

# 大徳原周辺地域 景観形成住民協定書

## (前文)

駒ヶ根市大徳原地域は西に中央アルプス南駒ヶ岳、東に南アルプス仙丈岳を望み、中田切水系の清らかな河川と歴史的にも由緒のある美しい田園地帯であります。

また、当地域内を中央道西宮線と広域農道が横断し、周辺にはJICAの青年海外協力隊訓練所、サービスエリア並びに老人・児童福祉が設置されているなど自然と調和された景観を形成しています。

私たちは、自然と住民との長いかかわりの中ではぐくまれてきたこの美しい景観を、守り、育て、これを次の世代に引き継いで行くために、この協定を締結します。

## (目的)

第1条 この協定は、大徳原自治組合地域及びその周辺地域における環境整備と景観形成に必要な事項について協定し、美しいまちづくりを進めることを目的とします。

## (景観形成住民協定地域)

第2条 この協定の対象となる地域(以下「協定地域」という。)は、別図に示す福岡区大徳原自治組合の地域とし、既に景観形成住民協定が締結されている「広域農道沿線景観形成住民協定地域」を除く地域とします。

## (協定の締結)

第3条 この協定は、協定地域の土地所有者並びに建築物等の所有を目的とする地上権者、及び賃借権者の3分の2以上の合意により締結します。(以下協定を締結した者を「協定者」といいます。)

## (協議会)

第4条 この協定の運営に関する事項を処理するため、大徳原周辺地域景観形成住民協定協議会(以下「協議会」という。)を設置します。

2 協議会の組織、運営等の必要な事項は別に規約で定めます。

## (協定地域における協定者の責務)

第5条 協定者は、協定を順守するとともに、協定地域の環境美化に務めます。

## (景観形成基準)

第6条 協定地域における良好な景観の創出のために必要な基準(以下「景観形成基準」という。)を定め、これに適合するように務めます。

## (協定地域における行為の届出等)

第7条 協定地域において、次に掲げる行為、又は手続等をしようとするときは、事前に協議会と協議するものとします。

- (1) 農業振興地域除外(農振除外申請)
- (2) 農地転用(農地転用申請)
- (3) 土地の造成
- (4) 建築物、工作物等の新築、増築、改築、移転、外観の変更(確認申請等)
- (5) 柵、擁壁等の設置
- (6) 屋外広告物の設置
- (7) 自動販売機の設置

2 第1項の協議に係る必要な事項は、別に定める。

(審査会)

- 第8条 協議会は、前条の規定による協議について審査するため、審査会を設置します。
- 2 協議会長は、前条の規定による協議があった場合は、すみやかに審査会を開催し、景観形成基準に適合するかどうか審査し、適合することを確認した場合は、その旨を文書をもって申請者に回答するものとします。
  - 3 協議会長は、前項において、当該協議に係る行為が、景観形成基準に適合しない場合、又は景観形成基準に定めのない事項で地域の環境に影響を及ぼす恐れがあると判断される場合は、説明会の開催を求めることができるものとします。
  - 4 審査会の構成、運営等必要な事項は別に定めます。

(協定の効果)

- 第9条 協定地域の権利を移転する場合は、譲受人に協定内容を引継ぐものとします。
- 2 協定の施行日以降、新たに協定地域に権利を取得した者に対しても、協力を求めるものとします。
  - 3 協定地域では、協定者以外の土地所有者、及び建築物等の所有者並びに借地権者等に対しても、この協定内容について協力を求めるものとします。

(協定の有効期間)

- 第10条 協定の有効期間は、締結の日から満10年間とし、期間満了前に協定者の過半数から改定及び廃止の申し出がなかった場合は、更に10年間延長されるものとし、以降同様とします。

(協定の改定及び廃止)

- 第11条 この協定者の内容、及び景観形成基準を変更しようとする場合は、第3条同様権利者の3分の2以上の合意を必要とするものとします。ただし、協定地域に隣接する協定地域外の土地の権利者が、新たにこの協定に参加しようとするときは、参加者が、協議会に合意の意思表示を書面で行い、協議会がこれを認めた場合は、協定地域に編入できるものとします。
- 2 この協定を廃止する場合は、協定者の過半数の合意を必要とします。

(補 足)

- 第12条 この協定に規定するもののほか、協定の実施に関して必要な事項は別に定めます。

附 則

- この協定は、平成13年4月1日から効力を発するものとします。

# 大徳原周辺地域景観形成基準

## 1 土地利用及び建築物等に関する基本的事項

- (1) 「屋外における資材の放置」、「産業廃棄物等の野積み」、「青少年の健全育成に障害を及ぼすおそれのある施設」、「暴力団等の構成員が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体の施設」等地域の良好な環境及び景観に影響を与える土地利用はできないものとし、
- (2) 土地の造成に当たっては隣接する土地所有者の承諾を得るものとし、災害発生のおそれが生じない施工方法で行うこととします。
- (3) 地域内において建築することができる建築物は、原則として次のとおりとします。  
なお、自家用車等の所有者は駐車場を確保するものとし、
  - ① 住宅、共同住宅
  - ② 公共施設、公益上必要な施設
  - ③ 病院、診療所、医院 等
  - ④ 店舗、食堂、軽食・喫茶店、理・美容院、事務所 等

## 2 建築物等の基準

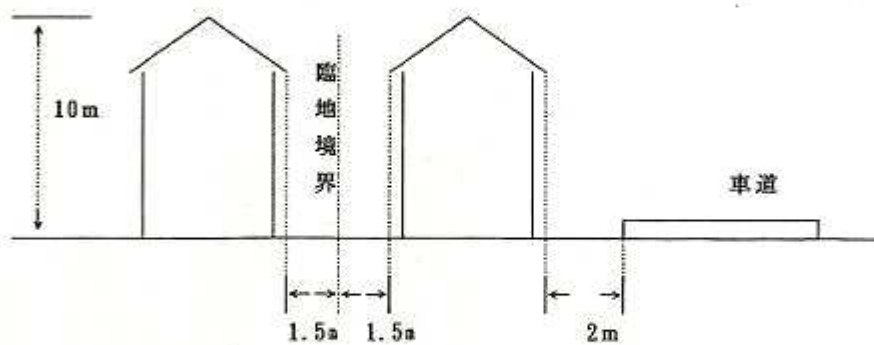
建物及び工作物（以下「建築物等」という。）の高さは、アルプスの眺望をできるだけ阻害しないように、また、周辺の田園風景と調和するようにならざるを得ない低くおさえます。また、建築物等は、できるだけ道路及び隣接地境界から後退し、ゆとりのある空間の確保に努めます。

地区内において建築物等の新築、改築及び増築をしようとする場合は、原則として次の基準に適合するようにします。

次表における建築物等の適用区分は次のとおりとします。

- ① 建物……建築基準法で規定されている建物とする。
- ② 工作物等……①以外の物

区 分	建物	工作物等	基 準
(1) 建ぺい率 (建築面積の敷地面積に対する割合)	○		50%以内
(2) 容積率 (延床面積の敷地面積に対する割合)	○		100%以内
(3) 高さ制限 建物  工作物等	○  ○	  ○	10m以下  13m以下
(4) 階 数	○		3階以下
(5) 道路からの後退距離 ア 1戸建住宅の場合 (住宅用物置等を含む)  イ 1戸建住宅以外の場合 (公益上必要な工作物等は別途協議とする。)	○  ○	  ○	2m以上  5m以上
(6) 隣地境界からの後退距離 ア 1戸建住宅の場合 (住宅用物置等を含む)  イ 1戸建住宅以外の場合 (公益上必要な工作物等は別途協議とする。)	○  ○	  ○	1.5m以上  3m以上



\* 後退距離は軒先とする。

\* 建物の高さは、地盤面からの高さとする。ただし、地盤面と道路面の高低差が大きい場合は、別途協議とする。

(7) 屋根や壁など建物の色は、できるだけ落ち着いた色調にします。

### 3 垣根、柵、擁壁等の基準

(1) 道路に面する側の垣根、又は柵の構造は、できるだけ生け垣、又はフェンス等の透視が可能なものとします。

(2) ブロック柵等の透視不可能な柵の場合は、高さ1.2mまでを基本とします。

(3) 道路に面した法面、擁壁は、できるだけ自然の法面の緑化、自然石積み、化粧ブロック等を用いるようにし、高さを極力抑えるように努めます。

### 4 緑化及び花壇等の基準

(1) 農地以外の土地利用をする場合は、敷地内の緑化に努めます。特に道路に面した場所は、道路からの壁面の後退距離をできるだけとり、可能な限り緑化や花壇を建設し景観の美化を図るものとします。

植栽に当たっては、可能な範囲で中高木類を植え、ボリュームのある緑化に努めます。

(2) 土地所有者はできるだけ自己所有地の除草を行い、環境美化に努めることとします。

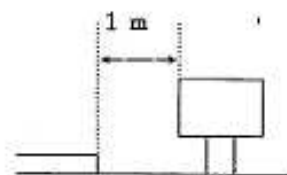
### 5 広告物の基準

長野県屋外広告物条例による他は次によるものとします。

(1) 自己の氏名、事業所又は営業に関し、自己の住居、事務所、営業所等の敷地内に表示するもの。

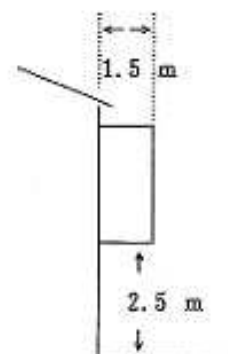
#### ア 共通基準

- \* けげげばしい色を地に使用しない。
- \* 点滅の電飾は使用しない。
- \* 敷地内の表示面積の合計は、5㎡以下とする。
- \* 道路から1m以上後退する。



#### イ 地上に設置するもの

- \* 敷地内1箇所以内とする。
- \* 高さは、道路面から7m以下とする。
- \* 交差点の端から概ね5m以上離れるものとする。
- \* 支柱の色は、グレー系、焦茶系を基本とする。



#### ウ 建築物へ表示するもの

- \* 建築物の屋根、屋上には表示しない。
- \* 壁面広告物の表示面積は、表示する壁面面積の5分の1以下とする。
- \* 袖看板は、下端の高さを道路から2.5m以上、上端の高さを壁面の高さ以内、壁面からの出幅を1.5m以内とする。

(2) (1) 以外の野立広告物

ア 原則として事業所や施設等への案内を目的としたもの以外は、設置できないものとする。

イ 規模、形態等の基準は次のとおりとする。

\* 高さは、原則として路面から1.5m以上、3.5m以下。

\* 1つの大きさは横長の場合 縦0.6m、横1.8m、縦長の場合縦 1.8m、横0.6m以内とし、1か所片側2枚、表裏含めて4枚までとする。2枚以上付ける場合は、上下(左右)の間隔は、10cm以上あける。

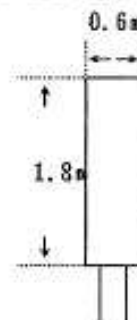
ウ 色は、けばけばしい色を避け、白色、銀色、青系色、茶系色の組み合わせ及び木の地肌とする。

エ ワンポイントとして他の色を使う場合は、別に協議する。

オ 支柱の色はグレー系、焦茶系とする。

カ 道路の境界から概ね1m以上後退する。

キ 交差点付近は、交差点の端から概ね10m以上離す。



6 自動販売機の設置基準

自動販売機の設置は、原則として自己の営業用敷地内とし、次の条件を満たすものとします。

- (1) 青少年の健全育成に影響の無いもの。
- (2) 交通安全上及び景観上支障の無い場所に設置するもの。
- (3) 空き缶等の管理が適正に行われること。

7 屋外照明の基準(防犯灯及び玄関灯を除く。)

屋外照明の点灯時間は22時までとします。

8 適用関係

(1) 廃棄物の処理施設の建設に当っては、福岡区及び大徳原自治組合との設置並びに運営等に関する協定書の締結を前提とし、その協定内容に景観形成基準に関する事項が締結されている場合は、その協定書によるものとします。

(2) 協定締結時に既にある建築物、工作物で、基準に適合していないものについては、改築時等に極力基準に近づけるよう努めるものとします。(同規模の改築は可能とします。)

9 その他

景観形成基準に該当しない事例については、当協議会においてその都度協議することとします。

大徳原周辺地域景観形成住民協定地域

