

ふれあいセンター周辺(梨の木)景観形成住民協定書

(前文)

私達が住む梨の木地区は、駒ヶ根駅周辺の市街地に隣接し、緑豊かな田園の広がる中に、住宅が混在する地域として、既に多くの人々から注目されておりました。

この度、国道153号線の伊南バイパスや、関連する仮称梨の木線の開通に伴い、急激な開発が予想されます。

そこで、無秩序な開発を防止し、この地域に現存する高齢者福祉施設「ふれあいセンター」を中心に、アルプスの眺望の良さを保ちつつ、植樹や花作りを通して、老人や子供が安心して暮らせる潤いのあるまちづくりを進め、後世に引き継いで行くために、この住民協定を締結します。

(目的)

第1条 この協定は、ふれあいセンター周辺(梨の木)の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。

(名称)

第2条 この協定は「ふれあいセンター周辺(梨の木)景観形成住民協定」と言います。

(協定の地域)

第3条 この協定の地域(以下「協定地域」という。)は、別図に示す地域とします。

2 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。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定地域内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5条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ふれあいセンター周辺(梨の木)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。

(協定地域内における協定者の責務)

第6条 協定者は、次の事項について積極的に取り組みます。

- (1) 敷地内の道路に面した部分には、出来るだけ草花・樹木を植え、緑化に努めます。
- (2) 地域で実施する道路・河川周辺の草刈りや、地域で管理する花壇・樹木の手

入れを奉仕活動として行います。

(3) 地域で実施するゴミの分別収集・資源ゴミの再利用などに取り組みます。

(まちづくり基準)

第7条 協定地域内における住みよい環境や、美しい景観をつくるために必要な基準(以下「まちづくり基準」という。)を定め、これに適合するように努めます。

(協定地域内における協議書の提出等)

第8条 協定地域内において、次の各号に掲げる行為、又は手続き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) 農振除外(農振除外申請)

(2) 農地転用(農地転用申請)

(3) 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)

(4) 土地の造成、柵、擁壁等の設置

(5) 屋外広告物の設置

(6) 自動販売機の設置

2 前項の事前協議は、原則として前各号の実施に必要な各種法令に基く、申請、届出等、手続きの30日前までに、協議書を協議会に提出するものとします。

3 協議書の様式、その他事前協議に係る必要な事項は、別に定めます。

(審査会)

第9条 協議会は、前条の規定による事前協議について審査するため、審査会を設置します。

2 審査会の構成、運営等必要な事項は別に定めます。

3 協議会長は、前条の規定による協議書を受理した場合は、速やかに審査会を開催し、まちづくり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回答するものとします。

4 協議会長は、前項の場合において、まちづくり基準に適合しないと認める時は、必要な措置を講ずるよう協力を要請するものとします。

5 審査会は、前項の場合において、当該事前協議に係る行為がまちづくり基準に適合せず、地域の環境に影響を及ぼすと認められる場合は、関係地権者への説明会の開催を求めることが出来るものとします。

(協定の効果)

第10条 協定地域内の権利の移転等をする場合は、譲受人に協定内容を引き継ぐように、改めて同意書を求めるものとします。

2 協定の施行日以降、新たに協定地域内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 協定者以外の協定地域内の土地所有者、及び建築物等の所有者並びに賃借権者等に対しても、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11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12条 この協定書の内容、及びまちづくり基準を変更しようとする場合は、第4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。

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するものとします。

(補則)

第13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

1 この協定は、平成 14 年 6 月 21 日から効力を発するものとします。

平成 14 年 6 月 21 日

ふれあいセンター周辺(梨の木)景観形成住民協定書 まちづくり基準

(協定書第7条関係)

I 基本的な方針

協定書前文によります。

II 土地利用計画

1 協定地域内を次の地区に分け、土地利用の方針を設定します。(協定地域図参照)

A 地区	都市計画用途地域の準住居地域(国道153号伊南バイパス沿線) 沿道業務系施設の土地利用が可能な地区とします。 基本的には、都市計画用途地域で定められた土地利用とします。
------	--

B 地区	その他の地域 農地と低層住宅を中心にした緑豊かなゆとりのある住宅地との混合地域とし、 日常生活の利便に配慮して、小規模な店舗等の立地が可能な地域とします。
------	---

III まちづくり基準

1 土地利用基準

- (1) 屋外における物品の集積等、地域の良好な環境・景観に悪影響を与える土地利用はできないものとします。
- (2) 建築基準法の用途地域に指定されている地域において、建築できる建築物は、当用途地域の規制によります。

2 建築物等の基準

地区内において、建築物の新築や改築・増築等をしようとする場合の建物の基準は、原則として次の通りとします。(別表1 基準適用の範囲)

地区	建ぺい率	高さ	階数	道路からの後退距離	隣地境界からの後退距離
全地区	60%以内	13m以下	3階以下	2m以上 (北側道路からは 1m以上)	1.5m以上

* 既存の建築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する。)

- ① 道路及び隣地境界からの後退距離は建築物の外壁までの距離とします。

- ② 景観条例の大規模行為として届出が必要な建築物については、道路から5m以上後退するものとします。
 - ③ 宅地面積により道路及び隣地境界からの後退距離の基準緩和を図ります。(別表2)
 - ④ 北側隣地については2階及び3階の段階的後退距離基準を適用します。(別表2)
 - ⑤ 高さが3m以下の建築物は道路後退距離のみ基準を適用します。(外壁のないものは除く)
 - ⑥ 屋根は、原則として勾配屋根とします。
 - ⑦ 屋根や壁など建物の色は、出来るだけ落ち着いた色調にします。
 - ⑧ 屋上・屋外設備は、出来るだけ外部から見えにくいように工夫します。
- * 以上の他、やむを得ない事情のある場合は、審査会において協議するものとします。

3 垣、柵、擁壁等の基準

- (1) 道路に面する側の垣、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) ブロック塀等の場合は、高さ1.2m迄とします。
- (3) 敷地の土留めは、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ます。

4 緑化の基準

- (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、可能な限り緑化に努めるものとします。

5 屋外広告物の基準

協定地区内においては、次に定める屋外広告物以外は設置及び表示できないものとします。

- (1) 自己の氏名、事業又は営業に関し、自己の住居・事務所・営業所等の敷地に表示するもの

① 共通基準

ア 敷地内の表示面積の合計の上限は、次のとおりとします。

区 域	表示面積
伊南バイパス線沿線	20㎡
上記以外の区域	3㎡

イ けばけばしい色を地に使用しないようにします。

ウ 点滅の電飾やサーチライトを使用しないようにします。

エ 道路から1m以上後退するものとします。

オ 設置及び表示場所は、日照・夜間光害など住宅や農地などに影響のない場所とします。

② 地上に設置するもの

ア 高さ及び1面の表示面積の上限は、次のとおりとします。

区 域	高 さ	表示面積
伊南バイパス線沿線	10m	10㎡
上記以外の区域	5m	1.5㎡

- イ 敷地内1箇所限り設置できるものとします。
- ウ 交差点の隅切りの端から概ね5m以上離れるものとします。
- エ 支柱の色は、グレー系又は焦げ茶系を基本とします。

③ 建築物へ表示するもの

- ア 建築物の屋根及び屋上には表示しないようにします。
- イ 壁面広告物の表示面積は、表示する壁面面積の5分の1以下とします。
- ウ 袖看板は、下端の高さを地盤面から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以内に設置するものとします。

(2) 事務所、営業所等への案内を目的として表示するもの

- ① 原則として、伊南バイパス線・梨の木線・農免道路以外は、設置できないものとします。
- ② 高さは、原則として1.5m以上、3.5m以下とします。
- ③ 1つの大きさは、横長の場合は縦0.6m・横1.8m以内、縦長の場合は縦1.8m・横0.6m以内とし、1箇所片側3枚まで、表裏あわせて6枚までとします。
2枚以上付ける場合、上下又は左右の間隔は、10cm以上空けるものとします。
- ④ 道路から1m以上後退するものとし、交差点の隅切りの端から概ね5m以上離れるものとします。
- ⑤ けばけばしい色や点滅の電飾、サーチライトを使用しないようにします。
- ⑥ 支柱の色は、グレー系又は焦げ茶系を基本とします。

(3) 公共団体及び公共的団体が設置又は表示するもの

(4) その他、協議会の審査会で認めるもの

6 自動販売機の設置基準

自動販売機は、原則として設置しないものとします。

ただし、自己の営業用敷地内で次の条件を満たすものは設置できます。

- ① 青少年の健全育成に影響の無いもの。
- ② 交通安全上、又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

周辺に農地がある場合は、作物に影響が無いように、照度・点灯時間に配慮する。

まちづくり基準別表

別表1 まちづくり基準適用の範囲

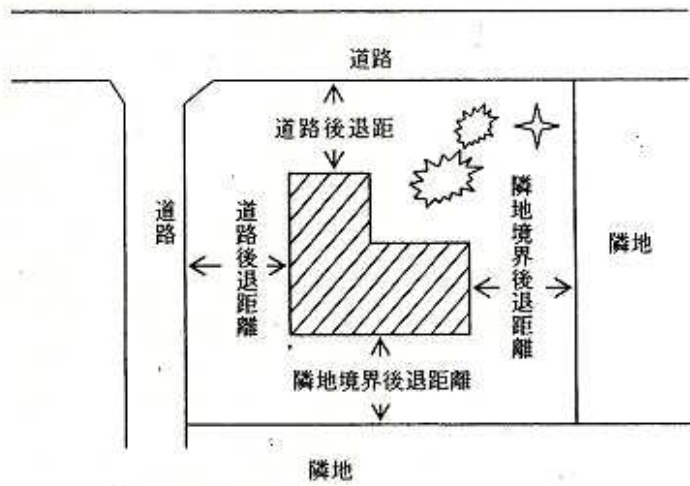
適用の有無	種 別
基準適用の対象となる場合	1. 新たに建築物等の新築又は改築を行う場合 2. 増築する場合で、増築する部分
基準適応の対象とならない場合	1. 既存建築物 2. 増築する場合で、既存部分 3. 既存の建築物等の位置・床面積を変えずに模様替えを行う場合(外壁、屋根の色の変更を除く)

- (注)① 新築とは更地に新たに建築物を造ること、及びすでに敷地の中に建築物があつて、棟別として新規に造ること。
(既存の建築物を除去した後、以前と異なる建物を造る場合は、棟別新築となります)
- ② 増築とは、すでに建っている建築物の床面積を増やすこと。
- ③ 改築とは既存の建築物を取り壊して、これと位置・用途・構造・階数・規模がほぼ同程度のものを建てることをいう。

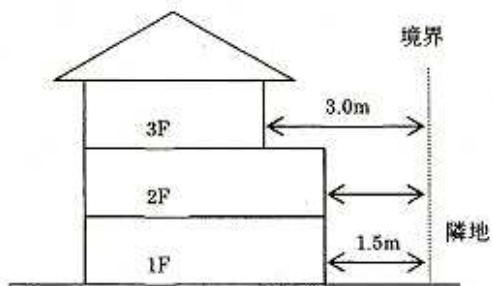
別表2 宅地の基準緩和と2階及び3階の北側隣地後退距離

宅地面積	道路後退距離 (北側道路は除く)	隣地後退距離	北側隣地後退距離	適用除外
300㎡を越える場合	2.0m以上	1.5m以上	1F 1.5m以上 2F 1.5m以上 3F 3.0m以上	間口又は奥行きが11.5m未満
200㎡を越え 300㎡以下の 場合	1.5m以上	1.0m以上	1F 1.0m以上 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	
200㎡以下の 場合	適用除外		1F 適用なし 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	

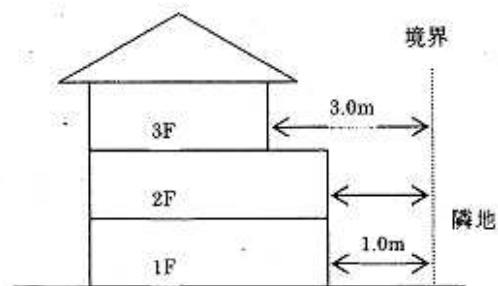
(注)北側隣地後退距離については、宅地の南北の距離が、11.5m未満であるものは適用しない。



宅地面積 300 m²を超える場合 → N



宅地面積が 200 m²を越え
300 m²以下の場合 → N





ふれあいセンター周辺(梨の木)景観形成住民協定区域