 2.0以下       | 3.0以下       | 2.0以下       | 1.0以下             |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 1.0以下       | 3.0以下       | 4.0以下       | 3.0以下       | 1.0以下             |
| 中彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.0を超え1.5以下 | 1.0を超え4.0以下 | 2.0を超え4.0以下 | 1.0を超え2.0以下 | 1.0を超え1.5以下       |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 1.0を超え2.0以下 | 2.0を超え4.0以下 | 3.0を超え6.0以下 | 2.0を超え4.0以下 | 1.0を超え2.0以下       |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 1.0を超え3.0以下 | 3.0を超え6.0以下 | 4.0を超え6.0以下 | 3.0を超え4.0以下 | 1.0を超え3.0以下       |
| 高彩度    | 高明度   | 8.0を超える   | 1.5を超える     | 4.0を超える     | 4.0を超える     | 2.0を超える     | 1.5を超える           |
|        | 中明度   | 5.0を超え8以下 | 2.0を超える     | 4.0を超える     | 6.0を超える     | 4.0を超える     | 2.0を超える           |
|        | 低明度   | 5.0以下     | 3.0を超える     | 6.0を超える     | 6.0を超える     | 4.0を超える     | 3.0を超える           |

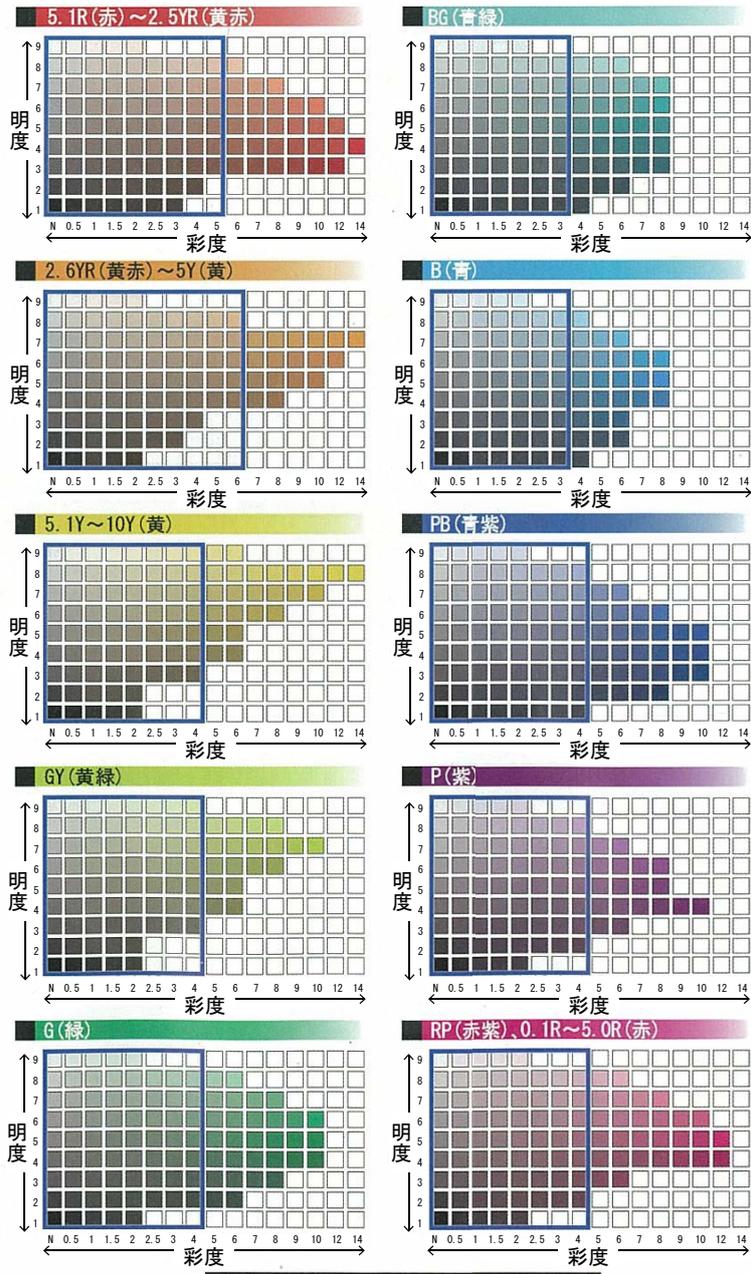
■ : 使用できない範囲



凡例  
 建築物の外壁・工作物の基調色として使用可能な色彩の範囲

別表3 色彩基準 (屋外広告物)

| 使用する色相                | 彩度      |
|-----------------------|---------|
| 0.1Rから10R             | 5以下とする。 |
| 0.1YRから5Y             | 6以下とする。 |
| 5.1Yから10G・0.1PBから10RP | 4以下とする。 |
| 0.1BGから10B            | 3以下とする。 |



凡例  
 屋外広告物の基調色として使用できる色彩の範囲