

13 福島地区景観育成住民協定書

(目的)

第1条 この景観育成住民協定は、国道153号伊那バイパス福島地区沿線の調和のとれた、良好な景観を育成し安全、豊かな生活環境を形成することを目的とする。

(名称)

第2条 この名称は福島地区景観育成住民協定（以下「景観住民協定」という）とする。

(協定の区域)

第3条 この協定の適用を受ける区域は、伊那市福島区内の別図に示す区域とし、この協定の理念は福島区全域の住民が共有する（以下協定区域という）。

(協定の締結)

第4条 この景観住民協定は、協定区域の土地所有者及び建物の所有者並びに賃借人等（以下地権者という）の3分の2以上の合意により締結する。

(協定の期間)

第5条 この景観住民協定の有効期間は協定締結発効日より10年間とする。但し期間満了時に地権者より特段の意思表示がないときは更に10年間延長されるものとし、以降同様の扱いとする。

(協定事項)

第6条 この景観住民協定の目的を達成するため別紙の通り協定事項を定める。

(協定の改廃)

第7条 この景観住民協定について、改廃の必要が生じた時は地権者の3分の2以上の合意により決することができる。

(運営委員会)

第8条 この景観住民協定に関する事項を適正に処理し円滑に推進するために、別に定める福島地区景観育成住民協定運営委員会（以下「協定運営委員会」という）を設ける。

(事前協議)

第9条 この区域に於ける農地転用に伴う土地利用を計画実施する者は、予め協定運営委員会と事前協議することとする。

(協定の遵守)

第10条 地権者が権利移転を伴う土地利用の実施をする場合、相手方に対し本協定を遵守することを要請する義務を負う。

(協定の効力)

第11条 この景観住民協定締結後に於いて協定区域内の土地及び建物取得若しくは土地建物の賃借権等取得した者に対しても協定の効力は及びものとする。

(適用除外)

第12条 この景観住民協定締結時において既に建築済又は建築中の建物及び設置済又は設置中の屋外広告物、構築物等でこの協定に適合しないものについては本協定の適用外とし、協定締結後できるだけ速やかに協定に適合させるよう努めるものとする。

附則

- 1 この景観住民協定は平成22年4月9日制定とする。
- 2 地権者は3分の2以上の同意をもとに地権者総会開催を要求することができる。この場合福島地区景観育成住民協定運営委員会は所定の手続きにより総会を開催することとする。

上記の通り私達は福島地区景観育成住民協定を締結します。

平成22年4月9日

協定事項

1 土地利用基準

- 1) 屋外における物品の集積など、地域の良好な環境、景観に悪影響を与える土地利用はできないものとします。
- 2) 建築基準法の用途地域に指定されている地域において、建築できる建築物は、当用途地域の規制によります。

2 建築物の基準

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。

1) 適用の範囲

適用の有無種別

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 増築する場合で、増築する部分
- 3 外壁、屋根の色の変更

適用の対象とならない場合

- 1 既存建築物
- 2 増築する場合で、既存部分
- 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

注 ① 新築とは更地に新たに建築物を作ること及びすでに敷地の中に建築物があって、別棟として新規に作ること。
(既存の建築物を除去した後、以前と異なる建築物を作る場合は、別棟新築となります)

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。

2) 基準

地域	建蔽率	高さ	階数	道路からの後退距離	隣地境界からの距離
全地区	60%以内	13m以下	3階以下	2m以上(北側道路から1m以上)	15m以上

* 既存の建築物で基準に適合していないものについては、改善時は基準に近づけるよう務めるものとします。(同規模の改築は可能とする)

- ① 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。
 - ② 県景観条例に基づく行為の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ます。但し③は対象外。
 - ③ 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。(下表)
 - ④ 北側隣地については、2階及び3階の段階の後退距離基準を適用します。(下表)
 - ⑤ 高さ3m以下の建築物は、道路後退距離のみ基準を適用します。(外壁の無いものは除く)
 - ⑥ 屋根は原則として勾配屋根とします。
 - ⑦ 屋根や壁など建物の色は、できるだけ落ち着いた色調にします。
 - ⑧ 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。
- * 以上の他、やむを得ない事情のある場合は、委員会において協議するものとします。

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	2.0 m以上	1.5 m以上	1F1.5 m以上 2F1.5 m以上 3F3.0 m以上	間口又は奥行きが ^a 11.5 m未満
200㎡を超300㎡以下の場合	1.5 m以上	1.0 m以上	1F1.0 m以上 2F1.0 m以上 3F3.0 m以上	
200㎡以下の場合	適用除外		1F 適用なし 2F1.0 m以上 3F3.0 m以上	

3 壁、棚、擁壁の基準

- 1) 道路に面する側の垣、又は棚の構造は、できるだけ生垣、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1.2 m迄とします。
- 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。

4 緑化の基準

農地以外の土地利用をする場合は、敷地内の緑化を努めます。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。

5 屋外広告物の基準

協定区域内においては、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 けばけばしい色を地に使用しないようにします。
- イ 点滅の電飾やサーチライトを使用しないようにします。
- ウ 道路から1 m以上後退するものとします。
- エ 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にします。

② 地上に設置するもの

ア 高さ、1面の表示面積及び表示面積の合計の上限は、次のとおりとします。

高さ5 m、1面の表示面積5㎡、表示面積の合計10㎡

- イ 敷地内に1ヶ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5 m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。(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、この場合の看板面積は1面あたり3分の1以下にします。)

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 袖看板は、下端の高さを地盤面から2.5 m以上、上端の高さを壁面の高さ以内、壁面からの出幅を1.5 m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、伊那バイパス沿線以外は設置できないものとします。
- ② 高さは、1.5 m以上、3.5 m以下とします。
- ③ 1つの大きさは、横長の場合は縦0.6 m・横1.8 m以内、縦長の場合は縦1.8 m・横0.6 m以内とし、1箇所片側3枚まで、表裏合わせて6枚までとします。2枚以上つける場合、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1 m以上後退するものとし、交差点の隅切りの端から概ね5 m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色を基本とします。

3) 公共団体及び公共的団体が設置又は表示するもの

4) その他、運営委員会で認めるもの

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な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

7 屋外照明の基準

周辺に農地がある場合は、作物に影響がないように照度、点灯時間に配慮する。