

ふたつのアルプス望岳の里

「南田市場」景観形成住民協定書

(前文)

私たちの駒ヶ根市は、雄大なふたつのアルプスの眺望と自然の織りなす四季の彩りが香る文化公園都市として知られています。

私たちは、「南田市場土地区画整理事業」にあたり、遠い祖先が培ってきたふるさとの風土を、うるおいと、やすらぎのある美しい景観をつくる視野から見直しをし、新しいまちづくりを進めます。

朝日、夕日に映えるふたつのアルプスが見える風景を大切にして、緑豊かな市街地や公園をつくり、これをはぐくみ、次の世代に引き継いでゆくため、この協定を締結します。

(目的)

第1条 この協定は、南田市場地域の景観形成に必要な事項について協定し、ふたつのアルプスを眺望するにふさわしい、緑豊かなうるおいと、やすらぎのある住み良い美しいまちをつくり、はぐくむことを目的とします。

(名称)

第2条 この協定は「ふたつのアルプス望岳の里『南田市場』景観形成住民協定」といいます。

(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、「南田市場土地区画整理事業」の地域内40.8ha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、ふたつのアルプス望岳の里「南田市場」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) 敷地内の空き地、特に道路に面した部分には、できる限り草花、樹木を植え緑化に努めます。
- (2) 地域で実施する環境美化活動、資源ゴミの再利用、ゴミの分別収集などに取り組みます。
- (3) 道路の沿線は、道路管理者に協力して、緑化及び環境保全に努めます。
- (4) 協定地域内の道路、河川及び公園などの美化清掃を実施します。

(まちづくり基準)

第7条 協定地域内における、うるおいとやすらぎの環境や、美しい景観をつくるために、基本的なまちづくりの方針、土地利用計画等について、みんなが住みたいまち、ここに住んで良かったと実感できる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します。

(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) 土地及び建築物等の権利の移転
- (2) 農地転用
- (3) 現在の土地利用の変更
- (4) 建築物、工作物等の新築、増築、改築、移転、外観の変更
- (5) 土地の造成、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 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ときは、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できるものとします。

ふたつのアルプス望岳の里「南田市場」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 | 都市計画用途地域の第1種住居地域(都市計画道路中割経塚線・市場宮の北線)
住宅の他、沿道の土地利用が図れるよう店舗・事務所等の立地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。 |
| C 地区 | 都市計画用途地域の第2種中高層住居専用地域(区画整理補助幹線)
良好な住環境を守りながら、一定規模の店舗・事務所等の立地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。 |
| D 地区 | 都市計画用途地域の第1種中高層住居専用地域
住宅の他、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。
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。 |

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、建築基準法の用途地域の制限によります。

2 建築物等の基準

- (1) 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、原則として次のとおりとします。(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
全区	60%以下	13m以下	3階以下	2m以上 (北側道路からは①によります) (道路から出来るだけ後退し道路側に空地を確保し、緑化に努めます)	1.5m以上 (隣地境界からできるだけ離し、ゆとりある空間を確保します)

①北側道路からの後退距離は、1m以上とするように努めます。

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します。

③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。

④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)

⑤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)

⑥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)

⑦ゆとりある敷地を確保するため最小敷地面積は250㎡とします。ただし、区画整理の換地によるものは、この限りではありません。

- (2) 駐車場設置比率は次のとおりとします。

営業種類	事業者は営業面積により外来駐車場を設置するものとしします。
事務所	事務所面積の1/4以上で2.5×6mに満たない場合は15㎡(約1台分)とします。
店舗	店舗の営業面積の1/3以上。但し、大型店舗(営業面積1000㎡以上)は、法に基づいて別途協議します。
工場	工場面積の1/5以上で2.5×6mに満たない場合は15㎡(約1台分)とします。

- (3) 屋根は、原則として勾配屋根とします。

(4) 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。

(5) 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

- (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までとします。
- (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。擁壁等の構造物を使用する場合は、高さ1.2mまでとしますが、区画整理の換地において造成済みのものは、この限りではありません。

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。
- (2) 植栽に当たっては、可能な範囲内で中高木類を植え、ボリュームのある緑化に努めます。
- (3) 緑化推進と保全の意識を高めるため、地域で決めたシンボルツリーの植樹を行います。

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、営業所等に表示するもの

① 共通基準

ア 敷地内の表示面積の上限は、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㎡
中割経塚線、市場宮の北線及び上穂飯坂線沿線	10㎡
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㎡
中割経塚線、市場宮の北線及び上穂飯坂線沿線	8m	5㎡
上記以外の区域	5m	1.5㎡

イ 敷地内1箇所に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 抽看板は、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、中割経塚線、市場宮の北線及び上穂飯坂線沿線以外は、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

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。

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 既存の建築物等を増築する場合
基準適用の対象とならない場合	1 既存のまま建築物等を移転しない場合 2 既存のまま建築物等を移転する場合 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 4 曳き家で既存の建築物とほぼ同程度のものを改造する場合 5 現位置で既存の建築物とほぼ同程度のものを改造する場合

(注) ①新築とは更地に新たに建築物を造ることをいう。

②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。

③増築とは敷地内の既存の建築物を建増しする場合をいい、棟としては新築であるが、同一敷地内に既存の建築物がある場合は増築となる。

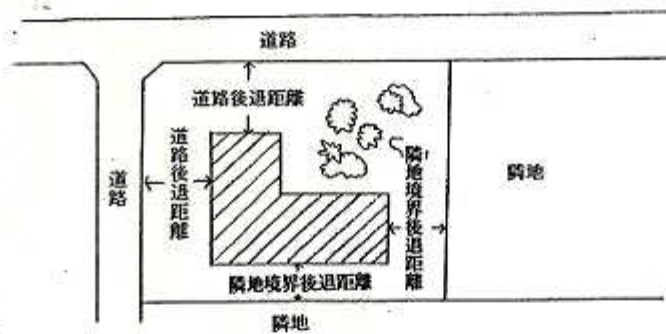
④改造とは既存の建築物と同程度の機能を回復するために行う部分的な除却及び増築をいう。

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

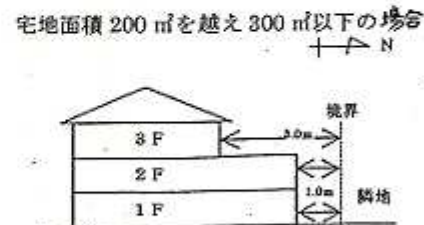
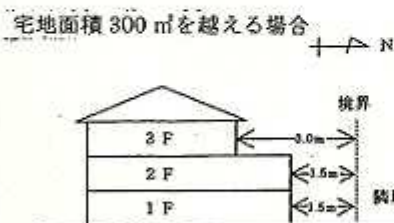
宅地面積	道路後退距離 (北側道路は除く)	隣地後退距離	北側隣地後退距離	適用除外
300㎡を超える場合	2.0m以上	1.5m以上	1F 1.5m以上 2F 1.5m以上 3F 3.0m以上	間口又は奥行きが11.5m未満
200㎡を超え300㎡以下の場合	1.5m以上	1.0m以上	1F 1.0m以上 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	
200㎡以下の場合	適用除外		1F 適用なし 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	

(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。

【道路及び隣地後退距離】



【2階及び3階の北側隣地後退距離】



南出市場景観形成任氏協定区域

