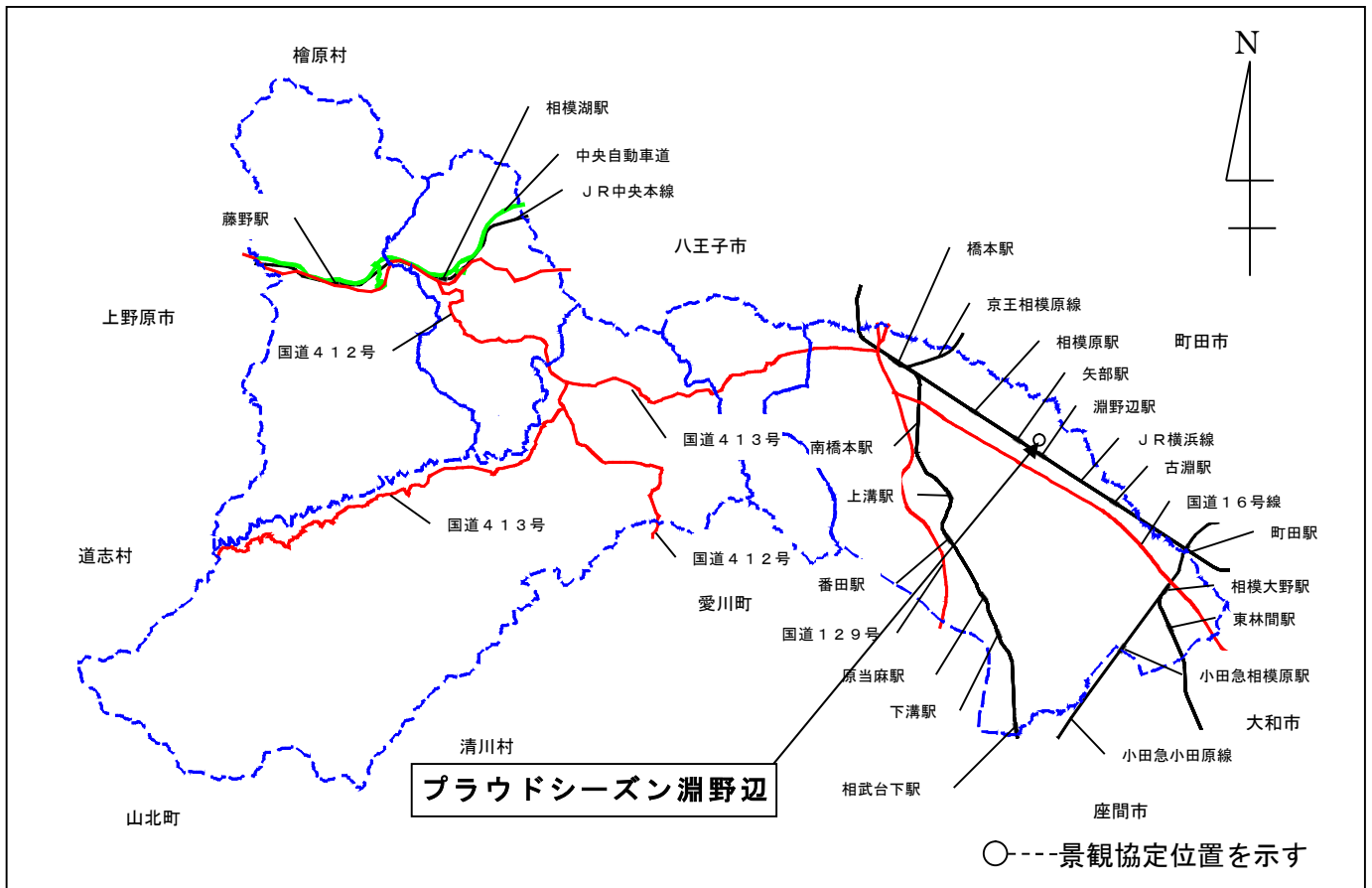
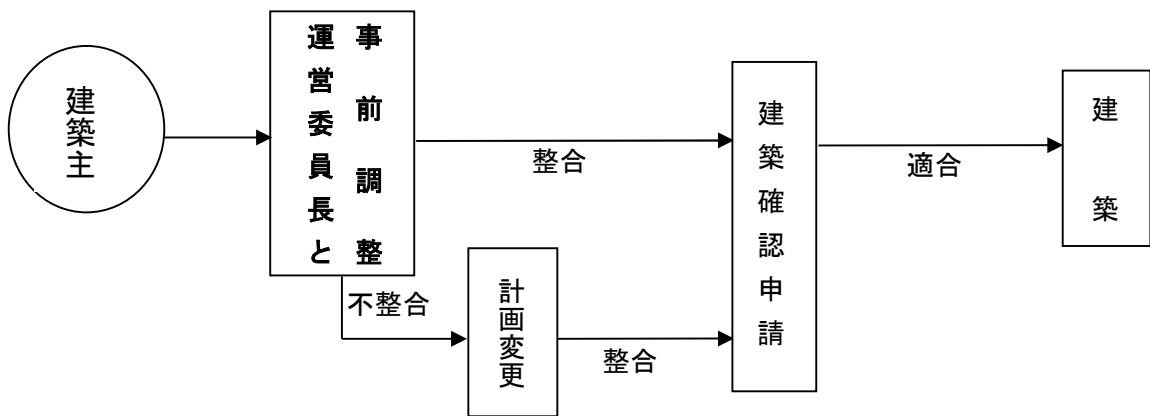


プラウドシーズン淵野辺景観協定

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

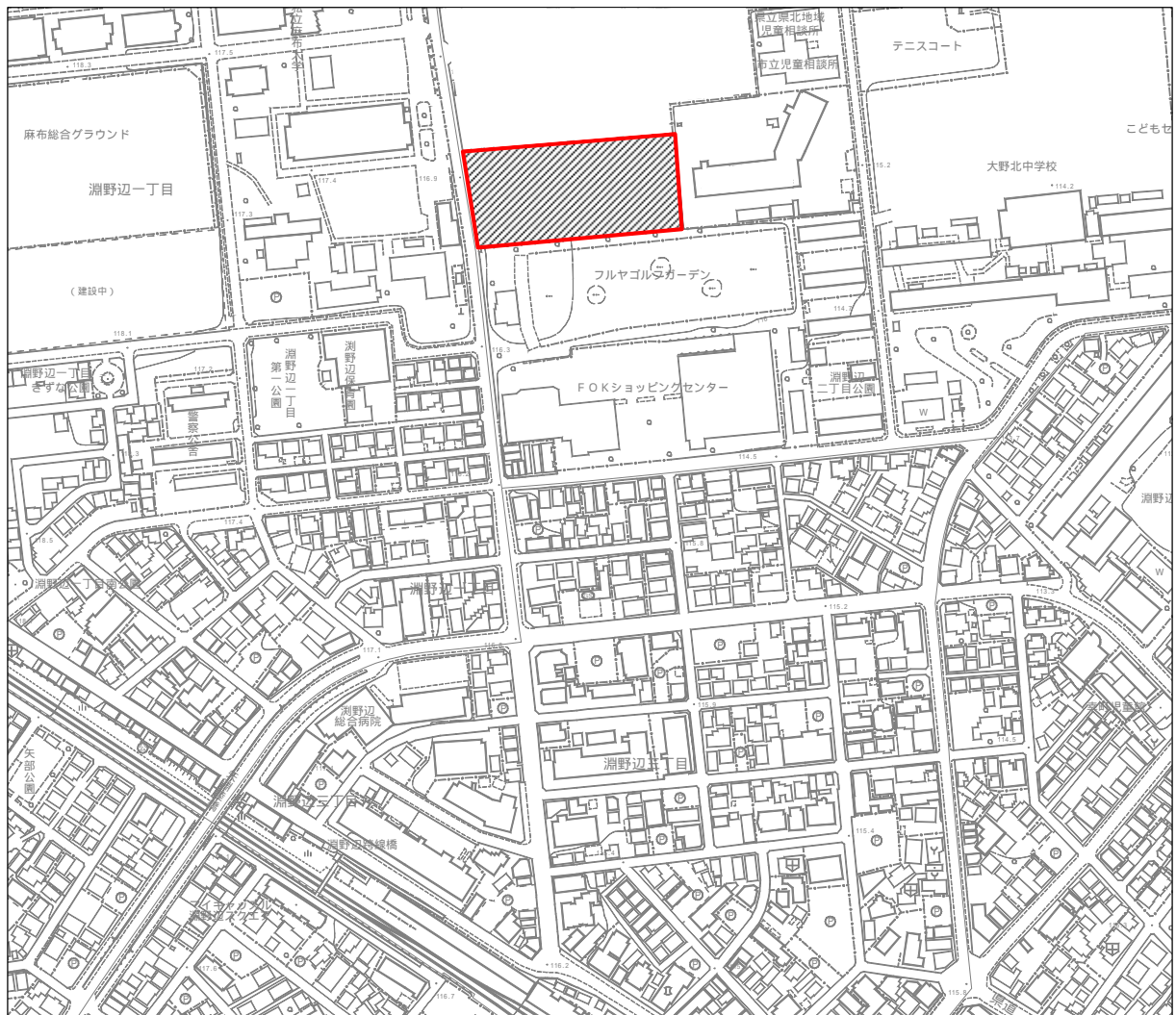
Eメール kensei@city.sagamihara.kanagawa.jp

<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、土地等の権利者が変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。

「プライドシーズン淵野辺」は、JR横浜線淵野辺駅から北へ約0.7kmに位置し、民間事業者の進める集合住宅と戸建て住宅一体開発のうち、戸建住宅エリアにおいて、景観協定により将来にわたり良好な景観を維持・継承してい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。

プライドシーズン淵野辺 景観協定 案内図



区域の概要

 景観協定区域

プラウドシーズン淵野辺景観協定書

(目的)

第1条 この「プラウドシーズン淵野辺」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。)及び相模原市景観条例等施行規則(平成22年相模原市規則第66号。以下「市規則」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、良好な景観と住環境を有するゆとりのある住宅地の形成と保全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)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 「地盤面」とは野村不動産株式会社(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。
- 3 「緑化」とは、まちなみの景観を美しく保つために、地被・芝類、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。
- 4 「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。

(協定の締結)

第3条 本協定は、法第81条第1項の規定により、区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権、賃借権及び使用借権を有する者(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。(以下協定を締結した者を「協定者」という。)

(協定の効力)

第4条 本協定は、申請者が定め、法第90条第1項の規定に基づき、相模原市長により認可を受ける。

- 2 本協定は、法第90条第4項の規定により、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 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は、市規則第33条の規定により、相模原市長へ届出を行う。

(景観協定区域)

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、別図「プラウドシーズン淵野辺景観協定区域図」に表示する区域とする。

(建築物の形態意匠、敷地、位置、規模及び用途に関する基準)

第6条 区域内の建築物の形態意匠、敷地、位置、規模及び用途は、次に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は建築基準法に定める第1種低層住居専用地域において、建築できるものとする。

(2) 建築物の敷地の面積は、100平方メートル以上とする。

(3) 建築物の敷地の地盤面の高さは、変更してはならない。ただし、外構工事のための切り土及び盛土については、この限りでない。

(4) 建築物の最高高さは、地盤面から10メートル以下とし、かつ、建築物の軒の高さは、地盤面から7メートル以下とする。

(5) 屋根、外壁等の形態意匠及び色彩は、景観に配慮するとともに、良好な周辺環境に調和し、落ち着いたものとする。

(工作物の規模、構造及び形態意匠に関する基準)

第7条 道路に面して設置する垣又は柵の構造は、良好な景観を形成するよう生垣又は透視可能で周辺環境と調和したフェンス等とする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが0.6メートル以下のもの、あるいは門柱・門扉、コーナーウォール等にあってはこの限りでない。

(緑化に関する基準)

第8条 区域内の緑化は、次に定める基準によらなければならない。

(1) 各区画に占める緑化面積の割合は、次の「緑化計算算定基準」に基づき、敷地面積の18パーセント以上とする。

「緑化計算算定基準」

樹木等の種別・植栽時の樹高に応じて、次の表に掲げる面積に換算した数値の合計を緑化面積とする。

樹木等の種別	植栽時の樹高	面積
高木	3.0メートル以上 5.0メートル未満	7平方メートル
中木	1.2メートル以上 3.0メートル未満	3平方メートル
低木	0.2メートル以上 1.2メートル未満	0.25平方メートル
地被・芝類		面積に 0.2 を乗じて得た面積

(2) 敷地内の植栽は、景観を損なわないようその維持管理に努めるものとし、特に玄関アプローチや駐車場等を除く道路に面する側は、緑化に努め、これを保全するものとする。

(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 9 条 屋外広告物の設置及び掲示をしてはならない。ただし、面積が 0 . 3 平方メートル以下であり、その形態及び色彩が周辺環境との調和に配慮されたものはこの限りでない。

(防犯等に関する基準)

第 1 0 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。

(緑化の維持に関する基準)

第 1 1 条 区域内の住民は、植栽の維持管理に努めるとともに、隣地側への枝葉の越境や通行に支障がでるような道路への越境がないよう努めるものとする。

(清掃活動・道路の使用に関する基準)

第 1 2 条 区域内の住民は、まちの清掃に努めるとともに、ゴミ箱の路上使用などまちの美観を損なう行為又は歩行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 1 3 条 次に掲げる行為については、第 6 条から第 9 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14条 本協定に関する事項を運営するため、プラウドシーズン淵野辺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 委員会には次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 2名

4 委員長及び副委員長は、委員の互選とする。

5 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を総括する。

6 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。

7 委員は、委員長及び副委員長を補佐するとともに、協定運営の業務にあたる。

8 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。

9 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。

10 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。

11 委員会は、協定の区域等を表示する明示板の自主設置に関し、相模原市長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15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

(裁判所への提訴)

第16条 委員長は、違反者が前条に規定する勧告に従わないときは、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 前項の提訴手続に要する費用は、違反者の負担とする。

(有効期間)

第17条 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19条に規定する協定の廃止の申請がない場合は、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。

3 前2項の規定にかかわらず、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。

(協定の変更)

第18条 土地の所有者等は、本協定を変更しようとする場合は、法第84条の規定により、その全員の合意をもってその旨を定め、これを市規則第28条の規定により、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19条 土地の所有者等は、本協定を廃止しようとする場合は、法第88条の規定により、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを市規則第31条の規定により、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。

(協定の継承)

第20条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を移転する場合は、新たな土地の所有者等にこの協定書の写しを引き渡し、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。

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。

(効力の継承)

第21条 本協定は、法第86条の規定により、相模原市長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22条 土地の所有者等が、本協定に適合する建築後に、区域内で、第6

条から第9条までに定める基準に係る内容の変更を行う場合は、その行為が本協定に適合するものであることについて、事前に委員会に協議し、その確認を受けなければならない。

- 2 委員会は、前項の協議を受けた場合には、その行為が本協定に適合することを確認しなければならない。

(疑義の処理)

第23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。

(補則)

第24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、市規則第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。

(協定書の保管等)

- 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 プラウドシーズン淵野辺景観協定区域図

プラウドシーズン淵野辺景観協定区域図

(別図)



景観協定区域



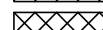
景観協定区域に含まれない部分



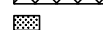
..... 道路



..... 公園



..... 下水道用地



..... ごみ集積所