

野きろの杜建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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4条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準（以下「建築物等に関する基準」という。）を定め、良好な居住環境の維持増進を目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、野きろの杜建築協定（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、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、C地区、D地区及びE地区に別図の通り区分する。

(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地区内の建築物等に関する基準は、次の各号の定めるところ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 法別表第2（い）項第一号、第二号のうち事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの）及びこれらに付属するもの。

二 建築物の階数は地階を除き、階数2以下とし、建築物の高さは9.0mを超えて

はならない。

- 三 敷地の地盤面を盛土により変更する場合、盛土の高さは50cm未満とする。ただし、築山等はこの限りではない。
- 四 敷地内に塀、垣、及び柵は可能な限り設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、その素材としてコンクリートを用いないこと。
- 五 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、やむを得ず設置する塀、生垣及び柵は、物置を含め、道路境界線より1.5m以上後退し、隣地境界線より1.0m以上後退すること。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 ゴミ集積所又は引込開閉器盤の用途。
- 六 建築物の構造は木造軸組構法とする。使用する木材は、一部又は全部に新潟県産又は千曲川及び信濃川流域産の木材を使用すること。
- 七 建築物の構造は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）に従った住宅の性能に関する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち、耐震等級2以上とすること。
- 八 建築物の断熱性能は一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会の定めるHEAT20のG2グレード（外皮熱貫流率 U_a 値0.34以下）以上とすること。
- 九 建築物の外壁にはその材料に窯業系サイディング、金属系サイディング及びタイルを使用してはならない。杉板外壁を推奨とする。
- 十 建築物の外観に使用する色数は全体を3色以内とすることが望ましい。
- 十一 建築物の外観は、表面に着色していない自然素材の素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く）の落ち着いた色彩を基調とし、周辺の田園風景と調和した色調とすること。自然との調和が図りにくい緑、青、紫、桃、赤及び黄色系は彩度が低くても使用してはならない。
- 十二 建築物の屋内リビング（居室）と敷地内の庭先との間の屋外に、アウトドアリビング（屋内リビングと屋外とを一体として接続し、リビングのように寛ぐことのできる生活空間）を設けること。
- 十三 カーポートを設置する場合、次のいずれかの仕様とすること。
 - イ 外周をルーバー（羽板）で覆うこと。
 - ロ カーポートの屋根及び軒天以外の色彩をブラック色（5.9YR2.7/0.8及び1.3G2.2/0.1の近似色）とすること。
- 十四 敷地内の樹木及び地被類について、その樹種等について以下を推奨する。
 - イ 樹木（以下より敷地内に3本以上植樹すること。）
 - （1）高木落葉樹 イロハモミジ、アカシデ、ヤマザクラ、ヤマモミジ、

ヤマボウシ、ブナ、アオダモ

(2) 高木常緑樹 アラカシ、タブノキ、アカマツ

(3) 中低木落葉樹 ジューンベリー、ドウダンツツジ

(4) 中低木常緑樹 アセビ、シャクナゲ、サツキツツジ

ロ 地被類

コウライシバ、野の花マット、クローバー、ディコンドラ、クラピア

十五 建築物のエアコン設備の室外機及びエコキュート機器は、次のいずれかの仕様とすること。また、土地の所有者等は、建築物の建築計画中に当該設備等の配置図を第7条に定める委員会へ提出すること。

イ 前面道路から目立たない位置に配置するよう努めること。

ロ 当該機器等の外周をルーバー（羽板）で覆うこと。

2 第4条に定めるB地区内の建築物等に関する基準は、次の各号の定めるところ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 法別表第2（い）項第一号、第二号のうち事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの）及びこれらに付属するもの。

二 建築物の階数は地階を除き、階数2以下とし、建築物の高さは6.0mを超えてはならない。

三 敷地の地盤面を盛土により変更する場合、盛土の高さは50cm未満とする。ただし、築山等はこの限りではない。

四 敷地内に塀、垣、及び柵は可能な限り設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、その素材としてコンクリートを用いないこと。

五 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、やむを得ず設置する塀、生垣及び柵は、物置を含め、道路境界線より1.5m以上後退し、隣地境界線より1.0m以上後退すること。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 ゴミ集積所又は引込開閉器盤の用途。

六 建築物の構造は木造軸組構法とする。使用する木材は、一部又は全部に新潟県産又は千曲川及び信濃川流域産の木材を使用すること。

七 建築物の構造は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）に従った住宅の性能に関する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち、耐震等級2以上とすること。

- 八 建築物の断熱性能は一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会の定めるHEAT20のG2グレード（外皮熱貫流率U_a値0.34以下）以上とすること。
- 九 建築物の外壁にはその材料に窯業系サイディング、金属系サイディング及びタイルを使用してはならない。杉板外壁を推奨とする。
- 十 建築物の外観に使用する色数は全体を3色以内とすることが望ましい。
- 十一 建築物の外観は、表面に着色していない自然素材の素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く）の落ち着いた色彩を基調とし、周辺の田園風景と調和した色調とすること。自然との調和が図りにくい緑、青、紫、桃、赤及び黄色系は彩度が低くても使用してはならない。
- 十二 建築物の屋内リビング（居室）と敷地内の庭先との間の屋外に、アウトドアリビング（屋内リビングと屋外とを一体として接続し、リビングのように寛ぐことのできる生活空間）を設けること。
- 十三 カーポートを設置する場合、次のいずれかの仕様とすること。
- イ 外周をルーバー（羽板）で覆うこと。
 - ロ カーポートの屋根及び軒天以外の色彩をブラック色（5.9 YR 2.7 / 0.8及び1.3 G 2.2 / 0.1の近似色）とすること。
- 十四 敷地内の樹木及び地被類について、その樹種等について以下を推奨する。
- イ 樹木（以下より敷地内に3本以上植樹すること。）
 - （1）高木落葉樹 イロハモミジ、アカシデ、ヤマザクラ、ヤマモミジ、ヤマボウシ、ブナ、アオダモ
 - （2）高木常緑樹 アラカシ、タブノキ、アカマツ
 - （3）中低木落葉樹 ジューンベリー、ドウダンツツジ
 - （4）中低木常緑樹 アセビ、シャクナゲ、サツキツツジ
 - ロ 地被類
 - コウライシバ、野の花マット、クローバー、ディコンドラ、クラピア
- 十五 建築物のエアコン設備の室外機及びエコキュート機器は、次のいずれかの仕様とすること。また、土地の所有者等は、建築物の建築計画中に当該設備等の配置図を第7条に定める委員会へ提出すること。
- イ 前面道路から目立たない位置に配置するよう努めること。
 - ロ 当該機器等の外周をルーバー（羽板）で覆うこと。
- 3 第4条に定めるC地区内の建築物等に関する基準は、次の各号の定めるところによらなければならない。
- 一 建築物の構造は木造軸組構法とする。使用する木材は、一部又は全部に新潟県産又は千曲川及び信濃川流域産の木材を使用すること。
 - 二 建築物の外壁にはその材料に窯業系サイディング、金属系サイディング及びタ

イルを使用してはならない。杉板外壁を推奨とする。

- 三 建築物の外観に使用する色数は全体を3色以内とすることが望ましい。
- 四 建築物の外観は、表面に着色していない自然素材の素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く）の落ち着いた色彩を基調とし、周辺の田園風景と調和した色調とすること。自然との調和が図りにくい緑、青、紫、桃、赤及び黄色系は彩度が低くても使用してはならない。
- 五 敷地内の樹木及び地被類について、その樹種等について以下を推奨する。
 - イ 樹木（以下より敷地内に3本以上植樹すること。）
 - （1）高木落葉樹 イロハモミジ、アカシデ、ヤマザクラ、ヤマモミジ、ヤマボウシ、ブナ、アオダモ
 - （2）高木常緑樹 アラカシ、タブノキ、アカマツ
 - （3）中低木落葉樹 ジューンベリー、ドウダンツツジ
 - （4）中低木常緑樹 アセビ、シャクナゲ、サツキツツジ
 - ロ 地被類
コウライシバ、野の花マット、クローバー、ディコンドラ、クラピア
- 4 第4条に定めるD地区内の建築物等に関する基準は、次の各号の定めるところ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築物及び工作物
 - ハ 法別表第2（イ）項第一号、第二号のうち事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの）及びこれらに付属するもの。
 - 二 建築物の階数は地階を除き、階数2以下とし、建築物の高さは9.0mを超えてはならない。
 - 三 敷地の地盤面を盛土により変更する場合、盛土の高さは50cm未満とする。ただし、築山等はこの限りではない。
 - 四 敷地内に塀、垣、及び柵は可能な限り設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、その素材としてコンクリートを用いないこと。
 - 五 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、やむを得ず設置する塀、生垣及び柵は、物置を含め、道路境界線より1.5m以上後退し、隣地境界線より1.0m以上後退すること。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 ゴミ集積所又は引込開閉器盤の用途。
 - 六 建築物の構造は木造軸組構法とする。使用する木材は、一部又は全部に新潟県産

又は千曲川及び信濃川流域産の木材を使用すること。

- 七 建築物の構造は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）に従った住宅の性能に関する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち、耐震等級2以上とすること。
 - 八 建築物の断熱性能は一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会の定めるHEAT20のG2グレード（外皮熱貫流率 U_a 値0.34以下）以上とすること。
 - 九 建築物の外壁にはその材料に窯業系サイディング、金属系サイディング及びタイルを使用してはならない。杉板外壁を推奨とする。
 - 十 建築物の外観に使用する色数は全体を3色以内とすることが望ましい。
 - 十一 建築物の外観は、表面に着色していない自然素材の素材色を除き、彩度4以下、明度7以下（無彩色を除く）の落ち着いた色彩を基調とし、周辺の田園風景と調和した色調とすること。自然との調和が図りにくい緑、青、紫、桃、赤及び黄色系は彩度が低くても使用してはならない。
 - 十二 カーポートを設置する場合、次のいずれかの仕様とすること。
 - イ 外周をルーバー（羽板）で覆うこと。
 - ロ カーポートの屋根及び軒天以外の色彩をブラック色（5.9 YR 2.7 / 0.8及び1.3 G 2.2 / 0.1の近似色）とすること。
 - 十三 敷地内の樹木及び地被類について、その樹種等について以下を推奨する。
 - イ 樹木（以下より敷地内に3本以上植樹すること。）
 - （1）高木落葉樹 イロハモミジ、アカシデ、ヤマザクラ、ヤマモミジ、ヤマボウシ、ブナ、アオダモ
 - （2）高木常緑樹 アラカシ、タブノキ、アカマツ
 - （3）中低木落葉樹 ジューンベリー、ドウダンツツジ
 - （4）中低木常緑樹 アセビ、シャクナゲ、サツキツツジ
 - ロ 地被類
コウライシバ、野の花マット、クローバー、ディコンドラ、クラピア
- 5 第4条に定めるE地区内の建築物等に関する基準は、次の各号の定めるところ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 店舗
 - ロ 集会場
 - ハ 宿泊施設
 - 二 法別表第2（い）項第一号、第二号のうち事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ

これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもの)及びこれらに付属するもの。

- 二 建築物の階数は地階を除き、階数2以下とし、建築物の高さは9.0mを超えてはならない。
- 三 敷地の地盤面を盛土により変更する場合、盛土の高さは50cm未満とする。ただし、築山等はこの限りではない。
- 四 敷地内に塀、垣、及び柵は可能な限り設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、その素材としてコンクリートを用いないこと。
- 五 建築物の構造は木造軸組構法とする。使用する木材は、一部又は全部に新潟県産又は千曲川及び信濃川流域産の木材を使用すること。
- 六 建築物の外壁にはその材料に窯業系サイディング、金属系サイディング及びタイルを使用してはならない。杉板外壁を推奨とする。
- 七 建築物の外観に使用する色数は全体を3色以内とすることが望ましい。
- 八 建築物の外観は、表面に着色していない自然素材の素材色を除き、彩度4以下、明度7以下(無彩色を除く)の落ち着いた色彩を基調とし、周辺の田園風景と調和した色調とすること。自然との調和が図りにくい緑、青、紫、桃、赤及び黄色系は彩度が低くても使用してはならない。
- 九 建築物の屋内リビング(居室)と敷地内の庭先との間の屋外に、アウトドアリビング(屋内リビングと屋外とを一体として接続し、リビングのように寛ぐことのできる生活空間)を設けること。
- 十 カーポートを設置する場合、次のいずれかの仕様とすること。
 - イ 外周をルーバー(羽板)で覆うこと。
 - ロ カーポートの屋根及び軒天以外の色彩をブラック色(5.9 Y R 2.7 / 0.8及び1.3 G 2.2 / 0.1の近似色)とすること。
- 十一 敷地内の樹木及び地被類について、その樹種等について以下を推奨する。
 - イ 樹木(以下より敷地内に3本以上植樹すること。)
 - (1) 高木落葉樹 イロハモミジ、アカシデ、ヤマザクラ、ヤマモミジ、ヤマボウシ、ブナ、アオダモ
 - (2) 高木常緑樹 アラカシ、タブノキ、アカマツ
 - (3) 中低木落葉樹 ジューンベリー、ドウダンツツジ
 - (4) 中低木常緑樹 アセビ、シャクナゲ、サツキツツジ
 - ロ 地被類
コウライシバ、野の花マット、クローバー、ディコンドラ、クラピア

(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、野きろの杜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、土地の所有者等の互選により選出された委員2名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は、二年とする。ただし、委員が欠け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。

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長1名(会計を兼任することができる。)

会計 1名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、協定運営のための事務を統括し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはこれを代理する。
- 6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(補則)

第9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別に定める。

(土地の所有者等の届出)

第10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出なければならない。

(違反者に対する措置)

第11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限を付して、是正のために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。

(協定の変更又は廃止)

第12条 土地の所有者等は、協定区域、建築物等に関する基準、協定の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。

- 2 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。

(土地の共有者等の取扱い)

第13条 土地の共有者又は共同借地権者は、前条の規定の適用については、合わせて一の所有権又は借地権者とみなす。

(協定の有効期間)

第14条 この協定の有効期間は、新潟市長の認可の日から10年間とする。ただし、期間満了前6ヶ月前までに廃止の申請がなかった場合は、更に10年間延長するものとし、以後も同様とする。

2 この協定の有効期間内にした行為に対する第11条の適用については、この協定が廃止された後であっても効力を有する。

附則

(経過措置)

運営に係る措置については、全34区画のおよそ2分の1(17区画)以上が居住するに至るまでの間は、新潟土地建物販売センター株式会社が委員会を運営する。