

## リーフィア南大沢（八王子市鎌水2丁目98番）景観協定書

### （目的）

第1条 リーフィア南大沢（八王子市鎌水2丁目98番）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。）及び八王子市景観条例（平成23年3月28日八王子市条例第10号、以下「条例」という。）の規定に基づき、第4条に定める景観協定区域（以下、「区域」という。）内における良好な景観形成のために必要な基準を定め、住宅地としての利便性を高め、かつ、良好な景観と環境を形成することにより、住民が愛着を持ち魅力を感じる住宅地の形成を促進し、快適な生活環境の確保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意義は、法、条例、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。

### （協定の締結・効力）

第3条 本協定は、小田急不動産株式会社が締結し、八王子市長により認可を受ける。

2 本協定は、区域内の土地に2以上の土地所有者または借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった時から効力を発する。

### （協定区域）

第4条 本協定の目的となる区域は、別添区域図に表示する区域とする。

### （建築物の形態意匠等に関する基準）

第5条 区域内の建築物の形態意匠等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の屋根は1/10以上の勾配屋根とし、本協定区域内の調和を図り、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮するものとする。
- (2) 建築物の意匠及び色彩は、区域内の調和を図り、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮し、以下の基準によるものとする。
  - (a) 建築物の外壁基本色の色彩は、次に掲げる色彩とする。
    - ・色相0.0YR～5.0Yで明度6.0以上8.5以下、彩度3.0以下
  - (b) 外壁各面の1/5以下の面積で使用する強調色の色彩は、次に掲げる色彩とする。
    - ・色相0.0R～4.9YRで彩度4.0以下
    - ・色相5.0YR～5.0Yで彩度6.0以下
    - ・色相その他で彩度2.0以下
  - (c) 屋根の色彩は、次に掲げる色彩とする。
    - ・色相0.0R～5.0Yで明度6.0以下、彩度5.0以下

(区域内の敷地、建築物の高さ、位置、規模及び建築設備等に関する基準)

第6条 区域内の敷地、建築物の高さ、位置、規模及び建築設備等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (2) 建築物の高さは地盤面から10メートルを超えないものとする。なお、地盤面とは別添資料の当該地開発行為実施時の開発登録簿に示す高さをいう。
- (3) 敷地の地盤面の高さは原則として本協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土、建築工事に関わる残土による30センチメートル程度の地盤上昇については、この限りではない。
- (4) 建築物の敷地は、本協定締結の別添区域図に示す区画とし、区画の形状の変更は出来ないものとする。ただし隣接した区画を統合する場合、統合した区画を区域図に示す区画に分割する場合はこの限りではない。

(工作物の形態、意匠、位置及び規模等に関する基準)

第7条 区域内の工作物の形態、意匠、位置及び規模等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地周辺に塀等を設ける場合は50%以上透過性のあるフェンスもしくは生垣等とする。ただし、門柱、門扉、立柱、同一直線方向につき幅2メートル以内の範囲で設置する壁・フェンス又は地盤面からの高さが0.5メートル以内の壁・フェンスについてはこの限りではない。
- (2) 土留め及び擁壁の上若しくはそれから張り出すように建築物又はフェンス等を除く工作物(デッキ等)を設けてはならない。
- (3) TVアンテナ、アマチュア無線アンテナ及びこれらに類するものを設置する場合は、地盤面から7メートルを超えないものとする。

(土留めおよび擁壁の形態、意匠に関する基準)

第8条 区域内の土留め及び擁壁の形態、意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 高さ1.5メートル以上の土留めおよび擁壁の道路に面する部分は化粧型枠を使用したものとする。
- (2) 市道由木636号線沿いおよび、市道由木813号線のスロープ沿いの土留め及び擁壁は傾斜のついた石積み擁壁とする。

(緑化に関わる基準)

第9条 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、特に駐車場や玄関アプローチ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。

- 2 土地の所有者等は、植栽した樹木等が良好に育成するように病虫害駆除、施肥、剪定等維持管理に努めるものとする。

- 3 本協定区域内は区域外周部を緑で囲むことを目的として、区域東側の市道由木636号線沿いの歩道と擁壁の間と、市道由木813号線内のスロープ以外の植栽帯がない部分に擁壁を設置する場合は、擁壁を敷地境界から後退させて植栽帯を設けるものとする。

(屋外広告物に関する基準)

第10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はない。

(有効期間)

第11条 本協定の有効期間は、認可の日から起算して10年とする。

- 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12条に定め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、以後この例による。

(協定の変更及び廃止)

第12条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、八王子市長に申請してその認可を受けなければならない。

- 2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、八王子市長に申請してその認可を受けなければならない。

- 3 本協定区域内に存する68区画の宅地について、各敷地の土地又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の土地所有権又は借地権を有する者とみなす。また、隣接する敷地が統合された場合も、本協定締結時の区画に基づいて、それぞれ一の土地の所有権等が存在するものとみなす。

(効力の承継)

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権もしくは借地権を移転しようとする場合において、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。

(運営委員会)

第14条 本協定に関する事項を運営するため、リーフィア南大沢（八王子市鎌水2丁目98番）景観協定運営委員会（以下、委員会という。）を設置し、次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 2名

委員 若干名

- 2 委員は、区域内の土地の所有者等の互選とする。
- 3 委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、委員会を代表する。
- 4 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代行する。

6 委員の任期は1年とし、再任することができる。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

(建築等の届出)

第15条 土地の所有者等は、区域内に建築物の建築を行う場合又は敷地の変更を行う場合は、委員会にその内容を届出するものとする。

2 委員会は、前項の場合、その内容が第5条から第9条の基準に適合していることを確認し、届出の日から起算して15日以内にその結果を書面により通知するものとする。

3 土地の所有者等は、前項の通知があった後に、建築確認申請を行うものとする。

4 本協定に抵触する恐れのある建築確認申請不要の外壁の塗り替え、軽微な増改築、工作物の新設等についても、委員会に届出を行うものとする。

(違反者に対する措置)

第16条 委員長は、本協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合においては、委員会の決定に基づき、違反者に対して当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

2 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第17条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者とその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行または違反建築物の除去を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 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(補則)

第18条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

2 第5条から第10条の基準について、委員会が特別に認めたものについてはこの限りでない。

(適用除外)

第19条 景観協定区域内に存する土地及び建物について、建築等に関する工事のための仮設建物の設置ならびに販売を目的とする事務所および看板等の設置は、当該土地及びその用に供する土地について、その使用期間に限り本協定を適用しない。

(附則)

- 1 本協定書を2部作成し、1部を八王子市長に提出し、1部を委員長が保管し、土地の所有者等の全員に写しを配布する。
- 2 第14条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、小田急不動産株式会社が委員会を代行し、本協定に関する一切の事項を処理する。

以上の景観協定を定める。

平成25年11月18日

東京都渋谷区初台一丁目47番1号  
小田急不動産株式会社  
代表取締役 雪竹 正英