

東伊那景観形成住民協定書

(前文)

東伊那地域は、西に中央アルプス連山、北に地域のシンボルである高鳥谷山を望み、満天の星を仰ぎ見ることができる静寂な夜空と、豊かな緑や清流に恵まれた美しい自然と、歴史ある文化が調和された素晴らしい田園地域です。

遠い先祖が培ってきたふるさとの風土、やすらぎの美しさを今に生きる私たちは、地域の景観を誇りとして守り育て、更に次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、東伊那地域の環境整備と景観形成に必要な事項について協定し、美しい景観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、東伊那全域とします。

(協定の締結)

第3条 この協定は、協定地域内の土地所有者及び建築物等の所有を目的とする地上権者並びに賃借権者の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」という。)

(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、東伊那景観形成住民協定協議会(以下「協議会」という。)

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5条 協定者は、協定を遵守するとともに、協定地域内の環境美化に努めます。

(景観形成基準)

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

(協定地域内における行為の届出等)

第7条 協定地域内において、次に掲げる行為、又は手続等をしようとする場合は、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(内部改装のみは除く)、移転、外観の変更
- (4) 土地の造成(農地以外の利用目的を図るもの)や、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 第1項の協議に係る必要な事項は、別に定めます。

(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、運営など必要な事項は別に定めます。

(協定の効果)

第9条 協定地域内の権利を移転する場合は、譲受人に協定内容を引き継ぐものとします。

- 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 協定地域内では、協定者以外の土地所有者及び建築物等の所有を目的とする地上権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 この協定書の内容、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。

- 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

平成14年4月1日施行 「東伊那道路景観形成住民協定書」は、「この協定書」施行と同時に廃止する。

この協定は、平成19年 7月 6日から効力を発するものとします。

東伊那景観形成基準

第1 土地利用に関する事項

屋外における資材、廃棄物等の野積み、青少年の健全育成に障害を及ぼす恐れのある施設等、地域の良好な環境、景観に影響を与える土地利用はしないよう努めます。

第2 建築物等の基準

東伊那地域において建築物等の新築や改築、増築等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努めます。

(1) 建てることのできる建築物は、原則として次のとおりとします。

- ① 住宅、共同住宅、店舗、事務所、農業用施設、附属屋
- ② 公共施設、病院、診療所、公益上必要な施設
- ③ 工場・倉庫等については、建築基準法に定める準住居地域の用途制限に準じるものとします。

(2) 建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合) 50%以内

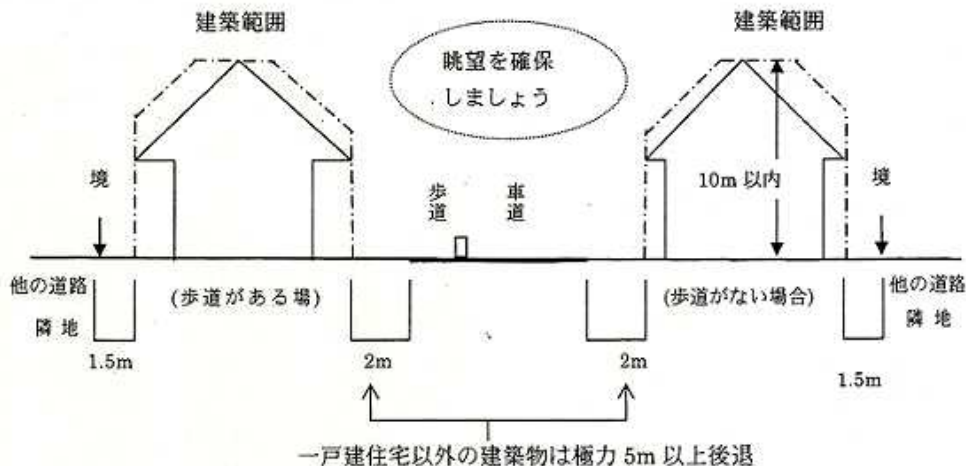
(3) 容積率(延床面積の敷地面積に対する割合) 100%以内

(4) 道路及び隣地からの後退距離と高さ

建築物は、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。

建物の高さは、中央アルプスの眺望をできるだけ障害しないように、また、周辺の田園風景と調和するようにできるだけ低く抑えます。

建物の高さは、道路や隣接地からの後退距離に応じて下図の範囲内となるように努めます。



- * 後退距離は軒先とします。
- * 建物の高さは、地盤面からの高さとして。ただし、地盤面と道路面の高低差が大きい場合は、別途協議します。

- (5) 屋根は、勾配屋根とするように努めます。
- (6) 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。
- (7) 屋上、屋外設備は、できるだけ外部から見えにくいように工夫します。

第3 垣、柵、擁壁等の基準

- ・道路に面する側の垣、又は柵の構造は、生け垣、又はフェンス等の透視が可能なものとします。
- ・ブロック塀等の透視不可能な塀の場合は、1・2mまでを基本とします。
- ・道路に面した法面、擁壁は、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

第4 緑化の基準

- ・農地以外の土地利用については、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、可能な限り緑化に努めるものとします。

第5 広告物の基準

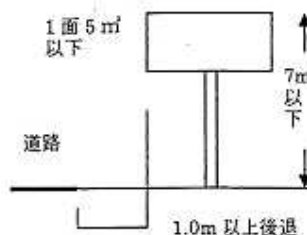
- (1) 自己の氏名、事業所又は営業に関し、自己の住居、事務所、営業所等の敷地内に表示するもの

共通基準

- ・けばけばしい色を地に使用しないようにします。
- ・点滅の電飾は使用しないようにします。
- ・敷地内の表示面積の合計は、1.6㎡以下とします。
- ・道路から1m以上後退するものとします。

① 地上に設置するもの

- ・敷地内1箇所を原則とします。ただし、農産物等の物品販売施設において、季節的に幟旗を設置する場合は、5本以内とします。
- ・高さは、道路面から7m以下とします。
- ・表示面積1面5㎡以下とします。
- ・交差点の端から概ね5m以上離れるものとします。
- ・支柱の色は、グレー系、焦茶系を基本とします。



② 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ようにします。
- ・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。
- ・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以内とします。

(2) (1) 以外の野立広告物

- ① 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します。ただし、公共団体・公共的団体が設置するものは除きます。

② 規模、形態等の基準は次のとおりとします。

- ・高さは、原則として路面から1・5m以上、3・5m以下。
- ・事業所や施設等への案内を目的としたものは、1事業所（施設）2基以内とし季節的に施設案内を目的とした幟旗は、3本以内とします。
- ・点滅の電飾は使用しないようにします。
- ・色は、げばげばしい色を避け、白色、銀色、青系色、茶系色の組み合わせ及び木の地肌を基本とします。
- ・支柱の色はグレー系、焦茶系とします。
- ・道路の境界から概ね2m以上後退することとします。
- ・交差点付近は、交差点の端から概ね10m以上離すこととします。
- ・敷地外の表示面積の合計は、1基5㎡以下とします。

第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悪影響を及ぼす恐れが無いものであること。
- ② 交通安全上、又景観上支障の無い場所に設置するものであること。
- ③ 空き缶等の管理が適正に行われること。

第7 屋外照明の基準

周辺に農地がある場合は、作物に影響がないように、照度、点灯時間に配慮します。また、地域内の夜の景観を損なわないよう努めます。

第8 適用関係

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。)

第9 その他

土地の性質及び形成により、景観形成基準に該当しない事例が生じた場合は、当協議会とその都度協議することとします。

