

## 旭ヶ丘建築協定運用規定

この運用規定は（以下「本規定」という。）は旭ヶ丘建築協定（以下「協定」という。）に記載された用語、条文等の説明と、建築物の基準について具体的な運用規定を定めることを目的とする。

### 1. 旭ヶ丘建築協定書

茅野市旭ヶ丘は、茅野市建築協定区域に指定されており、分譲される区域はすべて建築協定が設定されるものとする。

### 2. 茅野市建築協定条例（第1条）

茅野市建築協定条例は図表－1のとおり。

図表－1

#### 茅野市建築協定条例（平成4年12月22日条例第36号）

##### （趣旨）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築物に関する協定（以下「建築協定」という。）の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

##### （協定事項）

第2条 土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権及び賃借権を有する者は、その権利の目的となっている土地について、一定の区域を定め住宅地としての環境又は、商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる。

##### （建築協定を締結することができる区域）

第3条 建築協定を締結することができる区域は、都市計画法（昭和43年法律100号）第8条第1項の規定により定められた第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び商業地域の区域内並びに用途地域の指定のない区域において市長が告示して定める区域とする。

##### （補足）

第4条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

##### 附則

この条例は、公布の日から施行する。

3. 建築物の用途（第8条（1））

低層住宅の良好な住環境を保護するための戸建形式の所帯向け住宅をいう。

それに付属するものとあるのは、建物と連続して一体となす用途上不可分な付属家（例・・・離れ等）をいう。

4. 建築物の敷地（第8条（2））

協定認可時の敷地は、分譲時に地割された区画の面積又は形状と同一のものとし、建築物は一敷地1戸とする。

5. 地盤面（第8条（3））

地盤面とは、協定認可時の地盤高さをいう。

6. 建築物の壁面等の位置の制限（第8条（6））

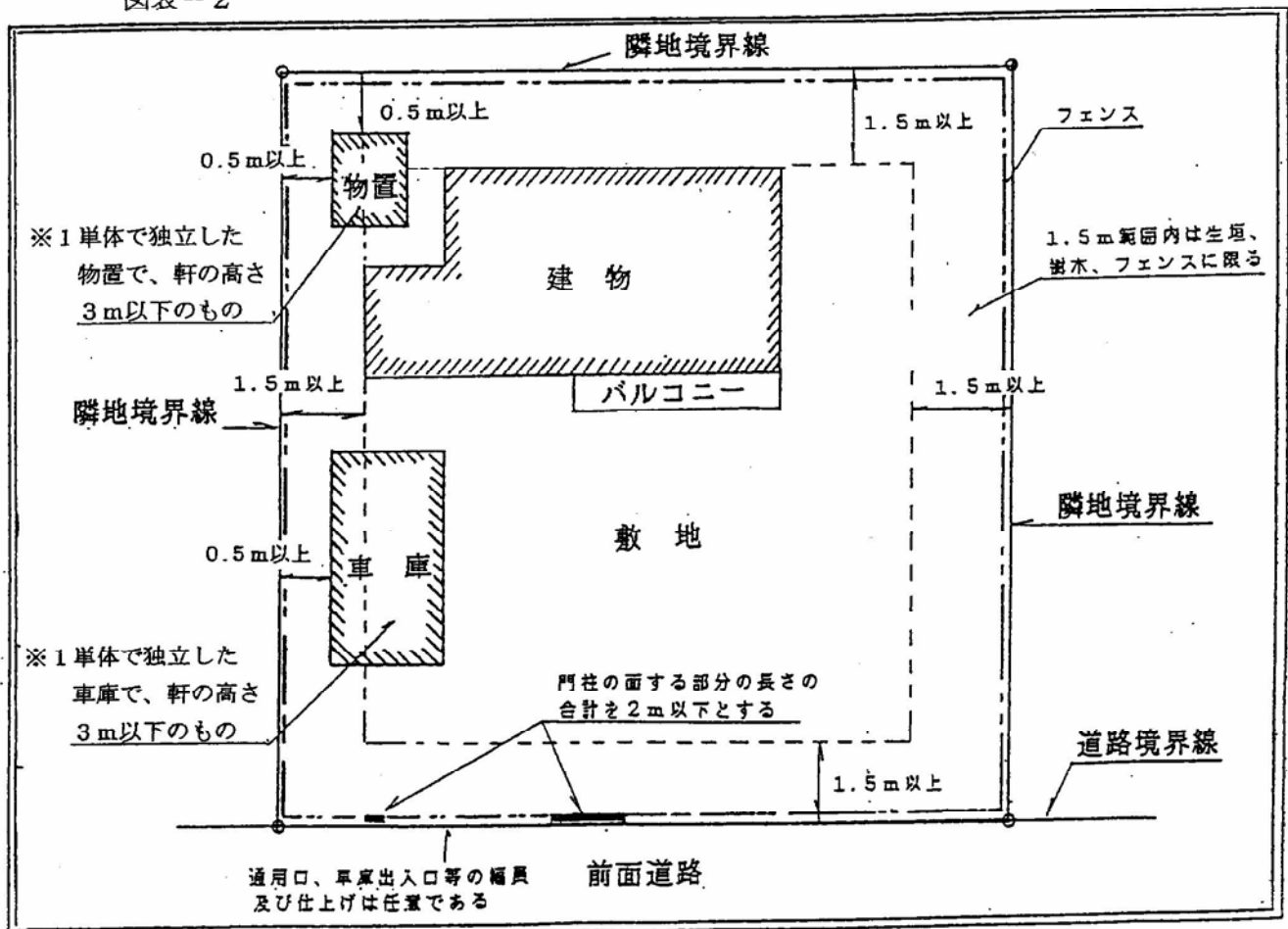
外壁の後退距離は図表-2のとおり。

（1）緩和措置として図中斜線部分（※1）で下記に例示するものは壁面の位置の制限から除かれる。

ただし、民法（明治29年法律第89号）第234条に基づき、境界線より0.5メートル以上の距離を有しなければならない。

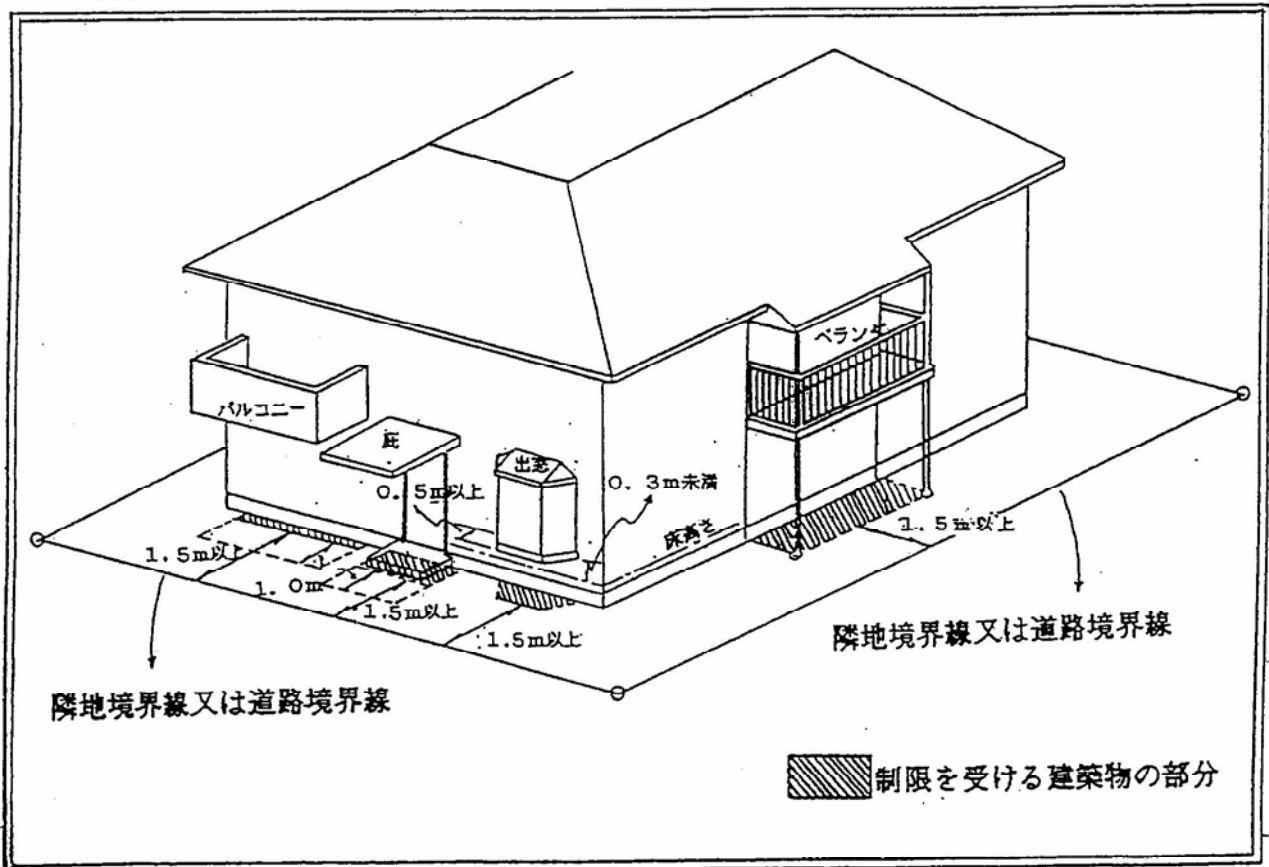
（イ）単体で独立した物置又は車庫であって、軒の高さ3メートル以下のもの。

図表-2



- (2) 建築物と付属家はもとより付属物であっても下記に例示するものを含めて建築物の部分は1.5メートル以上とする。図表-3のとおり。
- (イ) 門及び柱のある玄関ポーチ、2階のベランダ等。
  - (ロ) テラス、サンデッキ、パーゴラ、階段、ストックヤード、屋根付物干し
  - (ハ) 遊具類、池等
  - (ニ) 屋根、ひさし、バルコニー等のはね出し縁が建築物の外壁又は柱の面から1メートル以上突出しているときは、それらの先端から1メートル後退した線までの距離をいう。
  - (ホ) 出窓で室内側下端が床面上0.3メートル未満、外壁面からの出が0.5メートル以上のもの。令2条1項三号参照
- (3) 例外措置として下記に例示するものであれば外壁で軒入に収まる範囲においてこの限りでない。
- (イ) 犬小屋、ボイラー、空調機、オイルタンク、プロパンボンベ類。

図表-3



### 7. 建築物の高さの制限 (第8条(7))

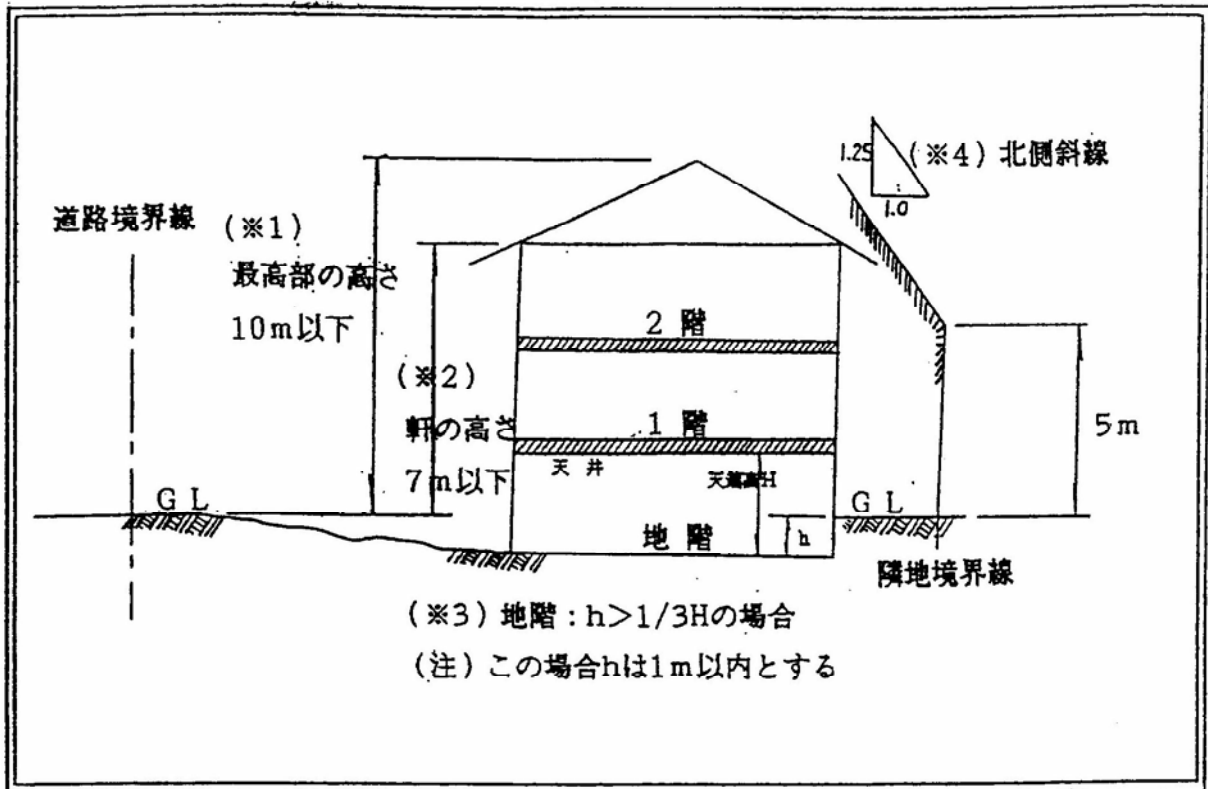
建築物の階数(地階を除く)は2以下とし、建築物の高さは地盤面から最高部(※1)までを10メートル以下(法55条)とし、かつ、軒の高さ(※2)は7メートル以下(令2条1項7号)とする。

地階(※3)とは、床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の高さの1/3以上(令1条二号)のもの。

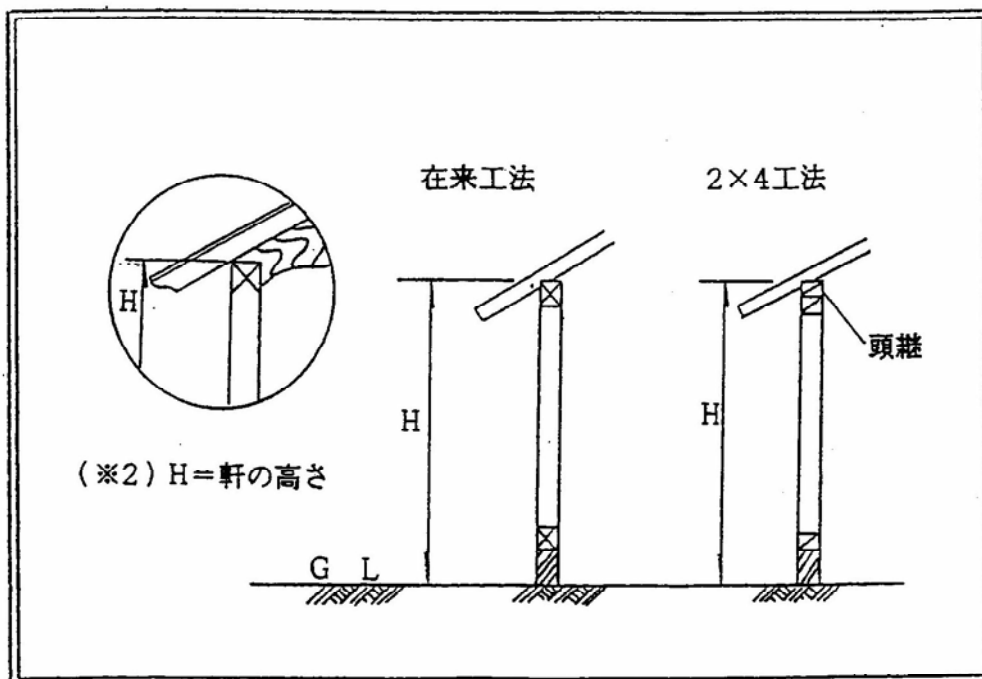
北側斜線（※4）は、敷地の北側の日照や眺望の障害になるような建築を少しでも避けるための規定（法55条1項三号）で、北側の隣地境界線（又は道路の反対側の境界線）までの真北方向へ測った距離を基準にした高さの制限を受ける。

図表-4・5のとおり。

図表-4



図表-5



8. 建築物の外壁又は屋根の色彩（第8条(8)）

けばけばしい赤、青、黄などの原色で刺激的な色は使用せず、彩度の低いもので、できるだけ落ち着いた地味な色とし、品格ある周辺の環境に調和したものとする。

9. 屋根上突起物（第8条(12)）

無線アンテナ、棟飾り、煙突、避雷針等は、屋根面の最高部から1.5メートル以下とする。

以上