

八王子みなみ野シティ結びのまち景観協定

目次

- 第1章 総則（第1条－第5条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第6条）
- 第3章 良好な景観形成のために定める基準
 - 第1節 建築物に関する基準（第7条－第11条）
 - 第2節 工作物に関する基準（第12条－第18条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第19条－第21条）
 - 第4節 屋外広告物に関する基準（第22条）
 - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第23条－第24条）
- 第4章 運営委員会（第25条－第28条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第29条－第30条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第31条）
- 第7章 雑則（第32条－第37条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第6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、地区計画に掲げる目標や方針の実現を目指すとともに、良好な景観の維持増進を図ることにより、区域内外の住宅地の調和に資することを目的とする。

（協定の名称）

第2条 この協定は、八王子みなみ野シティ結びのまち景観協定（以下「協定」という。）と称する。

（用語の定義）

第3条 この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）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによる。

（協定の設定）

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づく申請を行う、ミサワホーム株式会社、パナソニックホームズ株式会社、トヨタホーム株式会社、スウェーデンハウス株式会社、住友林業株式会社、東京セキスイハイム株式会社、旭化成ホームズ株式会社、三井ホーム株式会社、積水ハウス株式会社、大和ハウス工業株式会社が設定し、協定区域内の土地の所有権を有する者及び借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）へ継承する。

（地区計画の遵守）

第5条 当景観協定区域は、南八王子地区地区計画「生活関連施設C地区」となっているため、その地区計画の制限内容を遵守する。

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6条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「区域及び区分図」に表示する区域とする。

2 協定区域内は、宅地、宅地A、宅地B、施設用地A、共有緑地、宅地A緑地に区分する。

第3章 良好な景観形成のために定める基準

第1節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第7条 宅地に建築することができる建築物は、建築基準法別表第二(イ)項第1号に定める住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く。)、同項第2号に定める兼用住宅、同項第8号に定める診療所、これらに付属する建築物とする。

2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定めるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(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。)とする。

(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)

(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービスを営む店舗

(4) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。)

(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(6) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。)

3 宅地Aにおいては、住宅、兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3)、病院、病院の付帯施設(長屋、寄宿舍、共同住宅、診療所、集会所、店舗、事務所、福祉施設、教育施設)及びこれらに付属する建築物、以外の建築物は建築することができない。

4 宅地Bにおいては、住宅、兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3)、診療所(訪問診療所に限り)、事務所・福祉施設(訪問介護ステーション、訪問看護ステーション、居宅介護支援事業所及びこれらに類するものに限り)、長屋・寄宿舍・共同住宅(病院従事者の宿舍に限り)及びこれらに付属する建築物以外の建築物は建築することができない。

(建築物の規模)

第8条 建築物の階数は、地階を除き2階以下とする。

ただし、別紙2「建物制限図」に示す17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27区画及び宅地Bについては、建物の階数を地上3階以下とする。

2 建築物の最高高さは、建築基準法の地盤面より10メートル以下とする。

- 3 建築物には屋上を設けることはできない。ただし、別紙2「建物制限図」に示す17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27区画及び宅地Bについては、屋上を設けることができる

(建築物の位置)

第9条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から（以下「外壁等」という）北側地区外道路（八3・3・2）境界までの距離は、6.0メートル以上とする。

- 2 宅地Bにおいては、外壁等の面から隣地境界までの距離は、1.5メートル以上とする。
- 3 駐車場又は駐輪場に軒の高さが2.3メートル以下の上屋を設ける場合は、柱面から道路境界までの距離は0.6メートル以上、屋根の先端から道路境界までの距離は0.6メートル以上とする。

(建築物の形態意匠)

第10条 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、まちなみ景観を損なうことなく、周囲との調和に配慮する。

- 2 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩基準は、別紙3「色彩基準」とする。
- 3 別紙2「建物制限図」に示す壁面の窓ガラスは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラス又はカスミガラスや内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界から2.5メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。

(建築物の敷地)

第11条 敷地の区画の統合は、できないものとする。ただし、別紙2「建物制限図」に示す17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27区画は、二区画を統合できるものとする。また、まちなみ樹木と敷地の照明は、統合前の各宅地の基準とする。

- 2 別紙2「建物制限図」に示す敷地の地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事、自動車車庫等の軽微な築造又は、宅地Aの建築計画により地盤の変更を行う場合、第25条に定める景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。
- 3 各敷地の車の出入口は、別紙4「1台目駐車場位置図」に示すとおりとする。
- 4 各敷地の人の出入口は、地区外道路（八3・4・8）及び北側地区外道路（八3・3・2）には設けてはならない。
- 5 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「1台目駐車場位置図」に示すとおりとする。ただし、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27区画は、駐車場の向きを変更することはできる。また、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27区画は、1台目駐車場位置に建物一体型の車庫を設けることはできる。
- 6 アプローチ及び駐車場において、道路境界から奥行0.6メートル部分は、委員会が定めた自然石仕上げとしなければならない。ただし、アプローチ階段部分は除くものとする。

第2節 工作物に関する基準

(道路境界に面する垣又はさくの構造の制限)

第12条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 地区外道路（八 3・4・8）沿いは、委員会が指定する垣又はさくとする。
- (2) 宅地の街区道路沿いに垣又はさくを設ける場合は、生垣又は低灌木・中木としなければならない。ただし、道路と宅地の高低差が 0.5メートル以上ある場合は、生垣又は低灌木の内側にフェンスを設けることができる。
- (3) 宅地Aの街区道路沿いは、土留めの上の宅盤に高さ 1.2メートル以上の生垣、土留めの下に低灌木としなければならない。ただし、道路と敷地の高低差が 0.5メートル以上ある場合は、生垣の内側にフェンスを設けることができる。
- (4) 宅地Bの街区道路沿いは、車や人の出入口を除き、高さ 1.2メートル以上の生垣としなければならない。
- (5) 歩行者専用道路沿いの敷地は、道路と敷地の高低差が 0.5メートル以上ある場合は、生垣の内側にフェンスを設けることができる。また、25、26、38、39区画においては、生垣の外側にフェンスを設けることができる。

（隣地境界に面する垣又はさくの構造の制限）

第 13 条 隣地境界の垣又はさくは、地盤面の高い方の敷地内に設けなければならない。

2 隣地境界に面するか垣又はさくの構造は、生垣、フェンス、生垣又は低木とフェンスを組み合わせたものとしなければならない。

3 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から 0.3メートル以上後退して設置しなければならない。

（土留めの制限）

第 14 条 別紙 1「区域及び区分図」に示す道路及び隣地に面する土留めは、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 宅地及び宅地Bの街区道路沿いに土留めを設ける場合は、街区道路境界から 0.3メートル以上後退し、0.3メートルの後退部分は低木又は地被類の植栽を設ける。

ただし、街区道路境界から 1.5メートル以上後退して土留めを設ける場合は、後退部分に低木と地被類の植栽は設けなくてよい。また、歩行者専用道路沿いの土留めは、街区道路境界から後退しなくてもかまわない。

(2) 宅地Aの街区道路沿いの土留めは、街区道路境界から 0.3メートル以上後退し、0.3メートルの後退部分は低木又は地被類の植栽を設ける。ただし、道路高から 1.2メートル以上の土留めを設ける場合は、0.5メートル以上後退し、その後退部分には低木と地被類の植栽を設けなければならない。また、街区道路沿いの土留めの高さは、道路高から 1.8メートル以下としなければならない。

(3) 隣地境界の土留めは、地盤面の高い方の敷地内に設けなければならない。

(4) 既存の擁壁の上部に土留めを増積みすることはできない。

(5) 地区外道路（八 3・4・8）沿いの土留めは、道路境界から 0.2メートル以上後退し、0.2メートル以上の後退部分は、低木又は地被類の植栽を設ける。

（工作物の規模）

第 15 条 門塀、門扉、花台の高さは、2.0メートルを超えてはならない。

2 駐車場扉、ゲートの高さは、3.0メートルを超えてはならない。

(工作物の位置)

第16条 門塼、門扉、花台、駐車場扉、ゲートを設置する場合は、街区道路及びメイン道路の境界より0.6メートル以上後退しなければならない。ただし、高さが0.4メートル以下のものは、この限りではない。

2 北側地区外道路(八3・3・2)沿いに工作物を設ける場合は、北側地区外道路(八3・3・2)境界より3.5メートル以上後退しなければならない。

3 地区外道路(八3・4・8)沿いに工作物を設ける場合は、委員会が指定する垣又はさくの背後に設けるものとする。ただし宅地39の土留め下の既存の工作物は除くものとする。

(工作物の材料)

第17条 宅地の門柱のデザインおよび材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

(通信アンテナ等)

第18条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 通信アンテナを設置する場合は、当該敷地の建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。

3 線状アンテナは設置してはならない。

第3節 緑化に関する事項

(まちなみ樹木)

第19条 別紙5「まちなみ樹木図」に示すまちなみ樹木を、次の各号に定める場所に植栽しなければならない。

(1) ゲートツリー、ランドツリー(樹高5メートル以上)、アイストップツリー(樹高3.5メートル以上)、コーナーツリー(樹高3.5メートル以上)は、道路境界から3.0メートル以内に設けなければならない。樹種は委員会が指定した樹種としなければならない。

(2) シンボルツリーは、各宅地に1本を道路境界から3.0メートル以内に設けなければならない。ただし、シンボルツリーは、敷地の道路に接道している部分が5.0メートル以下の場合は、道路境界から3メートルを超えてもかまわない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(3) 歩行者専用道路沿いの宅地は、歩行者専用道路沿いに、高さ1.0メートル以上の生垣を設けなければならない。ただし、歩行者専用道路に1台目駐車場が隣接する場合は、メイン道路境界及び街区道路境界から5.5メートルの部分までは、地被類植栽または生垣とする。樹種は委員会が指定した樹種としなければならない。

(4) 宅地Aのシンボルツリー(樹高3.5メートル以上)は、街区道路境界から3.0メートル以内に11本を等間隔に設けなければならない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(5) 宅地Bのシンボルツリー(樹高3.5メートル以上)は、街区道路境界から3.0メートル以内に4本を設けなければならない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(6) 宅地A及び宅地Bの街区道路沿いは、人や車の出入口を除き、高さ1.2メートル以上の生垣を設けなければならない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(7) 宅地A緑地の植栽は、委員会が指定した低木、中木、高木植栽とする。

- (8) 4 4、4 5、6 0、7 6、7 8、1 2 3、1 2 4 区画のメイン道路に面する隅切り部分を除いた部分は、高さ1.2メートル以上の生垣としなければならない。ただし、一部生垣の間に低・中木を設けることができる。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(敷地の緑化)

第20条 宅地は、前条に定めるまちなみ樹木のほか、樹高2.0メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各1本以上植栽しなければならない。

- 2 宅地Aはまちなみ樹木のほか、樹高2.0メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各11本以上植栽しなければならない。
- 3 宅地Bはまちなみ樹木のほか、樹高2.0メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各4本以上植栽しなければならない。
- 4 隣地の1台目駐車場に面する部分（道路境界から奥行2.5メートルまでの部分）には、低灌木を植栽しなければならない。ただし、1台目駐車場が隣地間で並ぶ場合は、隣地境界縁石より幅0.1メートル以上として地被類植栽又は低灌木としなければならない。

(樹木の維持管理)

第21条 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木の健全な育成を図るため、灌水、病虫害駆除、剪定及び施肥を行わなければならない。

- 2 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木に枯死又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。
- 3 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が生長した際の樹高や枝張（葉張）により、周辺環境に悪影響を与えないように適切に管理しなければならない。
- 4 前3項に係る経費は、土地所有者等が負担しなければならない。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第22条 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、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 形態及び色彩は、建築物及び周辺の景観と調和したものであること。
- (3) 地上から上端の高さは、2.0メートル未満であること。
- (4) 合計表示総面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (5) ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

(敷地の照明)

第23条 宅地の街区道路沿いには、次の各号に定める照明を設置しなければならない。但し、街区道路に接道部分が5.0メートル以下の宅地においては、道路沿いに設けなくてもかまわない。

- (1) 門灯1箇所
- (2) ガーデンライト2箇所以上

2 宅地Aは、街区道路沿いにガーデンライト 36 箇所以上、宅地Bは、街区道路沿いにガーデンライト 12 箇所以上の照明を設置しなければならない。

3 歩行者専用道路沿いの宅地は、歩行者専用道路沿いにガーデンライト1箇所を設置する。

4 敷地の照明は、暗くなると自動的に点灯するEEスイッチを設置する。

(自動販売機)

第24条 自動販売機を設置してはならない。ただし、施設用地Aにおいては、除くものとする。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第25条 この協定の運営に関する事項を処理するため、八王子みなみ野シティ結びのまち景観協定運営委員会を設置する。

2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。

3 委員会は、この協定の運営及び審査等に関して、専門的知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

(役員)

第26条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。

4 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、その職務を代理する。

5 会計は、この協定の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第27条 委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

2 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。

(協議対象行為)

第28条 土地所有者等は、次に掲げる協議対象行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、第1条の目的とする良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めた軽微なものについては、この限りでない。

(1) 建築物の新築、増築、改築、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

(2) 工作物の新設又は形態意匠の変更

(3) まちなみ樹木の新設又は移植

(4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更

(5) 照明の新設又は形態意匠の変更

2 委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合、当該協議対象行為が第3章の規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

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29条 委員長は、委員会の決定に基づき、この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正する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、前項の請求があった場合、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第30条 委員長は、委員会の決定に基づき、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、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せ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弁護士報酬その他の一切の費用は、違反者の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第31条 この協定の有効期間は、八王子市長の認可日から10年間、効力を有する。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件により継続されるものとし、以後同様とする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第32条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有権又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第33条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の変更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 この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の廃止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。

(協定書の引渡)

第34条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、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、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、委員会の定める事項を書面により委員会へ届け出なければならない。

(経費)

第35条 この協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担する。

(補則)

第36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場合は、委員会が細則を設けて、誠意をもって解決する。

(適用除外)

第37条 第6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

(経過措置)

- 1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置する。

(協定書の保管)

- 3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

景観協定認可日 令和2年3月13日

基準の適用 部位・面積	色相	明度	彩度
外壁色	0.0R~5.0Y	3.0以上8.5未満	4.0以下
	その他		1.0以下
屋根色 (勾配屋根)	0.0R~5.0Y	6.0以下	4.0以下
	その他		2.0以下
強調色	0.0R~4.9YR	-	4.0以下
	5.0YR~5.0Y	-	6.0以下
	その他	-	2.0以下

- ・外壁基本色：外壁各面の 4/5 以上は、「外壁基本色」の基準に適合した色彩を用いる。
- ・強調色：外壁に表情をつける場合など、外壁各面の 1/5 以下の範囲で、「強調色」の基準に適合した色彩を用いることができる。
- ・屋根色：勾配屋根の色彩は、「屋根色」の基準に適合した色彩を用いる。

- 外壁色
- 強調色
- 屋根色





