

看護大学周辺地域住民協定

「基本的な方針」 「土地利用計画」 「まちづくり基準」

(協定書第6条関係)

I 基本的な方針

二つのアルプスの眺望を大切に、看護大学を地域のシンボルとしてとらえ、地域の景観に活かし、学園のあるまちにふさわしい明るく、きれいな地域を創造して行きます。

II 土地利用計画

1 協定地域内を次の地区に分け、土地利用の方針を設定します。(協定地域図参照)

A 地	アクセス道路北側 25m の範囲 (都市計画用途地域の準住居地域)
-----	-----------------------------------

住宅の他、沿道業務系施設の土地利用が可能な地区とします。

基本的には、都市計画用途地域で定められた土地利用とします。

B 地	都市計画用途地域の第1種低層住居専用地域
-----	----------------------

一戸建低層住宅を中心としたゆとりのある良好な住宅地とします。

C 地	B地区の北西の地区
-----	-----------

低層住宅を中心にした良好な住環境を守りながら、看護大学利用者の利便及び地域内の居住者の日常生活の利便に配慮して、小規模な店舗等の立地が可能な地区とします。

D・E地区	農業地域 (農業振興地域)
-------	---------------

当面優良農地としてできるだけ活用し、流動化等により集団化を図ります。

小規模な虫食開発は避け、将来において公共施設の誘導や計画的な開発が可能なように、まとまった一団の土地を確保しておく地区とします。

特にE地区は、看護大学の隣接地にふさわしい土地利用を誘導する地区とします。

2 学園通り及びあかねの道の沿線の概ね25mの範囲(以下「カレッジゾーン」という。)

は、看護大学へのアプローチ道路の沿道としてふさわしい施設を誘導し、明るく、清潔で緑豊かな沿道とします。

III まちづくり基準

1 土地利用基準

(1) 屋外における物品の集積等、地域の良好な環境、景観に影響を与える土地利用はできないものとします。

(2) 各地区内において建築することができる建築物は、原則として次のとおりとします。

地区	建築できる建築物
A	建築基準法の用途制限によります。(準住居地域)及び(第1種住居地域)
B	建築基準法の用途制限によります。(第1種低層住居専用地域)
C	①住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ②公共施設、集会所、公益上必要な施設 ③病院、診療所 ④小規模な店舗、食堂、喫茶店、美容院、事務所等
D・E	原則として、農用地とします。 計画的な開発以外でやむを得ず農地を転用する場合は、C地区に準じるものとします。

2 建築物等の基準

(1) 地区内において建築物等の新築や改築、増築等をしようとする場合の建物の基準は、原則として地区ごとに次のとおりとします。

地区	建ぺい率	高さ	階数	道路からの後退距離	隣地境界からの後退距離	備考
A	60%以下	13m以下	3階以下	2m以上	1.5m以上	
B	50%以下	10m以下				
C		13m以下				学園通り、あかねの道からの道路の後退は5m以上
D・E	—	—	—	—	—	やむを得ず建てる場合は、C地区を準用

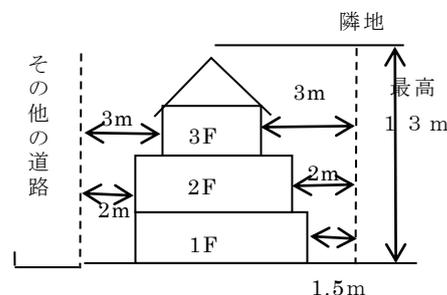
* 隣地境界から1.5m、又は道路境界から2mの地点

に13mの高さの建物ができるのを防ぐため、建物の2階部分は隣地境界及び道路境界から2m以上後退し、3階部分は同じく3m以上後退するものとします。

* 道路からの後退距離は、北側の道路には適用しません。

* 住宅に付属する小規模な車庫、物置等の後退距離は協議会と協議出来るものとします。

* 学園通り、あかねの道からの後退距離は、一戸建住宅で2階建までの場合は、協議会と協議出来るものとします。



(2) 屋根は、原則として勾配屋根とします。

(3) 屋根や壁など建物の色は原色を避け、できるだけ落ち着いた色調にします。

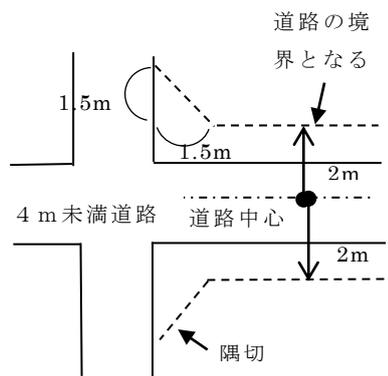
(4) 屋上、屋外設備は、できるだけ外部から見えにくいように工夫します。

3 垣、柵、擁壁等の基準

- ・道路に面する側の垣、又は柵の構造は、できるだけ生け垣、又はフェンス等の透視が可能なものとしします。
- ・ブロック塀等の場合は、高さ1.2mまでとしします。
- ・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します。擁壁等の構造物を使用する場合は、高さ1.2mまでとしします。

上記において、幅員4m未満の道路に面する場合は、建築基準により道路中心線より2mまで道路とみなされますので、それ以上後退して設置するものとしします。

又、交差点では、路肩の線の交差点より1.5m以上離して隅切を確保するものとしします。



4 緑化の基準

- ・農地以外の土地利用をする場合は、敷地内の緑化に努めます。特に道路に面した場所は、道路からの壁面の後退距離をできるだけとり、可能な限り緑化に努めるものとしします。
- ・植栽に当たっては、可能な範囲で中高木類を植え、ボリュームのある緑化に努めます。

5 広告物の基準

屋外広告物は、原則として表示しないものとしします。

ただし、次のものは表示できるものとしします。

(1) 公共団体、公共的団体が設置するもの。

(2) 自己の氏名、事業所又は営業に関し、自己の住居、事務所、営業所等に表示するもので、次の基準を満たすものは除きます。

- ① 敷地内1箇所に限り、高さ5m以下、面積3㎡以下のもの。ただし、道路等から5m以上後退した場合は別途協議しします。
- ② 道路から1m以上後退し、交差点の端から概ね10m以上離れるもの。
- ③ 建築物の屋根、屋上以外のもの。
- ④ けばけばしい色及び点滅の電飾は使用しないもの。

(3) 協議会の指定した場所に、別に定める基準で設置するもの。

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、又景観上支障の無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 地域内の幹線道路の整備

町西裏線（月花町～アクセス交差点）及び東西線（市道1-10号線）は、拡幅整備することを前提として、その沿道における建築物等の建築にあたっては、拡幅改良に支障のないよう努めるものとします。