

解説付

建築協定書

「ニュータウン宝竜」

横手市十文字町

建築協定書

ニュータウン宝竜

※ □内は条文を解説したもので、協定書の本文ではありません。

※ 平成17年10月1日市町村合併により、「十文字町→横手市」等、本文中の語句の読み替えを行っています。

(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76条の3の規定及び横手市建築協定条例（平成17年横手市条例第252号）に基づき、本協定第4条に定める区域における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する基準を定めることにより、当該区域の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。

建築協定の目的は、皆様のお住まいになる街の環境を十分に整備し、十分な日当たりがあり、風通しも良く、隣地の方とのプライバシーも守れる住み良い美しい街づくりをめざすものです。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

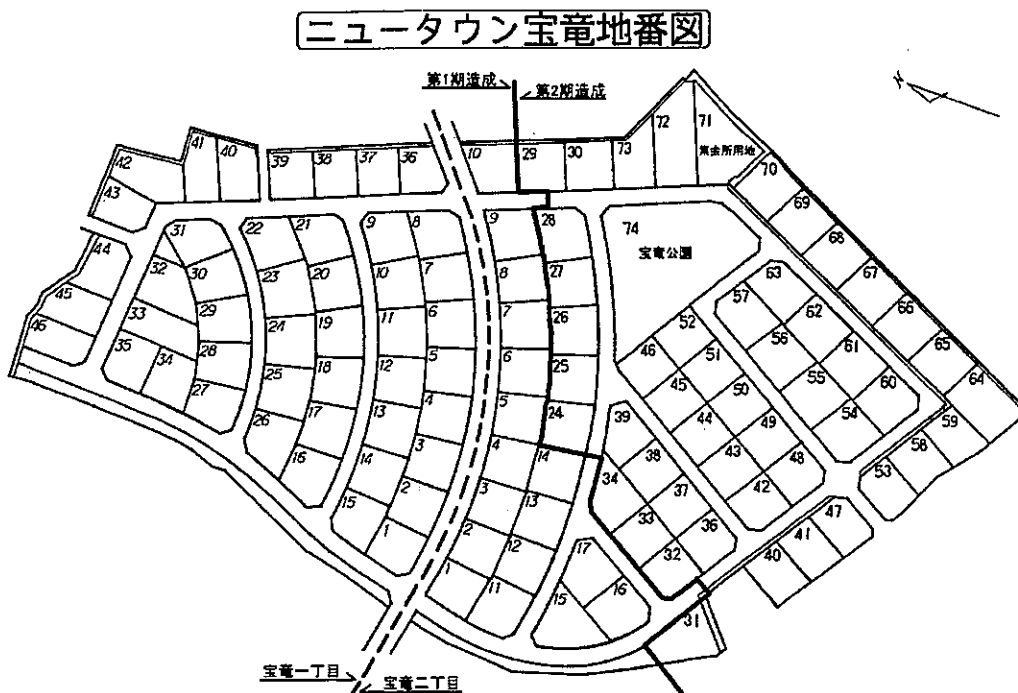
(名称)

第3条 この協定は、ニュータウン宝竜第2期建築協定（以下「協定」という。）という。

※第1期条文 この協定は、ニュータウン宝竜建築協定（以下「協定」という。）という。

(協定の区域)

第4条 この協定の対象とする区域（以下「協定区域」という。）は、別図に表示する区域とする。



(建築物等の制限)

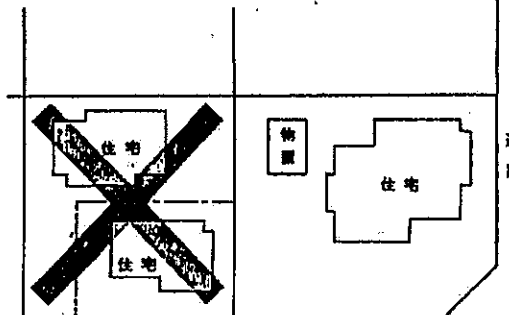
第5条 協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によるものとする。

- 1) 敷地は分割しないものとする。
- 2) 敷地の地盤面の高さは、変更しないものとする。ただし、出入口や車庫等の築造に伴う削土及び築山など築庭に伴う盛土は、この限りでない。

敷地の分割の禁止

敷地が分割され狭くなると、日当たりや風通しが悪くなる場合がありますから、敷地の分割はできません。

また、敷地の地盤高より高く盛土をして建物を建てると、日当たりはもちろんのこと、プライバシーに関するトラブルが起きかねませんので、地盤の高さを変更できないことになっています。ただし、庭園の築山など樹木を植えたり、庭をきれいにするための盛土はかまいません。

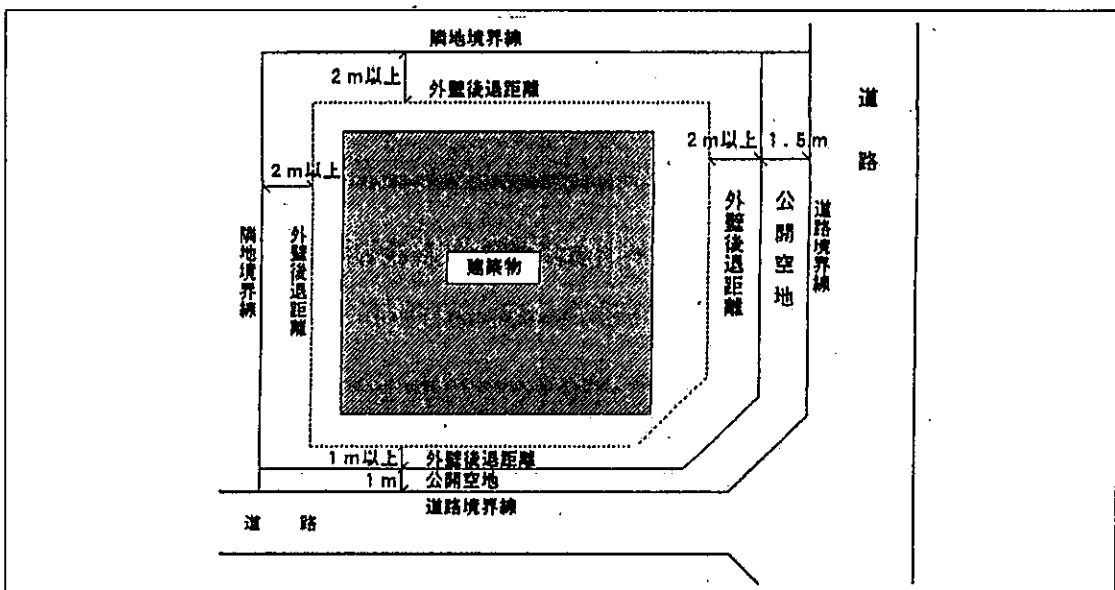


道路

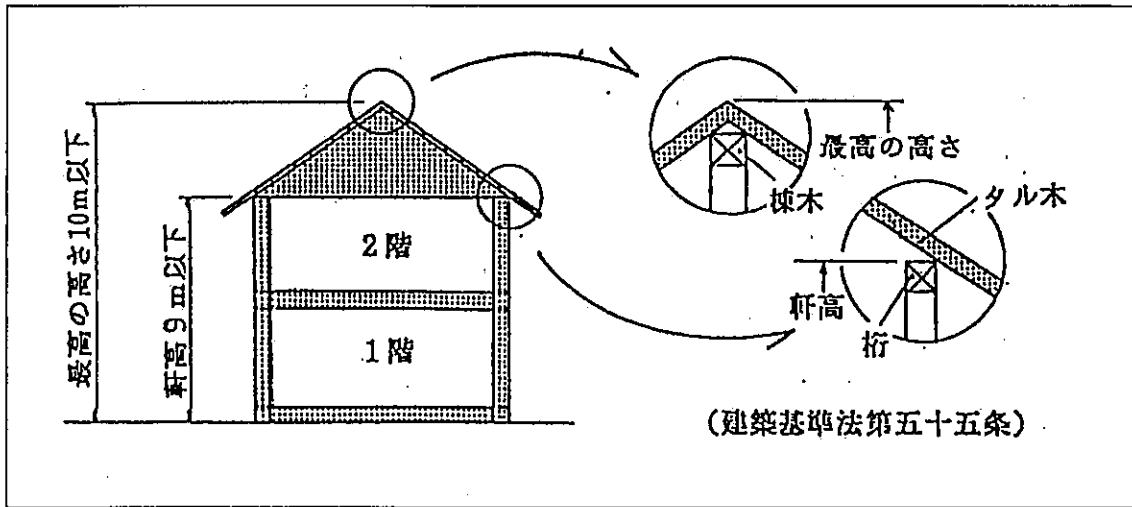
1区画(1敷地)に2以上の専用住宅
(併用住宅)などは建築できません。

- 3) 敷地境界から建築基準法による建築物の主要構造物である壁面又はこれに代わる柱面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、以下のとおりとする。
 - ① 地区内道路より1.5メートルの公開空地を確保し、さらに2メートル以上とする。
ただし、2方向以上が道路に接している場合は、1方向は1メートルの公開空地を確保し、さらに1メートル以上とする。
 - ② 隣地境界又は歩行者専用道路からは2メートル以上とする。

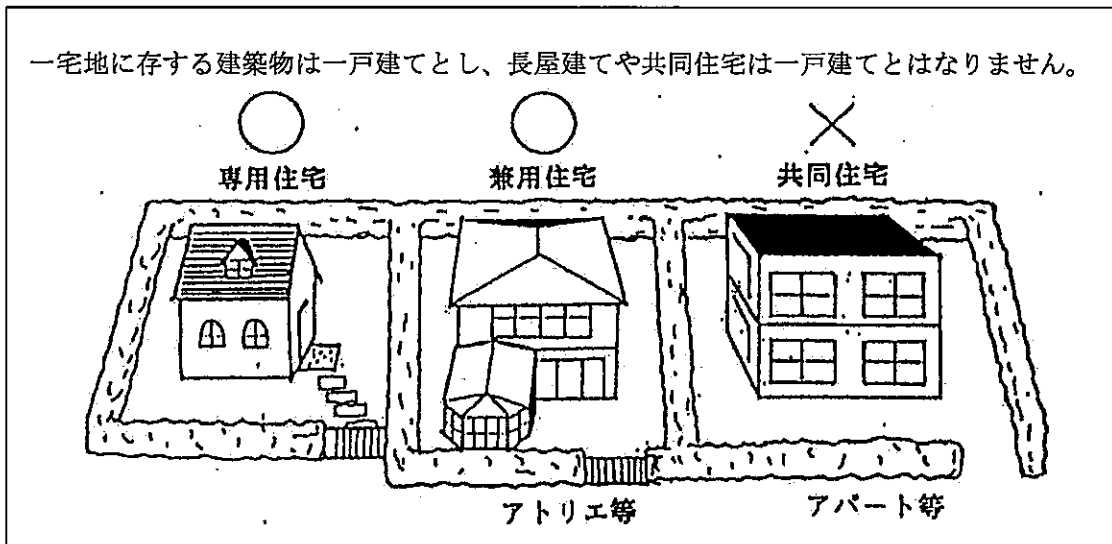
公開空地には1年草の草花等で緑化すること。



- 4) 建築物の建築面積と敷地の割合（建ぺい率）は10分の5以下とする。
- 5) 建築物の階数は地階を除き3以下とする。
- 6) 建築物の高さは、地盤面から最高の高さは10メートル以下、軒の高さは9メートル以下とする。

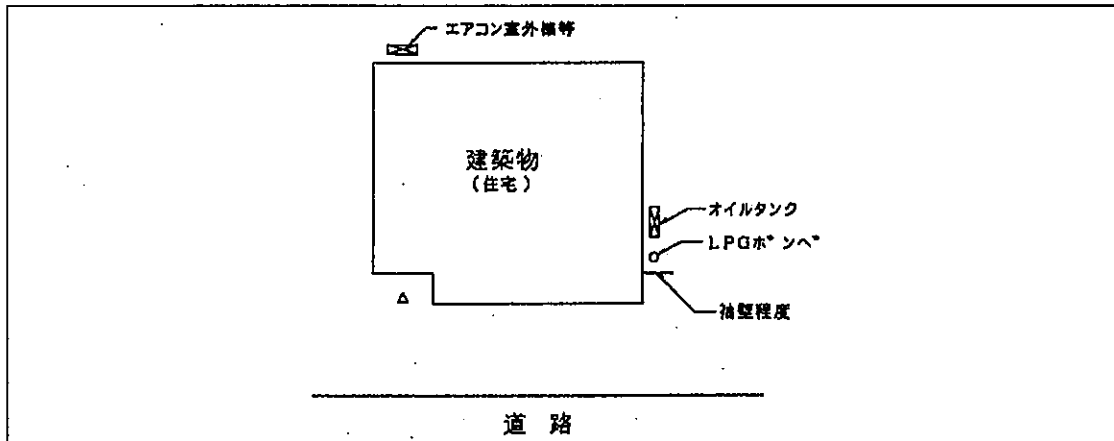


- 7) 建築物の用途は、一戸建の専用住宅とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。
 - ① 延床面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、理髪店、美容院、塾（学習塾等の類似施設）等の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを併設する場合。
 - ② 診療所で住宅と供用する場合、①に準ずるものとする。
 - ③ 公益施設等で、建築協定運営委員会が必要と認めた施設。

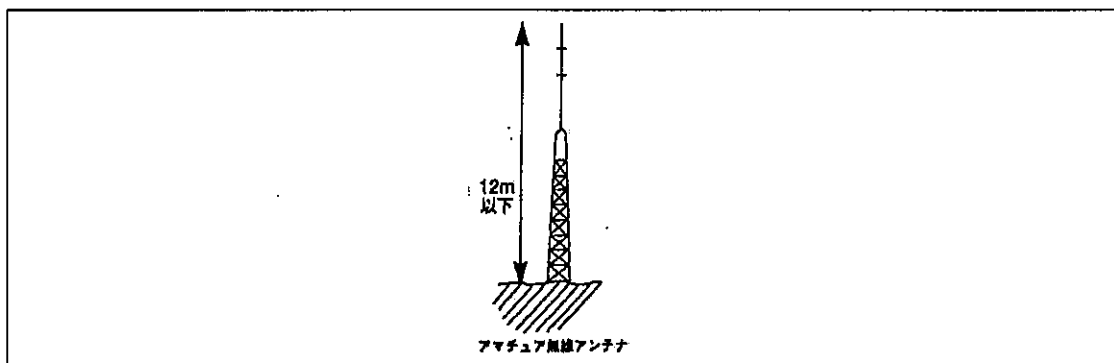


- 8) 建築物の敷地の囲障は、原則として高さ1.2メートル以下の生垣とする。ただし、道路側の門構え周りの門柱や塀及び柵を築造する場合は、高さを1.5メートル以下、袖の長さを2メートル以下とし、自然石積みやレンガブロック造り等とする。隣地側は高さ1.2メートル以下のコンクリートブロック塀造りも可能とする。

- 9) 建築物の意匠は、周囲の環境に調和し、色調は彩度、明度の高くないものとする。かつ、良好な住宅地にふさわしいものとする。また、建築物を増築し、あるいは車庫、物置等の付属建築物を設置するときは、既存の建築物との形態、素材、仕上げ、色彩等一体のデザインで調和のとれた意匠とする。
- 10) 住宅等建築物の屋根は極力切り妻、又は、寄棟屋根などの、勾配屋根を優先的に用いるものとする。ただし、無落雪の屋根を用いる場合は勾配のとれたパラペットをもうける等工夫して、地域全体を統一し調和のとれた景観を創出するものとする。
- 11) 室外機等（プロパンガス、オイルタンク、クーラーなど）の施設は外から直接見えない目隠し等の工夫を行う。



- 12) 屋外広告物は、周辺の景観及び環境を損なわないよう表示、設置するものとする。大きさについては面積1.5平方メートル以下とする。
- 13) アマチュア無線のアンテナを設置する場合は、アンテナの地盤面からの高さは12メートル以下とする。



(運営委員会)

- 第6条 この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）を設置する。
- 2 運営委員会は、委員若干名をもって組織する。
 - 3 運営委員会は横手市長が指名した者と継承者の互選により選出された委員をもって組織する。
 - 4 委員会の事務局は横手市役所十文字地域局に置く。
 - 5 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

6 委員は再任することができる。

(役員)

第7条 運営委員会に次の役員を置く。

- ① 委員長 1名
 - ② 副委員長 1名
 - ③ 会計 1名
 - ④ その他運営委員会で必要と認められる役員
- 2 委員長は、委員の互選によって選出する。
 - 3 委員長は、運営委員会を代表し協定運営のための事務を総括する。
 - 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
 - 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。
 - 6 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

(土地の所有者等の義務)

第8条 協定区域内の土地の所有者等は建築物の建築、擁壁の改廃又は囲障の設置、看板の設置を行おうとするときは、事前に運営委員会に対し、その定める方法により届けなければならない。

(協定違反者の処置)

第9条 第5条の規定に違反した者があったときは、委員長は運営委員会の規定に基づき当該土地の所有者に対して文書により工事施工の停止請求、及び当該行為を是正する請求をすることができる。

- 2 前項の請求があったときは、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 前条第1項に規定する請求に当該土地の所有者等が従わないときは、委員長は、運営委員会の決定に基づき、その強制履行、又は当該土地の所有者等の費用をもって、第三者にこれを為さしめることを、裁判所に請求する。

- 2 前項の訴訟手続きに要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(協定の効力)

第11条 この協定の効力は、秋田県知事の認可の公示があった日から、効力を生じる。

- 2 この協定は、前項の効力が生じた後に協定区域内の土地の所有者等となった者及び地上権者、借地権者に対しても効力があるものとする。

(協定の有効期間)

第12条 この協定の有効期間は、秋田県知事の認可の公示があった日から10年間とする。

- 2 前項の有効期間は期間満了前6ヶ月までに土地の所有者等の過半数から、文書にて廃止の申出がないときは、更新されるものとする。この場合における有効期間は、10年間とする。

(協定の変更及び廃止)

第13条 この協定の内容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、秋田県知事の認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、秋田県知事の認可を受けなければならない。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営に関して必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附 則 この協定書は、4部作成し3部を秋田県知事に提出し、1部を委員長が保管し、写しを土地の所有者となった者全員に配布するものとする。

上記の建築協定を設定します。

(第1期) 平成10年7月13日

(第2期) 平成12年8月8日

所有土地の表示

横手市十文字町宝竜一丁目、二丁目 地内

土地所有者

横 手 市 長