

看護大学周辺地域 景観形成住民協定書

(前 文)

私たちの住む駒ヶ根市は、アルプスがふたつ映るまちとして知られ、雄大な山並みや清らかな河川などの自然と、歴史的文化的遺産に恵まれ、それらは田園やまち並みと共に親しみのある故郷の景観を形成しています。私たちは、長野県看護大学の開学に伴い、看護大学を新たな地域のシンボルとしてとらえ、学園のあるまちにふさわしい周辺環境の整備に努め、優れた景観を守り育て、これを次の世代に引継いでいくために、この協定を締結します。

(目 的)

第1条 この協定は、長野県看護大学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、学園のあるまちにふさわしい美しいまちづくりを目指す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」と言う）は、別図に示す上穂町区第5町内の地域（約40ha）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、看護大学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。

(協定地域内における協定者の責務)

第5条 協定者は、次の事項について積極的に取り組みます。

(1) 敷地内の空地、特に道路に面した部分には、出来る限り草花、樹木を植え緑化に努めます。

- (2) 自治会が実施する環境美化、資源の再利用、ゴミの分別収集などに積極的に取り組み環境美化に努めます。
- (3) 学園通り及びあかねの道の沿線は、市の管理義務と共に、緑化及び環境保全に努めます。
- (4) 学園通り及びあかねの道の沿線並びにせせらぎ等の清掃を定期的実施します。
- (5) 協定地域内の道路、河川及びふじ山公園など年2回以上の美化清掃を実施します。

(まちづくり基準)

第6条 協定地域内における良好な環境の創出のために、地域内の基本的なまちづくりの方針や、土地利用計画、その他良好なまちづくりに必要な基準(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ときは、それが具体化する前に協議会と協議するものとします。

- (1) 土地及び建築物等の権利の移転
 - (2) 農振除外
 - (3) 農地転用
 - (4) 現在の土地利用の変更
 - (5) 建築物、工作物等の新築、増築、改築、移転、外観の変更
 - (6) 土地の造成や、柵、擁壁等の設置
 - (7) 屋外広告物の設置
 - (8) 自動販売機の設置
- 2 前項の協議を経た後、その行為を実施、又はその行為の実施に当り必要とされる各種法令に基づく申請、届出等の手続をしようとするときは、その行為に着手又は手続をする30日前までに、協議会に届け出るものとします。
 - 3 第2項の届出をしようとする者は、別に定める額の手数料を協議会に納めるものとします。
 - 4 その他届け出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又は届出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 協議会は、前条の規定による協議又は届出があった場合は、すみ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申請者に回答するものとします。
- 4 協議会は、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ときは、当該届出をした者と協議し、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 協議会は、前項の場合において、当該届出に係る行為が、地域の環境に重大な影響を及ぼすと認められる場合は、関係地域に届出内容を公開することができるものとします。
- 6 協議会は、必要に応じて前条第2項の申請者と協定書等を締結することができるものとします。

(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、及びまちづくり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

この協定は、平成8年4月1日から効力を発するものとします。

看護大学周辺地域住民協定

「基本的な方針」「土地利用計画」「まちづくり基準」

(協定書第6条関係)

I 基本的な方針

二つのアルプスの眺望を大切に、看護大学を地域のシンボルとしてとらえ、地域の景観に活かし、学園のあるまちにふさわしい明るく、きれいな地域を創造して行きます。

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	アクセス道路北側25mの範囲(都市計画用途地域の準住居地域) 月花町西側25mの範囲(都市計画用途地域の第1種住居地域) 住宅の他、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	都市計画用途地域の第1種低層住居専用地域 一戸建低層住宅を中心としたゆとりのある良好な住宅地とします。
------	--

C 地区	B地区の北西の地区 低層住宅を中心とした良好な住環境を守りながら、看護大学利用者の利便及び地域内の居住者の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区とします。
------	--

D・E地区	農業地域(農業振興地域) 当面優良農地としてできるだけ活用し、流動化等により集団化を図ります。 小規模な虫食開発は避け、将来において公共施設の誘導や計画的な開発が可能なように、まとまった一団の土地を確保しておく地区とします。 特にE地区は、看護大学の隣接地にふさわしい土地利用を誘導する地区とします。
-------	---

2 学園通り及びあかねの道の沿線の概ね25mの範囲(以下「カレッジゾーン」という。)は、看護大学へのアプローチ道路の沿道としてふさわしい施設を誘導し、明るく、清潔で緑豊かな沿道とします。

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、景観に影響を与える土地利用はできないものとしします。
- (2) 各地区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。

地区	建築できる建築物
A	建築基準法の用途制限によります。(準住居地域)及び(第1種住居地域)
B	建築基準法の用途制限によります。(第1種低層住居専用地域)
C	①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②公共施設、集会所、公益上必要な施設 ③病院、診療所 ④小規模な店舗、食堂、喫茶店、美容院、事務所等
D・E	原則として、農用地とします。 計画的な開発以外でやむを得ず農地を転用する場合は、C地区に準じるものとします。

2 建築物等の基準

- (1) 地区内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の建物の基準は、原則として地区ごとに次のとおりとします。

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	備考
A	60%以下	13m以下	3階以下	2m以上	1.5m以上	
B	50%以下	10m以下				
C		13m以下				学園通り、あかねの道からの道路の後退は5m以上
D・E	—	—	—	—	—	やむを得ず建てる場合は、C地区を準用

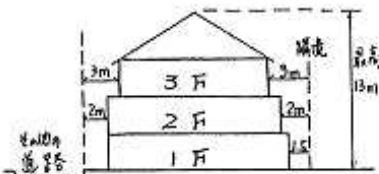
*隣地境界から1.5m、又は道路境界から2mの地点

に13mの高さの建物ができるのを防ぐため、建物の
2階部分は隣地境界及び道路境界から2m以上後退し、
3階部分は同じく3m以上後退するものとします。

*道路からの後退距離は、北側の道路には適用しません。

*住宅に付属する小規模な車庫、物置等の後退距離は協議会と協議出来るものとします。

*学園通り、あかねの道からの後退距離は、一戸建住宅で2階建までの場合は、協議会と協議出来るものとします。



- (2) 屋根は、原則として勾配屋根とします。

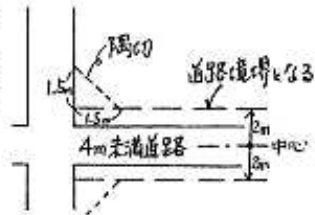
(3) 屋根や壁など建物の色は原色を避け、できるだけ落ち着いた色調にします。

(4) 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。

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、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。
- ・ブロック塀等の場合は、高さ1.2mまでとします。
- ・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。擁壁等の構造物を使用する場合は、高さ1.2mまでとします。

上記において、幅員4m未満の道路に面する場合は、建築基準法により道路中心線より2mまで道路とみなされますので、それ以上後退して設置するものとします。又、交差点では、路肩の線の交差点より1.5m以上離して隅切を確保するものとします。



4 緑化の基準

- ・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、可能な限り緑化に努めるものとします。
- ・植栽に当っては、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。

5 広告物の基準

屋外広告物は、原則として表示しないものとします。

ただし、次のものは表示できるものとします。

- (1) 公共団体、公共的団体が設置するもの。
- (2) 自己の氏名、事業所又は営業に関し、自己の住居、事務所、営業所等に表示するもので、次の基準を満たすもの。
 - ① 敷地内1箇所限り、高さ5m以下、表示面積3㎡以下のもの。ただし、道路等から5m以上後退した場合は別途協議します。
 - ② 道路から1m以上後退し、交差点の端から概ね10m以上離れたもの。
 - ③ 建築物の屋根、屋上以外のもの。
 - ④ けばけばしい色及び点滅の電飾を使用しないもの。
- (3) 協議会の指定した場所に、別に定める基準で設置するもの。

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 地域内の幹線道路の整備

町西裏線（月花町～アクセス交差点）及び東西線（市道1-10号線）は、拡幅整備することを前提として、その沿道における建築物等の建築にあたっては、拡幅改良に支障のないよう努めるものとします。

看護大学周辺地域景観形成住民協定位置図



看護大学周辺地域景観形成住民協定
協定地域・区域割図

