

ニュータウン白藤建築協定

(目的)

- 第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく熊本市建築協定条例（昭和46年条例第10号）第2条の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準を定め、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意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

- 第3条 この協定は、ニュータウン白藤建築協定と称する。

(協定の区域)

- 第4条 この協定の区域は、末尾記載のとおりとする。

(協定の締結)

- 第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物その他の工作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。

(協定の変更並びに廃止)

- 第6条 この協定に定めた事項を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

2. この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

(有効期間)

- 第7条 この協定の有効期間は、熊本市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了の3ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の合意による協定廃止の申し出が、ニュータウン白藤建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）になされない場合は、更に10年間有効期間を延長する。以後この例による。

なお、有効期間内に協定に違反した行為がなされたときは、その是正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。

第8条 この協定は、効力が生じた日以後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。

(住宅地区における建築物等の制限)

第9条 建築物の用途は、1戸建専用住宅、共同住宅（寄宿舍又は下宿を含む）、併用住宅（建築基準法施行令第130条の3の規定による。）、診療所（獣医院を除く）及び託児所とする。

ただし、集会所若しくは巡査派出所又は郵便局若しくはその他これらに類する公益上必要な建築物については、「委員会」の承認を受けて建築するものとする。

尚、集会所建築にあつては、ボンベハウスより9.05m以上（保安距離）離すこと。

2. 建築物及び工作物の高さは、宅地造成時における地盤面から10m以下とする。
3. 地階を除く階数は2以下とする。ただし、次の各号に該当する場合は3階建とすることができる。
 - (1) 1戸建専用住宅又は併用住宅であること。
 - (2) 3階部分は、傾斜屋根裏空間を利用したものであること。
 - (3) 3階部分の床面積は、2階の床面積の1/2以下であること。
4. 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路（歩行者の専用道路を含む）に面する側にあつては1.5m以上、隣地境界に面する側にあつては1.0m以上とすること。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りではない。

 - (1) 外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分。
 - (2) 車庫、物置等の付属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、その床面積が5㎡以内の部分。

5. 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は40%以下とし、熊本市建築基準法施行細則第4条第1項第1号（ただし、公園、広場、川、調整池その他これらに類するものは除く。）を適用する。
ただし、開放性のある附属車庫で、屋根を透過性のある合成樹脂材等でふいたものは、15㎡を限度として建築面積及び床面積に算入しないものとする。
6. 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は80%以下とする。
7. 便所は水洗式とする。
8. 囲障の施設は、美観及び開放性を著しく妨げないものとし、「生け垣」、「さく」（地盤面からの高さは1.5 m以下とする。）又は地盤面からの高さが0.6 m以下のブロック塀等（上部に「さく」を設ける場合は合計 1.5 mまで）とする。
9. 建築物の形態及び色彩については、周囲の景観と調和したものとする。
10. 屋外に設ける看板等の広告物は、周囲の美観を損なうことのない自己用のものに限り設置できることとし、その面積は1㎡以内、かつ、高さは10m以下とする。
11. 建築物の各部分の高さは、建築基準法の第一種住居専用地域に関する規定を適用するものとする。（絶対高さ、道路斜線制限、北側斜線制限、日影制限）

（店舗地区、プロパン庫敷地における建築物等の制限）

第10条 建築物の用途は、第9条に掲げる用途のほか倉庫、事務所、ガソリンスタンド、銀行、プロパンガス庫又は物品販売を営む店舗（スーパーマーケット等）とし、倉庫、事務所、銀行及びスーパーマーケットの床面積は1,500㎡以下、ガソリンスタンドの作業場の床面積は50㎡以下とする。
なお、計画内容については「委員会」と協議し承認を得たものとする。

2. 建築物の高さは、宅地造成時における地盤面から10m以下とする。
また、第2種住居専用地域に関する道路斜線及び日影規制（住居地区に日影を及ぼす場合は、第1種住居専用地域に関する日影規制に準ずる。）を適用する。

3. 地階を除く階数は2以下とする。(1戸建専用住宅又は併用住宅の場合は、第9条第3項、第4項を準用する。)
4. 屋外に設ける看板等の広告物は、周囲の美観を損なうことのない自己用のものに限り設置できることとし、その面積は5㎡以内、かつ、高さは15m以下とする。
5. 前条第5項から第6項、7項、9項までの規定を準用する。

(違反者の措置)

第11条 第9条及び第10条の規定に違反した者があった場合、第14条に定める委員長は委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつ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ものとする。

2. 前項の請求があった場合、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12条 前条第1項に規定する請求をなしたにも拘らず、当該土地の所有者等がこれに従わないときは、委員長は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. 前項の出訴手続等に要する費用は当該土地の所有者等の負担とする。

(運営委員会)

第13条 この協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する。

2. 委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により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、前任者の任期の残存期間とする。
4. 委員は、再任することができる。

第14条 委員会に、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名

2. 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
3. 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱し、委員長事故あるときはこれを代理する。
4. 委員は、この協定事項の運営について協議する。
5. 委員会は委員長が招集し、構成員の3分の2以上の出席をもって成立し、出席委員の3分の2以上の賛成をもって議事案の決定をする。

(補 則)

第16条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事等に関して必要な事項は、別に定める。

付 則

1. この協定は、市長の認可の公告のあった日から効力を発する。
2. この協定書は、これを3部作成し、3部を市長に提出、認可のあった後、3部のうち1部を委員長が保管する。また、その写しを協定者全員に配布する。

上記のとおり、建築協定を締結します。

ニュータウン白藤建築協定（附則）

1. 外壁後退に係る基礎東石に関して

ニュータウン白藤建築協定書（以下「協定書」と言う。）

第9条4項の規定に基づき、基礎等も摘要を受けるものとする。

※但し、柱の中心より25cmを限度とする。

2. 囲障に関して（高さ等の制限）

1) C B等の囲障で、道路の境界より1.5m以内にあつては、高さ1.5m以下及び長さ2.5m以下とする。（敷地単位とする。）

2) フェンスの形状については、開放性のあるものとする。

※メッシュ等に関しては、透過率50%を条件とする。

3) 高さは、敷地内における地盤面からの高さとする。

4) 風呂目隠しは、高さ2.0m以下、長さ2.2m以下とする。