

グリーンヒルズヴィレッジ建築協定運用規定

この運用規定（以下「本規定」という。）はグリーンヒルズヴィレッジ建築協定（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. グリーンヒルズヴィレッジ建築協定書

茅野市グリーンヒルズヴィレッジは、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表-1のとおり。

表-1

茅野市建築協定条例 (趣旨)	(平成4年12月22日条例第36号)
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貸借権を有する者は、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年法律第100号）第8号第1項の規定により定められた第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、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	
この条例は交付の日から施行する。	

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世帯住宅をいう。
それに附属するものとあるのは建物と連続して1体となす用途上不可分な附属家（例・・・離れ等）をいう。

4. 建築物の敷地（第8条（2））

協定許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。

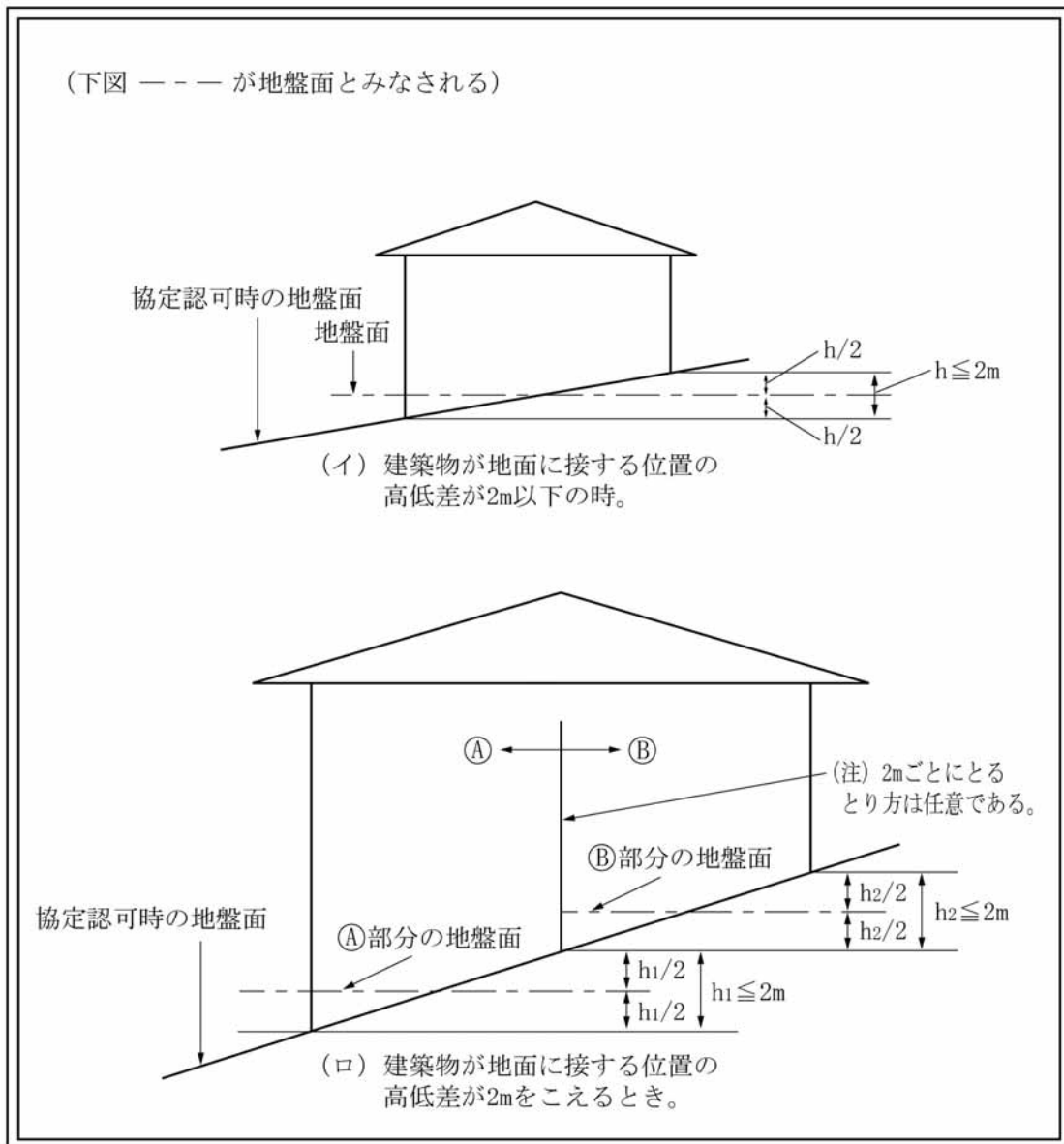
敷地の地盤高さの変更は建物に接する部分に著しい高低差がある場合を想定し、切土、盛土共1メートル以内とする。図-1の（ロ）場合、建築協定委員に申請を行い許可を得ればその限りではない。

又、車庫の切下げも含め法切り、すり付けとし工作物（例・・・石積等）はできないものとする。但し、土留の目的のため一段石積は自然石として50cmを超えないものとする。 この場合であっても地盤面は協定許可時の地盤高さによる。

緩和措置として、隣地境界線の段差が50cmを超える場合の垣については隣地所有者（公社含む）と協議の上、高さ50cmを超えても良いが景観に配慮した自然石、木製、擬木とする。但し、建築協定委員に申請を行い許可を得ること。

地盤面のとり方は令2条2項による図-1の（イ）・（ロ）のとおり。

図-1



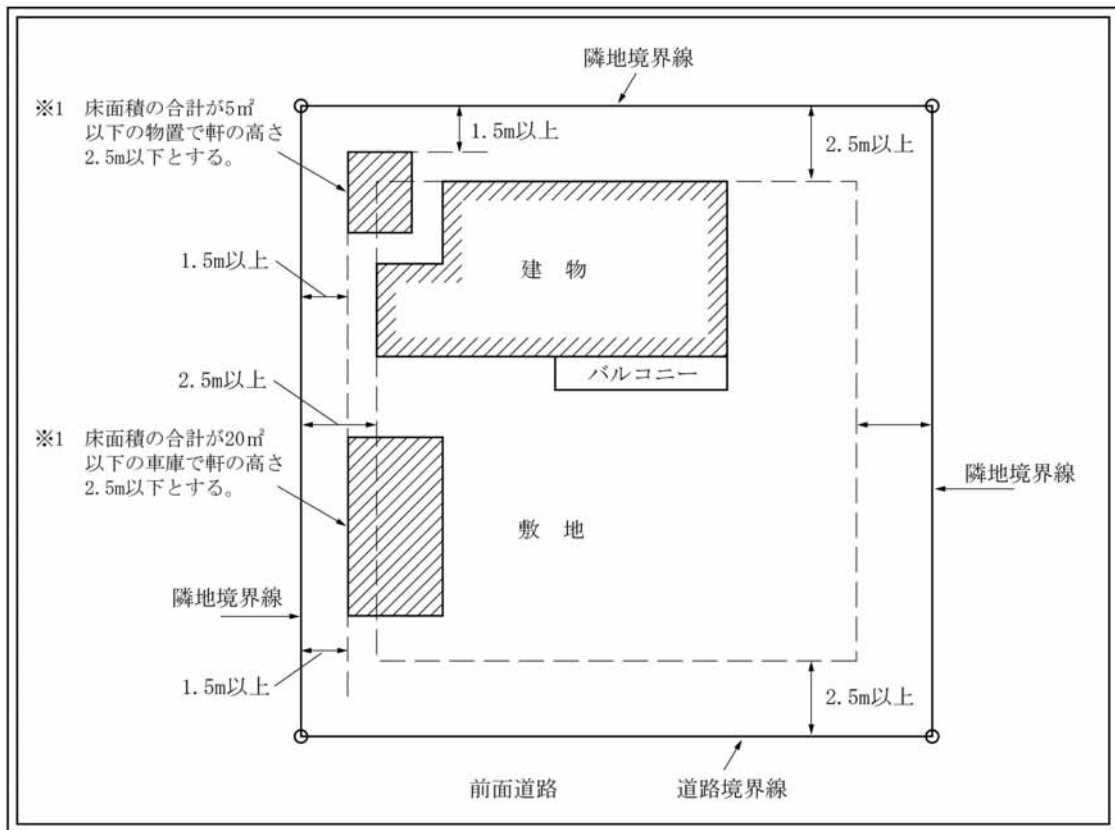
6. 建築物の壁面等の位置の制限 (第8条 (6))

外壁の後退距離は図-2のとおり。

(1) 緩和措置として図中の斜線部分(※1)で下記に例示するものであれば1.5メートル以上とすることが認められる。

(イ) 単体で独立した物置又は車庫。

図-2



(2) 建築物と附属家はもとより附属物であっても下記に例示する物を含めて建築物の部分は2.5メートル以上とする。図-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、サンテッキ、パーゴラ、階段、ストックヤード、屋根付物干、遊具類、池等。

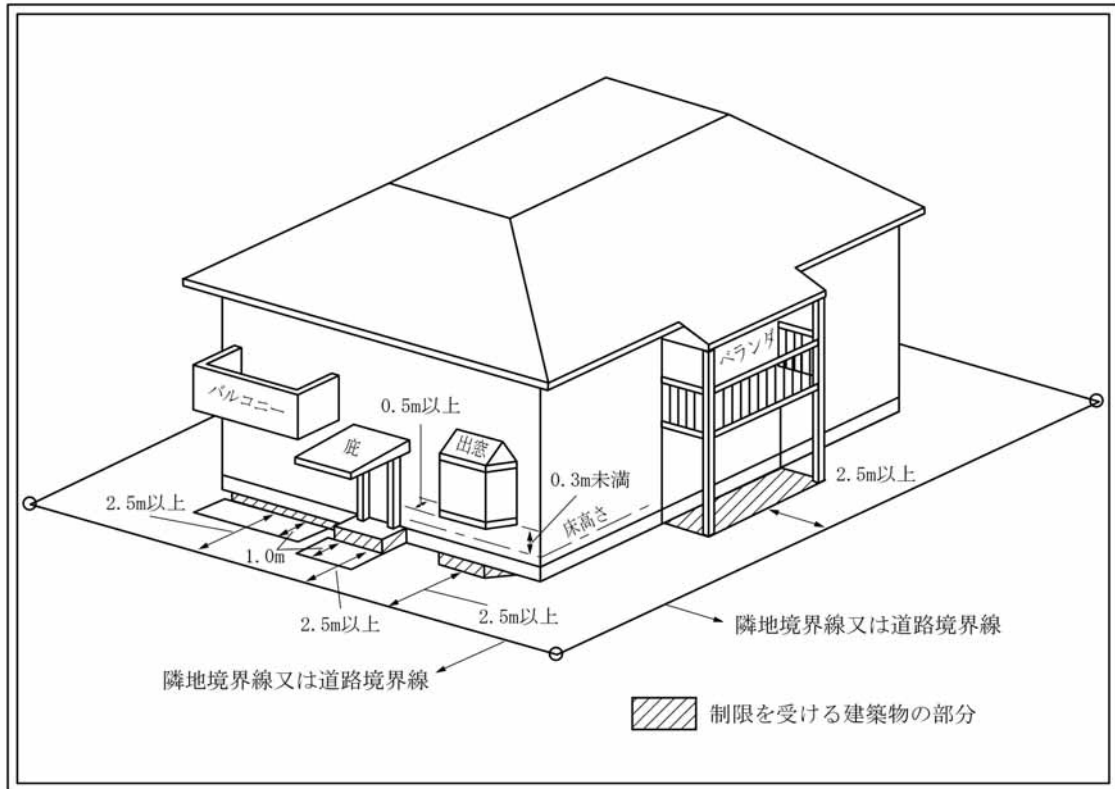
(ハ) 屋根、ひさし、バルコニー等のはね出し縁が建築物の外壁又は柱の面から1メートル以上突出しているときはそれらの先端から1メートル後退した線までの距離をいう。

(ニ) 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納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-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56条1項三号）で北側の隣地境界線（また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。

陸屋根はできないものとする。（禁じた理由は寒冷地に適さない事などによる。）

図-4・5のとおり

図-4

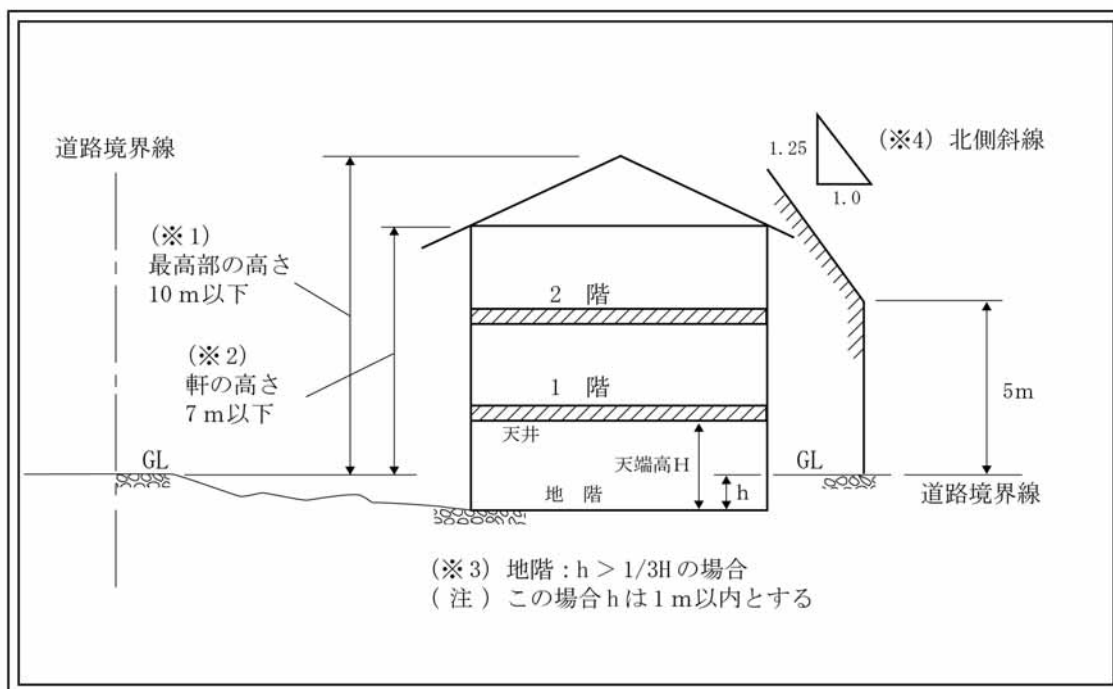
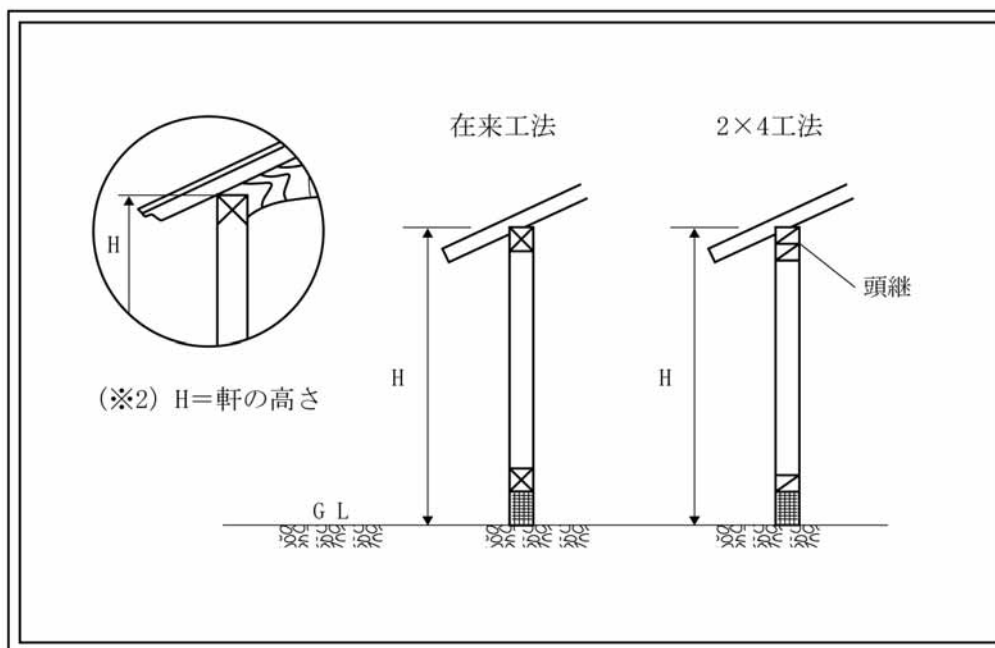


図-5



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、品格のある周辺環境に調和したものとする。

屋根は不燃材料でふくこと。但し附属物で床面積 20 平方メートル以下の車庫等はこの限りではない。

9. 道路境界線から 2.5 メートルの範囲の敷地内について（第 8 条（9））

門柱、ポストその他の工作物の設置および植樹してはならないが通用口、車庫出入口（※1）等の幅員及び仕上げは任意である。図-6 のとおりとし図中の斜線部分（※1）を指す。

【補足事項】

道路より建物、物置、車庫等に至る通路部分については、幅、高さ、仕上材等は自由である。

芝生の上に置く、速やかに移動できる鉢植えの草花、植木は可とする。

表札は一般概念から逸脱しない程度の大きさとする。

特例措置として、特殊事情により道路境界線より 2.5 メートル以内に手摺等を設置せざるを得ない場合には建築協定委員に申請し、必要と認められた場合には設置を許可する。

10. 隣地境界線から 2.5 メートルの範囲の敷地内について（第 8 条（10））

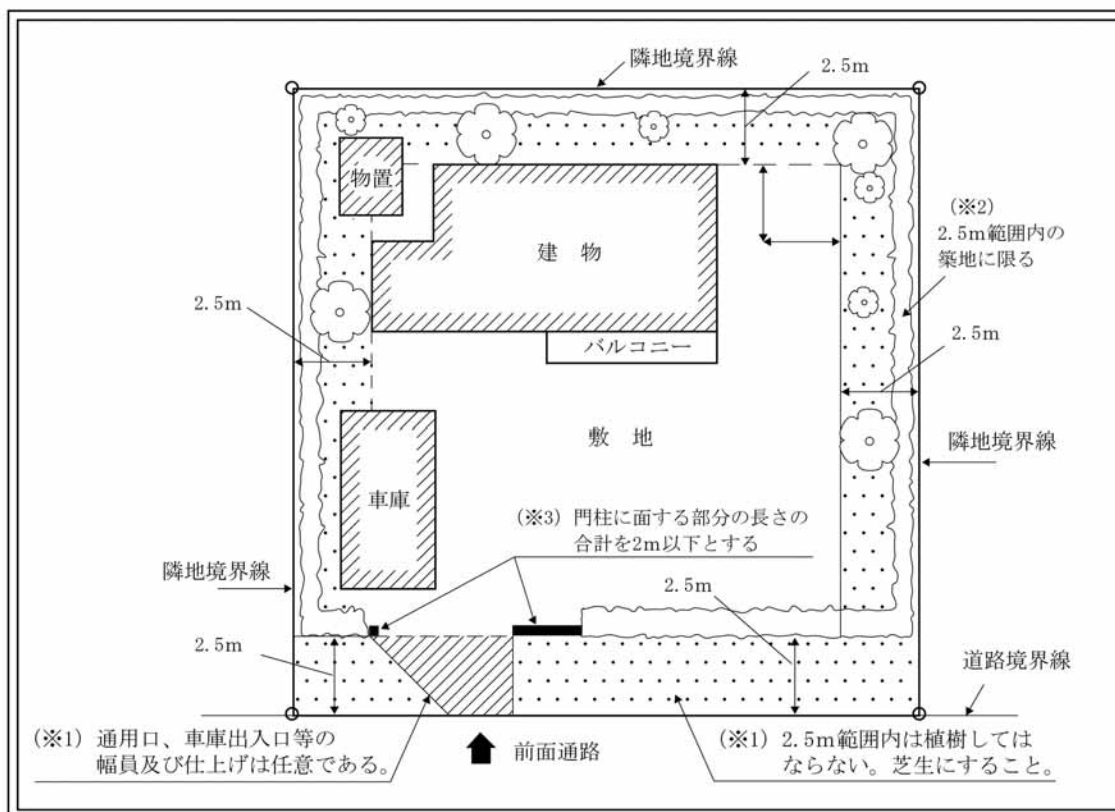
生垣、樹木、緑化した築地（※2）に限るものとし、樹種はこの地域に生育する樹木、植物等がこのましい。

但し、緩和措置として駐車場スペースとして利用する場合には、その導入部分を含め仕上げは任意であるが緑化に配慮し、隣地所有者又は使用者の同意を得るものとする。

尚、隣地境界線との距離を 1.5 メートル以下とせざるを得ない場合は隣地所有者（公社含む）の了解を得れば 50 cm 以上の緑地を残し、且つ植樹の枝等により上空が 1.5 メートル以上緑地化されていれば地盤面は緑地化しなくても良い。

図-6 のとおり

図-6



1 1. 門柱 (第 8 条 (11))

門柱 (※3) については高さ 1.6 メートル以下とする。

地盤面は協定認可時の地盤面から測る。

両軸 2 メートル以下のものとは前面道路に面する部分の長さの合計をいう。

図-6 のとおり

1 2. 屋根うえ突出物 (第 8 条 (12))

むね飾り、煙突も屋根面の最高部から 1.5 メートル以下とする。

1 3. 建築様式について

書院造り、入母屋造り等純日本建築は避ける。

又、日本瓦 (和瓦)、金属板瓦棒、種々の波板は避ける。

附則

1. この規定は平成 5 年 5 月 10 日より実施する。
2. この規定は平成 16 年 7 月 25 日より改定実施する。