

## みどり湖駅前団地 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、みどり湖駅前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「みどり湖駅前団地建築協定区域図」に示すとおりとする。

### (協定の設定)

第4条 この協定は、建築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、第3条の建築協定区域に定める地区の区分により、次の表に定める基準による。

(委員会)

第6条 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もの(以下「土地の所有者等」という。)が、この協定を自主的に運営し、この協定に関する事項を処理するため、みどり湖駅前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7条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 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。

(協定違反者があった場合の措置)

第8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、相当の猶予期限を付けて、違反を是正するために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9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10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11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12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13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14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、知事の認可の日から3年以内において、協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなった時から、効力を有するものとする。

(経過措置)

- 2 委員会が発足するまでの間にあっては、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。

上記建築協定を設定する。

平成12年 5 月 12 日

協定設定者（土地所有者）

住 所 長野市大字南長野南県町1603番地1

氏 名 長野県住宅供給公社

理 事 長 吉村 午 良



みどり湖駅前団地建築協定 第5条(建築物及びその敷地の制限)の趣旨及び解説

建築物及びその敷地の制限	趣 旨 及 び 解 説		備 考
	A 地区・C1地区	C 2 地 区	
(1) 地盤面の変更及び敷地の分割禁止	<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決められたものであり、これを勝手に変更して切土又は盛土をすると、隣地の地盤や構造物に悪影響を及ぼしたり、日照等の居住環境を悪化させるおそれがあります。このため、切土や盛土等の地盤面の変更はできませんが、出入口や駐車場の切土及び造園のための築庭、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>◎ 長野県は開発指導基準で、戸建住宅の「宅地規模を原則として200㎡以上と定めており、当団地もこの基準により造成されています。</p> <p>敷地の分割禁止は、この基準を下回る宅地が発生し、居住環境が悪化するのを防止する目的で定められています。</p>		<p>[長野県開発指導基準] 第6第1号 (宅地規模)</p>
(2) 建築物の用途の制限	<p>◎ 戸建住宅団地としての良好な居住環境を守るため、建築することができる建築物を限定しています。</p> <p>◎ 建築可能な兼用住宅は一戸建の兼用住宅で、建築基準法施行令130条の3に定めるものに限ります。</p> <p>その概要は、兼用部分の用途が限定されると共に、規模は延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、兼用部分の床面積の合計が50㎡を超えないこととされています。</p>	<p>◎ 建築することができる建築物を、駅前という立地条件を考慮すると共に、C1地区の居住環境に悪影響の少ないものに限定して定めています。</p>	<p>[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)</p> <p>第130条の5の2 (第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物)</p>
(3) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度	<p>◎ 建築可能な建築物は、総二階建に小屋裏利用型の三階を加えた形態を想定し、容積率の制限を(4)の建ぺい率の制限の数値の2.5倍としています。</p>	<p>◎ 建築可能な建築物は、総三階建を想定し、容積率の制限を(4)の建ぺい率の制限の数値の3倍としています。</p>	<p>[建築基準法] 第52条 (延べ面積の敷地面積に対する割合)</p>

建築物及びその敷地の制限	趣 旨 及 び 解 説		備 考
	A 地区・C1 地区	C 2 地 区	
(4) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度	◎ 良好な居住環境を維持するため、各敷地に一定規模以上の空地を確保する目的で、住居系地域の基準に準じて建ぺい率を定めています。		[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)
(5) 建築物の高さの限度	◎ 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、建築物の高さの限度を第一種、第二種低層住居専用地域に準じて10mと定めています。また、同じ目的で軒の高さの限度を7mと定めています。	◎ C2地区の建築物は、地区外の住宅に対する日影等の影響が比較的少ないと思われませんが、建築物の高さは団地全体の景観に大きく影響しますので、建築物の高さの限度をC1地区と同じ10mと定めています。	[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制限)
(6) 建築物の壁面の位置の制限	◎ 建築物の日照、採光、通風の確保、プライバシーの保護、火災の延焼防止、防災上の避難路の確保、沿道環境の整備等の観点から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、隣地境界線及び道路境界線から1.0m以上後退させようというものです。 ◎ 壁面を有する建築物のポーチの柱、ベランダの柱、下屋の柱等は外壁と同様に敷地境界線からの後退が必要です。 ◎ 床面積の合計が5㎡以内の独立した建築物は、この制限から除外されます。これは小規模な物置、自転車置き場等を想定したものです。ただし、住宅等の他の建築物と結合しているものは、敷地境界線からの後退が必要です。 ◎ 床面積の合計が30㎡以内の壁面を有しない建築物は、この制限から除外されます。これは、乗用車2台程度の車庫を想定したものです。ただし、一部でも壁面を有するものや、住宅等の他の建築物と結合しているものは、敷地境界線からの後退が必要です。		[建築基準法] 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内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内における外壁の後退距離に対する制限の緩和)

建築物及びその敷地の制限	趣 旨 及 び 解 説		備 考
	A 地区・C1地区	C 2 地 区	
(7) 建築物の外壁及び屋根の色の制限	◎ 落ち着いて潤いのある住宅地の形成を目的としています。 団地内に1棟でも刺激的な色の建築物があると、街の雰囲気損なわれることになるので、お互いにこうした色は使わない趣旨で設けられた既定です。		
(8) 敷地の囲障の構造の制限	◎ 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、ゆとりと潤いを感じさせる住宅地の形成を目的としています。		
(9) 門柱及び門扉の構造の制限	◎ 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を意図しているものです。		
(10) 広告物の制限	◎ 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。従って、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共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	◎ この既定は広告、看板類を少なくして周囲の環境を損なわないようにしようとするものです。 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、表示面積を制限すると共に、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。	

第 5 条 関係解説図

図 1 (1) 造成地盤面の変更禁止 (A、C1地区)

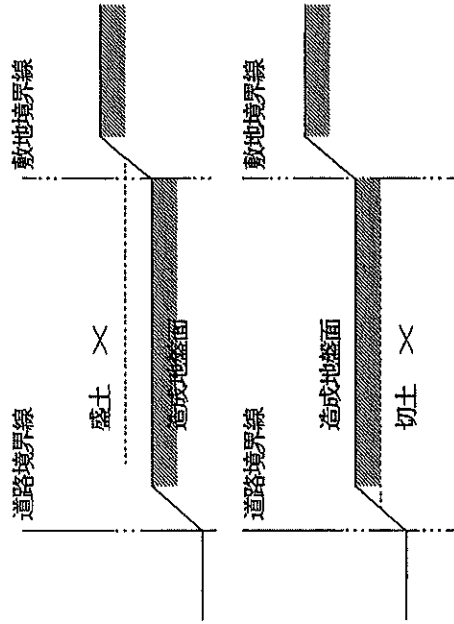


図 2 (1) 敷地の分割禁止 (A、C1地区)

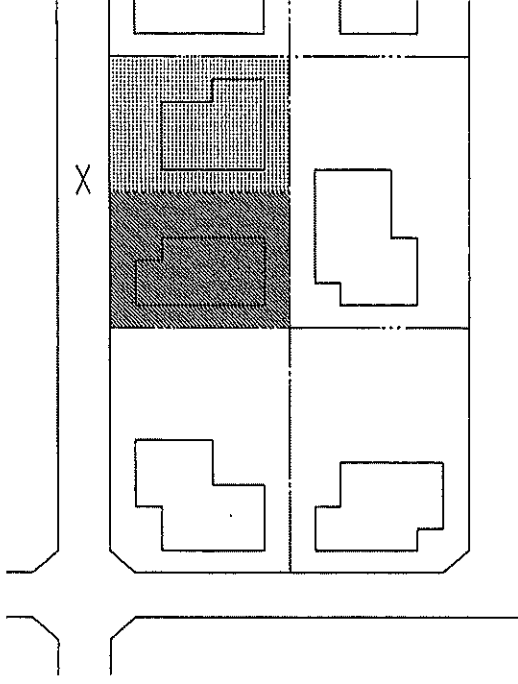


図 3 (5) 建築物の高さの限度 (A、C1、C2地区)

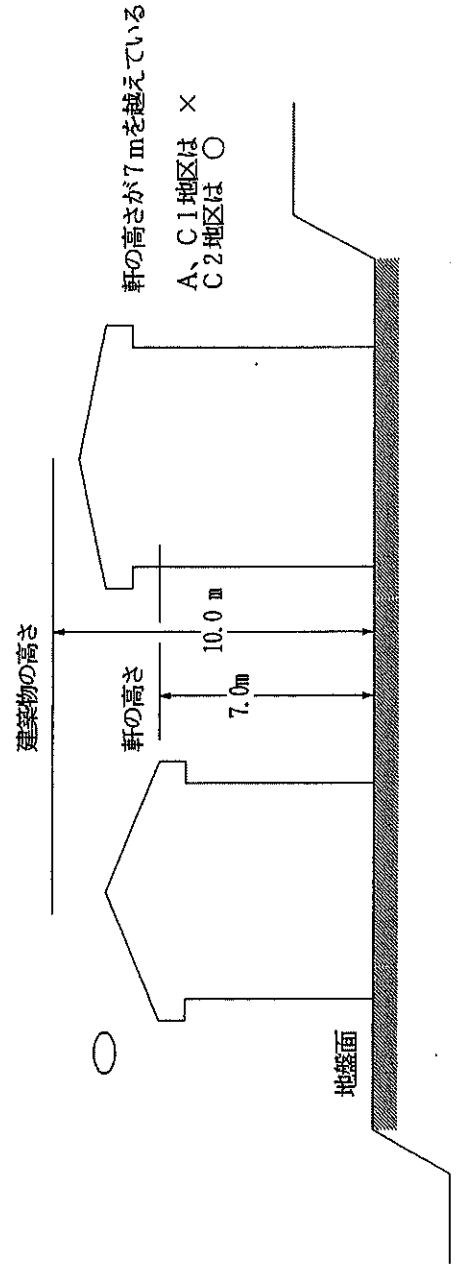




図4 (6) 建築物の壁面の位置の制限 (A、C1地区)

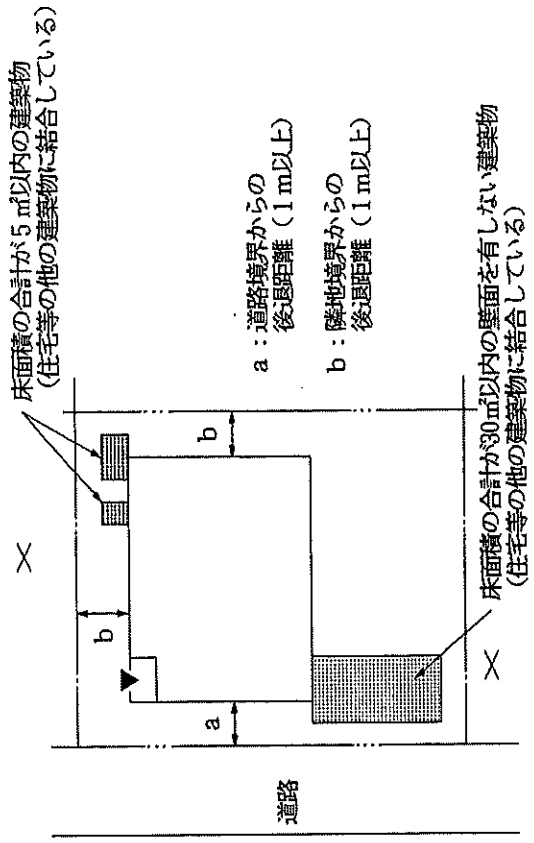
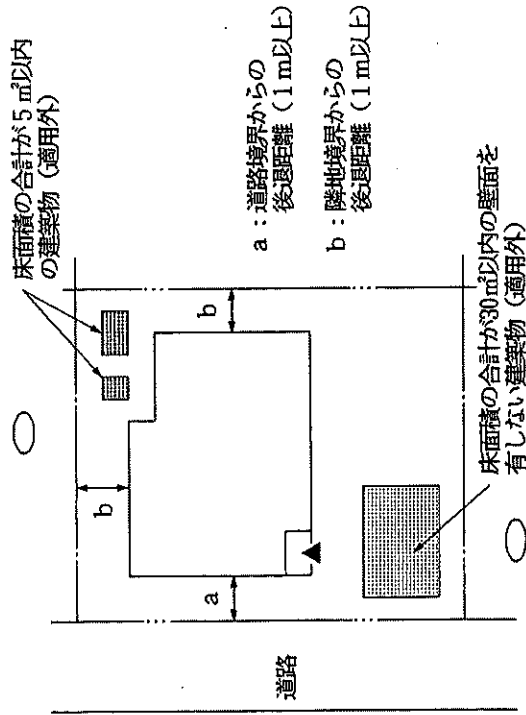


図5 (8) 敷地の囲障の構造の制限 (A、C1地区)

「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

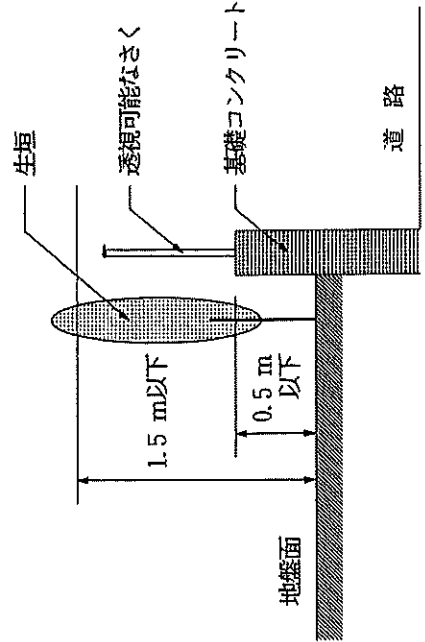
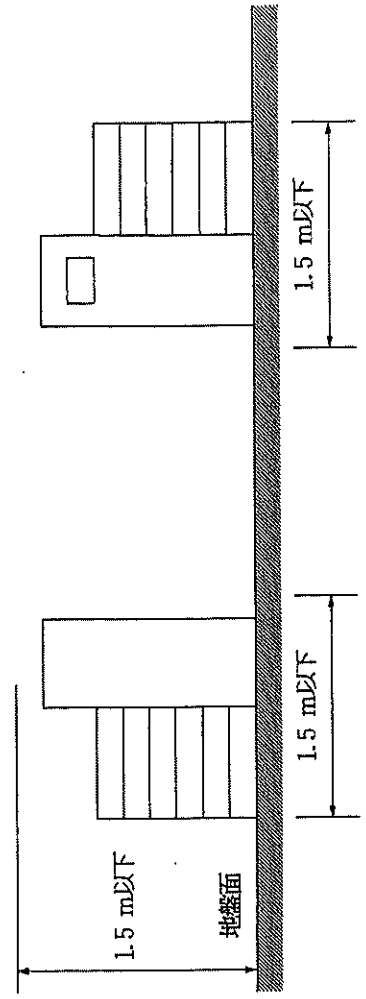


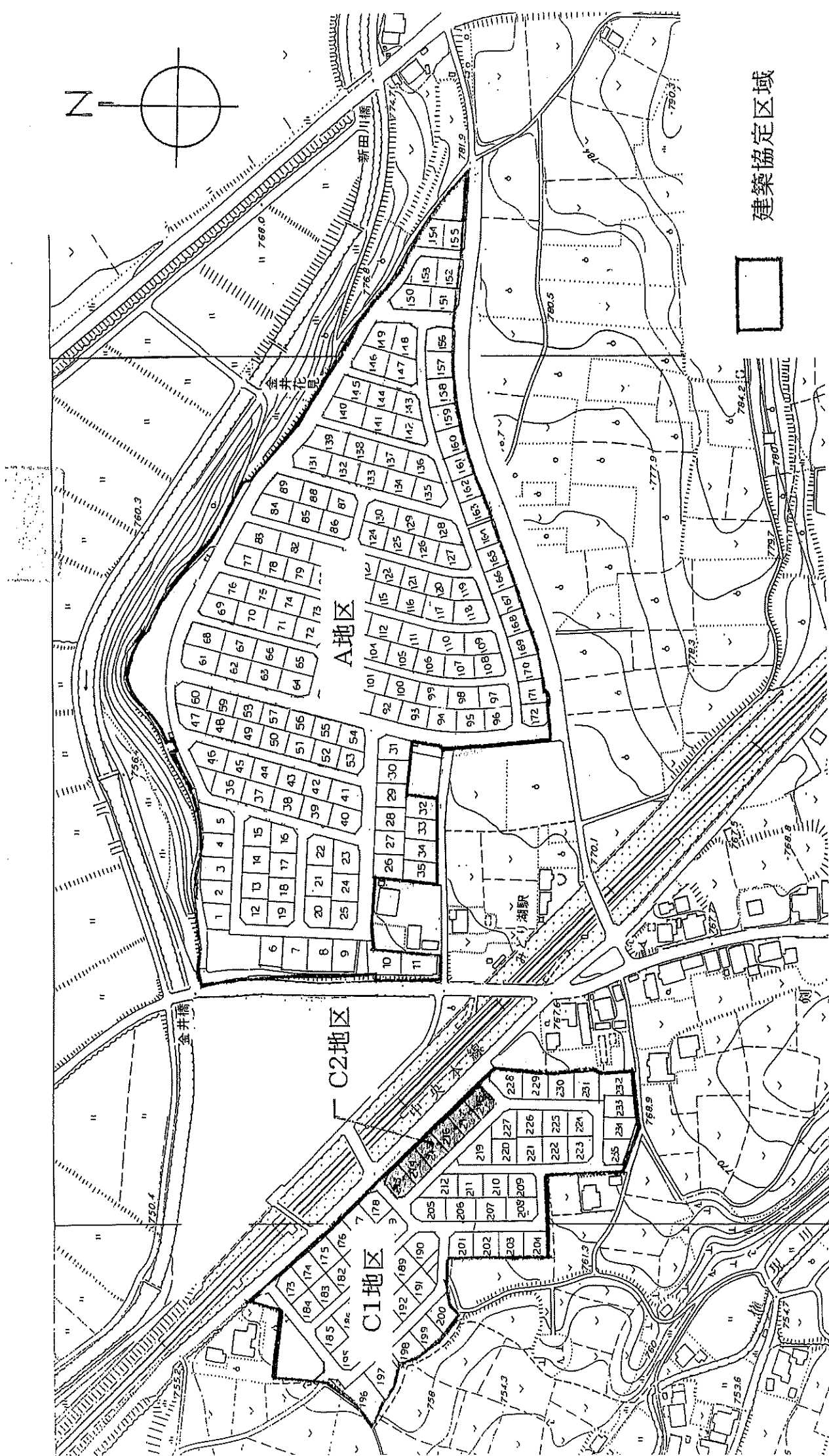
図6 (9) 門柱及び門扉の構造の制限 (A、C1地区)

門柱、門扉の長さは1.5m以下。  
高さは地盤面から1.5m以下



(みどり湖駅前団地建築協定 第5条関係)

建築物及び その敷地の制限	地区の 区分	A 地 区 C 1 地 区	C 2 地 区
(1) 地盤面の変更及び敷地の分割禁止		長野県住宅供給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。	
(2) 建築物の用途の制限		次号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅 ② 一戸建ての兼用住宅（政令130条の3に定めるものに限る。） ③ 診療所 ④ 公益上必要な建築物で、第6条に規定する委員会が承認したもの。 ⑤ 前各号に付属する物置、車庫その他これらに類するもの。	次号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ① 住宅 ② 事務所 ③ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（政令130条の5の2に定めるものに限る。） ④ 診療所 ⑤ 公益上必要な建築物で、第6条に規定する委員会が承認したもの。 ⑥ 前各号に付属する物置、車庫その他これらに類するもの。
(3) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度		10分の15以下とする。 （同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）	10分の18以下とする。 （同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）
(4) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度		10分の6以下とする。 （同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）	
(5) 建築物の高さの限度		建築物の高さは、地盤面から10m以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から7m以下とする。	建築物の高さは、地盤面から10m以下とする。
(6) 建築物の壁面の位置の制限		建築物（床面積の合計が5㎡以内の建築物及び床面積の合計が30㎡以内の壁面を有しない建築物を除く。）の外壁（出窓及び戸袋を除く。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上とする。	
(7) 建築物の外壁及び屋根の色の制限		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。	
(8) 敷地の囲障の構造の制限		道路に面する敷地の囲障（門柱及び門壁を除く。）は、生垣又は生垣に地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス、金属柵等の透視可能なものを併用したものとす。 ただし、地盤面から0.5m以下の部分については、この限りでない。	
(9) 門柱及び門壁の構造の制限		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1.5m以下とし、地盤面からの高さを1.5m以下とする。	
(10) 広告物の制限		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（ア）から（エ）までに該当するもの。 （ア） 高さ（脚長を含む。）が3m以下のもの。 （イ） 一辺（脚長を除く。）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（エ）までに該当するもの。	自己の用に供する広告物であって、かつ、次の各号に該当するもののほかは、築造設置又は建築物に表示してはならない。 ① 表示面積（表示面が2以上のときはその合計。）が4㎡以内のもの。 ② 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。



(別図 第3条関係)

みどり湖駅前団地建築協定区域図

