

「光前寺周辺水仙の里」景観育成住民協定 まちづくり基準

(協定書第6条関係)

第1条. 土地利用基準

- (1) 屋外における資材及び廃棄物の野積み、青少年の健全育成に障害を及ぼす恐れのある施設等、地域の良好な環境・景観に悪影響を与える土地利用はしないよう努めるものとします。
- (2) 東西両アルプスの眺望と、ゆとりのある環境を確保するために、敷地の最小面積は原則250㎡以上を目安とします。
- (3) 建築物・工作物等は当基準を遵守し、建設することを基本とします。

第2条. 空地、空き家等の管理についての規定

- (1) 空地、空き家等の管理者又は管理会社は、所有者名及び連絡先を本会に届け出る事とします。
- (2) 空地、空き家等の管理者又は管理会社は、近隣及び通行人に対する安全性と衛生面に配慮し、敷地内の樹木の剪定、下草の手入れ等頻繁に行うよう努めます。

第3条. 建築物等の基準

- (1) 建築物の新築や改築、増築等を行う場合の建物の基準は、両アルプスの眺望を確保するために原則として、次のとおりとします。又、既存の建物で基準に適合しないものについては、新築、改築時等にこの基準に適合するようにします。
- (2) 建てることのできる建築物は次のとおりです。
 - ① 戸建て住宅、共同住宅、土蔵、店舗（除く風俗店）、和風旅館、事務所、営業所、農業用施設、附属屋（物置、屋外トイレ、車庫）
 - ② 公共施設、病院、診療所、公益上必要な施設（学校等）、研修施設
 - ③ 工場・倉庫等は、建築基準法に定める準住居地域の用途制限に準じるものとします。
- (3) 建ぺい率・容積率・高さ・階数・配置

建ぺい率	容積率	高さ	階数	道路からの後退距離	隣地境界からの後退距離
60%以内	100%以内	13m以下	3階以下	2m以上	1.5m以上

- ① 敷地が山林内の場合建ぺい率・容積率等を考慮し総合的に判断します。
 - ② 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。
 - ③ 高さの測定は建築基準法の高さの算定によるものとし、道路面と敷地地盤面の高低差が大きい場合は、別途協議します。
 - ④ 長野県景観条例の、一般地域の行為として届出が必要な建築物等については、道路から5m以上後退するものとします。
- (4) 形状・色調
 - ① 屋根は、原則として勾配屋根とします。
 - ② 屋根や外壁等の色は、環境に配慮した社寺色などの落ち着いた色調にします。

- ③ 北側隣地については、2階及び3階の段階的後退距離基準を適用します。
- ④ 屋上・屋外設備は、出来るだけ外部から見えにくいように工夫します。
*上記各項は、まちづくり基準別表・別図に表記してあります。

第4条. 垣、柵、擁壁等の基準

- (1) 道路に面する側の垣、及び柵の構造は、生垣・フェンス等のできるだけ透視が可能なものとしします。
- (2) ブロック塀等の透視不可能な場合は、高さは原則1.2m迄としします。
- (3) 道路に面した自然の法面、擁壁、土留め等は、法面の緑化、自然石積み、自然色に近い化粧ブロック等を用いるようにし、高さを極力抑えるようにしします。

第5条. 緑化の基準

- (1) 農地以外に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、可能な限り緑化するものとしします。
- (2) 植栽、植樹をする場合は、道路側には高木を避けます。

第6条. 屋外広告物の基準

協定地域内においては、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します。
 - イ. 点滅の電飾やサーチライト、レーザービームを使用しないようにしします。
 - ウ. 道路から1m以上後退し通行の視覚障害とならない物としします。
 - エ. 設置及び表示場所は、日照・夜間光害など居住環境や農業、景観上及び通行に悪影響を及ぼさない場所としします。
 - ② 新たに地上に設置するもの(全地域)
 - ア. 高さは道路面から7m以下としします。
 - イ. 表示面積は1面3㎡以下とし、表示総面積は6㎡以下としします。但し、既存の不適合広告物で新たに架け替える場合は、この基準に適合するものとしします。
 - ウ. 支柱の色はグレー系、焦げ茶系を基本としします。
 - エ. 敷地内1箇所限り設置できるものとしします。
但し一時的に設置する幟旗は、自己の敷地に限り3箇所設置できるものとしします。
 - オ. 交差点付近は、隅切りの端から概ね5m以上離し設置するものとしします。
 - ③ 建築物に表示するもの
 - 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、この場合の表示面積は1面あたり壁面等面積の3分の1以下としします。
 - 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以下としします。

ウ. 袖看板は、下端の高さを地盤面から2.5m以上、上端の高さを壁面の高さ以内、壁面からの出幅を1.5m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、集合案内板以外は、設置できないものとします。
- ② 高さは、原則として1.5m以上、7.0m以下とします。
- ③ 1面の大きさは、横長の場合は縦0.45m・横1.2m以内、縦長の場合は縦1.2m・横0.45m以内とし1箇所片側、3枚までとし、表裏、あわせて6枚までとします。複数枚取付ける場合、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1m以上後退するものとし、交差点の隅切りの端から概ね10m以上離すものとします。
- ⑤ けばけばしい色や点滅の電飾、サーチライト、レーザービーム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系を基本とします。
- ⑦ 一時的に設置する野立ての幟旗、捨て看板等は自己敷地以外は原則設置できないものとします。

(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、協議会の審査会で認めるもの。

第7条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。但し、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とします。
- ② 交通安全上、又景観上支障の無い場所に設置するものとします。
- ③ 空き缶及びごみ等の管理が適正に行われるものとします。

第8条屋外照明及び看板照明の基準

歴史的なまちなみや自然豊かな景観に配慮し、屋外照明及び看板照明を次のようにします。

- (1) 周辺に農地がある場合は、農作物に影響が無いように、照度・点灯時間に配慮します。
- (2) 照明の色は白色系とし、原則色付照明は禁止します。
- (3) 屋外広告への照明も(2)と同様とします。

まちづくり基準 別表

【別表1】 まちづくり基準適用の範囲

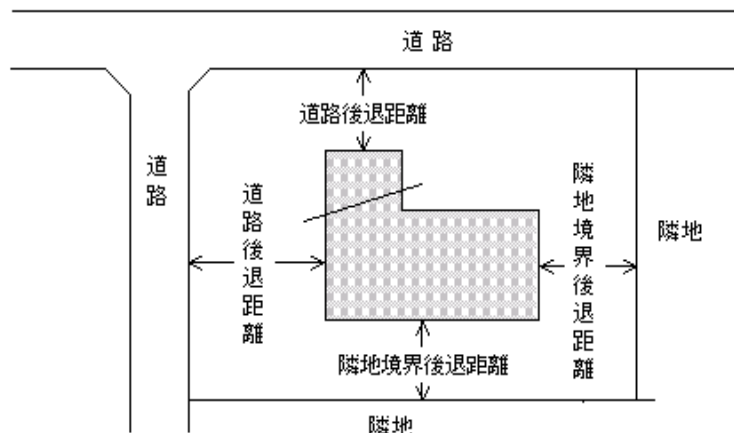
適用の有無	種 別
基準適用の対象となる場合	1. 新たに建築物等の新築又は改築を行う場合 2. 増築の場合で、増築する部分（既存の外壁、屋根の色の変更を含む）
基準適用の対象とならない場合	1. 既存建築物 2. 増築の場合で、既存部分（外壁、屋根の色の変更を除く） 3. 既存の建築物等の位置・床面積を変えずに、模様替えを行う場合（外壁、屋根の色の変更を除く）

- (注) ① 新築とは更地に新たに建築物を造ること、及びすでに敷地の中に建築物があつて、棟別として新規に造ること。（既存の建築物を除去した後、以前と異なる建物を造る場合は、棟別新築となります。）
- 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。

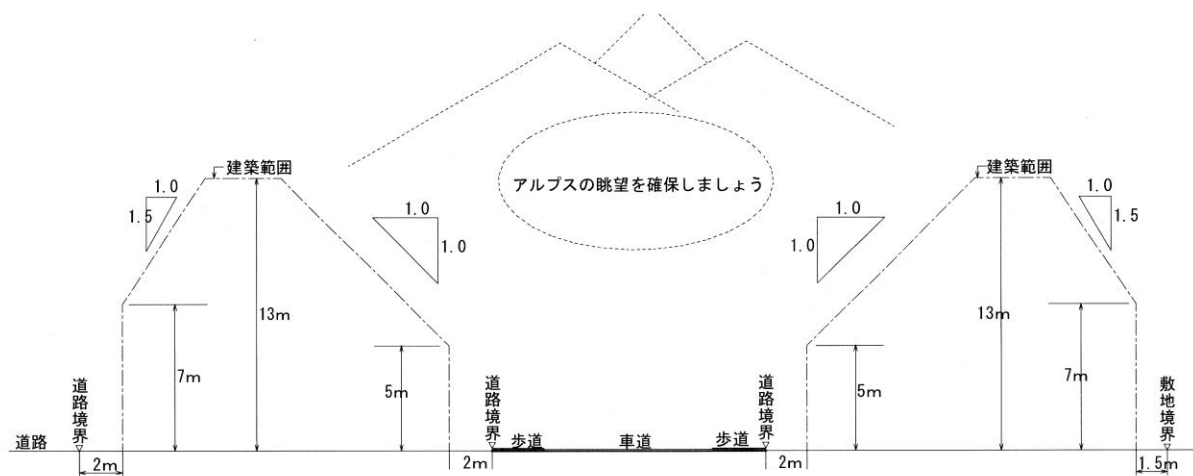
【別表2】 宅地の基準緩和と2階及び3階の北側隣地後退距離

敷地面積	道路境界からの後退距離	隣地境界からの後退距離	北側隣地境界からの後退距離	適用除外
300㎡以上の場合	2.0m以上	1.5m以上	1F : 1.5m以上 2F : 1.5m以上 3F : 3.0m以上	南北の間口又は奥行が、11.5m未満のもの
250㎡以上、300㎡未満の場合	2.0m以上	1.5m以上	1F : 1.0m以上 2F : 1.0m以上 3F : 3.0m以上	
(注)	適用除外となるものについては、建築基準法を適用する。 (第2種低層住居専用地域に準ずる)			

【別図1・道路及び隣地後退距離】



【別図2・建物等の基準】



【別図3・2階及び3階の北側 隣地後退距離】

