

上所旧中央卸売市場跡地 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新潟市建築協定条例（昭和51年新潟市条例第44号）第2条の規定に基づき、本協定第2条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における建築物（以下「建築物」という。）の敷地、位置、意匠、用途、構造及び形態に関する基準（以下「基準」という。）を定め、協定区域内における良好な居住環境を維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、上所旧中央卸売市場跡地建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、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。

(協定の区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、別図に定める区域とする。

2. この区域をA地区、B地区及びC地区に別図のとおり区分する。

(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。）の全員の合意によって締結する。

(建築物に関する基準)

第6条 第4条に定める、A地区内の建築物の敷地、位置、意匠、用途、構造及び形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

一、建築物は次に掲げる用途以外のものとしてはならない。

イ 専用住宅

- ロ 兼用住宅で、建築基準法施行令第130条の3第一号、第六号及び第七号の規定に掲げる用途を兼ねるもの。ただし、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号の規定に基づく暴力団が利用する事務所及び宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設は除く。

ハ 集会所等居住者の共用の利便に供する建築物

二、建築物の階数は、地階を除き、2以下とする。

三、敷地の地盤面の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫及び階段等を築造するための切土及び盛土についてはこの限りではない。

四、敷地面積の最低限度は135㎡とする。

五、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

イ 外壁（出窓及びバルコニー等を含む）又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のとき。

ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のとき。

ハ 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.8メートル以下で周りの景観に配慮されているとき。

ニ ごみ集積所及び引込開閉器盤の用地に面する部分。

六、建築物の構造は木造枠組壁工法もしくは耐震等級1と同等以上の構造をもった建物とする。

七、建築物及び敷地内の工作物の屋外部分には、原色及び原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、洋風住宅を基調とし形成される街並みとの調和を図るものとする。

八、新潟市道南 3-23 号線及び新潟市道南 3-24 号線に面する敷地の道路境界線から 50 センチメートル以上を緑地帯とし開放性のあるものとするため工作物及びアプローチ等の出入口を設けてはならない。

九、敷地の利用は次の通りとする。

- イ 機械式駐車場を設置してはならない。
- ロ 自動販売機を設置してはならない。
- ハ 派手な色のネオンサイン等を設置してはならない。

2. 第 4 条に定める、B 地区内の建築物の位置、意匠、用途、構造及び形態は次の各号に定める基準によらなければならない。

一、建築物は次に掲げる用途以外のものとしてはならない。

- イ 共同住宅
- ロ 共同住宅に付属する建物及び工作物

二、建築物及び敷地内の工作物の屋外部分には、原色及び原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、洋風を基調とし形成される街並みとの調和を図るものとする。

三、新潟市道上所新和線、新潟市道出来島下所島線及び新潟市道南 3-23 号線に面する敷地の道路境界線から 50 センチメートル以上を緑地帯とし開放性のあるものとする。

3. 第 4 条に定める、C 地区内の建築物の意匠及び位置は次の各号に定める基準によらなければならない。

一、建築物及び敷地内の工作物の屋外部分には、原色及び原色の近似色等刺激的な色彩を用いないものとし、洋風を基調とし形成される街並みとの調和を図るものとする。

二、新潟市道出来島下所島線及び新潟市道上所新和線に面する敷地の道路境界線から 50 センチメートル以上を緑地帯とし開放性のあるものとする。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、上所旧中央卸売市場跡地建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は協定区内の土地の所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
3. 委員の任期は2年とする。但し、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
4. 委員は、再任を妨げない。

(役員)

第8条 委員会に、役員として委員長、副委員長及び会計各1名を置く。

2. 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
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、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、副委員長がその事務を処理する。
5. 会計は、委員会の総理に関する事務を処理する。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対して委員会の決定に基づき、書面により工事の施工停止及び相当の猶予期間を付して、是正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執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. 前項の訴訟手続きに要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等変更の届出)

第 12 条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権また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出なければならない。

(建築計画の事前届出)

第 13 条 土地の所有者等は、建築物を建築するときは、あらかじめ、建築計画を委員長へ届け出なければならない。

(協定の変更)

第 14 条 土地の所有者等は、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、これを新潟市長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 15 条 土地の所有者等は、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、これを新潟市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 16 条 この協定は、新潟市長の認可の日から起算して 3 年以内において協定区内に三以上の土地の所有者等が存することとなった日以後において新たに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 17 条 この協定の有効期間は、新潟市長の認可の日から起算して 3 年以内において、協定区域内の土地に三以上の土地の所有者等が存することとなった日から 10

年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日までに委員会から新潟市長に対し協定の廃止の申請がない場合は、さらに10年間延長するものとし、以降も同様とする。

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、期間満了後も、なお効力を有する。

附則

1. この協定は、新潟市長の認可の日から起算して3年以内において協定区域内の土地に三以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を生じる。
2. 本協定施行の日から第7条の委員会が招集されるまでの間、ダイア建設新潟株式会社、株式会社大和地所または2社より選任された者は、本協定に係わる委員会の権限を有し、これを実行できるものとする。