

## ソフトピアジャパン建築協定書

### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく大垣市建築条例（平成5年6月30日条例第19号）第2条の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、情報業務団地としての利便を高度に増進することを目的とする。

### (定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年制令第338号）に定めるところによる。

### (協定の締結)

第3条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

### (協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、別図に表示する区域とする。

### (建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の敷地、位置、形態、意匠及び建築設備は次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、50%以下とし、緑化空間など十分なオープンスペースを確保しなければならない。
- (2) 建築物の壁面、柱面又はこれに代わるものの位置は、道路境界線から3m以上、隣地境界線から1.5m以上後退しなければならない。
- (3) 建築に際しては、建築設備を屋上又は建築物の周囲に設置する場合は、隠ぺいするなど建物の形態又は意匠について、周囲の環境との調和に十分配慮しなければならない。
- (4) 門扉、柵及び塀については、設置しない。
- (5) 敷地境界については、植樹、生垣設置等を積極的に行うことにより、良好な環境形成に努めるものとする。
- (6) 建築物の屋上又は外壁面には、広告物の設置及び掲示を行わない。ただし、情報業務団地としての利便を増進するうえで必要があると認められる社名表示等の必要な表示については、この限りでない。

### (運営委員会)

第6条 この協定の運営のため、ソフトピアジャパン建築協定委員会（以下「委員会」と

いう。)を設置する。

2 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の全員で組織する。

(役員)

第7条 委員会に委員長、副委員長を置く。

2 委員長、副委員長は委員の互選とする。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は事故があるときは、その事務を代理する。

(委任)

第8条 前2条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

(報告義務)

第9条 土地の所有者等は、建築物の建築に当たっては、その行為以前に委員会に計画の内容を報告しなければならない。

(違反者の措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を付して当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求しなければならない。

2 違反者は、前項の請求があった場合においては、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者に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 前項の提訴手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第12条 土地所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権及び使用貸借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第13条 土地所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを知事に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第14条 土地所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを知事に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第15条 この協定は、知事の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(有効期間)

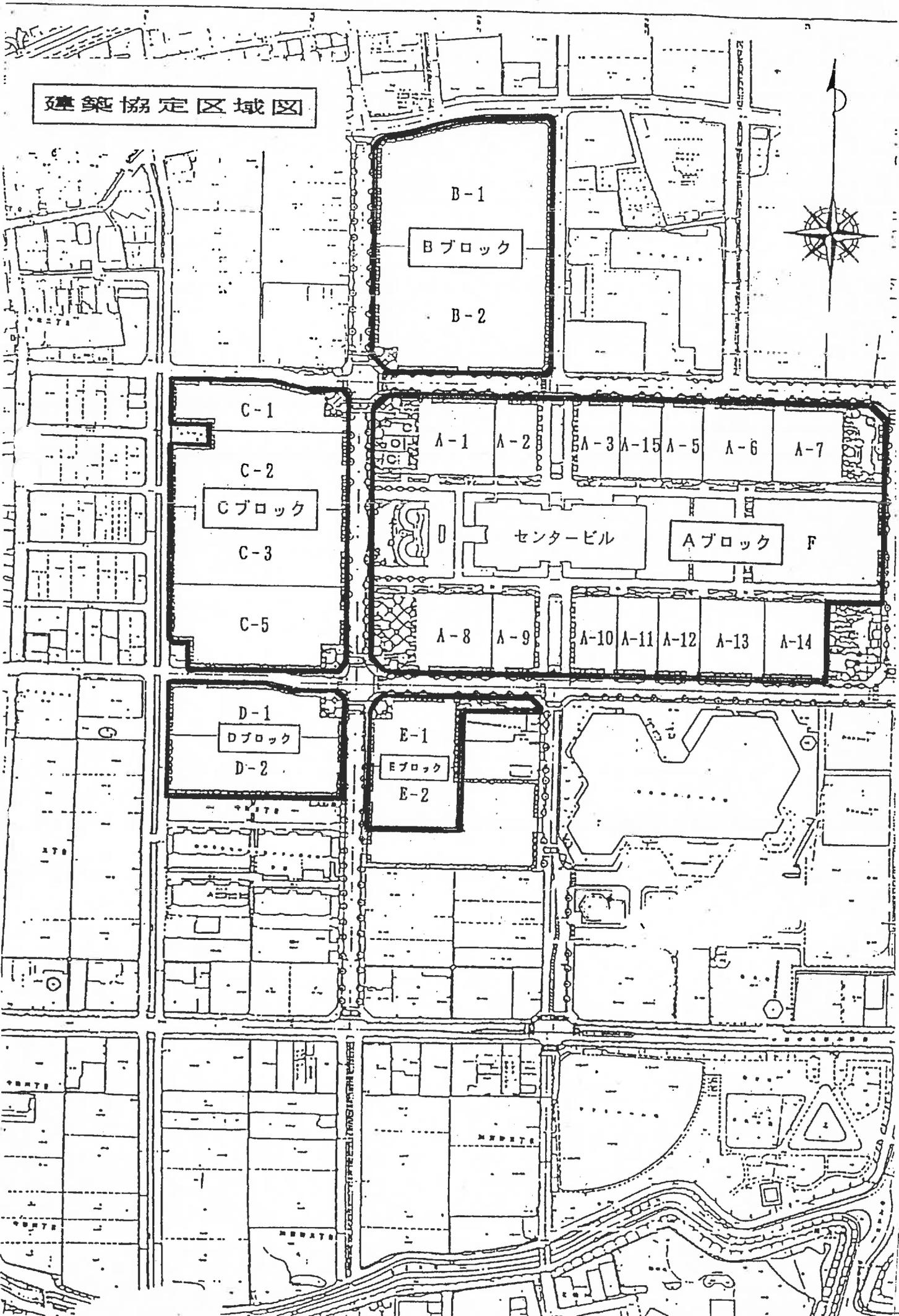
第16条 この協定の有効期間は、知事の認可公告のあった日から満10年間とする。ただし、有効期間満了の6ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の廃止申出がない限り更に10年延長するものとし、その後も同様とする。

2 この協定の有効期間内にした行為に対する第10条及び第11条の適用については、なお従前の例による。

附 則

この協定は、建築基準法第76条の3第4項の規定に基づき、当該建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者が存することとなった時から効力を発する。

建築協定区域図





うるおいとふれあいの新しいステージ



ソフトピアジャパン  
環境形成マニュアル



## CONTENTS

### 目 次

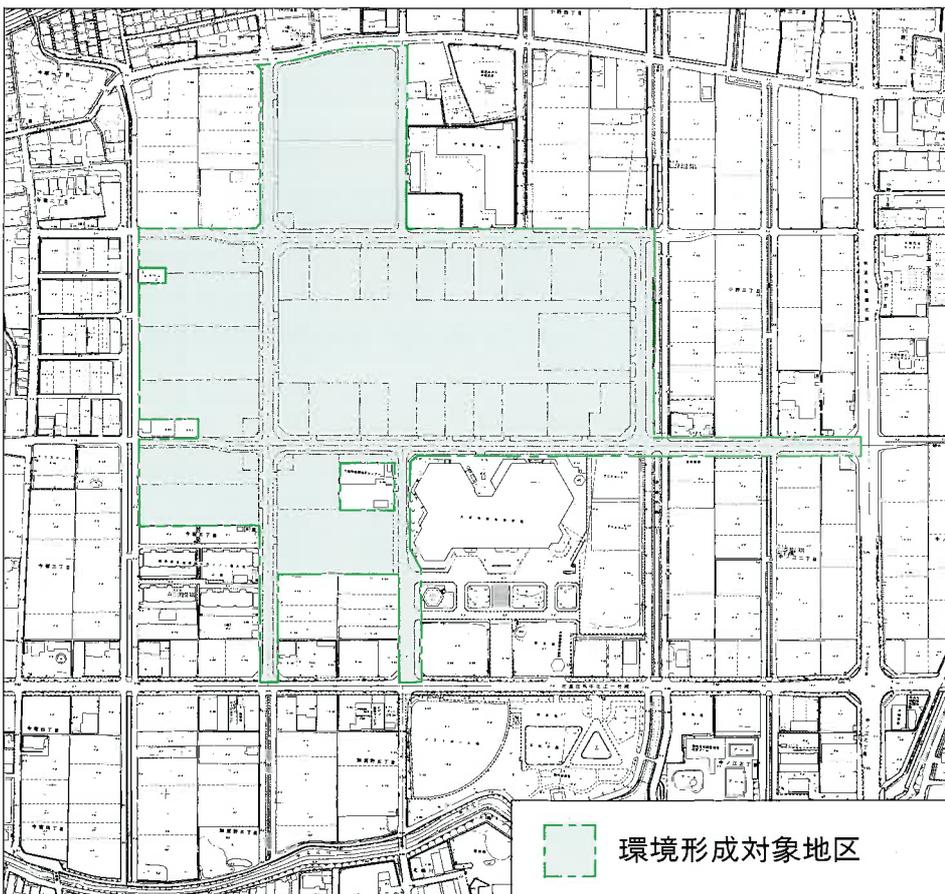
1	環境形成マニュアルとは	1
2	ソフトピアジャパンの計画概要	2
	1 立地条件	2
	2 計画コンセプト	2
	3 土地利用	3
	4 都市施設	6
	5 センタービル整備計画	10
3	環境形成の目標と方針	12
	1 環境形成の目標	12
	2 基本方針	12
	3 環境形成の手法	13
4	環境形成ガイドライン	14
	1 敷地利用	14
	2 建築物	16
	3 植 栽	18
	4 屋外広告物	20
	5 付帯施設・設備・工作物等	22
5	環境形成に関する規制の概要	24

## ■環境形成マニュアルの目的

ソフトピアジャパンは、産業、教育、福祉、医療など社会のあらゆる分野の情報化を支援する情報産業の育成と振興を図る岐阜県の中核拠点となることはもとより、その名称にふさわしく、全国的さらには国際的な視野に立ち21世紀に向けて岐阜から世界への情報の港となる情報化支援拠点をめざすものです。

高度情報産業の集積するハイテク空間に花や緑があふれる機能的で快適な環境を有し、人々の多様な情報との交流を演出する場となることをめざして“情報シンフォニー”というコンセプトのもとに整備が進められています。

環境形成マニュアルは、21世紀における情報生産基地にふさわしい機能的で快適な都市環境の形成を図る視点から、環境形成対象地区を設定し環境形成の基本的考え方を示すことにより、各進出企業等が共通の認識のもとに、情報化支援拠点にふさわしい個性的な施設づくりを行うとともに、全体として調和のとれた街並み形成に参加することを目的として策定されたものです。

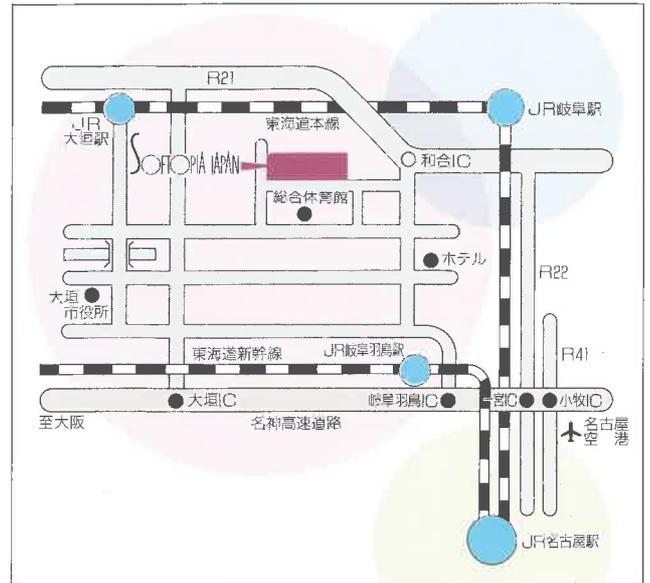


## 1 立地条件

ソフトピアジャパンの整備が進められている岐阜県大垣市は、県西部地域の中核都市であり、県下第2位の人口を有し、岐阜県を代表する工業都市であるとともに、伊吹山系と揖斐川水系のもつ豊かな自然に恵まれ「水の都」とも呼ばれています。

ソフトピアジャパンは、JR大垣駅、その南側に広がる中心市街地から東へ各約2.0kmの大垣市加賀野地区で整備が進められています。建設地の東側には、岐阜県を東西に結ぶ国道21号と連絡する県道大垣環状線が、南側では、大垣市の中心市街地とを結ぶ市道伝馬中之江一号線が通っており、近隣からのアクセスが至便な位置にあります。また、名神高速道路大垣及び岐阜羽島インターチェンジが近く、広域的な道路交通網からのアクセスも容易な立地条件となっています。

また、周辺には、市総合体育館、東部地区センターをはじめとする公共施設や三城公園などが立地する恵まれた環境となっています。



- JR東海道本線 — 大垣駅から車で約5分  
(大垣～名古屋間 快速で約25分)
- JR東海道新幹線 — 岐阜羽島駅から車で約15分
- 名神高速道路 — 大垣インター、岐阜羽島インターから車で約20分
- 国道21号 — 和合インターから車で約2分
- 名古屋空港 — 名神高速道路経由 車で約60分

## 2 計画コンセプト

### ① 計画の目標

#### インフォメーションファームの建設

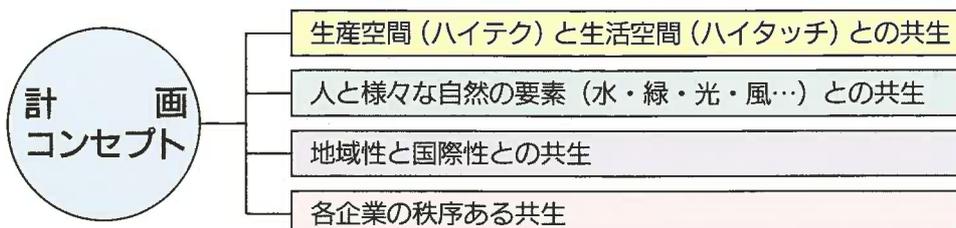
21世紀の日本情報列島のターミナルとして、岐阜の地域性と国際性とが共生し、国際レベルでの情報交流をめざしたソフトウェアの生産、支援の拠点となるインフォメーションファーム(情報生産基地)を建設します。

#### 豊かな水と緑に包まれた文化的都市環境の創造

水都大垣の地域特性を活かし、生産空間(ハイテク)と生活空間(ハイタッチ)とが共生する花と緑にあふれた文化的で快適な都市環境の創造を図ります。

### ② 計画のコンセプト

内包する異なる要素が対立するのではなく、種々の特性を發揮しつつ全体を高め、共存共栄していこうとする東洋的な思想＝「共生の思想」を基本に、ハイテク空間を包み込む緑あふれる環境(＝鎮守の森)の形成をめざしてソフトピアジャパンでの計画コンセプトを次のように設定しています。

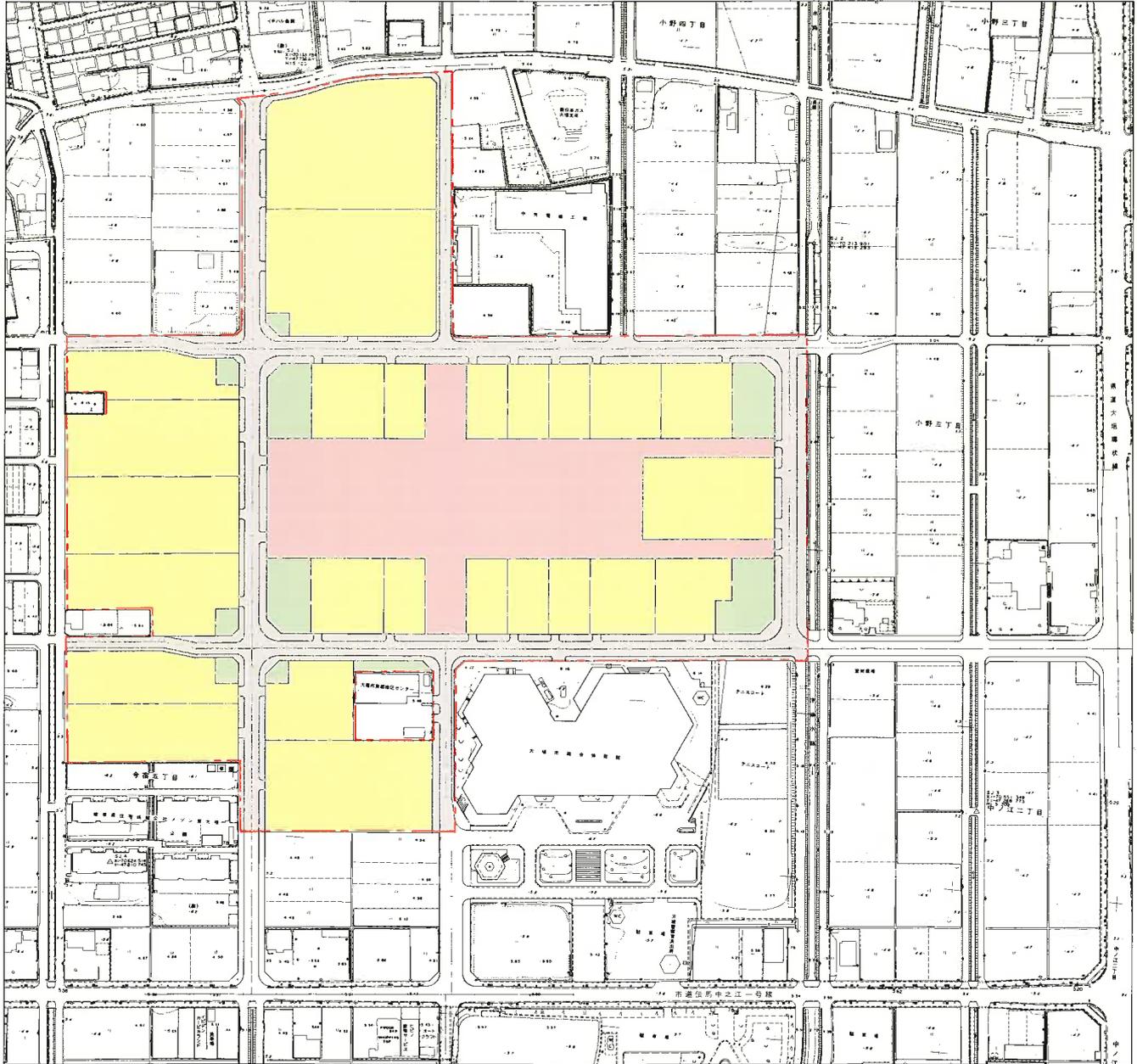


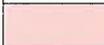
● こうした様々な要素の奏でる特性の共生を図り、「情報シンフォニーソフトピアジャパン」の建設を行います。



### 3 土地利用

ソフトピアジャパン（全体面積12.64ha）の土地利用は下図のような計画となっています。



	開発区域界		
	公共施設用地	センタービル用地	2.09ha
		道・水路用地	2.63ha
		緑地用地	0.70ha
	民間分譲地		7.22ha
	合計		12.64ha

## 全体整備計画図



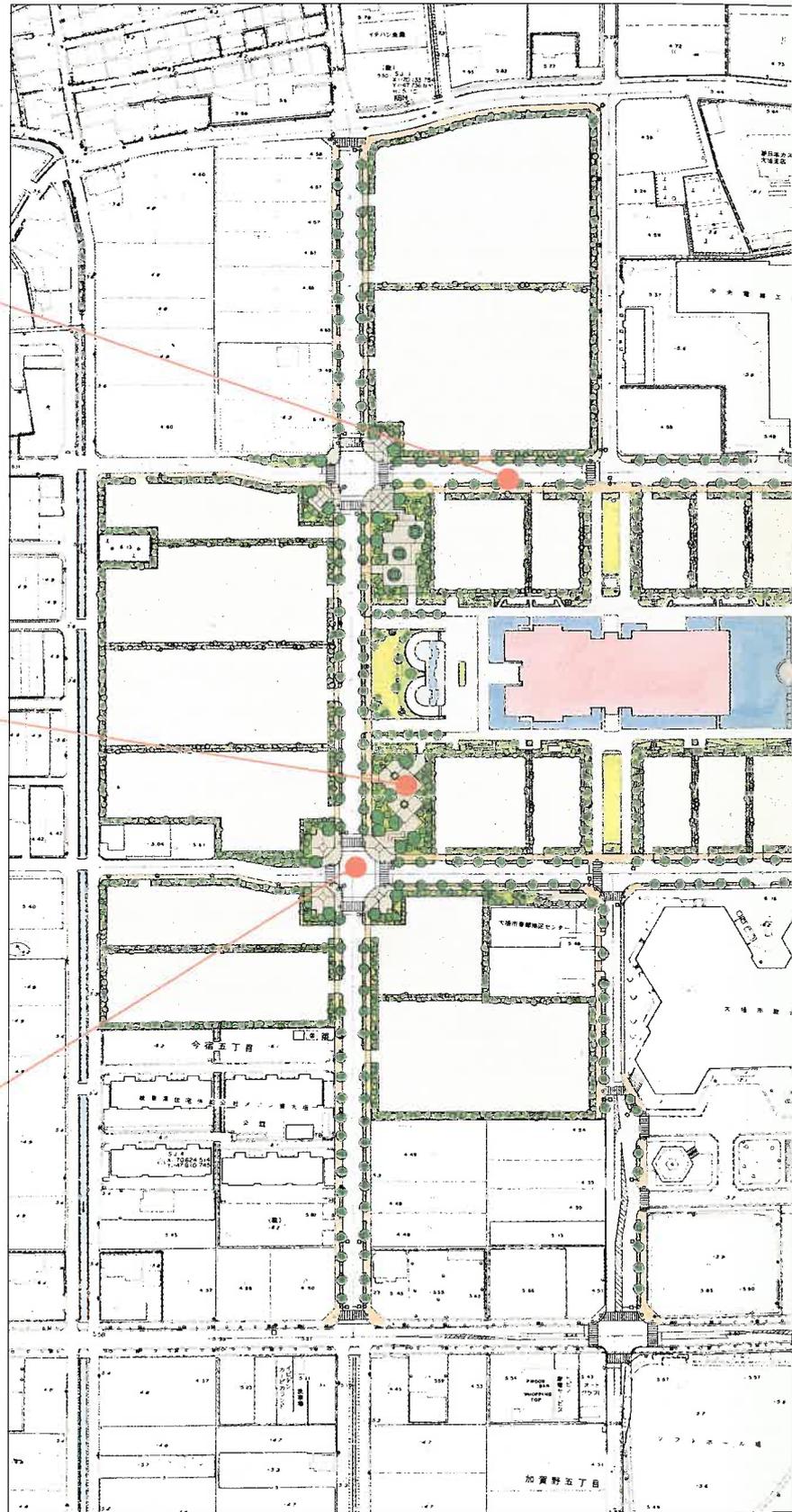
幹線道路イメージパース



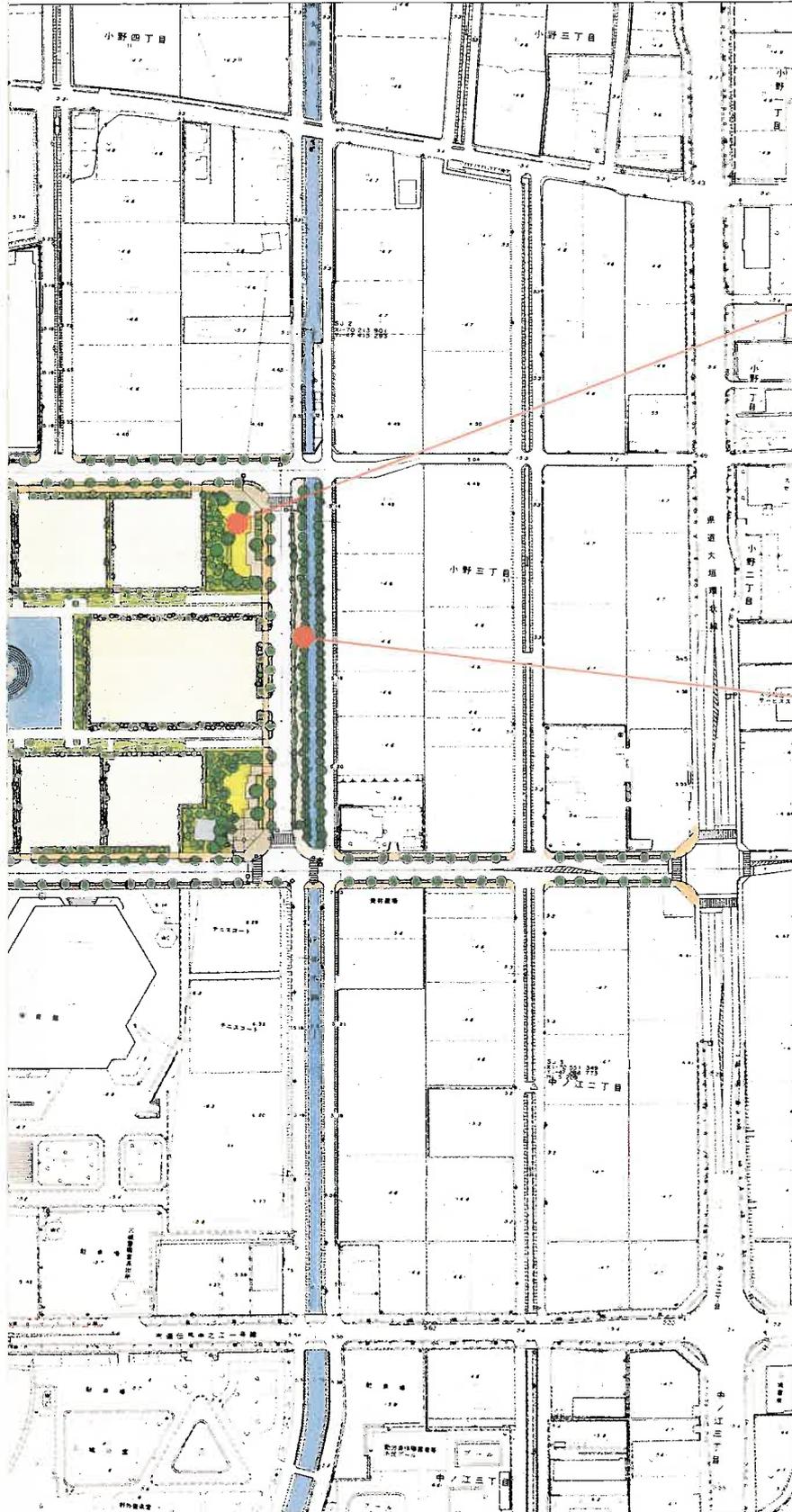
緑地イメージパース



交差点イメージパース



# ソフトピアジャパンの 計画概要



緑地イメージパース



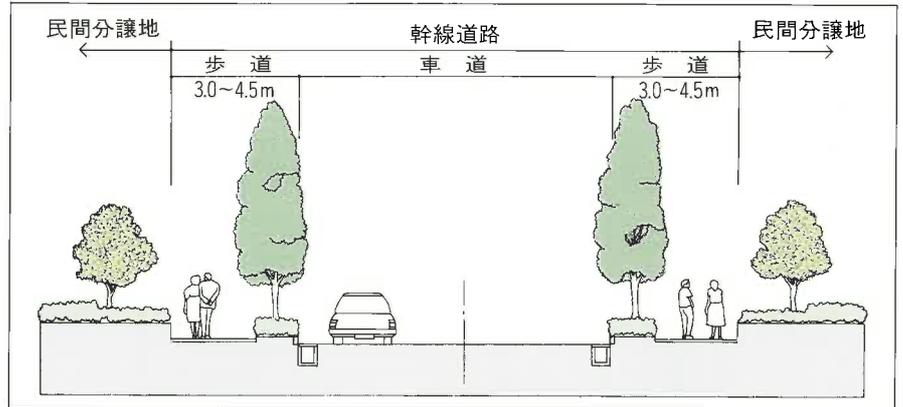
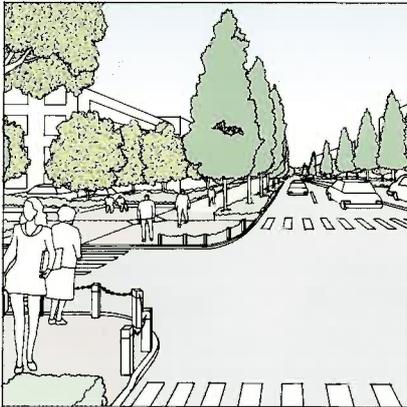
緑道イメージパース

## 4 都市施設

### ① 道 路

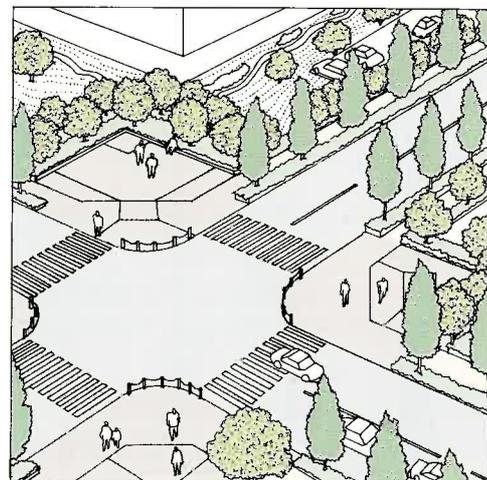
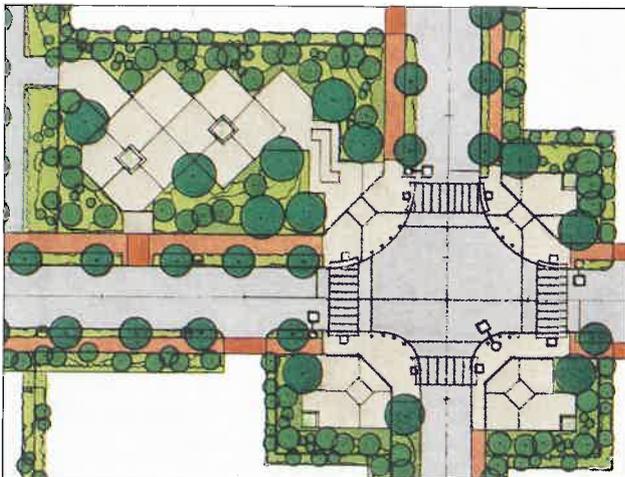
センタービルを中心に、幅員約16~17mの主要幹線道路がループ状に通リ、これと周辺の道路とを結ぶ幹線道路、区画道路が計画されています。

幹線道路は、両側に3.0~4.5mのゆとりある歩道空間が設けられ(区画道路は分譲地側の片側歩道)、1.5mの植樹帯によって車道から分離された安全で快適な道路空間の形成を図ります。



### ② 街かど広場

主要な交差点に隣接して緑地を配置し、道路空間と一体となった街かど広場を創出します。街のわかりやすさを演出するとともに、出会いや憩いの場となる緑豊かな空間の形成を図ります。





### ③植 栽

ソフピアジャパン全体として統一感のある緑空間の形成をめざし、高度情報産業の集積するハイテク空間を花と緑で包み込むような21世紀の「ハイテクの鎮守の森」をイメージした質の高い植栽を行います。

#### ●道路植栽

ソフピアジャパンを訪れる人が最初に出会う空間となります。個性的でアプローチ効果の高い植栽により緑の軸線となる整備を行います。

植栽樹種	高 木/メタセコイア
	低 木/キシマツツジ
	地 被/フッキソウ

#### ●緑 地

シンボルツリーによるゲート性の表現や、木陰をつくる樹木、花の美しい樹木などにより街かど広場の演出を図ります。

植栽樹種	中高木/クスノキ・ケヤキ・カツラ・コナラ・キンモクセイ等
	低 木/ジンチョウゲ・アセビ・コクチナシ・ツツジ類等
	地 被/タマリユウ・フッキソウ等

#### ●緑 道

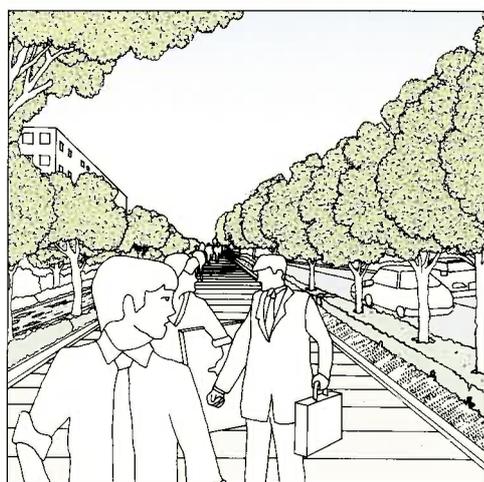
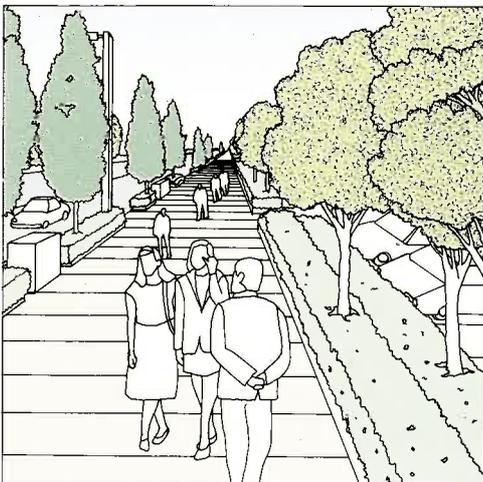
津排水路沿いの桜並木を活かした水辺の散策路として楽しみくつろげるような植栽を行います。

植栽樹種	中高木/ソメイヨシノ・ケヤキ・カツラ等
	低 木/ビヨウヤナギ・ツツジ類等
	地 被/タマリユウ

#### ●分譲地内緑地

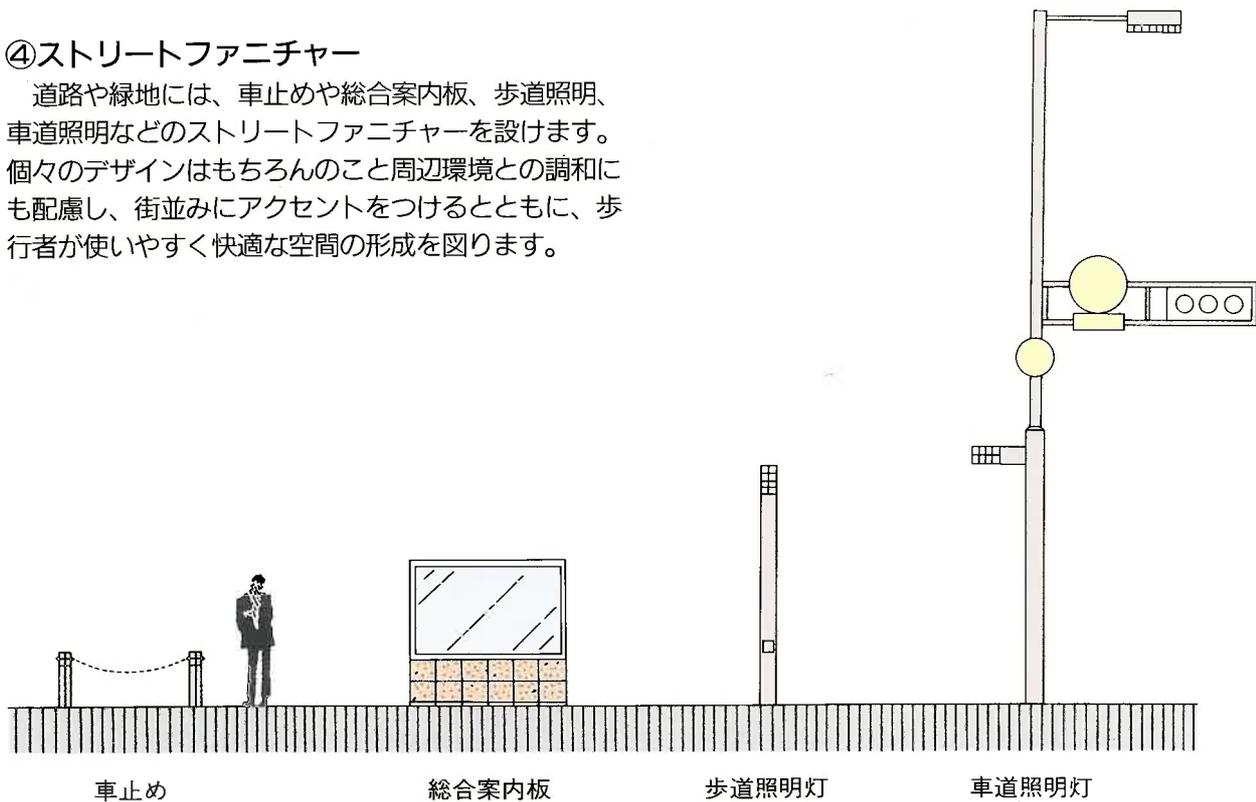
道路に隣接する緑地帯（幅3m以上）は、基盤整備において植栽を行い、道路植栽と一体となった景観の形成を図ります。

植栽樹種	中高木/イヌシデ・エゴノキ・シラカシ
	低 木/ジンチョウゲ・ドウダンツツジ
	地 被/フッキソウ



## ④ストリートファニチャー

道路や緑地には、車止めや総合案内板、歩道照明、車道照明などのストリートファニチャーを設けます。個々のデザインはもちろんのこと周辺環境との調和にも配慮し、街並みにアクセントをつけるとともに、歩行者が使いやすく快適な空間の形成を図ります。



## ⑤サイン

必要な情報の伝達だけでなく、わかりやすさ・適切な配置と内容・美しさ・周辺環境との調和などに配慮し、利用者が快適に行動できるような統一と秩序のあるサインシステムを構築します。



- ：地域別総合案内板
- ：総合案内板
- ▲：大型誘導表示板

⑥道路占用施設

道路に設置される変圧器やバスシェルターなどは、設置位置や色彩・形態等について、周辺の環境との調和に配慮したものとすようそれぞれの占有者に要請します。また、開放感のある良好な環境形成を図るため、屋外広告物の設置は禁止し、電線類は地下埋設を行います。



⑦インフラ設備

基盤整備では、次のような供給処理施設の整備を行います。各企業はそれぞれの敷地内にてこれらの施設を利用することが可能となります。

また、通信基盤にとって必要なLAN\*1についてもネットワークが可能となるように整備を行う予定です。

ソフトピア日本内では、良好な環境形成を図る視点から、各施設管理者の協力のもとに、供給処理施設は全て地中化を行います。

施設名	管理者
上水道	大 垣 市
下水道	大 垣 市
電力	中 部 電 力 (株)
電話	N T T
ガス	大 垣 ガ ス (株)
C A T V *2	(株) 大 垣 C A T V

\*1 LAN(Local Area Network)：企業内情報通信網

工場やオフィスに分散配置されたコンピュータや端末機器、周辺装置等を接続してデータ伝送を行い、企業内の情報処理、事務処理を高速かつ効果的に行うもの。

\*2 CATV(Cable Television)：有線テレビジョン

同軸ケーブルや光ファイバーなどを利用して、テレビ番組などを加入者に配信するシステムのこと。

## 5 センタービル整備計画

センタービルは、あらゆる分野の情報化を支援する様々な機能を満載したソフトピアジャパンの中核となる施設です。

高層インテリジェントビル、低層の交流ドーム（イベントホール）、両棟を結ぶ交流スペースとしてのアトリウムの3棟で構成されるセンタービルの建築概要、主要機能は以下のとおりです。

### 建築概要

- ・延べ床面積：センタービル 26,314.27㎡  
地下駐車場 9,625.27㎡
- ・規模：地下2階 地上12階 塔屋
- ・高さ：GL+95m

### 主要機能

センタービルは、主に次のような6つの機能をもち、情報の提供や人々の交流の支援を行います。



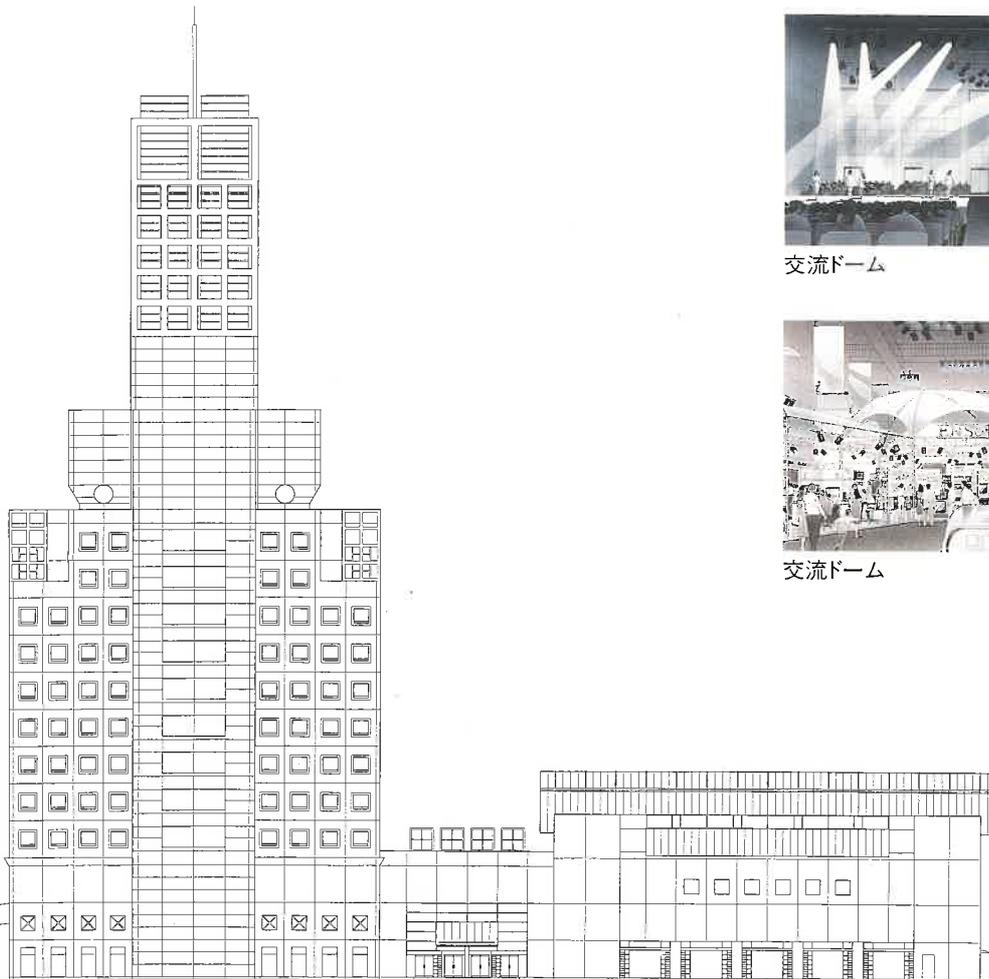
# ソフトピアジャパンの 計画概要



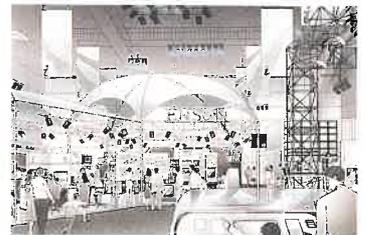
ローカルロビー



交流サロン



交流ドーム



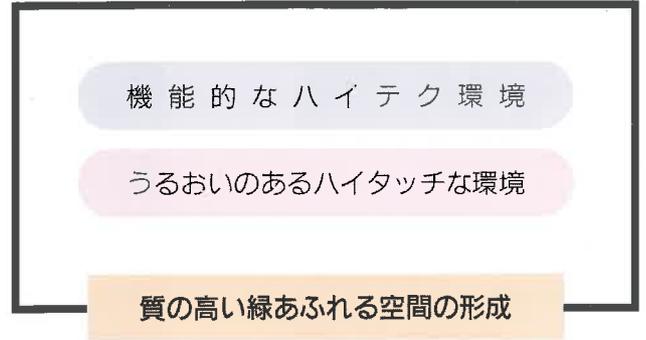
交流ドーム

## 1 環境形成の目標

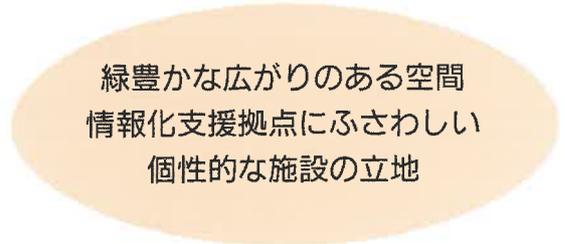
水都大垣の地域特性を活かし、生産空間(ハイテク)と生活空間(ハイタッチ)との共生を図るとともに、これらを含み込む緑あふれる環境(鎮守の森)の形成をめざします。

以上の3つの環境構成要素をもつ空間イメージは、景観を遮蔽する要素を最小限におさえ、緑豊かな広がりのある空間の中に、情報化支援拠点にふさわしい質の高い個性ある施設が立地することを想定しています。

### 〈環境形成の目標〉



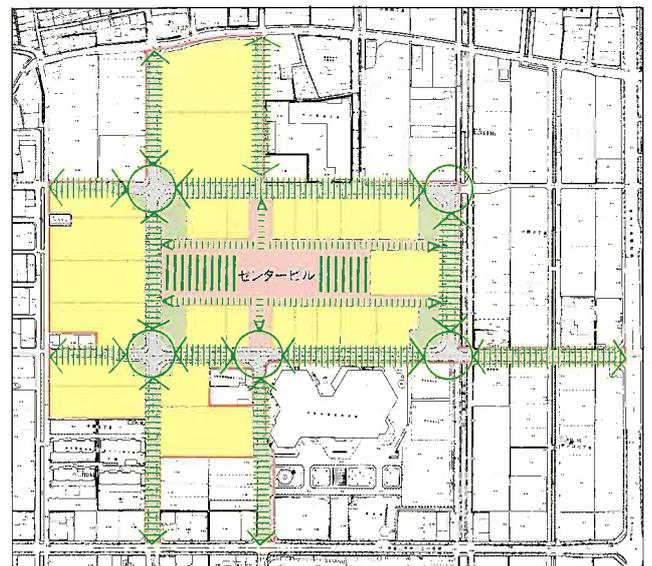
### 〈イメージ〉



## 2 基本方針

このような環境形成に向けて5つの基本方針を設定し、良好な都市環境の整備を図ります。

- ① 21世紀を担う情報受発信基地としてのシンボル性の創出と交流の場づくり=センタービル
- ② 情報化支援拠点にふさわしい質の高い個性ある企業等建築物の立地及び誘導
- ③ 緑地と道路を一体的にとらえた広がりや連続性のある道路空間づくり
- ④ 緑地と道路交差点を一体的にとらえた街かど広場づくり
- ⑤ 全体を含み込む質の高い緑の空間づくり=ハイテクの鎮守の森づくり



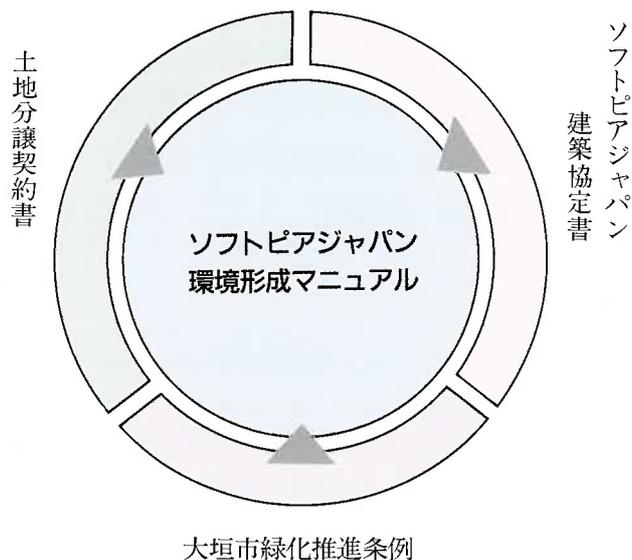
### 3 環境形成の手法

環境形成対象地区には、次に掲げる規定が設定されています。環境形成マニュアルは、①～③の規定を網羅するとともに環境形成全般の手引書として具体的な指針等を提示しています。

- ①ソフトピアジャパン建築協定書
- ②土地分譲契約書
- ③大垣市緑化推進条例

環境形成に関する具体的な運営は、「ソフトピアジャパン建築協定委員会」において行います。

この委員会は、環境形成対象地区内(建築協定区域内)の土地所有者等の全員で組織し、各施設計画の適切な誘導及びソフトピアジャパンにふさわしい良好な環境形成に向けて維持管理等の具体的な運営を行う予定です。



#### ■ 委員会の内容

「ソフトピアジャパン建築協定委員会」は、岐阜県と岐阜県土地開発公社のほかに、企業が協定者として参加した時点で組織されます。委員会は、委員長、副委員長、委員、事務局で構成され、委員長、副委員長については、委員の互選により選出します。

#### ■ 具体的な協定内容遵守の仕組み



## 1 敷地利用

### ① 敷地規模

●敷地の細分化により煩雑な街並みとなることを防ぐため、公共公益施設以外の敷地規模を次のように定めます。

・最小敷地規模：1,150㎡

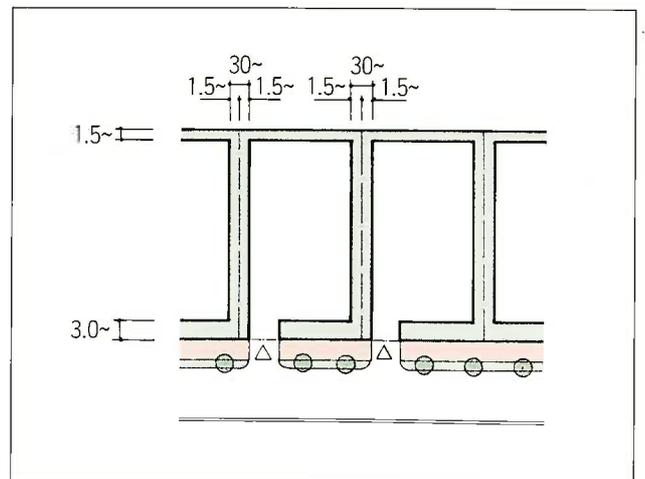
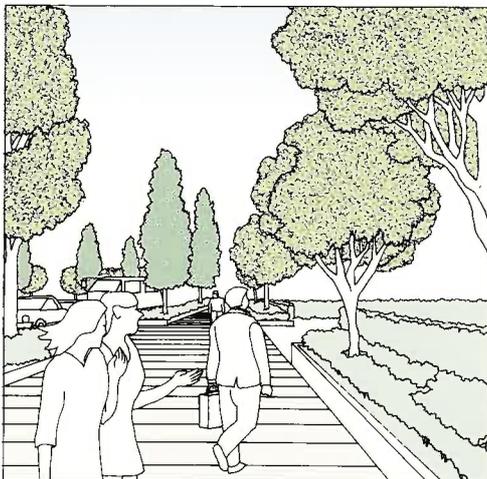
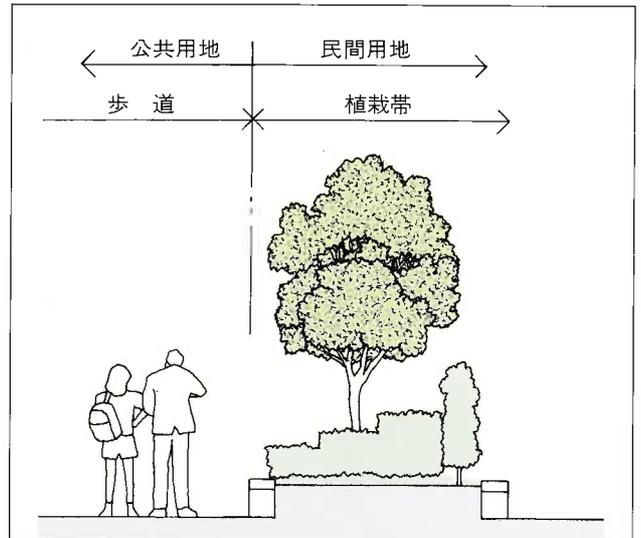
### ② 緑地帯

●緑豊かな広がりのある環境形成を図るため、道路と分譲地との境界部では、出入口を除き緑地帯として植栽するものとし、原則として門扉、柵、塀は設置できません。

なお、緑地帯については次のような規定を設けることとします。

- ・道路境界部：
- ・環境形成地区境界部：幅3.0m以上  
(基盤整備で行います。)
- ・隣地境界部：幅1.5m以上  
(各々の負担による整備となります。)

※樹種については「3植栽」において例示してあります。



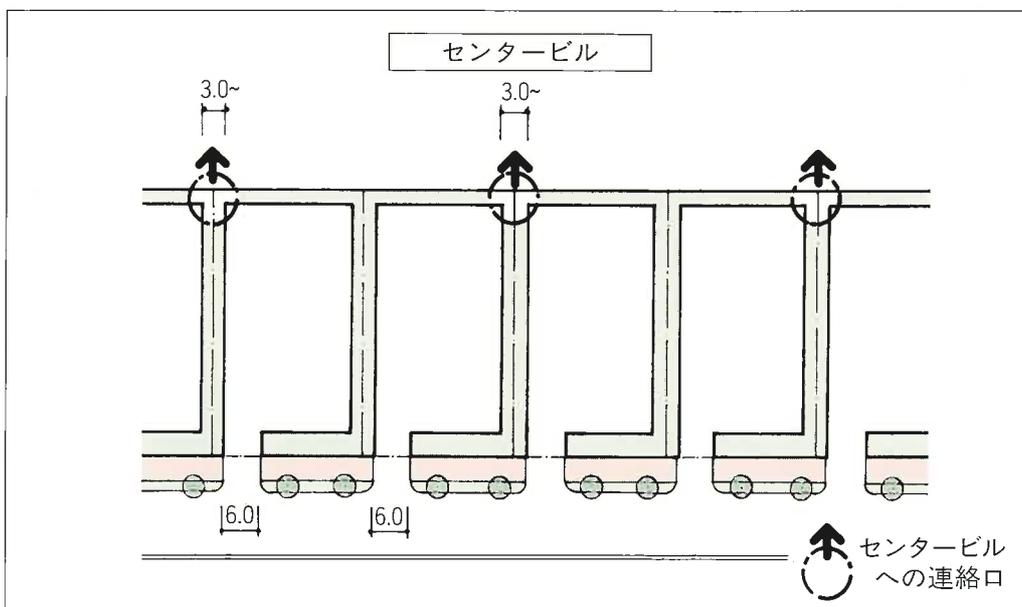
③道路等との出入口

●道路景観の連続性と利用者の安全性を確保するため、道路との出入口について次のような規定を設けます。なお、規定外の出入口を設置する場合には、管理者との協議が必要となります。

- ・原則：規定の位置に1区画2ヶ所以内
- ・幅員：6.0m(合計幅員12.0m以内)

●センタービルに隣接している区画では、センターブロック、センタービルへの連絡口を次のように設置することとします。

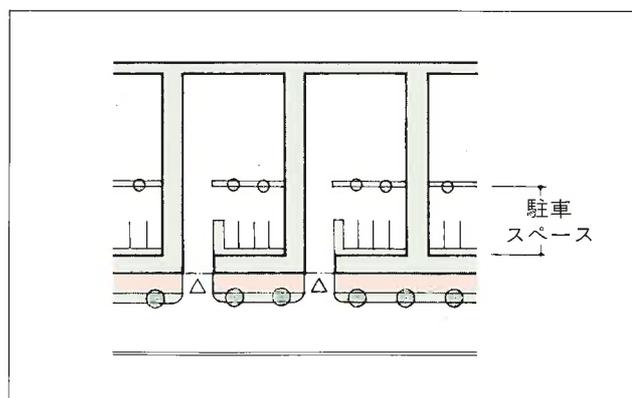
- ・原則：規定の位置に2区画で1ヶ所
- ・幅員：3.0m



④駐車場

●駐車場用地は、各々が敷地内において必要台数分を確保し、可能な限り幹線道路に面した位置に設けることとします。

●駐車場の境界部周辺や駐車スペース間では植栽を行い緑化に努めることとします。



## 2 建築物

### ① 用途

●ソフトピアジャパンの計画目標にもとづき、民間分譲地に建設できる施設の用途は次のような業務を主とするものとします。

- ・ソフトウェア技術の研究または開発
- ・コンピュータを利用した映像、通信技術等の研究または開発
- ・高精細な映像の加工・制作
- ・上記業務に関する技術を修得させるための人材養成
- ・放送・通信業務
- ・立地企業等の支援を目的とした非営利業務

### ② 建ぺい率・容積率・高さ

●計画地の立地条件に配慮して次のように設定します。

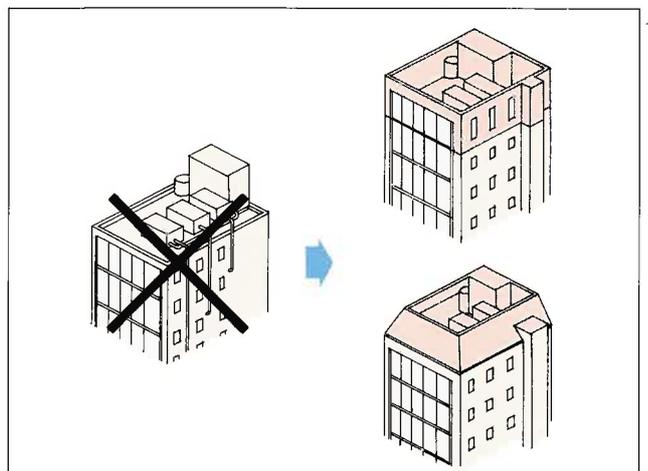
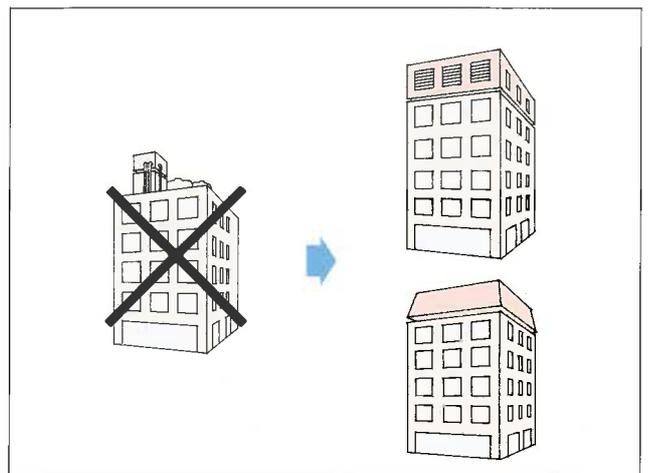
- ・建ぺい率：50%以下
- ・容積率：400%以下
- ・高さ：特に制限しない

### ③ 形態・意匠・色彩

●情報発信基地にふさわしい施設空間の形成をめざし、デザイン上の検討を十分に行うこととします。

- ・形態・意匠  
給水塔や空調の室外機などの設備を建築物の屋上や周囲に設置する場合には、屋根や囲いで隠蔽し、建物と一体となったデザインとするなど公共の場所からの景観に配慮することとします。

- ・色彩  
外壁等の色彩は、周辺環境との調和に配慮したものとし、原則として原色や突出色の使用は避けることとします。ただし、アクセントカラーとして効果的に利用する場合はこの限りではありません。



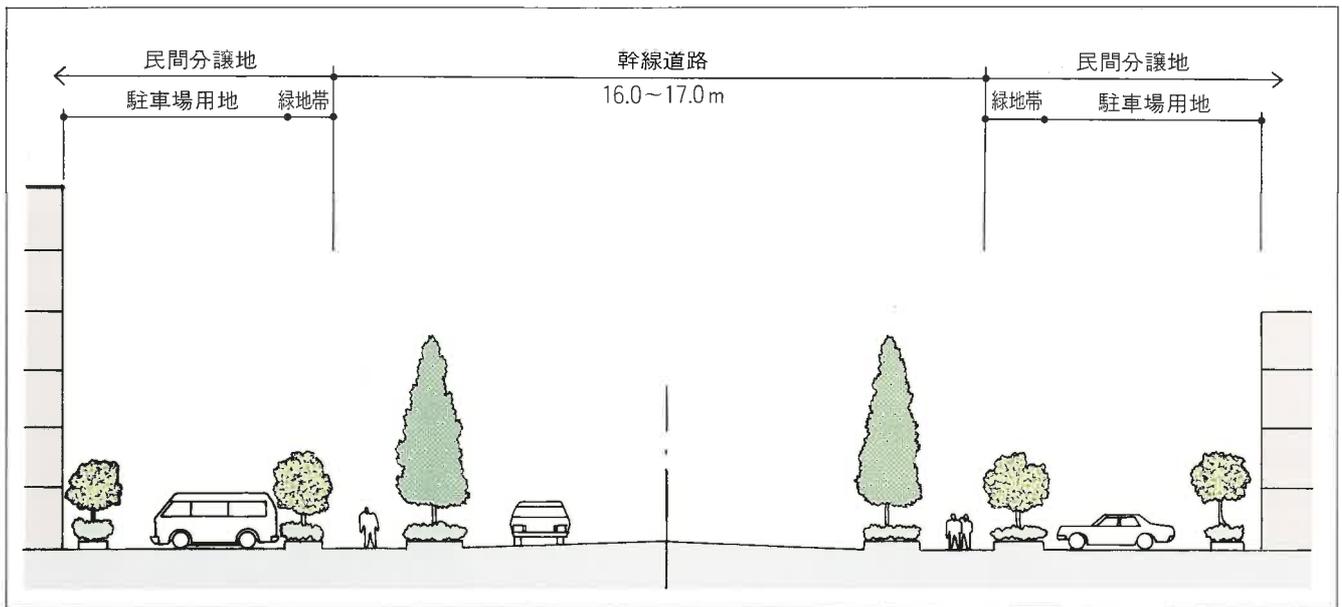
④壁面の位置

●道路空間と敷地空間が一体となったゆとりある緑豊かな空間の形成を図るため、建築物の外壁またはこれに代わる柱面の位置を各種境界線からの後退距離として次のように定めます。

- ・道路境界線 から3.0m以上
- ・環境形成地区境界線
- ・隣地境界線 から1.5m以上



凡 例	
<span style="color: green;">—</span>	道路境界線
<span style="color: red;">—</span>	環境形成地区境界線
<span style="color: blue;">—</span>	隣地境界線



## 3 植 栽

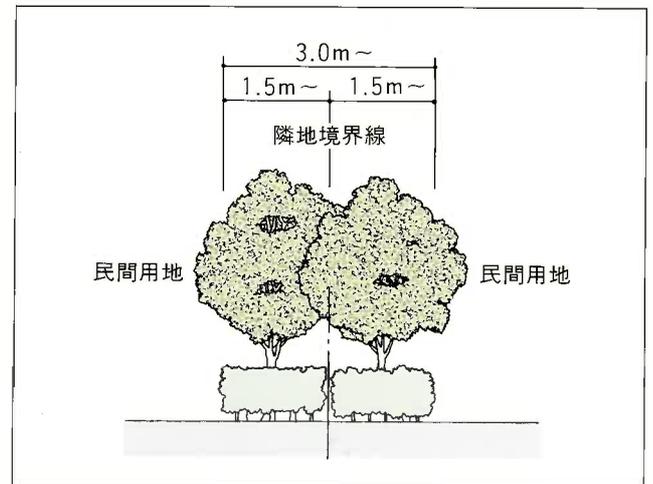
### ① 緑地率

- ソフトピアジャパンでは、大垣市緑化推進条例にもとづき全体として20%以上の緑地を確保しています。各分譲区画においても可能な限り同等以上の緑地の確保に努めることとします。

### ② 緑地帯

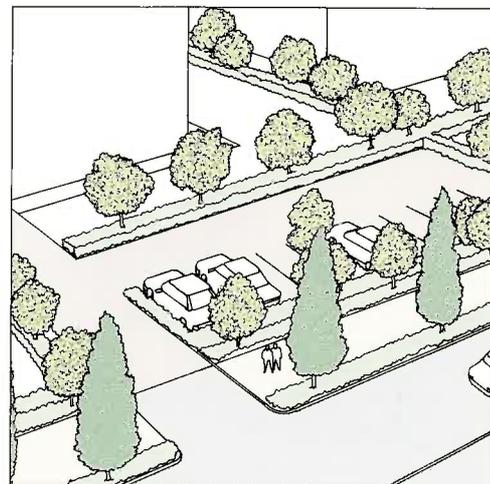
- 基盤整備で植栽する道路隣接部の緑地帯(3.0m以上)と隣地境界部の緑地帯(1.5m以上)が一体性を持ち、統一感のある緑空間の形成を図るため、隣地境界部の緑地帯について次のような規定を設けることとします。また、隣地との境界部では双方がそれぞれに植栽することとなるため、事前の協議等により調和のとれた空間とすることが望まれます。

- ・ 幅 : 1.5m以上
- ・ 植栽方法 : 中高木を5m間隔に配した低木・地被との寄せ植え
- ・ 樹 種 : 基盤整備による緑地と調和した樹種(④に例示)を選定



### ③ 駐車場

- 駐車場の境界部周辺や駐車スペース間では、植栽や緑化ブロックの使用などにより緑化に努め、建物の上部や公共の場所からの景観に配慮することとします。



④樹種の選定と植栽時期

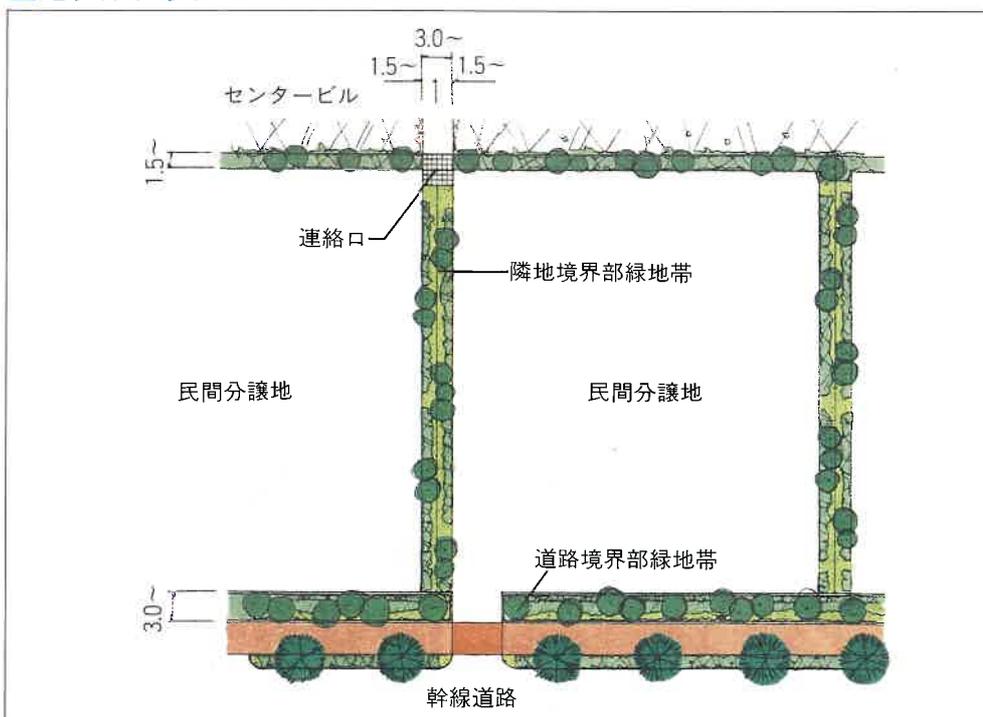
- 基盤整備による植栽と調和し、成育環境に適合する樹種を選定することとします。また、花と緑によるおいある空間とするため、四季の変化を楽しむことができる花木や実のなる樹木とすることが望まれます。  
 なお、各分譲地内の植栽は、建築物の完成後から1年以内に完了することとします。

植栽樹種	中高木／イヌシデ・エゴノキ・シラカシ・カツラ・ナツツバキ・キンモクセイ・ナンキンハゼ等
	低木／コクチナシ・ドウダンツツジ・ツツジ類・アベリア・ボックスウッド・ハナズオウ・ビョウヤナギ等
	地被／コクマザサ・フッキソウ・タマリユウ等

⑤維持管理

- 樹木の健全な育成を促進し、ソフトピアジャパン全体として調和のとれた緑豊かな美しい環境形成を図るため、適切な維持管理を行うものとし、敷地内の植栽については剪定、施肥、病虫駆除等の年1回以上の実施を義務づけることとします。また、樹木の伐採、持ち出しは禁止するとともに枯死した場合には速やかに同種の樹木を補植することとします。  
 なお、道路境界部、環境形成地区境界部の緑地帯については、各土地所有者が共同で一括して維持管理を行うことを予定しています。

■モデルプラン



## 4屋外広告物

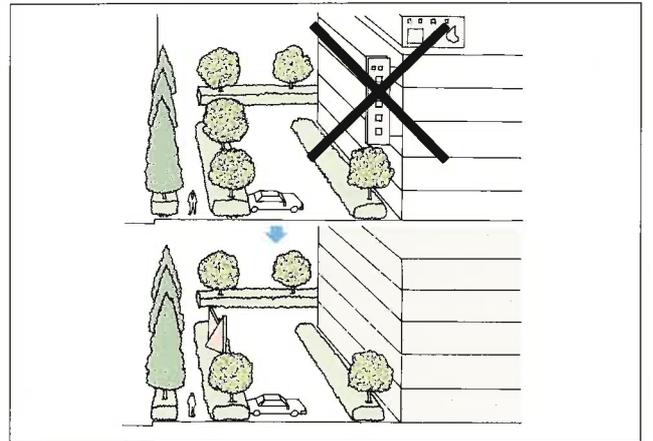
緑豊かな開放性のある空間形成をめざすソフトピアジャパンでは、原則として広告物を単体で設置、掲示することを禁止するほか、屋外広告物の表示、設置等について次のような制限を設けます。

また、岐阜県屋外広告物条例等の法令を遵守してください。

### ①社名表示

●案内板及び壁面の社名表示に対し、設置位置と表示文字を次のように制限します。

- 案内板…位置：分譲緑地帯内の敷地境界線から1m以上後退した位置  
文字：1辺30cm以内
- 建物壁面…位置：特に規定しないが2ヶ所以内とします。  
文字：1辺80cm以内

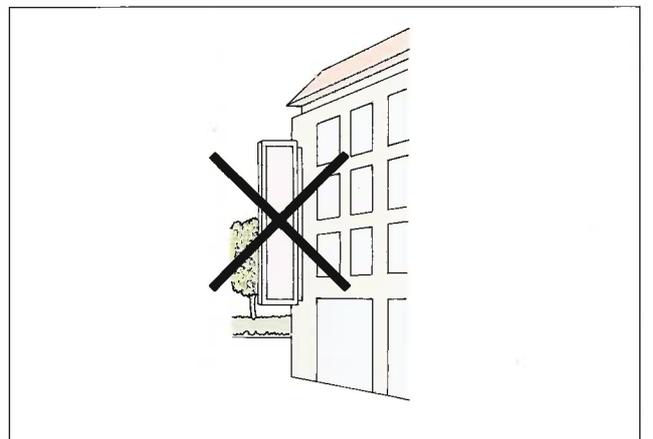
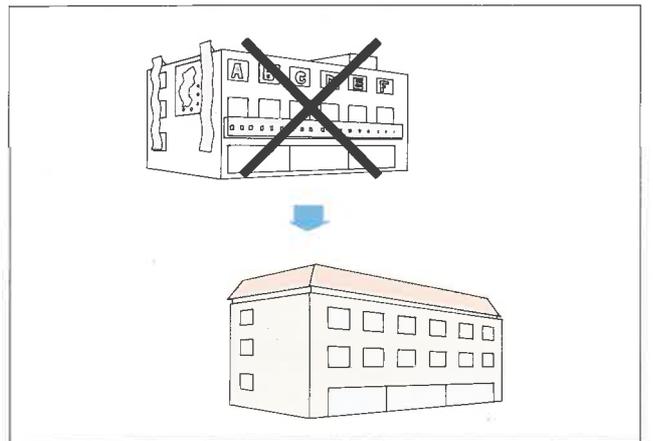


### ②建築物に付帯する広告物

●次のようなものをはじめとして、建築物に付帯する広告物は、設置及び掲示できません。

- 屋上利用広告物
- 突出広告物（袖看板）
- 軒下広告、シャッター広告、ショーウィンドー広告
- 壁面・窓利用広告、広告幕等

（ただし、ロゴマークやシンボルマーク等を建物のデザインとして設ける場合は、この限りではありません。）

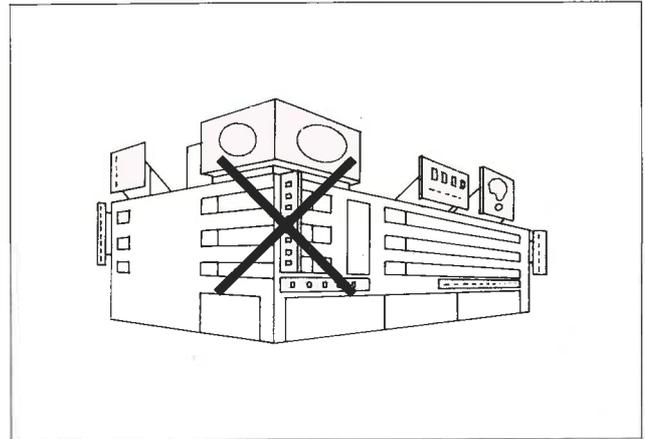
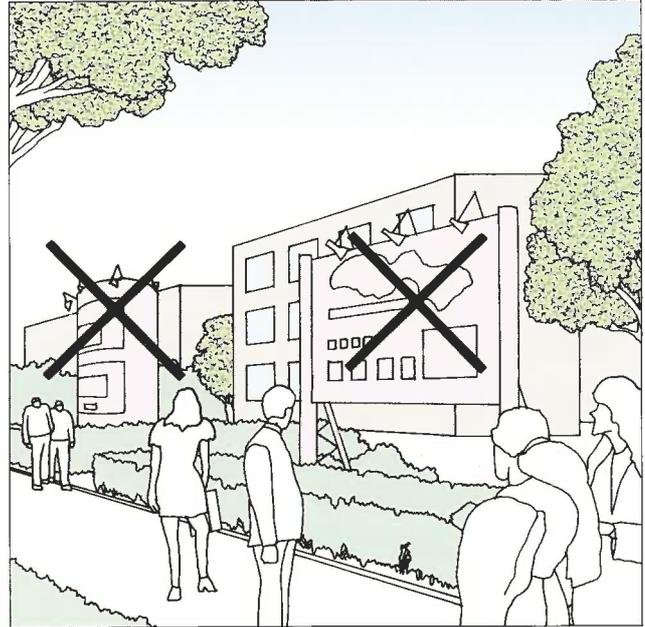


③敷地内の広告物

● 建築物に付帯する広告物だけでなく、次のようなものをはじめとして、敷地内にはいかなる広告物も設置や掲示はできません。

- ・ 地上広告塔、地上広告板
- ・ 置き看板広告
- ・ 幟、旗広告
- ・ ベンチ広告
- ・ アドバルーン 等

(ただし、イベント時における広告物に関し、期間を限定して設ける場合は、この限りではありません。)

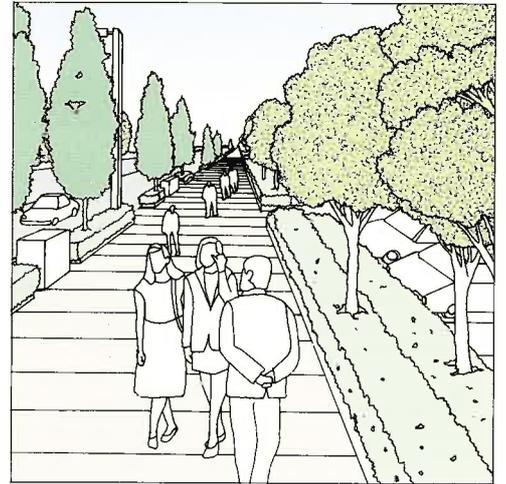


## 5 付帯施設・設備・工作物等

敷地や建物に付帯する様々な施設・設備・工作物などは、乱雑な街並みの要因となっていることが多く見受けられます。そこで、これらの配置やデザインは、敷地利用計画、建築物のデザインを検討するうえで十分に考慮しておく必要があります。

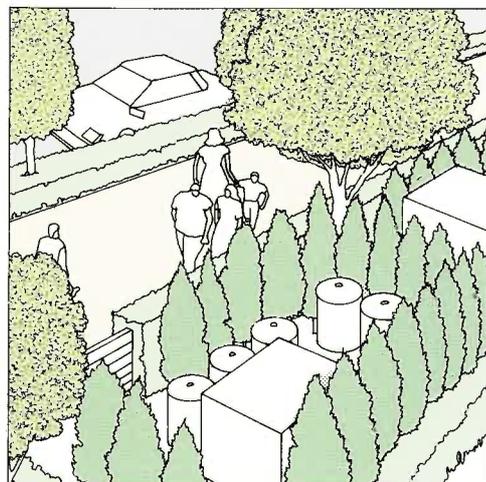
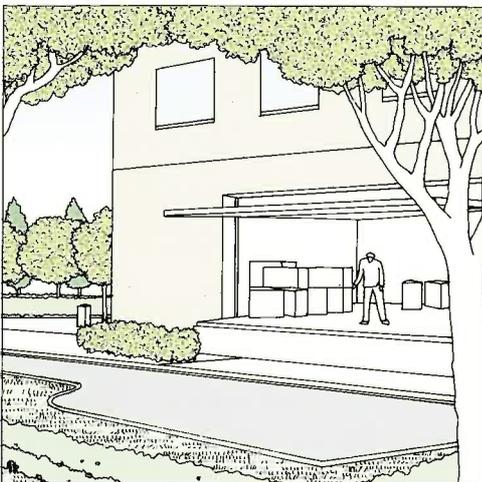
### ①電線類

- 美しく開放性のある街並みの形成を図るため、環境形成地区内では、道路などの公共空間と同様に分譲区画内においても電線類は地下埋設するものとし電柱等による架空配線は禁止します。  
なお、分譲区画内の電線類の地下埋設化については、各々の負担によるものとします。



### ②屋外付帯施設

- 物置、ゴミ置き場、地上用受電ボックスなどは可能な限り屋内に設置することとします。  
やむをえず屋外に設置する場合には、公共の場所から見えない位置に配置するほか、植栽で隠蔽するなど周辺環境との調和に配慮することとします。



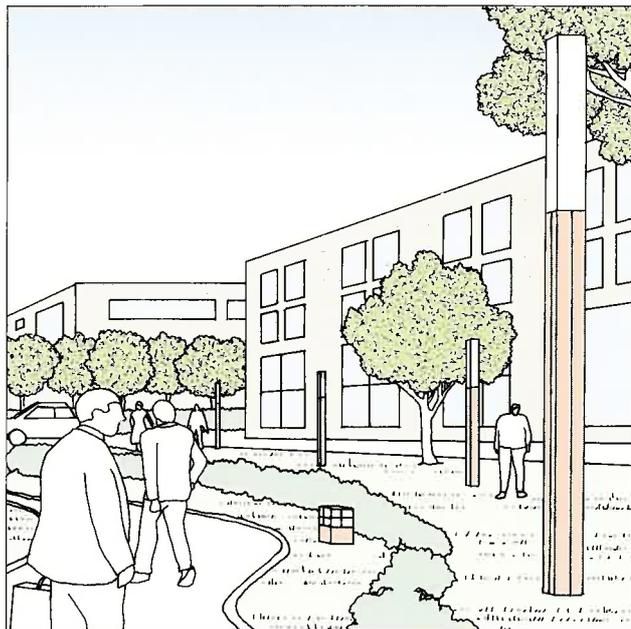
### ③屋外照明

●適切な配置により通路、駐車場などの外部空間において夜間の利用者への安全性を確保することとします。また、照明器具は昼間においても外部空間を構成する施設であり、形態や色彩などについて周辺環境との調和に配慮したデザインであることが必要です。

●建築物や植栽などをライトアップすることは、夜間景観を演出するうえで効果的な手法となりますが、実施にあたっては華美にならないよう留意することが必要です。

### ④その他

●良好なスカイラインの形成を図るため、社旗掲揚塔などを建築物の屋上に設置することを禁止します。また、通信アンテナ等の工作物は、集約化に努めることとします。



## 環境形成に関する規制の概要

ソフトピアジャパンの環境形成は、「ソフトピアジャパン建築協定書」「土地分譲契約書」「大垣市緑化推進条例」そして、これらを網羅する「環境形成マニュアル」を手法として進められます。

環境形成の対象となる項目及びその規制内容に適用される手法との対応は、次のようになります。

項 目	規 制 内 容	規 制 手 法 等
1 敷 地 利 用	①敷地規模	最小敷地規模 1,150㎡ 土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P14)
	②緑地帯	道路境界部 幅3.0m以上 環境形成地区境界部 隣地境界部 幅1.5m以上 門扉、柵、塀の設置禁止 建築協定書 環境形成マニュアル (P14)
	③道路等との出入口	道路との出入口 ・原則：規定の位置に1区画2ヶ所以内 ・幅員：6.0m (合計幅員12.0m以内) センタービルとの連絡口 ・原則：規定の位置に2区画で1ヶ所 ・幅員：3.0m (センタービルに隣接する区画のみ) 環境形成マニュアル (P15)
	④駐車場	各々で必要台数分を幹線道路に面した位置に確保 環境形成マニュアル (P15)
2 建 築 物	①用 途	次のような業務を主とするもの ・ソフトウェア技術の研究または開発 ・コンピュータを利用した映像、通信技術等の研究または開発 ・高精細な映像の加工・制作業務 ・上記3つの技術を修得させるための人材養成 ・放送・通信業務 ・立地企業等の支援を目的とした非営利業務 土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P16)
	②建ぺい率・容積率・高さ	建ぺい率 50%以下 建築協定書 環境形成マニュアル (P16)
		容積率 400%以下 高 さ 特に制限しない 環境形成マニュアル (P16)
	③形態・意匠・色彩	形態・意匠 ・設備類との一体化など、公共の場所からの景観に配慮 意匠・色彩 ・原色、突出色の使用を避けるほか、周辺環境との調和に配慮 建築協定書 環境形成マニュアル (P16)
④壁面の位置	各種境界線からの後退距離 ・道路境界線から3.0m以上 ・隣地境界線から1.5m以上 建築協定書 環境形成マニュアル (P17)	
	・環境形成地区境界線から3.0m以上 環境形成マニュアル (P17)	

	項 目	規 制 内 容	規 制 手 法 等
3 植 栽	①緑地率	可能な限り敷地内の20%以上を緑地として確保	大垣市緑化推進条例 環境形成マニュアル (P18)
	②緑地帯	幅 : 1.5m以上 (隣地境界部) 植栽方法: 中高木を5m間隔に配した低木・地被との寄せ植え 樹 種: 基盤整備による緑地と調和した樹種 (別途例示) を選定	建築協定書 環境形成マニュアル (P18)
	③駐車場	境界部周辺や駐車スペース間における緑化への配慮	環境形成マニュアル (P18)
	④樹種の選定と植栽時期	樹種の選定 ・ 例示した樹種を選定 植栽時期 ・ 建築物等の完成後1年以内	環境形成マニュアル (P19)
	⑤維持管理	剪定、施肥、病虫駆除等の年1回以上の実施 樹木の伐採、持ち出しの禁止 枯死の場合の同種の補植	環境形成マニュアル (P19)
4 屋 外 広 告 物	①社名表示	原則として単体の広告物設置、掲示を禁止  案内板 ・ 位置: 分譲緑地帯内の敷地境界線から1m以上後退した位置 ・ 文字: 1辺30cm以内 建物壁面 ・ 位置: 特に規定しないが2ヶ所以内 ・ 文字: 1辺80cm以内	土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P20)  建築協定書 環境形成マニュアル (P20)
	②建築物に付帯する広告物	設置及び掲示の禁止 (ロゴマーク、シンボルマークは除外)	建築協定書 土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P20)
	③敷地内の広告物	設置及び掲示の禁止 (イベント時の期間限定の場合は除外)	土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P21)
5 付 帯 施 設 ・ 設 備 ・ 工 作 物 等	①電線類	各々の負担により地下埋設	土地分譲契約書 環境形成マニュアル (P22)
	②屋外付帯施設	可能な限り諸施設を屋内に設置 屋外設置の場合には周辺環境との調和に配慮	環境形成マニュアル (P22)
	③屋外照明	夜間利用者の安全性の確保及び照明器具の周辺環境との調和に配慮 ライトアップの実施は華美にならないよう留意	環境形成マニュアル (P23)
	④その他	建築物屋上における社旗掲揚塔等の設置禁止及び通信アンテナ等の集約化	環境形成マニュアル (P23)

## 岐阜県ソフトピアジャパン建設推進室

岐阜市藪田南2-1-1 岐阜県庁内

お問い合わせは フリーダイヤル ☎ 0120-115517

又は0582-72-1111(内線2590~2595)

---

## 大垣市ソフトパーク推進室・都市施設課

大垣市丸の内2-29

TEL0584-81-4111(代)

FAX0584-81-4460

---

## 岐阜県土地開発公社

岐阜市藪田南5-14-53 県民ふれあい会館7F

TEL0582-77-1036(ダイヤルイン)

FAX0582-77-1039

---