ながぬまニュータウン建築協定

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第69条の規定及び須賀川市建築協定条例（昭和61年9月19日須賀川市条例第26号）に基づき、本協定第5条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定めることにより、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、以下「令」という。）によるものとする。

(名称)

第3条 この協定は、「ながぬまニュータウン」建築協定と称する。

(協定の設定)

第4条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、須賀川市が設定し、同条第4項の規定で準用する同法第73条第1項により、福島県知事の認可公告のあった日以後において、第5条に定める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または賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）へ継承する。

(協定区域)

第5条 この協定区域は、福島県須賀川市花の里1番地の他、別表-1により表示する区域とする。

(建築等に関する基準)

第6条 この協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 建築物の用途は一戸建ての専用住宅とする。ただし、次の各号に掲げる用途に供する部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満で、かつ、50㎡以下の兼用住宅はこの限りではない。

ア 事務所（設計事務所、税理士事務所、会計事務所その他これらに類するもの。）

イ 日用品及び食料品の販売を目的とする店舗。

ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、その他これらに類するサービス業を営む店舗。

エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。

オ 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品または工芸品を製作するためのアトリエまたは工房。

- (2) 建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、10分の5以下とする。
- (3) 延床面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、10分の10以下とする。
- (4) 敷地の細分化は禁止する。ただし、分割後おのおの敷地が230㎡を超える場合はこの限りでない。
- (5) 建築物の階数（地階を除く。）は、2以下であること。
- (6) 建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。
- ア 建築物の最高の高さは地盤面より10m以下とし、軒の高さは7m以下とする。
 - イ 道路斜線は、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものの。
 - ウ 北側斜線は、当該部分からの前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。
- (7) 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面は、道路境界及び隣地境界から1.5m以上離れていること。ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下、又は物置その他これらに類するもので、軒の高さが2.3m以下の別棟の付属建築物についてはこの限りではない。
- (8) 敷地の盛土は禁止する。ただし、庭の修景及び出入口のためのものについてはこの限りでない。
- (9) 隣地境界の擁壁を変更してはならない。
- (10) 看板、ネオンサイン、その他これらに類するものを設置してはならない。ただし、自己営業のため当該敷地内に設置する看板で次の各号に適合するものについてはこの限りではない。
- ア 表示面積は、一敷地に付き1㎡以内であること。
 - イ 高さは、4m未満であること。
 - ウ 建築物に接続してはならない。ただし、外壁（外壁の一部として認められるパラペットを含む。）に設置する看板で委員会が承認したものについてはこの限りではない。
 - エ 道路境界及び隣地境界から50cm以上後退していること。
- (11) 汚水及び雑排水等の下水は、宅地内排水桝に接続し公共下水へ流入すること。
- (12) 沿道の景観の向上を図るため、道路側擁壁面に雨水等の排水管を突出させてはならない。
- (13) 建築物の屋根、外壁、その他これらに類するものの景観、形態等については周囲環境との調和を図るとともに、色彩は原色をさけて彩度をおさえた落ち着いたものとする。
- (14) 道路または隣地境界線に面する垣は生垣とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。
- ア 門及び門の袖等これらに類するもので、左右それぞれの長さの合計が2m以下でかつ、高さが1.4m以下のもの。
 - イ 土砂の流出防止または生垣の植栽のために必要な構造物で、周囲の景観及び環境等を損なわないもの。

(運営委員会)

第7条 この協定を運営するため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は須賀川市及び土地の所有者等の互選によって選出された委員若干名をもって組織する。
3. 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
4. 委員は、再任されることができる。

(役員)

第8条 委員会には、委員長1名、副委員長1名、会計1名並びに会計監査1名をおく。

2. 委員長は、委員の互選とし、委員会を代表して運営のため必要な事務を統括する。
3. 副委員長・会計並びに会計監査は、委員の中から委員長が委嘱する。
4. 副委員長は委員長を補佐し委員長に事故あるときは、これを代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。
6. 会計監査は、委員会の会計の監査に関する業務を処理する。

(違反者の措置)

第9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文書をもって相当の猶予期間を付して、是非の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. 違反者は、前項の請求があったときこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 委員長は違反者が前条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. 前項の訴訟手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届け出)

第11条 土地の所有者等は、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を移転するときは、あらかじめその旨を委員長に届けなければならない。

2. 建築協定区域内の土地の所有者は、建築物の新築、増築、改築若しくは移転を行うときは、事前に委員長に対しその定める方法により届けなければならない。

(協定の変更又は廃止)

第12条 この協定にかかる建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等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許可を受けなければならない。

2. この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等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許可を受けなければならない。

(協定の効力)

第 13 条 この協定は、知事の認可公告のあった日以降において協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有するものとする。

(有効期限)

第 14 条 この協定の有効期間は、知事の許可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、土地の所有者等の過半数から、文書にて廃止の申し出がないときは、引き続き有効期間を延長するものとする。なお、違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(基準の特例)

第 15 条 第 6 条の規定にかかわらず委員会が公益上必要な建築物で、地域の環境を害さないものと認めたものについてはこの限りでない。

(補 則)

第 16 条 この協定に規定するものの他、委員会の運営、組織及び議決の方法に関して必要な事項は別に定める。

(付 則)

- (1) この協定は、知事の公告のあった日から 3 年以内において、協定区域内の土地の所有者が 2 以上となったときから効力を発する。
- (2) この協定書は 5 部作成し、知事に提出し、許可書を委員長が保管する。また、その写しを協定区域内の土地の所有者となったもの全員に配布する。
- (3) 委員会が設置されるまでの当分の間、委員会業務は須賀川市総務部行政管理課が代行する。