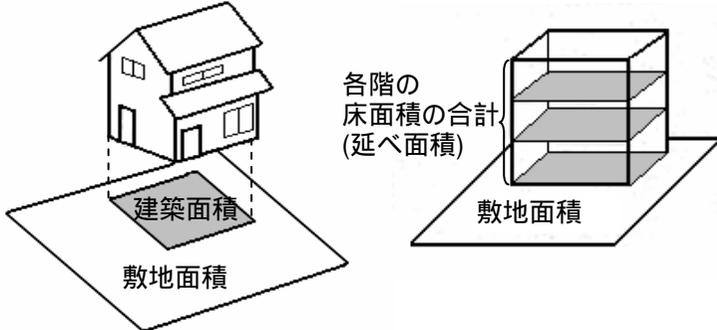
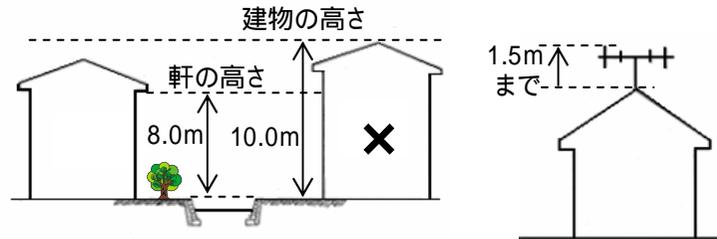
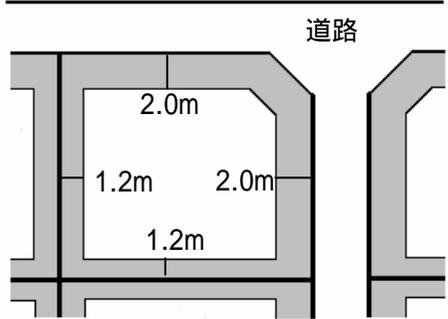
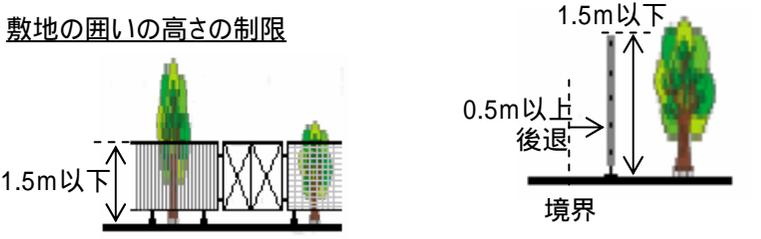
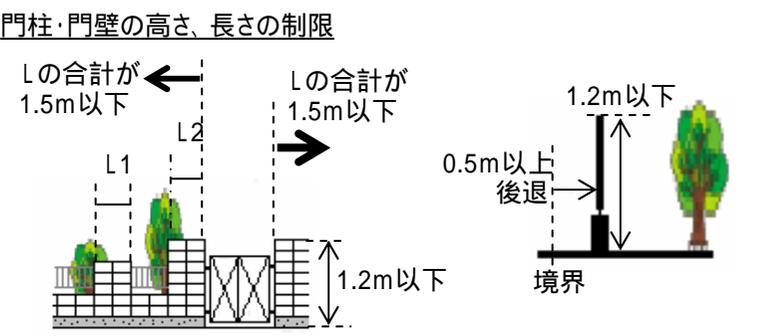
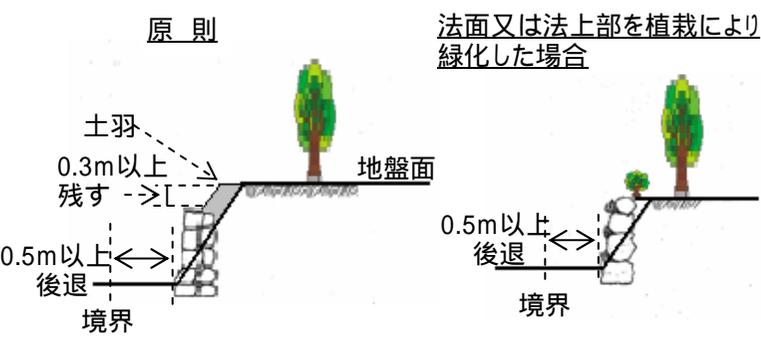
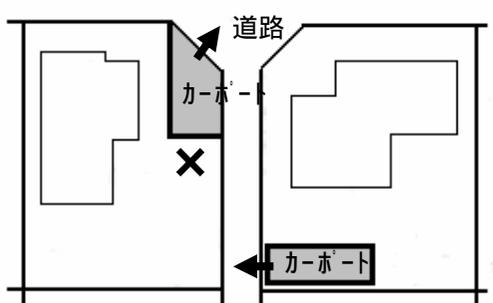
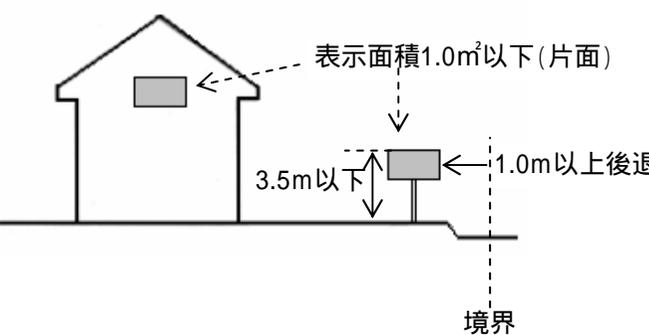


「赤須ヶ丘タウン」建築物及びその敷地に関する基準

協定内容	趣旨及び解説	説明図
<p>(1) 駒ヶ根市土地開発公社(以下「公社」という)が造成したときの地盤面を変更してはならない。ただし接する道路より低い地盤については、道路面まで変更することができる。</p> <p>また、出入口、車庫、花壇、築山等により部分的に必要な場合はこの限りでない。</p> <p>また、公社が実施する事業で、協定区域内の土地の所有者等の8割以上の同意があり、かつ事業実施箇所から30m以内の土地の所有者等の全員の同意があった場合は、この限りではない。</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環境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、隣地へ日照や排水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ので制限をするものです。ただし、接する道路より低い部分まで制限することは適当でないので、道路面まで盛土することを認めます。</p> <p>(NO.62、63、64、65、67の区画は除く)</p> <p>また、出入口等についても制限はしません。</p>	<p>説明図</p> <p>× 盛土</p> <p>× 切土</p> <p>造成地盤面</p> <p>道路</p> <p>接する道路より低い地盤</p>
<p>(2) 公社造成時の敷地は、分割してはならない。</p>	<p>・長野県開発指導基準では戸建住宅の一宅地規模は、原則として200㎡以上とされています。区画によっては分割しても200㎡以上ありますが、分割することによって居住環境を悪化させることとなりますので、分割を認めません。</p> <p>(長野県開発指導基準第6号第1項)</p>	<p>×</p> <p>道路</p>
<p>(3) 建築物の用途は、1戸建の専用住宅とし長屋及び共同住宅は、建築してはならない。</p> <p>ただし、事務所、店舗(日用品販売、食堂、喫茶)理髪店、美容院、クリーニング取次店、診療所、学習塾その他これらに類する用途を兼ねる兼用住宅については、店舗等の面積が延べ面積の2分の1以下かつ50㎡以下までは建築することができるものとする。(その他これらに類する用途とは、法第48条第1項別表第2(イ)項第2号に規定するもの)</p> <p>また、上記に付随する物置、車庫等は、建築できるものとする。</p>	<p>・良好な居住環境を守るため、1戸建の住居専用住宅だけとしたものです。</p> <p>・しかし、そこに住む人たちが、日常生活の上で必要とする事務所、店舗等までを制限することはかえって不便が生じますので、建築基準法別表第2(イ)項の第1種低層住居専用地域に建築することができるもののうち、第2号に規定する兼用住宅は面積等に制限を加え建築を認めます。</p> <p>・住宅等には、物置、車庫等は当然必要となるものですから、これらは建築できるものとしします。</p> <p>(建築基準法第48条第1項別表第2(イ)項)</p> <p>(建築基準法施行令第130条の3)</p>	<p>長屋・共同住宅の禁止</p> <p>× 長屋</p> <p>× 共同住宅</p> <p>道路</p> <p>事務所・店舗等の面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積の1/2以下 ・50㎡以下 <p>店舗</p> <p>兼用住宅</p>

協定内容	趣旨及び解説	説明図
<p>(4) 建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5を、延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の8をそれぞれ超えないこと。</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、維持するために、第1種低層住居専用地域に準じた取扱いをしており、容積率及び建ぺい率の制限をこれと同等に定めようとするものです。駒ヶ根市の第1種低層住居専用地域は、建ぺい率50%、容積率80%です。</p> <p>(建築基準法第52条第1項第1号) (建築基準法第53条第1項第1号)</p>	 <p>建ぺい率50% $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$ 容積率80% $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$</p>
<p>(5) 建築物の最高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8メートル以下とする。 また、無線アンテナ等は屋根の最高部から1.5メートル以下とする</p>	<p>・良好な居住環境を維持するために、通常の2階建住宅が建築できる高さ及び軒の高さとしたものです。 ・無線アンテナ等は日常生活上必需品ではないと思われますし、周囲の環境美観を損ねる原因にもなりますので、高さを1.5メートルと制限したものです。</p> <p>(建築基準法第55、56条) (建築基準法施行令第135条の2)</p>	 <p>建物の高さ及び軒の高さが規制値内 軒の高さが8mを超えているため 無線アンテナは屋根の最高部から1.5mまでとする</p>
<p>(6) 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及び独立性のある2階ベランダ等を含む。)から隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とし、道路境界線までの距離は2.0メートル以上とする。</p>	<p>・この規定は、美しい景観まちづくり条例による半公共的空間創出及び道路における圧迫感解消の観点から、道路面の建築物について空間規定を設けるとともに、隣地との境界については、プライバシーの保護、火災時の延焼防止等を考慮して設定したものです。</p> <p>(建築基準法第54条) (建築基準法施工令第135条の5)</p>	

協定内容	趣旨及び解説	説明図
<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、四ツ目垣、ネットフェンス、透視可能な鉄さく等とし、その設置は道路境界線から0.5メートル以上後退するものとし、高さは地盤面から1.5メートル以下とする。ただし、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> <p>また、門柱及び門壁については、道路境界線から0.5メートル以上後退した所へ設置するものとし、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、地盤面からの高さを1.2メートル以下とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、とく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、ゆとりと潤いのある街をつくることを目的としています。また、接する道路から後退距離を確保し、半公共的空間として低木等で緑化することにより、快適な路すじ景観を演出することができます。 ・門柱及び門壁についても緑豊かな街並みを作る上から、大きさを規制しブロック塀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。 	<p>敷地の囲いの高さの制限</p>  <p>門柱・門壁の高さ、長さの制限</p> 
<p>(8) 道路に面した法面に石積み、ブロック壁等の土留めをする場合は道路境界線から0.5メートル以上後退するものとし、その高さは法の上面より0.3メートル以上は原則として土羽として残すものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面した法面に、石積み等の土留めをする場合は、緑豊かな住環境の創出及び快適な路すじ景観を演出するために、道路からの後退距離及び高さを制限するものです。 ・ただし、土留めした法面又は法の上部を植栽し緑化した場合、高さ制限(0.3メートル以上の土羽)規定を除外します。 	<p>原則</p> <p>法面又は法上部を植栽により緑化した場合</p> 
<p>(9) 道路の隅切り部分は自動車の出入口としてはならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の隅切り部分は、見通しを良くしておく必要があり、歩行者、車等の通行上安全を確保するために設けるものです。 	

協定内容	趣旨及び解説	説明図
<p>(10) 敷地内の空地等は、環境に応じた植樹又は張り芝等を行うなど、緑化に努めるものとする。ただし、ビャクシン類は、近隣の果樹に悪影響を与えるため、植栽してはならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・緑に囲まれた郊外の一戸建て住宅地として、敷地内の緑化をできるだけ推進し、お互いの協力によって緑の豊かな環境をつくっていくという趣旨で設けられているものです。 ・植樹にあたっては隣地への日照障害及び道路へはみ出しにならないよう樹種、高さなどについて十分注意してください。 ・なおビャクシン類は近隣の果樹(りんご、なし)の赤星病の病巣になりますので、植栽は禁止いたします。 	
<p>(11) 建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色を避けて周辺の環境に調和したものとす</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・落ちついた街、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となりますのでお互いの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指定しなかったのは、各人の色彩感覚を尊重しようという趣旨ですが、住宅地及び周辺の環境との調和を考えて、落ちついた街並みになるような配慮をしていただきます。 	
<p>(12) 自己の用に供する広告物であって、かつ次に掲げるもののほかは、築造設置し又は建築物に表示してはならない。 独立して、築造設置する広告塔、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3.5m以下のもの。 (イ)一面の表示面積が1.0㎡以下で、合計の表示面積が2.0平方㎡以下のもの。 (ウ)道路境界線からの後退距離が1.0m以上のもの。 (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のないもの。 建築物に表示する広告、看板類で (イ)及び(エ)に該当するもの。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・したがって、自己の用に供するもの以外の広告物は、設置しないこと。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ことと共に、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。 ・また、電柱等への広告看板類の設置はしないこととします。 	 <p>The diagram illustrates the placement of a sign. A house is shown on the left. To its right, a sign is mounted on a post. The sign's height is labeled as '3.5m以下' (3.5m or less). The sign's width is labeled as '表示面積1.0㎡以下(片面)' (display area 1.0㎡ or less, one side). The sign is positioned '1.0m以上後退' (1.0m or more from the boundary). The boundary line is labeled '境界' (boundary).</p>
<p>(13) 店舗以外は自動販売機を設置してはならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・この規定は、自動販売機の設置場所を限定して、居住環境及び美観を損なわないようにするものです。 	

赤須ヶ丘タウン建築協定書第12条により、上記各号に掲げる行為をしようとするときは、建築協定運営委員会へ当該行為に着手しようとする日の20日前までに届け出て審査を受けることとなっています。