

暁野地区建築協定書

(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。）及び伊那市建築協定条例（平成6年伊那市条例第9号）の規定に基づき、第7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、意匠及び建築設備に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(定 義)

第2条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）による。

(名 称)

第3条 この協定は、暁野地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(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」という。）の全員の合意により締結するものである。

(協定の効力)

第5条 この協定は、知事の認可の公告があった日以後において、当該建築協定区域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。

(協定の変更・廃止)

第6条 この協定に定める事項を変更しようとする場合においては、土地の所有者等の全員の合意がなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合においては、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意がなければならない。

(建築協定区域)

第7条 この協定の区域は、別添「暁野地区建築協定区域図」に示すとおりとする。

(建築協定区域隣接地)

第7条の2 この協定の建築協定区域隣接地は、別添「暁野地区建築協定区域隣接地図」に示すとおりとする。

(建築物に関する基準)

第8条 前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は一戸建個人専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）及びそれに付属

するものであること。ただし、兼用住宅で非住宅部分の床面積が延べ面積の2分の1以下かつ50平方メートル以下の場合で、委員会の承諾が得られたものについては、この限りでない。また、公社分譲時の店舗地区（7300番地141から7300番地147）7区画については、公社分譲時の用途は認めるものとする。ただし、第2号以下の基準は適用する。

- (2) 敷地の分割及び地盤面の変更をしてはならない。ただし、出入口、花壇の築造もしくは造園等のために行う変更はこの限りでない。
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5以下としなければならない。
- (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の8以下としなければならない。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離は、1.2メートル以上としなければならない。ただし、高さが3メートル以下のカーポート、物置はこの限りでない。
- (6) 建築物の高さは10メートル以下、軒の高さは8メートル以下としなければならない。
- (7) 建築物の外壁又は屋根の色彩は、周辺に調和したものとしなければならない。
- (8) 垣又は柵の構造は、生垣、樹木及びフェンス類とし、フェンス類の高さは地盤面より1.5メートル以下としなければならない。
- (9) 門柱については、高さ1.6メートル以下、両袖2メートル以下としなければならない。
- (10) 無線アンテナ、避雷針等を設ける場合は、屋根面の最後部から2.5メートル以下としなければならない。
- (11) 敷地内に広告物を設けてはならない。ただし、自己の用に供するものであって、次の事項に該当するものはこの限りでない。
 - ①独立して設置する広告塔、広告看板類（突き出し広告、三角柱広告、立看板等を含む。）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3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。

（有効期間）

第9条 この協定の有効期間は知事の認可の広告があった日から10年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがないときは更に10年間更新されるものとし、その後の満了時についても同様とする。

2 この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）の措置に関しては前項の期間満了後もなお効力を有するものとする。

(運営委員会)

第10条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は協定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 委員は再選することができる。

(役員)

第11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。委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

4 副委員長は委員等に事故のあるときは、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。

(協定違反があった場合の措置)

第12条 この協定に定める規定に違反があった場合、前条に定める委員長は、委員会の決定に基づき当該違反者に対して、工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができるものとする。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項の規定による請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長はこれを履行させるために裁判所へ提訴することができる。

2 前項の訴訟手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

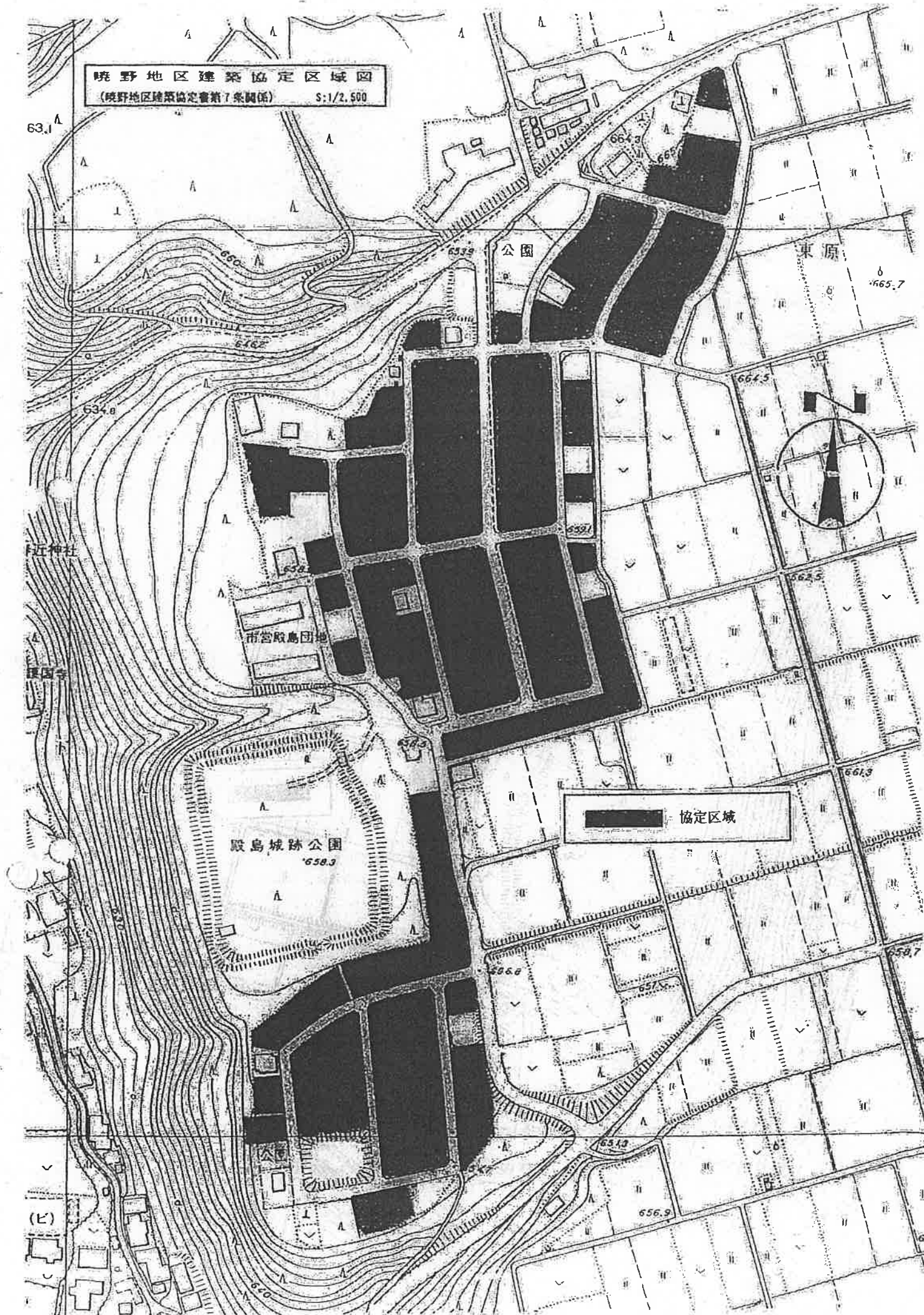
(附則)

1 この協定の認可前に既に建築済または、工事中の建築物でこの協定に適合しない場合は、当該建築物に対してはこの協定は適用しない。ただし、この協定認可後に増築、改築、及び移転をする場合は、当該部分に対してこの協定を適用する。

2 この協定の認可通知書は、委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

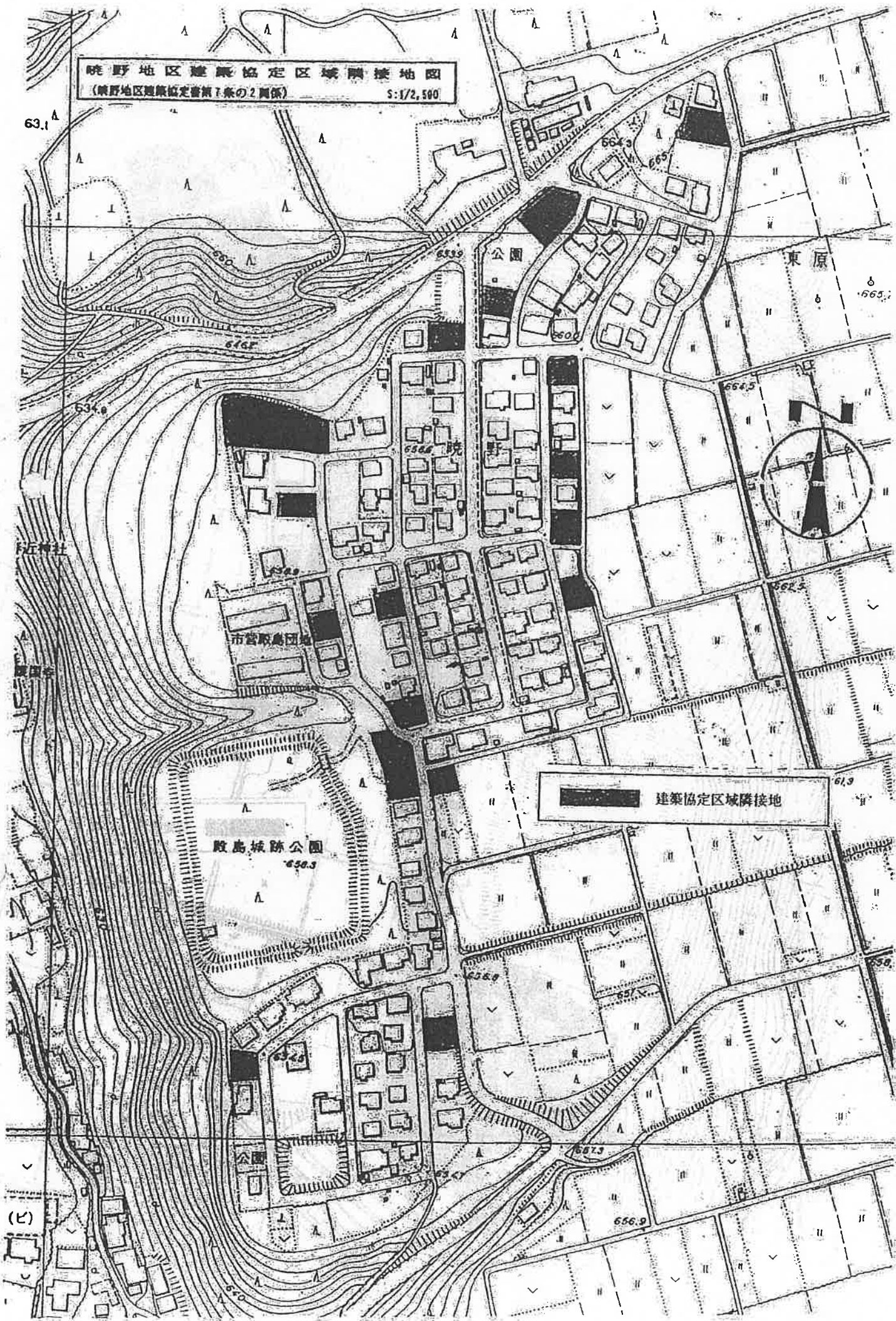
曉野地区建築協定区域図
(曉野地区建築協定書第7条関係)

S:1/2,500



曉野地区建築協定区域隣接地図
 (曉野地区建築協定書第1条の2関係)

S:1/2,500



建築協定区域隣接地

(ヒ)

第8条関係添付図

図1 (第1項関係)

寄宿舍、下宿、共同住宅の禁止

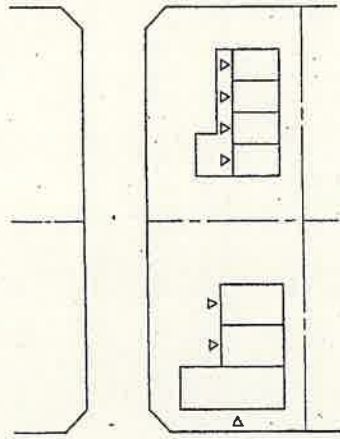


図2 (第2項関係)

敷地の分割禁止

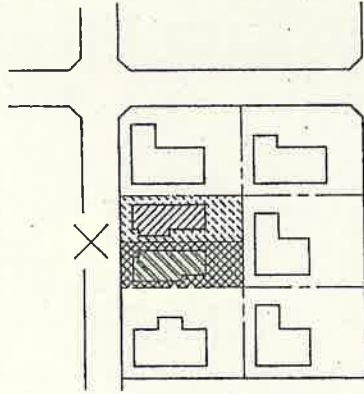


図3 (第2項関係)

地盤面の変更禁止

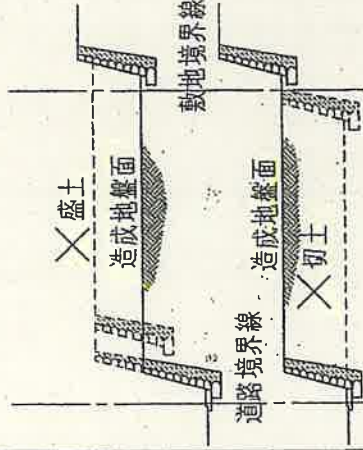


図4 (第5項関係)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離規制

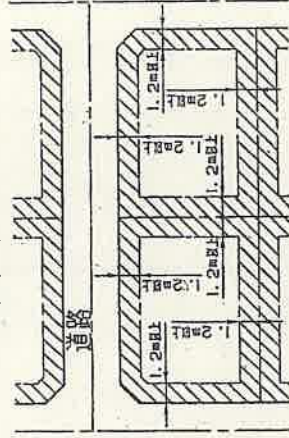


図5 (第6項関係)

建築物の高さ制限
建築物の高さ及び軒の高さ規制値内
下図の場合 軒の高さ8mを超えているため規制違反

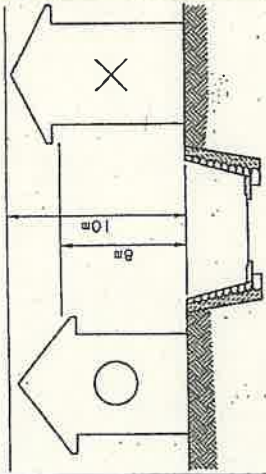


図6 (第8項関係)

フェンス類の高さ制限

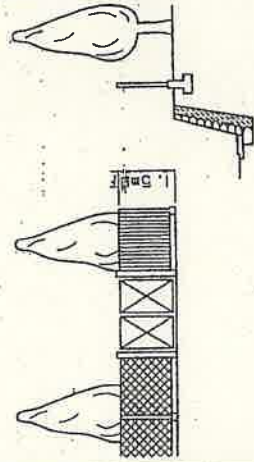


図7 (第9項関係)

門柱の高さ、および袖巾規制

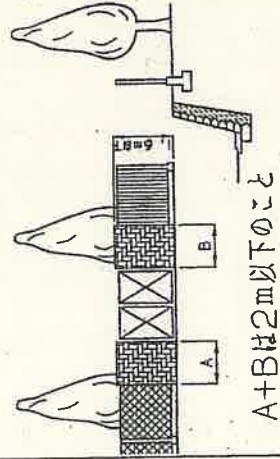
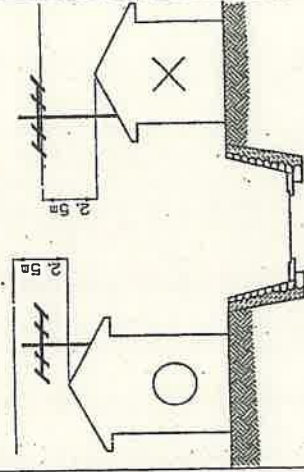


図8 (第10項関係)

無線アソデナ、避雷針等の高さ規制



暁野地区建築協定第8条（建築物及びその敷地等に関する基準）の趣旨及び解説

[No. 1]

協定第8条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
(1) 建築物の用途は一戸建個人専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）及びそれに付属するものであること。ただし、兼用住宅で非住宅部分の床面積が延べ面積の2分の1以下かつ50平方メートル以下の場合で、委員会の承諾が得られたものについては、この限りでない。また、公社分譲時の店舗地区（7300番地141から7300番地147）7区画については、公社分譲時の用途は認めるものとする。ただし、第2号以下の基準は適用する。	・ 良好な住環境を守るため、また、近隣友好を保つため、一戸建の住居専用住宅だけとしたものです。従って寄宿舍、下宿及び共同住宅などの建築物は建築できないこととなります。しかし、建築基準法上、用途地域のなかの第1種住居専用地域¹でも非住宅部分の面積が延べ面積の2分の1以下かつ50平方メートル以下の場合に限り兼用住宅が認められていますので、暁野地区では上記建築制限内であれば、学習塾（ピアノ教室、英語教室を含む）、華道茶道教室、囲碁将棋教室、理髪店、美容院、事務所、アトリエについては隣接地全部と委員会の承諾が得られる場合のみ建築を可能とする。上記以外の用途建築物については、総会にて区民全体の50%以上の賛成を必要とする。ただし、公社分譲時の店舗地区（7300番地141から7300番地147番地）7区画については公社分譲時の建築用途は保全するが、本協定の第8条第2号から第11号までの建築物及びその敷地等に関する基準については適用するものとする。	・〔建築基準法〕 第48条第1項（用途地域） 別表第2（イ）項（用途地域の制限）
(2) 敷地の分割及び地盤面の変更をしてはならない。ただし、出入口、花壇の築造もしくは造園等のために行う変更はこの限りでない。	・ 長野県開発指導基準²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平方メートル以上（用途地域の指定のあるにあっては、150平方メートル以上）としています。この暁野地区の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と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。 ・ また、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、カーポート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ています。	・〔長野県開発指導基準²〕 第6条第1号（宅地規模）
(3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5以下としなければならない。 (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	・ 暁野地区では、一戸建住宅地としての良好な居住環境を形成、維持するために、第1種住居地域¹に準じた取り扱いをしており、容積率及び建ぺい率の制限をこれと同等に定めているものです。	・〔建築基準法〕 第52条第1項第1号 （延べ面積の敷地面積に対する割合）

梈野地区建築協定第8条（建築物及びその敷地等に関する基準）の趣旨及び解説

[No. 2]

協定第8条の規定	趣旨及び解説	備考										
は、10分の8以下としなければならない。	参考までに、伊那市の第1種住居専用地域"の容積率建ぺい率は次の通りとなっています。 <table> <tr> <td>容積率</td><td>60%</td><td rowspan="2">御園地区の一部 山寺区の一部ほか</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>40%の地域</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>80%</td><td rowspan="2">荒井区の一部 城南町の一部</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>50%</td></tr> </table> 従って、梈野地区は第1種住居専用地域"の中でも緩い基準の地域と同じです。なお、建築基準法第53条第3項第2項に基づく、「街区の角にある敷地」の規制緩和措置は、適用しないこととします。	容積率	60%	御園地区の一部 山寺区の一部ほか	建ぺい率	40%の地域	容積率	80%	荒井区の一部 城南町の一部	建ぺい率	50%	第53条第1項第1号 (建築面積の敷地面積に対する割合) 〔都市計画法〕 第8条第1項第1号 (地域地区:第1種住居専用地域"1) 第8条第2項第2号イ、ロ"3 第9条第1項 10分の2加算
容積率	60%	御園地区の一部 山寺区の一部ほか										
建ぺい率	40%の地域											
容積率	80%	荒井区の一部 城南町の一部										
建ぺい率	50%											
(5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から敷地境界線までの距離は、1.2メートル以上としなければならない。ただし、高さが3メートル以下のカーポート、物置はこの限りでない。	- この規定は、主として火災時等の防火上の避難路の確保及び延焼防止等の観点から設けられたものです。このほか、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り出すために、外壁又は柱の面を後退させようとしているものです。 - なお、電柱、消火栓及びごみ集積所に伴う外壁等の後退は考えていません。住宅の付属物のうち、とくに出窓、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、この規定の範囲内にあるものと考え、建築物と同様の外壁等の後退としますが、雨戸、窓格子、濡れ縁、テラス等についてはこの限りではありません。	〔建築基準法〕 第54条 (第1種住居専用地域内における外壁の後退距離) 第47条 (壁面線による建築制限)										
(6) 建築物の高さは10メートル以下、軒の高さは8メートル以下としなければならない。	第1種住居専用地域"では、高さ10mまでの住宅が建てられることとなりますが、さらに隣地への日照の確保及び隣地への圧迫感を防ぎ、良好な居住環境を維持するためにこの規定で、建築物の高さを制限したものです。	〔建築基準法〕 第55条"5 (第1種住居専用地域内における建築物の高さの制限)"6 第56条 (建築物の各部分の高さ)										

暁野地区建築協定第8条（建築物及びその敷地等に関する基準）の趣旨及び解説

[No. 3]

協定第8条の規定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
(7) 建築物の外壁又は屋根の色彩は、周辺に調和したものとしなければならない。	・ 落ち着いた街、うるおいのある街をつく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損なわれることになりますので、お互い協力によってこうした色は使わないようにしたものです。 ・ なお、望ましい色調を規定しなかったのは、各人の色彩感覚を尊重しようという趣旨ですが、色を決めるときには、個人の好みだけに困ることではなく、全体との調和を考えて落ち着いた街並みになるよう配慮していただきます。	
(8) 垣又は柵の構造は、生垣、樹木及びフェンス類とし、フェンス類の高さは地盤面より1.5メートル以下としなければならない。	・ この規定は、敷地周辺の緑化をできるだけ推進したいという趣旨で設けられているもので、特に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、ゆとりとうるおいを感じさせる住宅地を意図しているものです。 ・ ここでは生け垣の樹種は指定していませんが、調和のとれた街並みにすることに配慮願います。 ・ また、生け垣、樹木の高さについては規定していませんが、隣接地の日照を妨げない配慮が必要です。	
(9) 門柱については、高さ1.6メートル以下、両袖2メートル以下としなければならない。	・ 門柱及び門壁についても緑豊かな街並みをつくる上から、大きさを規制し、ブロッケンなどの設置による閉鎖的な環境を排除しようとするものです。	・ 大きな門構えはできない。
(10) 無線アンテナ、避雷針等を設ける場合は、屋根面の最後部から2.5メートル以下としなければならない。	・ 無線アンテナ、避雷針等の設置に置いては、隣地への圧迫感を排除する目的で建築物の最高部からの高さ2.5メートルとし制限を設けています。この他には棟飾り、煙突などもこの規定に該当します。	
(11) 敷地内に広告物を設けてはならない。ただし、自己の用に供するものであって、次の事項に該当するものはこの限りでない。	・ 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。	

曉野地区建築協定第 8 条 (建築物及びその敷地等に関する基準) の趣旨及び解説

[No. 4]

協 定 第 8 条 の 規 定	趣 旨 及 び 解 説	備 考
①独立して設置する広告塔、広告看板類(突き出し広告、三角柱広告、立看板等を含む。)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3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建築物に表示する広告・看板類で前号一(イ)から(エ)までに該当するもの。	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、自己の用に供するものであっても、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。	

上記趣旨および解説は平成 7 年 7 月 20 認可の際のものです。その後の法改正・用途の変更等により、名称、条文等が変更となっていますので下記の点にご注意ください。

脚注*1及び*3から*6については下記のとおり読み替えるものとする。

- *1 第1種住居専用地域 → 第1種低層住居専用地域
- *3 第8条第2項第2号イ、ロ → 第8条第3項第2号イ、ロ
- *4 (第1種住居専用地域内における外壁の後退距離) → (第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離)
- *5 第55条 → 第55条第1項
- *6 (第1種住居専用地域内における建築物の高さ制限) → (第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)

また、脚注*2については平成 16 年 6 月 31 日付廃止となっています。

(平成 16 年 12 月現在)