

小舟木エコ村風景づくり協定

(目 的)

第1条 この協定は、小舟木エコ村において、地域の風景に調和した環境づくり、及び農業をはじめとする地域資源の特性を生かした持続可能な暮らしづくりを進め、まちの共有財産として大切に守り育てていくことを目的とするものであり、「近江八幡市風景づくり条例」(以下「条例」という。)及び「近江八幡市風景づくり条例施行規則」(以下「規則」という。)に基づき、以下に定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の定義は、条例に基づき次の通りとする。

- (1) 風景 長い歴史の流れの中で、人々の五感によってその価値を共有されてきた自然、建造物、まちなみ、田園及び人々の営みによって形成された景観をいう。
- (2) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 工作物 建築物以外の工作物のうち規則第2条で定めるものをいう。

(名 称)

第3条 この協定は、小舟木エコ村風景づくり協定と称する。

(効 力)

第4条 この協定は、第7条に定める区域(以下「協定区域」という。)内の土地の所有権及び建築物等の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者(以下総称して「土地所有者等」という。)に対してその効力を有するものとする。ただし、道路、公園、調整池の所有者である近江八幡市を除くものとする。

- 2 土地所有者等は、同居するものに対してもこの協定を遵守させなければならない。
- 3 土地所有者等は、土地の所有権の移転及び建築物等の所有を目的とする地上権又は賃借権を設定する場合には、重要事項説明書等においてこの協定について明記し、この協定に定める規定を継承させなければならない。
- 4 この協定の有効期間は、市長の認定の公告があった日から10年間とする。ただし、期間満了前6ヶ月までに、土地所有者等の過半数から、文書にて協定廃止の申し出がないときは、引き続き有効期間を10年間延長するものとする。

(協定の変更)

第5条 この協定を変更する場合は、土地所有者等の3分の2以上の合意をもって、当該更新日の30日前までに、協定変更申請書を近江八幡市長に提出しなければならない。

- 2 この協定を締結した土地所有者等のうち、3分の1以上の変更が生じた場合は、速やかに、協定変更申請書を近江八幡市長に提出しなければならない。

(協定の廃止)

第6条 この協定を廃止する場合は、土地所有者等の過半数の合意をもって、廃止日の30日前までに、協定廃止申請書及び土地所有者等の同意書を、近江八幡市長に提出しなければならない。

(協定区域)

第7条 この協定の対象となる範囲は、滋賀県近江八幡市小船木町721番地1他、別添図1に表示する区域とする。

(運営委員会)

第8条 この協定に基づき、協定を運営し、協定区域を適正に管理していくために、風景づくり協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設立し、運営するものとする。

- 2 委員会はその構成員の中から代表者を1名選任するものとする。
- 3 この協定に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項については、別に規約を制定し定めるものとする。

(運営委員会の活動)

第9条 第8条に定める委員会は、その責任と負担において、まちの風景を育んでいくために次の活動を行うものとする。

- (1) 協定内容の周知、風景づくりに関する情報の発信などの広報活動
- (2) 第11条に定める行為の通知に対する確認と助言、確認書の保存管理
- (3) 土地所有者等が協定に基づく植栽活動や管理作業を行うための支援活動
- (4) 協定の変更などの手続き
- (5) その他、まちの風景を育んでいくために必要な活動

(経費)

第10条 土地所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(行為の通知)

- 第11条 協定区域内において、別表1に定める行為を行う者は、工事の着手前（建築確認申請の必要な行為については建築確認申請前）に建築・外構計画書（様式第1号）に記載の上、委員会の代表者に通知しなければならない。
- 2 土地所有者等は、所有権の移転及び建築物等の所有を目的とする地上権又は賃借権を設定するときは、あらかじめその旨を委員会の代表者に通知しなければならない。

(風景づくりに関する基準)

- 第12条 土地所有者等は、次の各号に定める事項を守ることとする。
- (1) 協定区域内の風景づくりの方針と具体的な方法を、この協定の付属資料「小舟木で暮らす 風景づくりの手帖」に示す。土地所有者等は、この付属資料のA項目を遵守するものとする。また、A項目以外の項目も積極的に取り組むよう努めるものとする。
- (2) 敷地は原則として引渡し時の区画割りを変更してはならない。ただし、総区画数に変更のない範囲で行う変更で、第8条に定める委員会が認めた場合はこの限りでない。
- (3) 敷地地盤高は、引渡し時の地盤高の高さを変更してはならない。ただし、地盤改良工事、基礎工事、造園・外構工事による変更で第8条に定める委員会が認めた場合はこの限りでない。

(違反者の措置)

- 第13条 土地所有者等がこの協定に違反した場合や、その行為をする恐れがある場合には、委員会の代表者は委員会の決定に基づき、その違反者に対して工事施工停止を請求し、かつ書面により相当の期間を定めて工事に対して必要な是正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において、当該違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第14条 委員会の代表者は、違反者が前条の請求に従わない場合は、委員会の決定に基づき強制履行あるいは違反者の費用をもって第三者によってこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
- 2 前項の訴訟手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

(規定外事項)

第15条 この協定に定めのない事項については、関係法令の定めるところによるものとし、この協定及び法令の何にも定めのない事項については、土地所有者等の協議によりこれを定める。

(附 則)

- (1) この協定は、市長の認定公告のあった日から3年以内において、協定区域内の土地所有者等が2以上となったときから効力を発する。
- (2) この協定は2部作成し、1部を近江八幡市が、1部を委員会が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。
- (3) この協定が効力を発した日より1年間は、株式会社地球の芽が代表者となるものとし、委員会活動のサポートを行うものとする。ただし、この期間は、必要に応じて、住民との協議により延長することができる。

平成 19 年 11 月 1 日

風景づくり協定設定者

滋賀県近江八幡市出町 170 番地

株式会社地球の芽

代表取締役 秋村 昂

別表 1 通知の必要な行為と提出書類

※別添図 2 に示す確認事項（「小舟木で暮らす 風景づくりの手帖」の A 項目）の実施状況を確認します。

通知の必要な行為		提出書類 建築・外構 計画書	建築レポート (計画書第二面)	区画図	屋根・外壁の色彩と素材 の確認書類 ※次のいずれかを提出		外構計画図
					カタログ	立面図 (着色、素材記入)	
建築物	新築	○	○	○	○		
	改築、増築 または移転	○	○		○		
	外観の変更 を伴う修繕 若しくは模 様替え	○			○		
外構	新規工事	○					○
	別添図 2 に 示す確認事 項の変更を 伴う工事	○					○

協定区域内における建築・外構計画書

平成 年 月 日

小舟木エコ村風景づくり協定運営委員会 代表者 様

提出者 住所：

氏名： ⑩

※個人情報の取り扱いについては別紙をご確認ください。

近江八幡市風景づくり条例第 15 条および小舟木エコ村風景づくり協定第 11 条の規定により、協定区域内における次の行為について、計画書を提出します。

(ア) 住所および敷地面積
近江八幡市小船木町 (m²)

(イ) 設計者
・ 事業所名：
・ 住所：
・ 担当者名：
・ 連絡先：(電話) (e-mail)

(ウ) 行為の種類 該当する行為にチェックをつけてください。
新築 改築 増築 移転 外観の変更を伴う修繕・模様替え
外構工事（新規） 外構工事（別添図 2 に示す確認事項の変更を伴う工事）

(エ) 添付書類 提出する書類にチェックをつけてください。

<input type="checkbox"/> 区画図	行為の場所を図示してください。
<input type="checkbox"/> 建築/庭づくりレポート	別添図 2「小舟木エコ村風景づくり協定 確認事項」に示す内容の取り組み状況を確認します。別添図 2、および記入例を参照の上、記入してください。
<input type="checkbox"/> 屋根/外壁材カタログ	屋根・外壁の色彩と素材を確認します。いずれか一方を提出してください。カタログは複写も可。立面図は着色し素材を明記してください。
<input type="checkbox"/> 立面図	マンセル表色系の値がわかれば記載してください。
<input type="checkbox"/> 外構計画図	建物の位置、植栽、菜園、五感の庭、垣・柵・塀、生ごみ処理機器、雨水タンク、作業小屋・物置、駐車場（カーポート含む）、門柱・門扉、門灯、看板等について記載してください。

※通信欄（記入しないでください。）

提出された建築・外構計画書を確認しました。

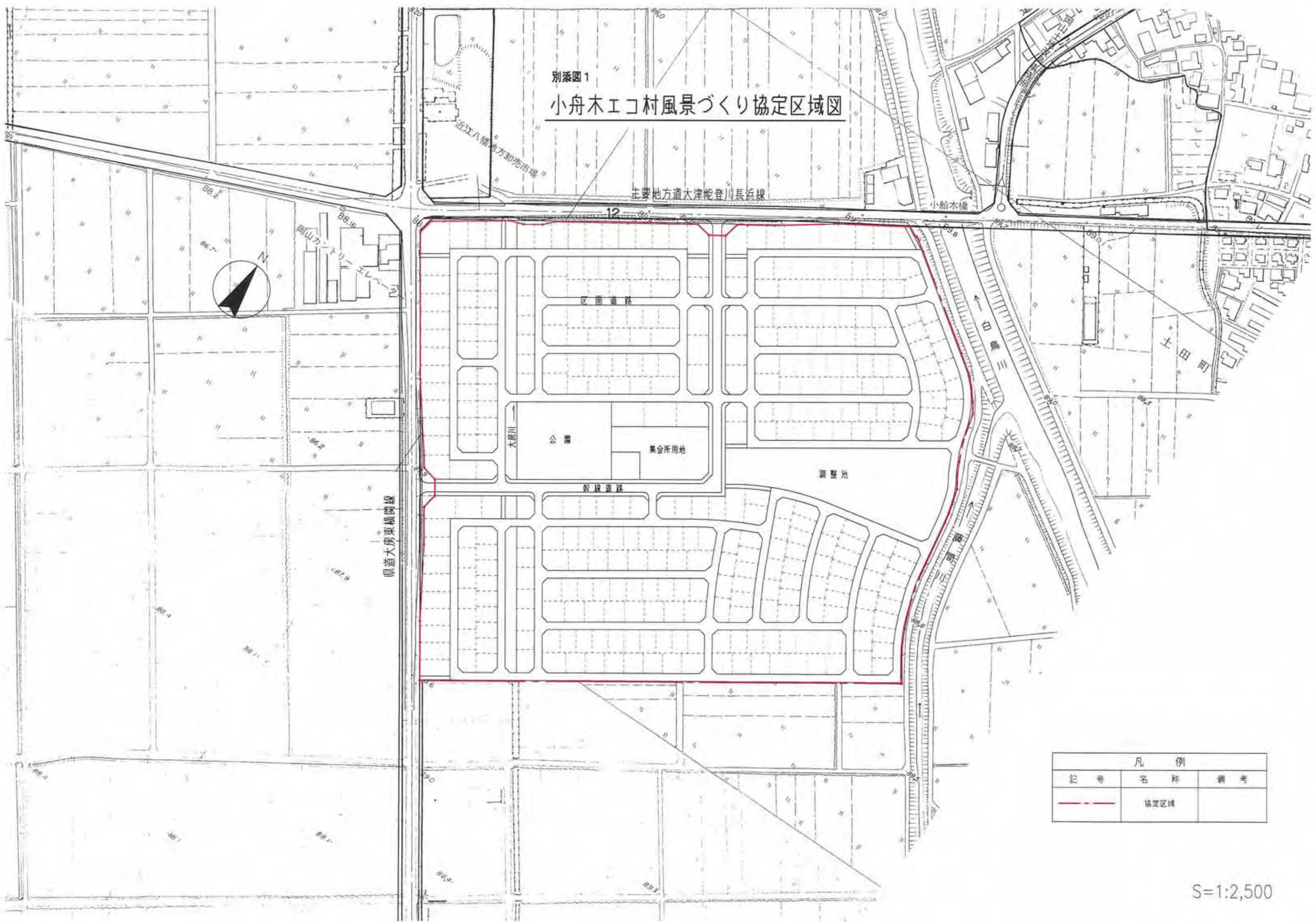
- 確認事項の全てについて基準を満たしています。計画通り、工事を進めてください。
- 確認事項の全てについて基準を満たしていますが、さらに工夫してみてください。（別紙記載）
- 一部、基準に満たない事項がありましたので、改善の上、再提出をお願いします。（別紙記載）


平成 年 月 日

小舟木エコ村風景づくり協定運営委員会

別添図1

小舟木エコ村風景づくり協定区域図



凡例		
記号	名称	備考
	協定区域	

S=1:2,500

別添図2

小舟木エコ村風景づくり協定 確認事項

(「小舟木で暮らす 風景づくりの手帖」のA項目)

1-1 道からの眺めを工夫する

- 街区の向きに応じた街並み形成のための工夫を行います。
Ex. 東西軸街区では、道路南側の区画における道沿いの植栽の充実、建物2階部の壁面後退など
南北軸街区では、主庭や前庭の植栽の充実、隣と駐車スペースが1ヶ所に集中しないような配慮など

6-2 カーポートと路面の工夫

- カーポートを設置する場合は、道路境界線より50cm以上後退します。
- 駐車場の路面の一部に芝生、道路との境界にスリットを入れるなど、緑豊かな道沿いの景観をつくれます。

4-1 垣や柵を最小限に

- 区画の境界に設置する垣や柵、塀の高さは1.2m以下とします。
- 高さ40cm以下の基礎石を除き、コンクリート、ブロック等の使用は避けず。

3-3 生ごみで堆肥をつくる

- 家庭から出る生ごみを、生ごみ処理器を用いて堆肥化し、土づくりに役立てます。
そのために、生ごみ処理機器の設置スペースを確保します。

4-3 雨水を利用する

- 雨水タンク、またはそれに替わるものを設置します。

1-3 外装の調和

屋根

- 屋根の色彩は、地域の風景の配色にならぬ、黒系からグレー系を基本とします。
その他、シルバー、落ち着いた茶色(彩度4以下目安)も使用することができます。

外壁

- 外壁の色彩は、周囲との調和を妨げるような強い色の使用を避けず。
- 周辺景観になじみ、かつ、耐久性、耐候性に優れた素材を使用します。
- 冷たさを感じさせる素材や反射度の高い素材を大部分に使用することを避けず。
- 小舟木エコ村の周辺地域では、多くの建築物が伝統的な様式で建築されています。
周辺地域の風景との調和を図るため、周辺の建築物と同様の素材を用い、難しい場合は、できるだけこれを模したものとします。

9-1 省エネルギー

- 省エネルギーの取り組みとして、次のうち少なくとも1つを実施します。
 - ①パッシブ・デザイン住宅づくり
 - ②次世代省エネルギー基準等級IVを満たす程度の断熱性能の確保
 - ③高効率給湯機器の導入
 - ④その他、省エネルギー効果の期待される工法の住宅づくり

9-2 水を大切に使う

- トイレ、蛇口、シャワーヘッドは節水型ものを選択します。
- 残り湯の活用が図れるよう、洗濯機置き場と風呂場を近くに配置します。
- ディスポーザーは下水に多大な負担をかけるので、設置を避けず。



5-1 門まわりの工夫

- 門柱等の工作物は前面道路から50cm以上後退して設置します。
- 門扉を設置する場合は、踏込みを設置します。

7-1 一戸一灯

- 門灯またはそれに替わる灯を、道路沿いに設置します。
- 玄関や外構に用いる照明は、暖色系の柔らかい色合いのものを採用します。(色温度3000K程度)
- 省エネのため、センサーライトまたは電球色の蛍光灯を積極的に用います。

2-1 家のまわりに小さな森を

- 1区画あたり、5本以上の樹木を植栽します。

2-3 ふるさとの木を育てる

- 項目[2-1]の5本以上の樹木を植栽する際には、少なくとも1本は、ふるさとの木(高木または小高木)を選びます。

2-2 五感の庭づくり

- 五感を通して感性を豊かにする庭づくりを目指し、植栽や素材の工夫を行います。
Ex.花木、新緑や紅葉の美しい木、野鳥や昆虫の好む木、せせらぎ、土、砂利、石、瓦

4-6 作業小屋や物置等の工夫

- 物置等の乱立を防ぐため、外構の手入れに必要な道具類の収納スペースは、できるだけ住宅内に設けます。
- 屋外に物置等を設置する場合、色彩や形態も、建築物の基準に準じて街並みと調和するよう工夫をします。または、樹木などでまわりを覆い、周囲からの見え方に配慮します。

8-1 周辺になじむ看板

- 看板、立看板等の面積は1㎡以下とします。
- 周辺の環境との調和に十分配慮した色彩、素材を用います。
- ネオンサイン等を使用したり、光源が点滅したりする看板の設置は禁止します。

3-1 菜園づくり

- 旬の野菜を育てる菜園づくりを進めます。1区画あたり10坪以上の菜園を設置します。(区画面積が300㎡を超える場合は20坪以上)

※県道沿いの区画の場合 (A街区、B-1～B-12、E街区、M街区、V-3～V-12)

2-4 県道に面する道路境界線から壁面後退してできるスペース(幅2m)を、中高木や生垣等により緑化します。

4-1 植栽した樹木を隠さないような見通しの良い垣・柵、または生垣を用います。