

# 芦ノ田住宅団地 建築協定書

## (目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び塩尻市建築協定条例（平成3年9月27日塩尻市条例第26号）に基づき、第3条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

## (名称及び用語の定義)

第2条 この協定は、芦ノ田住宅団地建築協定と称する。

2 この協定における用語の定義は、法及び同法施行令（昭和25年政令第338号以下「政令」という。）に定によるものとする。

## (建築協定区域)

第3条 この協定の位置及び区域は、別図「芦ノ田住宅団地建築協定区域図」に示すとおりとする。

## (協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者が法第76条の3の規定に基づき設定する。

## (建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準による。

- (1) 塩尻市土地開発公社（以下「市公社」という。）が造成したときの地盤面（以下「地盤面」という。）の変更及び敷地の分割はしないこと。
- (2) 建築物は、1戸建ての住宅（二世帯住宅を含む。兼用住宅は、第1種低層住居専用地域内に建築することができるもの（政令130条の3に定めるもの）に限る。

)及び住宅に付属する物置、車庫その他これらに類するものとする。

ただし、これらのうち共同住宅、寄宿舎、下宿等、また、兼用住宅の場合、食堂若しくは喫茶店は建築できないものとする。

- (3) 建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6を、延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の20をそれぞれ超えてはならない。
- (4) 建築物の階数は3以下(地階を除く。)とし、建築物の最高の高さは地盤面から12メートル以下とする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(出窓、柱のある玄関ポーチ、独立柱のある2階ベランダ等含む。)から境界線までの距離(以下「後退線」という。)は、隣地境界線から1.0メートル以上とし、道路境界線から1.5メートル以上とする。また物置その他これに類するもの及び車庫等の後退線は、隣地境界線および道路境界線それぞれから0.5メートル以上とする。
- (6) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を避けて、地区の環境に調和したものと、マンセル表色系のYRの色相においては彩度6以下、その他の色相においては彩度3以下とする。
- (7) 敷地の囲障(門柱及び門壁を除く。)で道路に面する側は、生け垣又は、生け垣にネットフェンス、鉄柵等の透視可能な「さく」を併用したものとし、その高さは地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、このうち地盤面から0.5メートル以下については、この限りではない。
- (8) 門柱及び門壁は、道路に面する側の長さの合計を片側それぞれ1.5メートル以下とし、地盤面から高さ1.5メートル以下とする。
- (9) 自己の用に供する広告物であって、かつ、次の各号のいずれかに掲げるもののほかは、建築物に表示し又は、築造設置してはならない。
  - ①独立して築造設置する広告塔、広告板類(突出し広告、三角柱広告、立看板などを含む。)で次の(ア)～(エ)までに該当するもの。
    - (ア)高さ(脚長を含む。)3.0メートル以下のもの。
    - (イ)一辺(脚長を除く。)の長さが、1.2メートル以下のもの。
    - (ウ)表示面積(表示面が2以上のときは、その合計)が1平方メートル以内のもの。

(エ) 刺激的な色彩又は装飾がなく、美観風致を損なうおそれがないもの。

②建築物に設置及び表示できる広告・看板類は前号（イ）～（エ）までに該当するものとしこれらも建築物の高さに含まれるものとする。

(適用の特例)

第6条 住民の日常生活に必要な集会施設、ガス供給施設、ゴミ集積所については、前条の各号の規定にかかわらず建築することができる。

(委員会)

第7条 この協定を土地の所有者等が自主的に運営し、この協定に関する事項を処理するため、芦ノ田住宅団地建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する

2 土地の所有者等のうち建築協定区域内に住居を有する者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

2 委員会は、委員の互選により選出する。委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。

3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代理する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(協定違反者があった場合の措置)

第9条 第5条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員長は、委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ相当の

猶予期間を付して当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 違反者は、前項の請求があった場合は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 前条第1項に規定する請求があつた場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行、又は違反者の費用をもつて第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の出訴手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

(協定の変更又は廃止)

第11条 土地所有者等は、建築協定区域、建築物等に関する基準、協定の有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合において、その全員の合意をもってその旨を定め、長野県知事の認可を受けなければならない。

2 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、長野県知事の認可を受けなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

第12条 土地の共有者又は共同借地権者は、前条の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権者とみなす。

(協定の効力)

第13条 この協定は、長野県知事の認可の公告のあつた日以後において建築協定区域内の土地所有者等となつた者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の有効期間)

第14条 この協定の有効期間は、長野県知事の認可の公告のあつた日から満10年間とし、期間満了前に土地の所有者等の過半数が廃止についての申し出をしなかつた場合はさらに10年間延長するものとし、以後の期間満了においても同様の取扱いとする

(補足)

第15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、委員会が別に定める。

附 則

(協定の発効)

1 この協定は、長野県知事の許可の公告のあった日から効力を発する。

(当初の委員)

2 委員会が発足するまでの間においては、塩尻市土地開発公社が委員会を運営する

(協定書の保管等)

3 この協定書は、3部作成し、2部を長野県知事に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有等全員に配布する。

上記建築協定を締結する。

平成10年 月 日

協 定 者

長野県塩尻市大門7番町3番3号

塩尻市土地開発公社  
理事長 一ノ瀬政和

土地の所有者

長野県塩尻市大門7番町3番3号

塩尻市土地開発公社  
理事長 一ノ瀬政和

芦ノ田住宅団地 建築協定第5条の趣旨及び解説

NO. 1

協定第5条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
<p>(1) 公衆が造成したとき の地盤面(以下「地盤面」と いう。)の変更及び敷地の分 割はしないこと。</p>	<p>・ 造成地盤面は、造成計画時にあらかじめ各敷地が一定の居住条件を保つようにより決めたものであり、これを勝手に変更して切土、盛土をすると隣地へ日照障害をもたすなど、居住環境を悪化させることとなります。ただし、出入り口、駐車場の切土及び造園等での築山、池を造る等の軽微な切土、盛土については例外とします。</p> <p>・ 良好な居住環境の基準として、長野県開発指導基準を準拠し、戸建て住宅の一宅地規模を200㎡以上と考えていきます。分譲区画を更に分割することは、この基準を下回る宅地が発生することになりますので、この規定で敷地の再分割を防ぐ目的です。</p>	<p>・ 【長野県開発指導基準】 第6条第1号(宅地規模)</p>
<p>(2) 建築物は、1戸建ての 住宅(二世帯住宅を含む。兼 用住宅は、第1種低層住居専 用地域内に建築することので きるもの(政令130条の3 に定めるもの)に限る。)及 び住宅に付属する物置、車庫 その他これらに類するものと 共同住宅、寄宿舎、下宿等、 また、兼用住宅の場合の本堂 若しくは喫茶店は建築するこ とができない。</p>	<p>・ 戸建て住宅団地としての良好な居住環境を守るため、建築物の用途を1戸建ての住宅及び付属建築物に限定したものです。そのため、共同住宅、寄宿舎、下宿等の建築はできません。</p> <p>・ 兼用住宅については、建築基準法施行令第130条の3に適合しているものに限りますが、食堂若しくは喫茶店などの飲食店は建築出来ません。また、延べ床面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ兼用部分は用途が制限されると共に、兼用部分の床面積の合計が50平方メートルを超えないものとされています。</p>	<p>・ 【建築基準法】 第48条第1項(用途地域) 別表第2「い」項(用途地域 内の建築制限) ・ 【建築基準法施行令】 第130条の3(第1種低層 住居専用地域内に建築するこ とができる兼用住宅)</p>
<p>(3) 建築面積の敷地に対 する割合は10分の6を、延 べ面積の敷地面積に対する割 合は10分の20をそれぞれ 超えてはならない。</p>	<p>・ 本分譲地は1戸建て住宅地として良好な居住環境を形成し維持していくために、用途地域の第1種低層住居地域に準じた取り扱いをしており、建ぺい率及び容積率の制限をさだめているものです。</p>	

芦ノ田住宅団地 建築協定第5条の趣旨及び解説

NO. 2

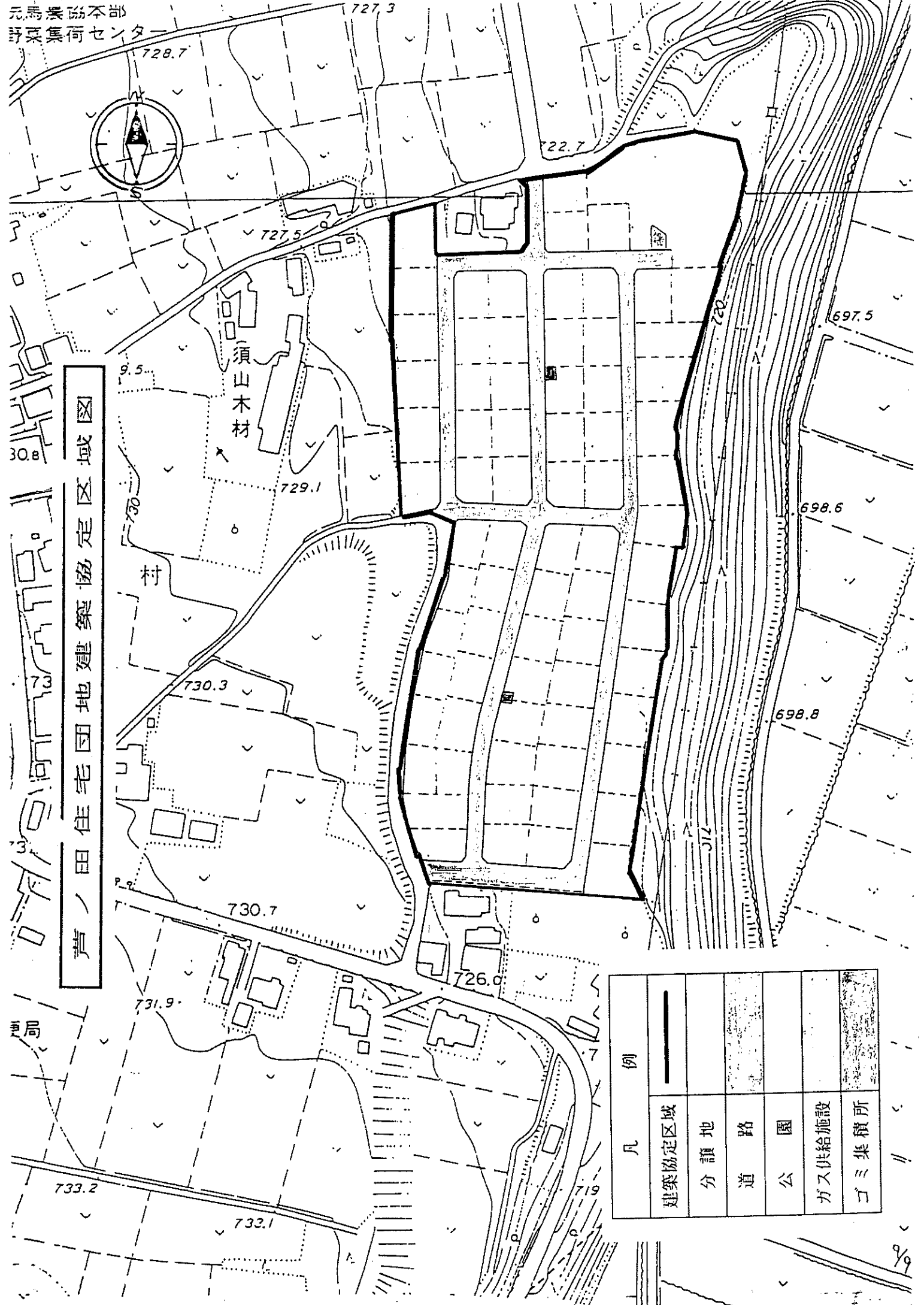
協定第5条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
<p>(4) 建築物の階数は3以下(地階は除く。)、建築物の最高の高さは1.2メートル以下とする。</p>	<p>・ 隣地への日照の確保及び隣地への圧迫感を防ぎ、良好な住環境を維持するために、建築物の高さは第1種低層住居専用地域に準じた取り扱いがなされる。</p>	<p>・ 【建築基準法】 第55条(第1種住居専用地域内における建築物の高さ制限)</p>
<p>(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(出窓、柱のある玄関ポーチ、独立柱のあるベランダ等を含む。)から境界線までの距離(以下「後退線」という。)は、隣地境界線から1メートル以上、道路境界線からは、1.5メートル以上とする。また物置、車庫その他これらに類するものの後退線は、隣地境界線、道路境界線ともに0.5メートル以上とする。</p>	<p>・ 主として火災時等の防災上の避難路の確保及び延焼の防止等の観点から設けられたものですが、その他、プライバシーの保護、日照の確保及び沿道環境の快適性を創出する。 ・ 電柱及びゴミ集積所に伴う外壁等の後退は考慮していません。 ・ 住宅の付属物のうち、柱のある玄関ポーチ、独立柱のある2階ベランダ等については、左記の規定の範囲内にあるものし、建築物と同様の外壁等の後退を必要としますが、雨戸、窓格子、テラス等については、その必要がありません。 ・ 出窓については、外壁からの突き出し長さ高さにかわららず、外壁と同様に後退が必要です。</p>	<p>・ 【建築基準法】 第46条(壁面線の指定) ・ 【建築基準法】 第47条(壁面線による建築制限) ・ 【建築基準法】 第54条(第1種低層住居専用地域内における外壁の後退距離)</p>
<p>(6) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を選ばず、地区の環境に調和したものととし、マンセル表色系のYRの下、その他の色相においては彩度3以下とする。</p>	<p>・ 落ち着いた街、潤いのある街を作ることを目的としており、そこに刺激的な色の住宅を建てられると街の雰囲気が損なわれることになるので、お互いの協力によって、こうした色は使わない趣旨で設けられた規定です。</p>	
<p>(7) 敷地の四障(門柱及び門壁を除く。)で道路に面する側は、生け垣又は生け垣にネットフェンス、鉄柵等の透視可能な「さく」を併用したものととし、その高さは地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、このうち地盤面から0.5メートル以下についてはこの限りではない。</p>	<p>・ 道路に面する側の四障は、緑豊かな街並みを創出し、歩行者の圧迫感を和らげ、ゆとりある潤いを感じさせる住宅地を意図しているものです。 ・ また、特に「街区の角にある敷地」のなどは、道路交差点の見透しを良好にする目的があります。</p>	

芦ノ田住宅団地 建築協定第5条の趣旨及び解説

NO. 3

協定第5条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
<p>(8) 門柱及び門壁は、道路に面する側の長さの合計を片側それぞれ1.5メートル以下とし、地盤面から高さ1.5メートル以下とする。</p>	<p>門柱及び門壁を設置する場合に、それらの範囲を示したものです。</p>	
<p>(9) 自己の用に供する広告物であって、かつ、次の各号のいずれかに掲げるものは、建築物に表示し又は築造設置してはならない。                      ① 独立して築造設置する広告塔、広告板（突出し広告、三角柱広告）で次の（ア）～（エ）までに該当するもの。                      （ア）高さ（脚長を含む。）3.0m以下のもの。                      （イ）一辺（脚長を除く。）の長さが、1.2m以下のもの。                      （ウ）表示面積（表示面が2以上のときは、その合計）が1㎡以内のもの。                      （エ）刺激的な色彩、装飾がなく、美観風致を損なうおそれがないもの。                      ② 建築物に設置及び表示できる広告、看板類は前号（イ）～（エ）までに該当するものとし、これらも建築物の高さに含まれるものとする。</p>	<p>この規定は、広告、看板類によって、居住環境を損なわないようにし、これらの設置を必要最小限にするためのものです。                      ・ よって、自己の用に供するもの以外の広告は設置しないこととし、自己の用に供する広告物であっても、高さ、大きさなどを制限するとともに、美観を損なうような色彩や装飾を施さないようにしようとします。</p>	





芦ノ田住宅団地建築協定区域図

須山木村

村

郵便局

凡	例
建築協定区域	
分譲地	
道路	
公園	
ガス供給施設	
ゴミ集積所	