

「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協議会

「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定書

(前文)

私たちの住む中央アルプス山麓地域は、雄大な山並みや清らかな水の流れなどの大自然と、歴史的文化遺産に恵まれ「二つのアルプスが映えるまち」として、遠く海外にまで知られる駒ヶ根市を象徴する景観の中にあります。

開創 1150 年余を迎えた国の名勝天台宗別格本山「宝積山光前寺」の地に暮らす住民として、周辺の田園風景や家並とともに近年脚光を浴び始めた「水仙の里」の優れた景観の環境整備に努め、かけがえのないふる里を次の世代に引き継いで行く為にこの協定を締結します。

(目的)

第 1 条 この協定は、光前寺周辺水仙の里地域における環境整備と景観育成に必要な事項について協定し、歴史と水仙の咲く里にふさわしい美しい里づくりを目的とします。

(景観育成住民協定地域)

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、別図に示す駒ヶ根市北割二区光前寺自治会及び女体自治会の一部地域（約 97ha）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、「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定協議会（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、次の事項について地域住民を中心とし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、できるだけ草花（水仙）・低木を植え緑化に努めます。
- (2) 自治会、農政組合等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) 県道駒ヶ岳公園線（通称アクセス道路）から光前寺参道に向う、市道及び上穂光前寺線の沿線は、市の管理義務と共に、緑化並びに環境保全に努めます。
- (4) 上記(3)道路沿線の、水仙が植栽された水田の土手及び沿道植栽の草刈、剪定、並びに水路等の清掃を定期的実施します。
- (5) 協定地域内の道路、河川及び諸施設などの美化清掃を年 2 回実施します。
- (6) 農政組合等が長年実施してきた、水仙の球根植え付け作業を一緒に実施

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。

2 協定締結時(以下「基準時」という。)に既にある建築物、工作物、屋外広告物で、まちづくり基準に適合していないものについては10年以内を目安に、改築時等において基準に近づけるよう努めるものとします。

(基準時と同規模の改築は可能とします。)

(協定地区内における行為の提出等)

第7条 協定地域内において、次に掲げる行為、又は手続き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(農業振興地域除外申請)

(3) 農地転用(農地から別地目に変更申請。(2)とセットで必要)

(4) 基準時以降の土地利用の変更

(5) 建築物、工作物等の新築、増築、改築、移転、外観の変更

(6) 土地造成や、柵、塀、垣根(除く生垣)擁壁等の築造

(7) 屋外広告物の設置

(8) 自動販売機の設置

(但し、建築物及び擁壁等については、建築確認申請が必要な場合に限る。)

2 前項の協議を経た後、その行為の実施に当たり必要とされる各種法令に基づく申請、届出等の手続きをしようとするときは、その行為に着手又は手続きをする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、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2項の申請者と協定書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 協定地域内で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協定廃止の申し出がなかった場合は、更に同期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条と同様、協定者の3分の2以上の合意を必要とするものとします。

- 2 協定地域に隣接する協定地域以外の土地の権利者が、新たにこれ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。

- 3 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

- 1 この協定は、平成25年2月19日から効力を発するものとします。

平成25年2月19日

協定締結代表者

「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定協議会

会長 小平 勝美

「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定 まちづくり基準

(協定書第6条関係)

第1条. 土地利用基準

- (1) 屋外における資材及び廃棄物の野積み、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・景観に悪影響を与える土地利用はしないよう努めるものとします。
- (2) 東西両アルプスの眺望と、ゆとりのある環境を確保するために、敷地の最小面積は原則250㎡以上を目安とします。
- (3) 建築物・工作物等は当基準を遵守し、建設することを基本とします。

第2条. 空地、空き家等の管理についての規定

- (1) 空地、空き家等の管理者又は管理会社は、所有者名及び連絡先を本会に届け出る事とします。
- (2) 空地、空き家等の管理者又は管理会社は、近隣及び通行人に対する安全性と衛生面に配慮し、敷地内の樹木の剪定、下草の手入れ等頻繁に行うよう努めます。

第3条. 建築物等の基準

- (1) 建築物の新築や改築、増築等を行う場合の建物の基準は、両アルプスの眺望を確保するために原則として、次のとおりとします。又、既存の建物で基準に適合しないものについては、新築、改築時等にこの基準に適合するようにします。
- (2) 建てることのできる建築物は次のとおりです。
 - ① 戸建て住宅、共同住宅、土蔵、店舗（除く風俗店）、和風旅館、事務所、営業所、農業用施設、附属屋（物置、屋外トイレ、車庫）
 - ② 公共施設、病院、診療所、公益上必要な施設（学校等）、研修施設
 - ③ 工場・倉庫等は、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。
- (3) 建ぺい率・容積率・高さ・階数・配置

建ぺい率	容積率	高さ	階数	道路からの後退距離	隣地境界からの後退距離
60%以内	100%以内	13m以下	3階以下	2m以上	1.5m以上

- ① 敷地が山林内の場合建ぺい率・容積率等を考慮し総合的に判断します。
 - ② 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。
 - ③ 高さの測定は建築基準法の高さの算定によるものとし、道路面と敷地地盤面の高低差が大きい場合は、別途協議します。
 - ④ 長野県景観条例の、一般地域の行為として届出が必要な建築物等については、道路から5m以上後退するものとします。
- (4) 形状・色調
 - ① 屋根は、原則として勾配屋根とします。
 - ② 屋根や外壁等の色は、環境に配慮した社寺色などの落ち着いた色調にします。

- ③ 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。
- ④ 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。

*上記各項は、まちづくり基準別表・別図に表記してあります。

第4条. 垣、柵、擁壁等の基準

- (1) 道路に面する側の垣、及び柵の構造は、生垣・フェンス等のできるだけ透視が可能なものとしします。
- (2) ブロック塀等の透視不可能な場合は、高さは原則1.2m迄としします。
- (3) 道路に面した自然の法面、擁壁、土留め等は、法面の緑化、自然石積み、自然色に近い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しします。

第5条. 緑化の基準

- (1) 農地以外に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、可能な限り緑化するものとしします。
- (2) 植栽、植樹をする場合は、道路側には高木を避けます。

第6条. 屋外広告物の基準

協定地域内においては、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. けげげばしい色を地に使用しないようにしします。
- イ. 点滅の電飾やサーチライト、レーザービームを使用しないようにしします。
- ウ. 道路から1m以上後退し通行の視覚障害とならない物としします。
- エ. 設置及び表示場所は、日照・夜間光害など居住環境や農業、景観上及び通行に悪影響を及ぼさない場所としします。

② 新たに地上に設置するもの(全地域)

- ア. 高さは道路面から7m以下としします。
- イ. 表示面積は1面3㎡以下とし、表示総面積は6㎡以下としします。但し、既存の不適合広告物で新たに架け替える場合は、この基準に適合するものとしします。
- ウ. 支柱の色はグレー系、焦げ茶系を基本としします。
- エ. 敷地内1箇所限り設置できるものとしします。
但し一時的に設置する幟旗は、自己の敷地に限り3箇所設置できるものとしします。
- オ. 交差点付近は、隅切りの端から概ね5m以上離し設置するものとしします。

③ 建築物に表示するもの

- ア. 建築物の屋根及び屋上には表示しないようにしします。但し、屋上に設置した機械室や突起物の目隠し等には表示できるものとし、この場合の表示面積は1面あたり壁面等面積の3分の1以下としします。
- 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、集合案内板以外は、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、7.0m以下とします。
- ③ 1面の大きさは、横長の場合は縦0.45m・横1.2m以内、縦長の場合は縦1.2m・横0.45m以内とし1箇所片側、3枚までとし、表裏、あわせて6枚までとします。複数枚取付ける場合、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10m以上離すものとします。
- ⑤ けばけばしい色や点滅の電飾、サーチライト、レーザービーム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。
- ⑦ 一時的に設置する野立ての幟旗、捨て看板等は自己敷地以外は原則設置できないものとします。

(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。

第7条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。但し、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とします。
- ② 交通安全上、又景観上支障の無い場所に設置するものとします。
- ③ 空き缶及びごみ等の管理が適正に行われるものとします。

第8条屋外照明及び看板照明の基準

歴史的なまちなみや自然豊かな景観に配慮し、屋外照明及び看板照明を次のようにします。

- (1) 周辺に農地がある場合は、農作物に影響が無いように、照度・点灯時間に配慮します。
- (2) 照明の色は白色系とし、原則色付照明は禁止します。
- (3) 屋外広告への照明も(2)と同様とします。

まちづくり基準 別表

【別表 1】 まちづくり基準適用の範囲

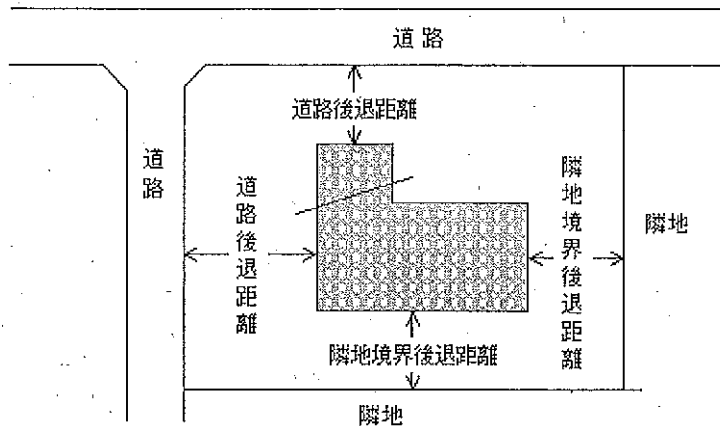
適用の有無	種 別
基準適用の対象となる場合	1. 新たに建築物等の新築又は改築を行う場合 2. 増築の場合で、増築する部分（既存の外壁、屋根の色の変更を含む）
基準適用の対象とならない場合	1. 既存建築物 2. 増築の場合で、既存部分（外壁、屋根の色の変更を除く） 3. 既存の建築物等の位置・床面積を変えずに、模様替えを行う場合（外壁、屋根の色の変更を除く）

- (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。

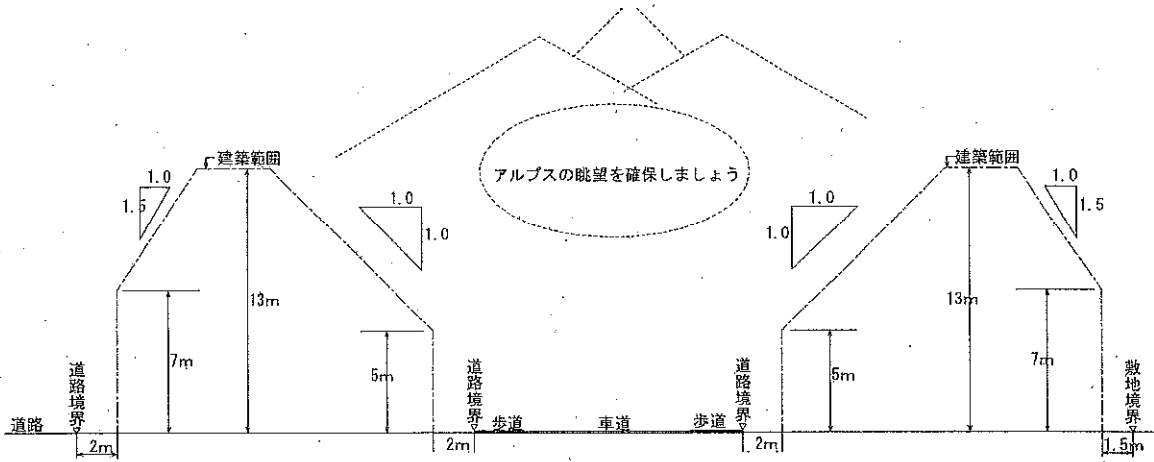
【別表 2】 宅地の基準緩和と 2 階及び 3 階の北側隣地後退距離

敷地面積	道路境界からの後退距離	隣地境界からの後退距離	北側隣地境界からの後退距離	適用除外
300㎡以上の場合	2.0m以上	1.5m以上	1F : 1.5m以上 2F : 1.5m以上 3F : 3.0m以上	南北の間口又は奥行が、11.5m未満のもの
250㎡以上、300㎡未満の場合	2.0m以上	1.5m以上	1F : 1.0m以上 2F : 1.0m以上 3F : 3.0m以上	
(注)	適用除外となるものについては、建築基準法を適用する。 (第2種低層住居専用地域に準ずる)			

【別図 1・道路及び隣地後退距離】



【別図2・建物等の基準】



【別図3・2階及び3階の北側 隣地後退距離】

