

ふれあいセンター周辺（梨の木）景観形成住民協定 まちづくり基準

（協定書第7条関係）

I 基本的な方針

協定書前文によります。

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 地区	都市計画用途地域の準住居地域(国道153号伊南バイパス沿線) 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 地区	その他の地域 農地と低層住宅を中心にした緑豊かなゆとりのある住宅地との混合地域とし、 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域とします。
------	---

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 建築物等の基準

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、原則として次の通りとします。（別表1基準適用の範囲）

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
全地区	60%以内	13m以下	3階以下	2m以上 (北側道路からは 1m以上)	1.5m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、改築時等に極力基準に近づけるよう努めるものとします。（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 県景観条例の大規模行為として届出が必要な建築物については、道路から5 m以上後退するものとします。
 - 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。(別表2)
 - ④ 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。(別表2)
 - ⑤ 高さが3 m以下の建築物は道路後退距離のみ基準を適用します。(外壁のないものは除く)
 - 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、出来るだけ落ち着いた色調にします。
 - ⑧ 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。
- * 以上の他、やむを得ない事情のある場合は、審査会において協議するものとします。

3 垣、柵、擁壁等の基準

- (1) 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

- (1) 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、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

協定地区内においては、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 敷地内の表示面積の上限は、次のとおりとします。

区 域	表示面積
伊南バイパス線沿線	20 m ²
上記以外の区域	3 m ²

イ けばけばしい色を地に使用しないようにします。

ウ 点滅の電飾やサーチライトを使用しないようにします。

エ 道路から1 m以上後退するものとします。

オ 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とします。

② 地上に設置するもの

ア 高さ及び1面の表示面積の上限は、次のとおりとします。

区 域	高 さ	表示面積
伊南バイパス線沿線	10 m	10 m ²
上記以外の区域	5 m	1.5 m ²

- イ 敷地内1箇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以上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。
- 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、伊南バイパス線・梨の木線・農免道路以外は、設置できないものとします。
- ② 高さは、原則として1.5 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、表裏あわせて6枚までとします。
2枚以上付ける場合、上下又は左右の間隔は、10 cm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系を基本とします。

(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、協議会の審査会で認めるもの

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 屋外照明の基準

周辺に農地がある場合は、作物に影響が無いように、照度・点灯時間に配慮する。

まちづくり基準別表

別表1 まちづくり基準適用の範囲

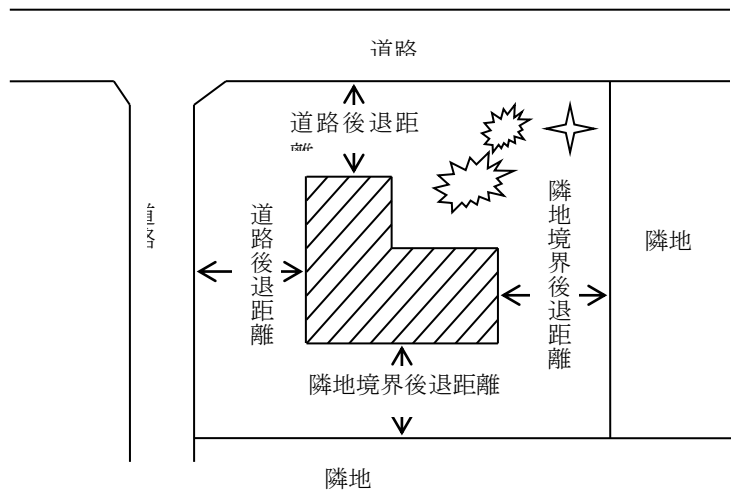
適用の有無	種 別
基準適用の対象となる場合	1. 新たに建築物等の新築又は改築を行う場合 2. 増築する場合で、増築する部分
基準適用の対象とならない場合	1. 既存建築物 2. 増築する場合で、既存部分 3. 既存の建築物等の位置・床面積を変えずに模様替えを行う場合（外壁、屋根の色の変更を除く）

- (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 改築とは既存の建築物を取り壊して、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

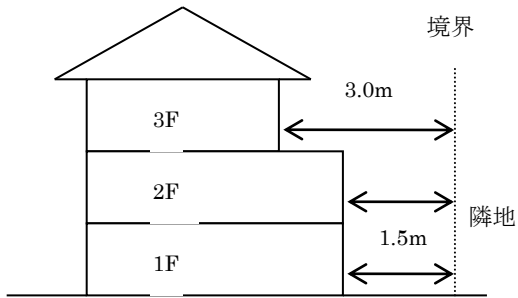
宅地面積	道路後退距離 (北側道路は除く)	隣地後退距離	北側隣地後退距離	適用除外
300㎡を越える場合	2.0m以上	1.5m以上	1F 1.5m以上 2F 1.5m以上 3F 3.0m以上	間口又は奥行きが11.5m未満
200㎡を越え300㎡以下の場合	1.5m以上	1.0m以上	1F 1.0m以上 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	
200㎡以下の場合	適用除外		1F 適用なし 2F 1.0m以上 3F 3.0m以上	

- (注) 北側隣地後退距離については、宅地の南北の距離が、11.5m未満であるものは適用しない。



宅地面積 300 m²を超える場合

→ N



宅地面積が 200 m²を越え
300 m²以下の場合

→ N

