

ハウステンボス・
ワッセナー地区建築協定

認可番号 第9号
平成5年8月3日

建築協定区域図



ハウステンボス・ワッセナー地区建築協定

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び佐世保市建築協定条例（昭和58年佐世保市条例第33号）に基づき、第5条に定める区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠、形態及び建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての街並みと眺望・景観等快適な環境を維持・保存することにより、都市機能を併せ持つ良好な住環境を保全・保護することを目的とする。

(名称)

第2条 本協定は、ハウステンボス・ワッセナー地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の根拠)

第3条 本協定は建築基準法第76条の3の規定によりハウステンボス株式会社が定める。

(協定の効力)

第4条 本協定は、佐世保市長（以下「市長」という。）の認可公告のあった日以後において、第5条に定める区域内に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取得したもの（以下「土地の所有者等」という。）に対してもその効力が及び、本協定を締結した者（以下「協定者」という。）としての地位を取得する。

(協定区域)

第5条 本協定区域は、別添「建築協定区域図」で表示する区域とし、一戸建専用住宅については街区番号により、共同住宅については棟番号によって確定する。

2. 前項の協定区域は、一戸建住宅地の「小規模宅地地区」、「中規模宅地地区」及び「大規模宅地地区」と共同住宅地の「共同住宅地地区」により構成する。

佐世保市ハウステンボス町

(小規模宅地地区) A街区 2番 から 13番

(中規模宅地地区) A街区 14番 から 25番

B街区 1番 から 21番

C街区 2番 から 21番

D街区 2番 から 21番

E街区 1番 から 18番

F街区 2番 から 14番

G街区 2番 から 8番

(大規模宅地地区) A街区 26番

B街区 22番

C街区 1番

D街区 1番

E街区 19番

F街区 1番

G街区 1番

(共同住宅地地区) W-I から W-V

(建築等に関する基準)

第6条 前条に定める協定区域内の建築物（附属建物を含む。）の位置、用途、階数、高さ（地盤面からの高さをいう。）及び建築設備は、第2項から第4項に定める基準のほか建築協定細目に拠るものとする。

但し、建築協定細目に明記する共益施設等についてはこの限りではない。

2. 建築物の用途、階数、高さ及び煙突の高さ等は次表のとおりとする。

但し、煙突についてはその水平投影面積が建築面積の1/8を超える場合は、建築物の「高さ」を適用するものとする。

地 区	用 途	階 数	最高高さ	煙突・装飾の高さ
小規模 宅地地区	1 戸 建 専用住宅	地階を除き 2 階 以下	10.0m以下	11.5m以下
中規模 宅地地区	1 戸 建 専用住宅	地階を除き 2 階 以下	10.0m以下	11.5m以下
大規模 宅地地区	1 戸 建 専用住宅	地階を除き 3 階 以下	12.0m以下	14.0m以下
共同住宅地地区	共同住宅	地階を除き 3 階 以下	17.0m以下	19.0m以下

3. 地下埋設設備（上下水道、電気、ガス、CATV、電話）の補修工事にあたって、当該工事が道路にまで及ぶときは、第15条に規定する協定運営委員会（以下「委員会」という。）へ別紙様式その1にもとづき届出るものとする。

4. 汚水については、ハウステンボス下水処理施設（仮称）に接続する汚水管に排水するものとする。

(建築物等の外観)

第7条 建築物及び工作物（建築物以外の工作物をいい、仮設の工作物、地下に設ける工作物及びその他地盤面に敷設する工作物をいう。）の外観の意匠、形態、色彩等の変更については、建築物等の譲渡地点における有姿を尊重するとともにハウステンボス・ワッセナー地区全体との調和を図り美観を損なわない委員会の承認したものに限るものとする。

但し、承認にあたっては委員会は、委員会の指名する建築等専門技術者の指導・助言を受けるものとする。

(増改築等の届出及び承認)

第8条 本協定の認可公告後の建築物及び工作物の新築、増改築を行うときは、その概要を委員会に別紙様式その1にもとづき届け出、事前に承認を得なければならない。

但し、承認にあたっては第7条を準用する。

(地盤面の変更)

第9条 敷地の地盤面及び人工地盤の設置・変更はその内容を委員会に届け出、事前に委員会の承認を得なければならない。

但し、承認にあたっては第7条を準用する。

(敷地の不分割)

第10条 本協定の認可公告後における敷地は、分割して使用できないものとする。

(有効期間)

第11条 本協定の有効期間は、市長の認可公告のあった日から10年間とする。但し、本協定者の過半数以上のものが本協定を廃止する意思がない場合は、期間満了の日の翌日より起算して更に10年間延長し、以後同様にして自動延長する。

また、第13条、第14条の違反者の措置等に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第12条 本協定の変更は、協定者全員の合意によるものとし、また、本協定の廃止については、協定者の過半数の合意によるものとする。

2. 前項の変更及び廃止については、法の定めるところにより市長の認可を得なければならない。

(違反者の措置)

第13条 第6条、第7条、第8条、第9条、第10条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合、委員長は委員会の決定に基づき、違反者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をつけて当該行為を是正するため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においては、違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に定める請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、第15条に定める協定運営委員会は、強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを長崎地方裁判所に請求するものとする。

2. 前項の提訴手続きに要する費用は違反者の負担とする。

(委員会)

第15条 本協定の運営に関する事項を処理するため、「協定運営委員会」を設置する。

2. 委員会は協定者の中から選出された委員若干名をもって組織する。

3. 委員会の組織・運営方式並びに運営委員の員数及び任期等については、別途協定運営委員会規則に定める。

付 則

1. この協定は建築基準法第76条の3第4項に基づき、認可の日から起算して1年以内において、建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存在することとなった時から効力を発する。

2. この協定書は、正副本各1部作成し、市長へ提出、うち副本を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

ハウステンボス・ワッセナー地区建築協定細目

1. 建築物の制限

協定区域内の建築物の位置は次の基準によらなければならない。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（共同住宅地のテラス、バルコニー、出窓の壁面を含む。）から敷地境界線までの距離（以下「外壁後退距離」という。）は下表のとおりとする。

但し、外壁後退距離の限度に満たない距離にある建築物及び建築物の部分で、下記の(1)、(2)のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- (1) 一戸建住宅地の車の転回広場については同広場の中心より半径7メートル以上を外壁後退距離とする。
- (2) 共同住宅地のW-IIとIII間は隣棟間距離により制限するものとする。

	前面道路側	運河側	隣地側
小規模宅地地区	3.0m以上	5.0m以上	1.0m以上
中規模宅地地区	4.0m以上	5.0m以上	1.5m以上
大規模宅地地区	4.0m以上	5.0m以上	1.5m以上
共同住宅地地区	別添「共同住宅地地区外壁後退距離図」による		

2. 工作物の制限

協定区域内の工作物は次の基準によらなければならない。

- (1) 敷地前面道路側（隣地境界を含む。）については、道路境界より3m以内及び運河側は柵、塀又はフェンスは設置できないものとする。

上記を除く隣地境界は、地盤面からの高さ1m以下の木柵等にこれに類似するものとし、コンクリート造、ブロック造、石造等堅固な材質による塀などの工作物は設置できないものとする。

共同住宅地地区については市道（ハウステンボス海岸線）からの南北進入口を除き門柱、門扉、柵、塀、その他フェンス等は設置できないものとする。

但し、委員会が、防犯上必要と認めるものについてはこの限りではない。

- (2) 協定区域内には、公告看板等は設置できないものとする。但し、公共、公益の用に供する掲示、若しくは止むを得ないものとして委員会が承認したものについてはこの限りではない。

3. 共益施設等

本協定第6条第1項の「共益施設等」とは、次のものをいう。

跳ね橋管理棟、跳ね橋機械棟、風車棟

4. 車庫

車庫、カーポート等の設置については、既存の車庫以外設置できないものとするが、委員会が指定するものの中から選定し、事前に委員会に届出、承認を得たものはこの限りではない。

5. 門扉（表札・ポスト付）

門扉については表札・ポスト兼用のもので玄関アプローチ、駐車場の進入口付近に設置することとし、委員会の指定するものの中から選定するものとする。

6. 人工地盤

本協定第9条の人工地盤とは、敷地及び運河に人工的に設置する鉄製、鉄筋コンクリート製又は木製等の盤をいう。

7. アンテナ

テレビ、無線等のアンテナは本協定本文第6条第2項の煙突、装飾の高さを超えることはできないものとする。

付 則

1. 本細目は、建築協定の発効と同時に施行する。

