

片丘団地 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、片丘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。）の定めによるものとする。

(建築協定区域)

第3条 この協定の目的となる土地の区域（以下「建築協定区域」という。）は、別図「片丘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、建築協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）の全員の合意により締結する。

(建築物及びその敷地の制限)

第5条 建築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) 長野県住宅供給公社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。）及び住宅に附属する物置、車庫その他これらに類するものとする。
- (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15をそれぞれ超えてはならない。
- (4) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とし、かつ、軒の高さは地盤面

から7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。）から敷地境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(7) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のとき。

(イ) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のとき。

(ウ) 自動車車庫で軒の高さが前面道路の路面の中心から2.3メートル以下のとき。

(6) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を避け周辺環境に調和したものとし、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、生垣又は生垣にネットフェンス、鉄さく等の透視可能な「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メートル以下の部分については、この限りでない。

(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、築造設置又は建築物に表示してはならない。

① 独立して築造設置する広告塔、広告板類（突出広告、三角柱広告、立看板などを含む。）で次の(7)から(イ)までに該当するもの。

(7) 高さ（脚長を含む。）が3メートル以下のもの。

(イ) 一辺（脚長を除く。）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。

(イ) 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 建築物に表示する広告、看板類で前号(イ)から(イ)までに該当するもの。

（適用の特例）

第6条 次の各号の一に該当する建築物で、次条に規定する委員会が承認した建築物は、その承認の範囲内において、当該各号に掲げる前条の規定にかかわらず建築することができる。

(1) 前条第2号又は4号の規定に適合しないもののうち建築協定区域内における住



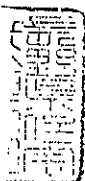
民の自治活動等に必要な公益施設。

- (2) 前条第2号の規定に適合しないもののうち日常生活の利便に供される店舗等で協定区域内の生活環境を維持する上で支障がないと認められるもの。

(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、片丘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 委員会は、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、再任を妨げないものとする。
- 4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。



(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 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 5 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。
- 6 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条又は第6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 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができるものとする。

- 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 土地の所有者等は、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は、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、第4条及び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った日以後において建築協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、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った日から満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った場合は、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、長野県知事の認可の公告のあった日から効力を発する。

(経過措置)

2 委員会が発足するまでの間にあつては、長野県住宅供給公社が委員会を運営する。

(協定書の保管等)

3 この建築協定の認可通知書は委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

上記建築協定を締結する。

平成10年 7月29日

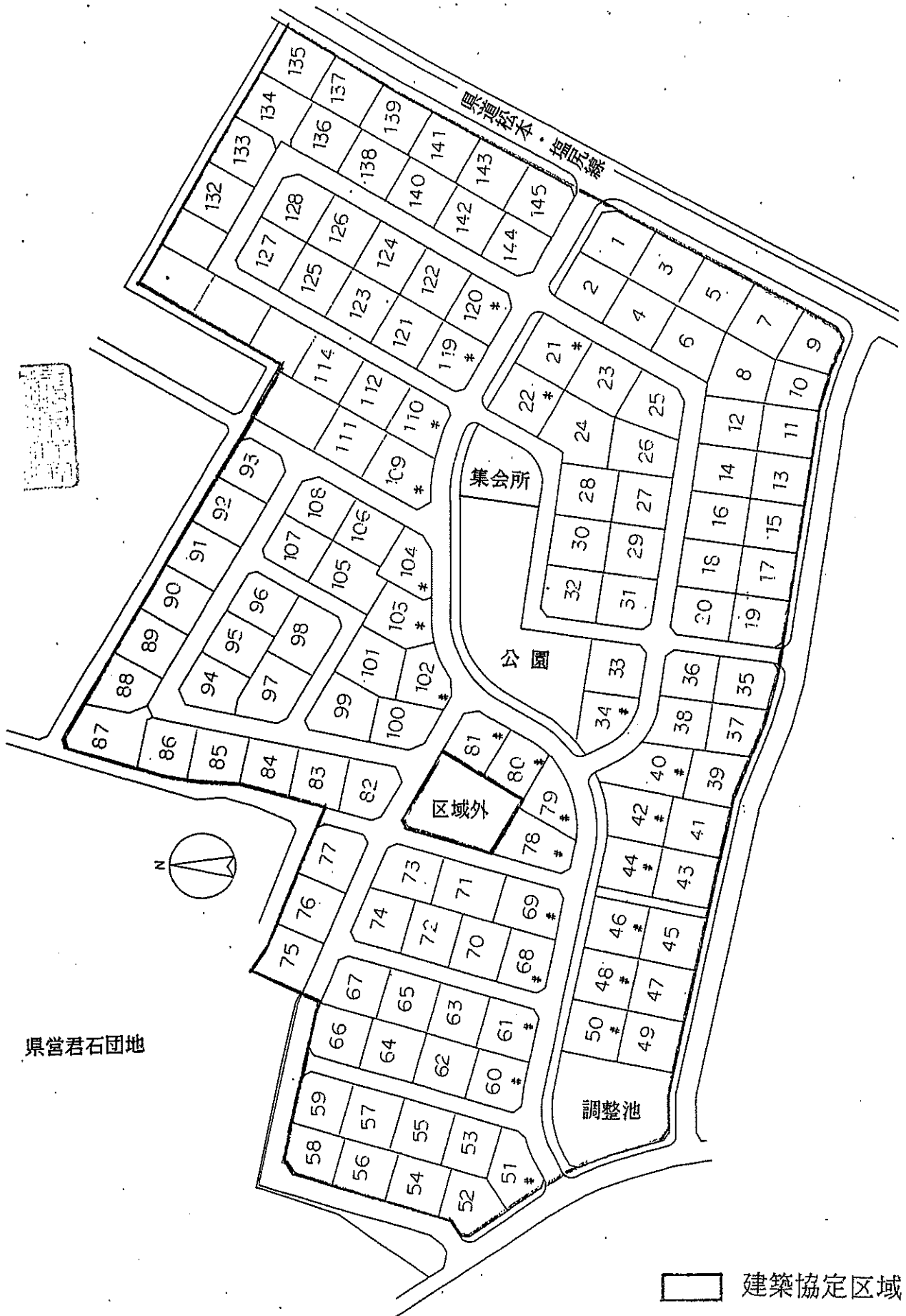
協定締結代表者

住 所 長野市大字南長野南県町1003番地
氏 名 長野県住宅供給公社
理 事 長 吉村午良

土地の所有者等

住 所 長野市大字南長野南県町1003番地
氏 名 長野県住宅供給公社
理 事 長 吉村午良

片丘団地建築協定区域図



片丘団地 建築協定書 協定第5条 (建築物及びその敷地の制限) の趣旨及び解説

協定第5条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
<p>(1) 公社が造成したときの地盤面の変更及び敷地の分割はしないこと。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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決めたものであり、これを手に変更して切土、盛土をすると隣地へ日照障害をもたらすなど、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。 長野県開発指導基準では、良好な居住環境の基準として、戸建て住宅の一宅地規模を200㎡以上（用途地域の指定のある区域にあっては、150㎡以上）としています。 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ぎ、良好な居住環境を保つことを目的としています。 	<ul style="list-style-type: none"> (長野県開発指導基準) 第6第1号 (宅地規模)
<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、第一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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅団地としての良好な居住環境を守るために、建築物の用途を1戸建ての住宅及びその付属建築物に限定したものです。 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限り建築可能としています。その概算は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、兼用部分は用途が限定されると共に、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。 	<ul style="list-style-type: none"> (建築基準法) 第48条第1項 (用途地域) 別表第2 (イ) 項 (用途地域内の建築物の制限) (建築基準法施行令) 第130条の3 (第一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)

協定第5条の規定	趣旨及び解説	備考
<p>(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15をそれぞれ超えてはならない。</p>	<p>・ 本分譲地は1戸建住宅地としての良好な居住環境を形成し維持していくために、用途地域の住居専用系地域に準じた取扱いをしており、建ぺい率及び容積率の制限を定めているものです。</p>	<p>・ (建築基準法) 第53条第1項 (建築面積の敷地面積に対する割合) 第52条第1項 (延べ面積の敷地面積に対する割合)</p>
<p>(4) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から7メートル以下とする。</p>	<p>・ 隣地へ及ばず日影や圧迫感を減らし良好な居住環境を維持するために、建築物の高さ及び軒の高さは第一種低層住居専用地域に準じた取扱いとし、軒の高さについても制限したものです。</p>	<p>・ (建築基準法) 第55条第1項 (第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度) 第56条の2 (日影による中高層の建築物の高さの制限) 別表第4 (日影による中高層の建築物の制限)</p>

協定第5条の規定	趣旨及び解説	備考
<p>(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（柱のある玄関ポーチ、独立柱のある2階ベランダ等を含む。）から敷地境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のとき。</p> <p>(イ) 物置その他これに類する用途（自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のとき</p> <p>(ウ) 自動車庫で軒の高さが前面道路の路面の中心から2.3メートル以下のとき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 主として火災時等の防災上の避難路の確保や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、日照の確保あるいは沿道環境の快適性を創出するために、外壁及び柱の面を後退させようというものです。 電柱、消火栓及びごみ集積所からの外壁等の後退は考えていません。 住宅の附属物のうち、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とし、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、濡れ縁、テラス等については、その必要はありません。 出窓については、外壁からの突き出し長さ及び高さにかかわらず、外壁等と同様に後退が必要です。 物置等については敷地の有効利用の点から、沿道及び隣地へ与える影響の少ない小規模なものに限り、適用しないこととしています。 自動車庫は床面積の大小に関係なく、軒の高さが全面道路の路面の中心から2.3メートル以下のものに限る。この基準を適用しないこととしています。当地の敷地の大半に道路との高低差があるため、軒の高さは敷地の地盤面ではなく、全面道路の路面の中心からの高さとしています。 	<ul style="list-style-type: none"> 〔建築基準法〕 第46条（壁面線の指定） 第47条（壁面線による建築制限） 第54条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における外壁の後退距離） 〔建築基準法施行令〕 第135条の5（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における外壁の後退距離に対する制限の緩和）

協定第5条の規定	趣旨及び解説	備考
<p>(6) 建築物の外壁及び屋根の色は刺激的な色を避け周辺の環境に調和したものとし、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 落ち着いた街、うるおいのある街を作ること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>(7) 敷地の囲障（門柱及び門壁を除く。）で道路に面する側は、生垣又は生垣にネットフェンス鉄さく等の透視可能な「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メートル以下の部分については、この限りでない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に面する側の囲障は、目隠し等のプライバシーの保護と同時に、緑豊かな街並みを創出し、歩行者の圧迫感を和らげ、ゆとりとるおいを感じさせる住宅地を意図しているものです。 	
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前項同様、道路に面する側のプライバシーの保護及び歩行者の圧迫感を和らげることなどを意図しているものです。 	

協定第5条の規定	趣旨及び解説	備考
<p>(9) 自己の用に供する広告物であつて、かつ、次の各号のいずれかに掲げるもののほかは、築造設置又は建築物に表示してはならない。</p> <p>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(7)から(1)までに該当するもの。</p> <p>(7) 高さ（脚長を含む。）が3メートル以下のもの。</p> <p>(1) 一辺（脚長を除く。）が1.2メートル以下のもの。</p> <p>(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。</p> <p>(1) 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。</p> <p>② 建築物に表示する広告、看板類で前号(1)から(1)までに該当するもの。</p>	<p>この規定は、広告、看板類を少なくして居住環境を損なわないようにしようとするものです。</p> <p>したがって、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するものです。</p>	

第5条関係添付図

図1 (第1号関係)
造成地盤面の変更禁止

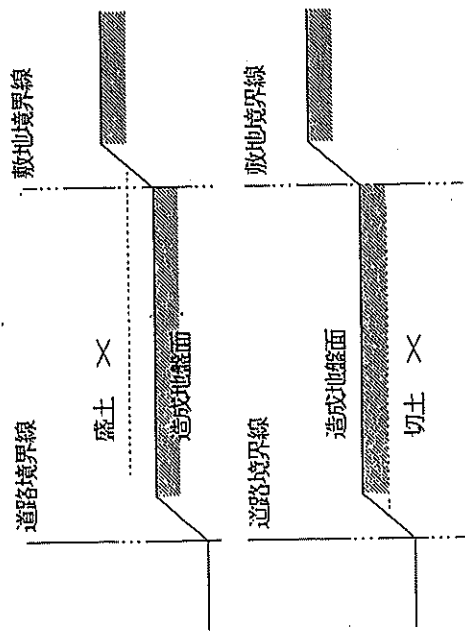


図2 (第1号関係)
敷地の分割禁止

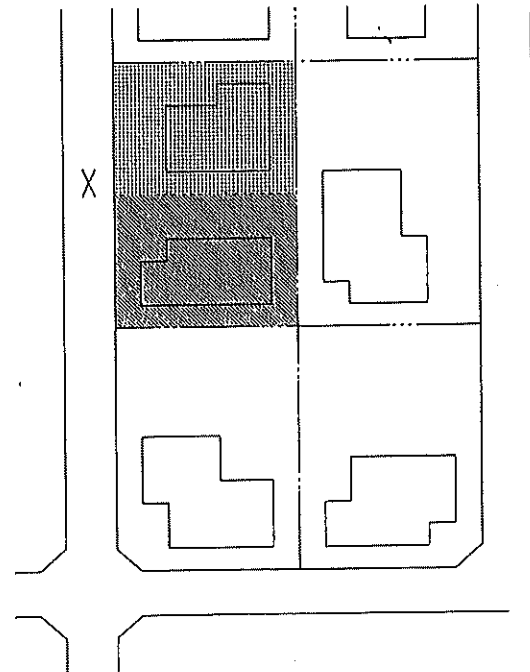


図3 (第2号関係)
1戸建ての住宅以外に建築できるもの

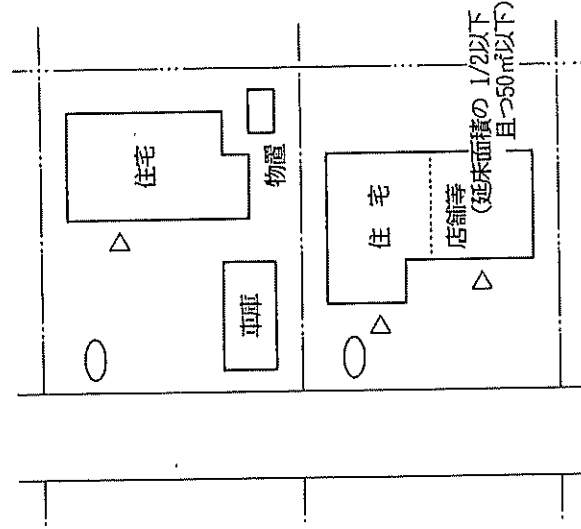


図4 (第3号関係)
建ぺい率、容積率の制限

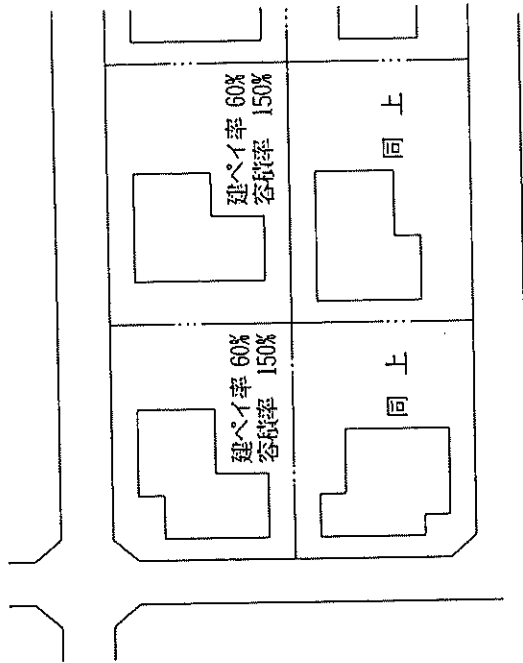


図5 (第4号関係)
建築物の高さの制限

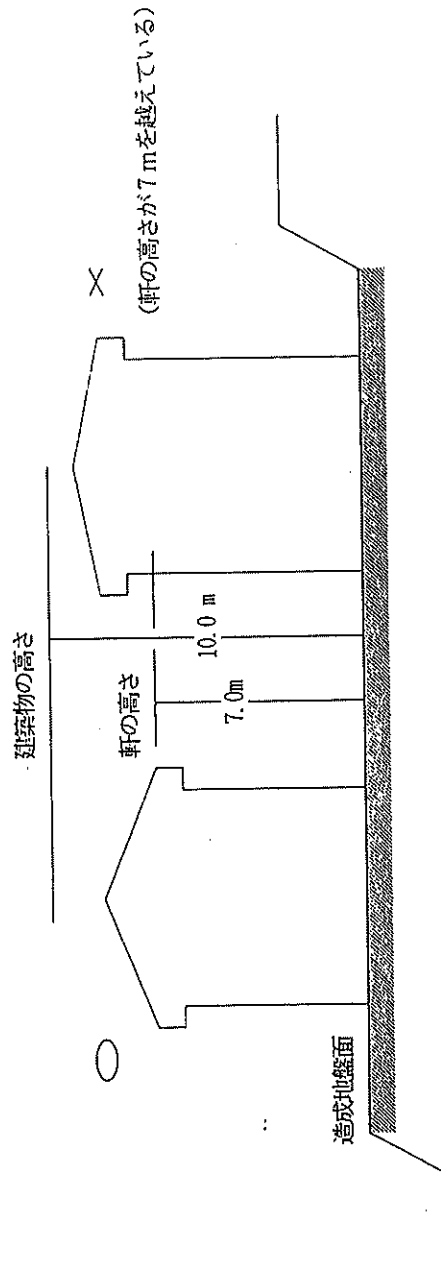


図6 (第5号関係)
道路・敷地境界線からの外壁等の後退距離

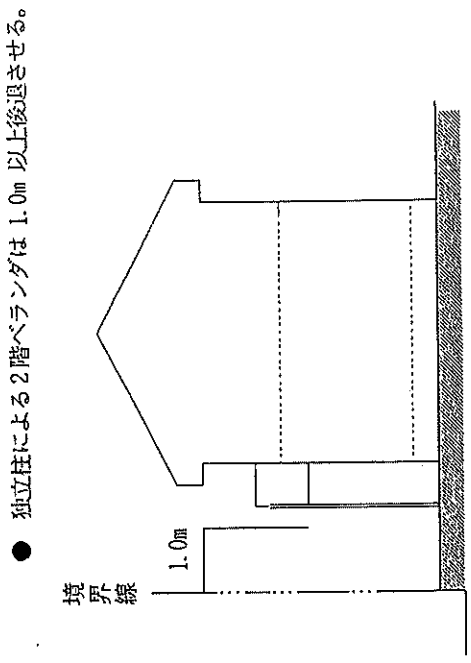
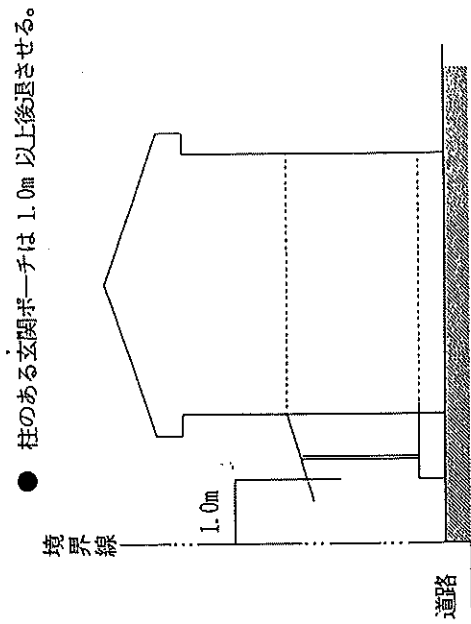
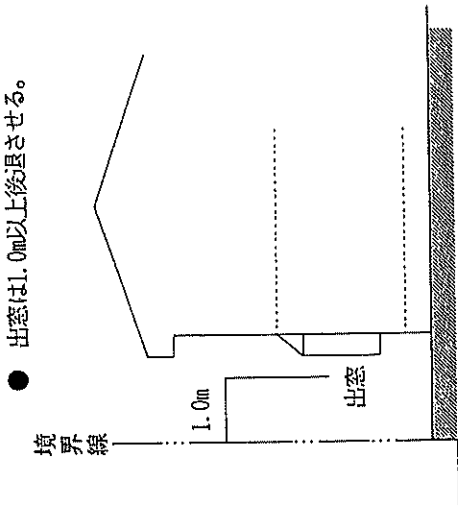
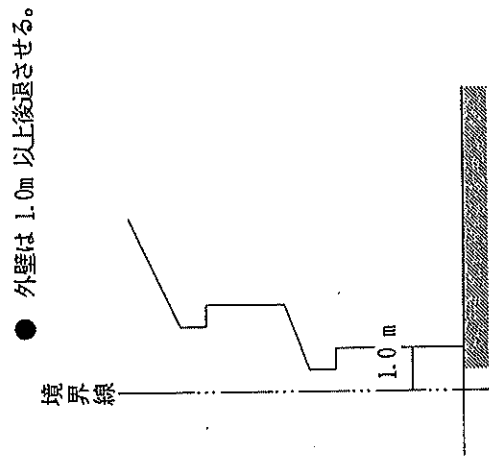
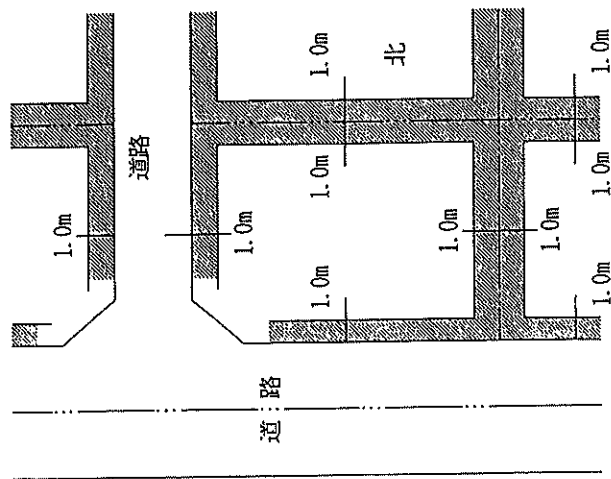
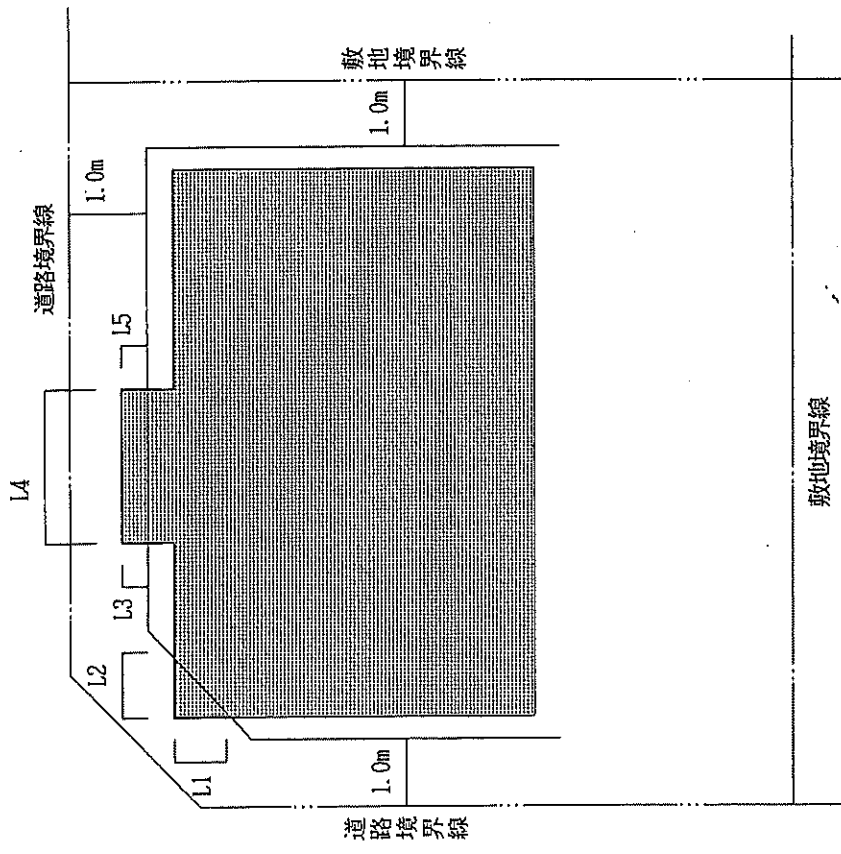


図7 (第5号関係)

- 境界線まで1 mに満たない距離にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さを合計が3 m以下のときは適用しない。

○ $L1 + L2 + L3 + L4 + L5 \leq 3 \text{ m}$



- 一定条件を満たす物置、車庫等には適用しない。

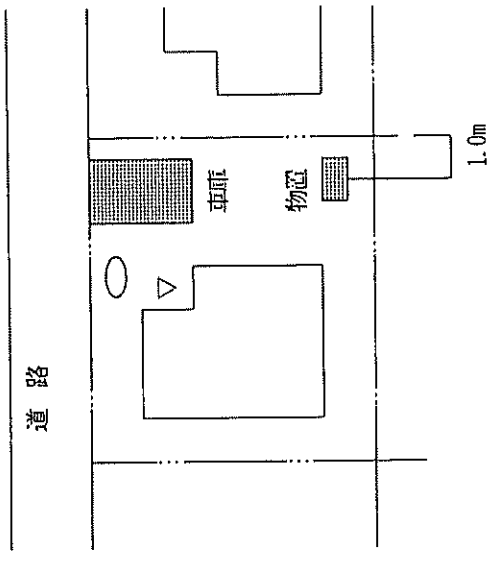


図8 (第7号関係)

「さく」は生垣と併用し、地盤面からの高さは1.5m以下。
地盤面から0.5m以下の部分は適用外。

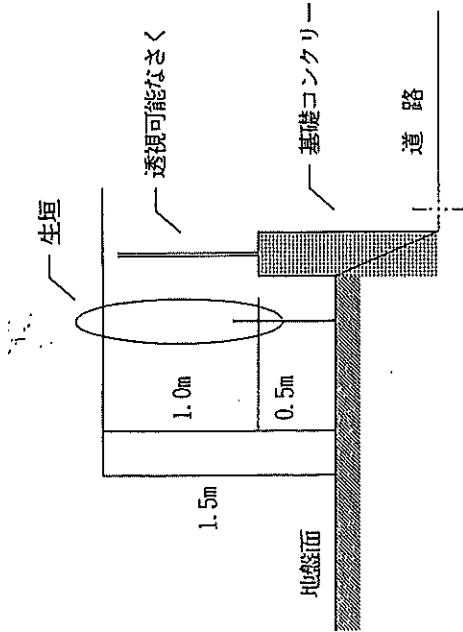


図9 (第8号関係)

門柱、門壁の長さは1.5m以下。
” ” 高さは地盤面から1.5m以下。

