

# 長柄「ふる里村」 建築・景観協定書

## 長柄「ふる里村」憲章

- 一、自然と住む人とのふれあいを尊重し次の世へ伝え得る理想的な生活環境を確立します。
- 一、心身ともに健康で豊かな生き甲斐ある生活を目指し、友好と信頼のコミュニティーを築きます。
- 一、美しい自然環境の中に香り高い伝統と文化を築き、価値ある長柄「ふる里村」に住むことを誇りとします。

平成 14 年 3 月 10 日 建築協定書制定

平成 16 年 5 月 23 日 改定

平成 18 年 8 月 19 日 改定

平成 19 年 6 月 9 日 改定

平成 20 年 5 月 25 日 建築・景観協定書として改定

令和 元年 11 月 24 日 改定

令和 6 年 5 月 26 日 改定

長柄「ふる里村」自治会



# 主要な内容の解説

## 1. 全体の構成

### 第1条から第5条・・・目的他

この協定は、長柄「ふる里村」憲章の目的にそって規定されました。  
そして、協定区域内の景観を維持し、自然・住環境を快適にして、潤いのあるものとする。  
ことを目的としています。

### 第6条から第23条…建築基準法、景観法の法規に準じて定めたものです。

この協定の核となるところです。  
敷地の造成・擁壁・雨水処理・コンクリート敷設10%未満・樹木伐採・建物5m制限・  
隣家への配慮など私たちが長柄「ふる里村」で毎日生活していく上での大切なことが規定  
されています。新築・改築・建蔽率・容積率・高さなども規定されています。

### 第24条から第32条・・・効力・譲渡・裁判権・営業の禁止

譲渡や新改築での仲介者や工事業者への協定書の手渡しなどが、規定されています。  
また、違反者には、裁判を起こすこともできます。  
長柄「ふる里村」内での営業の禁止も明確に規定しました。

## 2. 主要条項の解説

### 第1条（目的）

この協定の目的を記した条項です。基本となる内容と今後の村作りの理念を示しています。  
景観を良好に維持し、自然と住環境を緑豊かに潤いのある快適なものとすることを目的と  
しています。

### 第3条（定義）

この協定における用語やその意味は、景観法・建築基準法に定められているものに準拠  
します。

### 第4条（協定区域）

この協定の対象となる区域を定めた条項で、別添図面で示しています。図の中でAからG  
の区域で地番の示されたさた場所が対象となります。

### 第5条、第6条（適用）

この協定の適用範囲を定めています。

## 第22条（隣地への配慮）

隣地との境において樹木や草がはびこり、生活に支障をきたすことを防止するものです。草刈り・樹木の選定・伐採などを定期的に行い、隣地同士で快適な環境を作っていきましょう。建物は2m離す。柵などは自然のもので1.2m以下、生垣が1.8m以下は隣地同士での快適な環境を具体化したものです。

## 第23条（長期放置物の禁止）

景観を損ねることのないよう十分配慮していきましょう。周囲の人達や自分自身にも留意したよりよい環境を作りましょう。

## 第25条（効力の継承）

売買・相続等で新たな所有権が移転した後、新たな所有権者にも協定の効力（守るべきルール）が引き継がれます。

## 第26条（第3者への譲渡）

土地の売買・相続等により権利が移転する場合には、以下を徹底してください。

- ① 本協定の内容を継承する（伝える）。
- ② 本協定書を仲介業者（不動産業者など）・工事業者および当該第三者に手渡す権利が移転する場合には、速やかにその旨を自治会に届け出る。

## 第27条（違反者に対する措置）

違反があった場合、会長は役員会の決定に基づいて、違反者に対し違反の是正を請求することができます。なお、是正においては、相当の猶予期間を考慮する場合があります。

## 第28条（裁判所への提訴）

違反者が是正の請求に従わない場合には、自治会は、役員会の決定に基づき、裁判所に提訴することができます。（民事訴訟法第29条）

## 第31条（営業の禁止）

村内において、営業はできません。既得の営業も新の営業も一代限りとします。ただし、自治会の承認があれば、この限りではないとしました。

## 第32条（協定書の疑義の処理）

この協定に決められていない事項や規定の解釈および運用について不明な点、疑問が生じた事項については、役員会で協議・解決を行います。

### (目 的)

第1条 この協定は、長柄「ふる里村」憲章に則り、協定区域内の景観を良好に維持し自然環境および住環境を緑豊かな潤いのある快適なものとするを目的に定める。

### (名 称)

第2条 この協定は長柄「ふる里村」建築・景観協定書（以下「協定書」という。）と称する。

### (用語の定義)

第3条 この協定における用語、その意味は、景観法・建築基準法（昭和25年法律第201号）に定めるものとする。

### (協定区域)

第4条 この協定の対象となる区域は、別添図面に表示する区域とする。（以下「協定区域」という。）

### (適用1)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者、賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）に適用する。

### (適用2)

第6条 本協定書は協定区域内の建物および植栽を含む外構（外まわり）に対して適用される。なお、建替、増改築、塗り替え、門扉・物置・塀・柵・車庫などの新規造作および樹木の保存、植栽についても本協定書が適用される。ただし、既存の建物・外構については建築当時の建築協定書が適用される。

### (敷地規模の制限)

第7条 1区画の敷地規模は原則992㎡（300坪）以上とする。

ただし、次のいずれかの場合はこの限りでない。

- (1) 前協定書制定時点（平成14年3月10日）に登記簿面積が992㎡（300坪）に満たない区画
- (2) 自治会総会の同意を得て、敷地を分割する場合

### (敷地の造成)

第8条 敷地は地形を大規模に変えないものとする。なお多量の土砂の移動は極力避けるものとし、切土・盛り土は必要最小限に留めること。

【詳細】 敷地の地形勾配が30度以上の傾斜地は保存緑地として保存すること。  
1m以上の切土・盛り土を行う場合には事前に自治会の承認を得ること。そのとき生じた高低差は20度以内の緩やかで自然な傾斜とし、土砂の流出を防ぐために緑化すること。

### (擁壁)

第9条 できるだけ自然地形を生かし、擁壁設置は避けるものとする。やむを得ず設置するときは、事前に自治会の承認を得るものとする。

【詳細】 設置するときは、できるだけ石積または石張り工など自然素材を使うようにし、目立たないように工夫する。なお、コンクリートまたはコンクリートブロックモルタル仕上げを使うときには、3年以内に樹木で隠れるようにする。コンクリートブロックのむき出しやペイント仕上げは避けること。

### (地面)

第10条 アスファルトやコンクリートで地面を敷地面積の10%以上覆わないように留意するものとする。

【説明】 10%には駐車スペースなども含まれる。特に広い駐車場を必要とする場合は事前に自治会の承認を得ること。

### (雨水処理)

第11条 雨水は原則として各敷地内で浸透枡などにより処理をすること。なお、敷地内処理以外の雨水処理をする場合は、事前に自治会の承認を得るものとする。

### (樹木の保存、植樹)

第12条 くぬぎ、さくら、イチョウ、メタセコイヤなどの既存樹木の保存に努め、また新たな植樹を心掛けるものとする。

2. 建物建築に支障があるときなど、やむを得ず5m以上の樹木を伐採するときには、事前に自治会の承認を得るものとする。また、伐採した後はできるだけ関東にある自然樹木を以下に準じて景観に調和するように代替植樹するものとする。

3. 約300坪の敷地において樹木の本数は以下の本数を目標とする。

高木 将来7mを越える樹木 7本以上

高木、中木(3.5m以上)の本数の合計が20本以上

植樹時の初期高さは高木3.5m、中木2m以上

#### 【高さ、本数の根拠】

高さについて、高木7mは屋根の高さが8mと想定して、2階庇が隠れる程度。本数については現在の各区画の樹木本数を調査したうえで、家屋が半ば隠れて自然に溶け込む印象を与えるためには最低この程度の本数が必要。

### (駐車スペースの確保)

第13条 来客用の駐車スペースをできる限り設けるものとする。

### (建築物の用途等)

第14条 次に掲げる用途以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 住居専用建物もしくは法人が社員の福利厚生のために利用する施設ならびにこれと一体で建築する車庫等
- (2) 住民の利便に供するための施設・集会所
- (3) 公共団体が設置する建物および福祉サービスを提供する施設、その他これに類する建築物。

なお、上記以外の用途の建物を建築する場合は、事前に自治会の承認を得るものとする。

### (建蔽率・容積率、高さ等)

第15条 建蔽率、容積率および建物の高さについては、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建蔽率は、20%以下とする。
- (2) 容積率は、40%以下とする。
- (3) 建築物は、2階建て以下、高さ9m以下とする。

ただし、区画が2区画以上の保養所の場合は10mまで可能とする。

なお、2階建てとは道路から見て2階建てに見えるものをいう。

また、陸屋根構造は避けるものとする。

**【説明】** 平坦な敷地の場合は、地面からの高さとし、急な傾斜に建てられた場合には、基礎天端からの高さとする。なお、陸屋根構造とは、屋根がフラットな構造をいう。

### (都市計画の変更等)

第16条 都市計画の変更による地域地区の指定等、協定区域内の建築物等について別の制限が定められた場合には、第15条の規定にかかわらず、当該制限によるものとする。

### (新築、増改築の手続き)

第17条 建築主は建物の新築および増改築（外構を含む）を行う場合は、自治会が別に定める所定の書式に必要な図面（全体配置図、植栽計画の入った外構図、立面図またはパース図、屋根および壁材のサンプル）を添えて事前に自治会の承認を得るものとする。

### (建築請負業者、外構業者への連絡)

第18条 建物や外構の設計・施工を外部に委託する場合は、業者に本協定の写しを手渡し、本協定書に定められている関係条項を遵守させなくてはならない。

### (景観色と色彩制限)

第19条 景観色は以下のとおりとする。

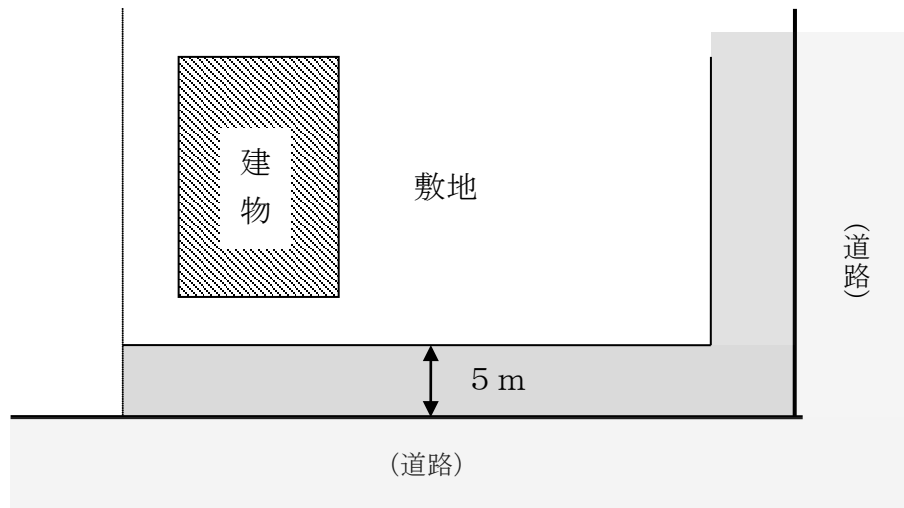
ベージュ系 グレーベージュ系 こげ茶系

なお、景観色の配色は、次の各号によるものとする。

- (1) 下図に示す道路境界から敷地内側に5mの帯状部分  
(以下5m区域という)の設置物の色は景観色の範囲とする。
- (2) 屋根の色は、光沢のない以下の色の範囲とする。  
中間色より暗いグレー系 茶系 黒系 深緑系
- (3) 壁の色は、光沢のない以下の色の範囲とする。  
ベージュ系 茶系 グレー系 白系 黒系

**【景観色の説明】** 景観色とは、「ふる里村」が位置する関東の自然にマッチする色をいう。  
(芦屋市や札幌市のような景観に対して先進的な都市が制定している。)

### 【5m区域の説明】



〈5m区域のイメージ図〉

このような道路沿いのスペースを設定し、通りの植栽などを統一することはゾーニングと呼ばれ、都市計画の基本的概念となっている。この区域は、通行する人にとってよく目立つ空間なので、この部分をきれいに保つことは非常に大切である。

**【5mの根拠】** 幅5mは車を縦にゆったりとめることができる長さを基準とした。  
自治会の調査によれば、まだ未建築の区画でこのような5mの幅を物理的にとれない区画も散見されるので、そのときは事前に自治会の承認を得るものとする。

### (建物の配置制限)

第20条 5m区域内に建物(車庫、物置を除く)を建ててはならない。なお、敷地の形状などやむを得ない場合は、事前に自治会の承認を得るものとする。

### 【駐車スペースと車庫】

駐車スペースとは屋根のない駐車場をいい、車庫とは屋根や壁などで覆われた駐車場をいう。



### (5 m区域内に設置できる外構の制限)

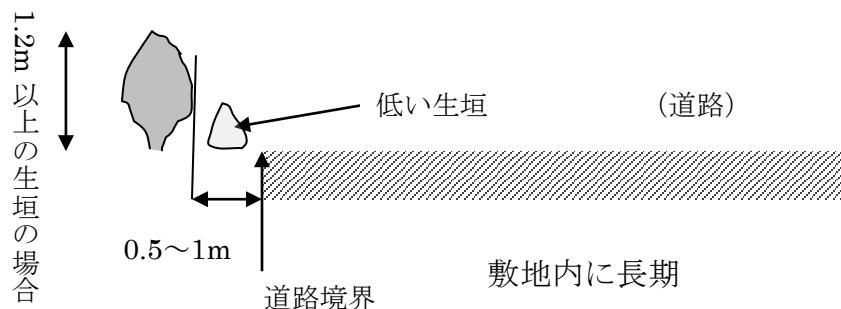
第21条 5 m区域内に設置できる外構には以下のような制限を設ける。

色彩は景観色、素材はできるだけ自然素材を使用すること。

- (1) 門柱  
高さ1.2 m以下、幅0.5 m以下のものを道路境界から0.5 m以上離して2ヶ所までとする。
- (2) 門扉  
内開きまたは引き戸とする。
- (3) アーチ  
華奢な材料をつかい、外側の幅は2 m以下とし、道路境界から2 m以上離して設置するものとする。3年以内に植物で蔽われるように植栽をする。
- (4) 塀、柵  
原則生垣とし、前面道路から高さ1.8 mを超えないものとし、成長しても道路にはみ出さないよう道路境界から離して植樹する。  
有刺鉄線は禁止とする。
- (5) 駐車スペース  
道路に面して駐車スペースを設けるときは周囲に植栽をし、車を目立たなくする。
- (6) 車庫・物置  
道路から3 m以上離し、高さは3 m以内で、できるだけ木製のものとする。
- (7) アプローチ  
舗装したアプローチの幅は3 m以下とする。
- (8) 0.3 m以下の低い壁および花壇  
土砂流出、雨水浸入の防止のための低い壁や花壇などは、高さは0.3 m以下、道路境界から0.5 m以上内側に離すものとする。

#### 【高い生垣の場合】

生垣の高さが1.2 mを超えるときは道路境界より生垣表面を0.5～1 m離して設置し、道路沿いに低い生垣や草花の植栽スペースを設けるのが望ましい。



**【金網や金属製または樹脂製柵類】**

やむを得ず設置する場合には事前に自治会の承認を得るものとする。  
道路側に生垣を配して3年以内に隠れるようにする。

**【コンクリートブロックモルタル仕上げをつかうとき】**

3年以内に植栽で隠れるようにする。コンクリートブロックのむき出しやペイント仕上げは避ける。

**【広告、看板その他】**

原則設置しないものとする。やむを得ず設置するときは事前に自治会の承認を得るものとする。

**(隣地への配慮)**

第22条 建物は隣地との境界から2m以上離すものとする。

境界に柵など設けるときは、高さ1.2m以下のできれば自然素材のものとする。  
生垣を設ける場合は1.8m以下とする。

樹木を植える場合には隣地に迷惑をおよぼさないよう管理するものとする。  
また草木については、隣地に迷惑をかけないように時期に応じて適宜管理を行うものとする。

**【説明】** 生垣が成長しても人が通れるように建物から隣地との境界を2m以上、最低2mを確保する。  
有刺鉄線は禁止とする。  
生垣を設置する場合は境界より0.5m以上離して植樹すること。  
なお、隣家との合意ができた場合はこの限りではない。

**(長期放置物の禁止)**

第23条 敷地内に長期にわたって景観を損ねるような物品、ならびに状態を放置してはならない。

**(協定書の効力)**

第24条 この協定書は、自治会会員総会の議決を得た日より効力を発する。

**(効力の継承)**

第25条 この協定は、自治会会員総会の議決のあった日以後において、土地所有者等となった者に対しても、その効力を発する。

**(第三者への譲渡等)**

第26条 土地所有者等は、その所有地等を第三者に譲渡する場合には、依頼する仲介業者ならびに当該第三者に対し、この協定の内容を責任をもって継承するとともに、本協定書を手渡しの上周知させ、速やかにその旨を自治会に届け出なければならない。

#### (違反者への措置)

第27条 この協定に違反した者があった場合、自治会は、役員会の決定に基づき、当該土地所有者等に対して工事施工の停止等を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

2. 前項の請求があった場合、当該土地所有者等はこれに従い改善するものとする。

#### (裁判所への提訴)

第28条 自治会は、前条第1項の請求に従わないときは、役員会の決定に基づき違反者に対し、その工事施工の停止または違反建築物等の改修・除去等について損害賠償等を裁判所に請求することができるものとする。

(民事訴訟法第29条より)

2. 前項の訴訟に要する費用は、違反者の負担とする。

#### (協定書の運営)

第29条 協定の運営は自治会より任命された役員会等が行う。

#### (協定書の改定・廃止)

第30条 土地所有者等は、この協定の内容を改定または廃止しようとする場合は、総会において、会員の4分の1以上が出席し(委任状、議決権行使によるものも含む)、その議決権の過半数を得なければならない。

#### (営業の禁止)

第31条 本協定区域内において、営業は禁止するものとする。

ただし、自治会の承認が得られた場合はこの限りではない。

2. 営業の許認可は、自治会に属する。
3. なお、既得の営業に新たな営業については、一代限りを原則とする。  
ただし、自治会の承認が得られた場合はこの限りではない

#### (協定書の疑義の処理)

第32条 この協定に定めのない事項または規定の解釈および運用に関して疑義が生じた時は、自治会が誠意をもって解決するものとする。

# 長柄「ふる里村」配置図

