

パークプレイス大分・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、以下「法」という。）第4章及び、大分市建築協定に関する条例（昭和54年大分市条例第21号）の規定に基づき、本協定書第4条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、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。

(名称)

第2条 この協定は、「パークプレイス大分・建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 本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に定めるところによる。

(協定区域)

第4条 本協定の対象区域（以下「協定区域」という。）は、大分市大字松岡字中尾辻6751番1外で、別紙協定区域図の表示する区域とする。

(協定の締結)

第5条 本協定は、第4条に定める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者又は賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(協定の変更および廃止)

第6条 本協定の内容を変更しようとするときは、協定者全員の合意をもってその旨を定め、これを大分市長に申請し、その認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを大分市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(建築物等の制限)

第7条 第4条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び、建築設備は次の各号に定める基準による。

- (1) 建築物は造成分譲時の1区画に1棟とする。但し、用途上不可分な附属建築物（自動車車庫、物置等）については、別棟を認める。また、2区画以上の区画に1棟を建築することを禁止しない。
- (2) 譲り受けた敷地は、原則として分割してはならない。但し、必要により分割する場合は、第13条に定める委員会の承認を得なければならない。
- (3) 別紙協定区域図中「戸建住宅用地」、「法面付戸建住宅用地」と表示した区画の

建築物の用途は、専用住宅とする。但し、第13条に定める委員会が住環境を損なわないと特に認めたものについては、この限りでない。

- (4) 別紙協定区域図中「店舗併用住宅用地」と表示した区画の建築物の用途は、建築基準法第48条第1項に定めるものとする。
- (5) 別紙協定区域図中「商業施設用地」と表示した区画の建築物の用途は、建築基準法第48条第2項に定めるものとする。
- (6) 住宅販売に必要な販売センター及び工事現場事務所の建築物については、前項(3)、(4)、(5)の用地に建築できるものとする。
- (7) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)10/10以下とし、建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は5/10以下とする。
- (8) 譲り受けた敷地は、擁壁等の構造物を設置して形状及び地盤高の変更を行ってはならない。但し、造園または車庫の築造出入口等により必要とされる限度で高さを変更するときは、この限りでない。
- (9) 「法面付戸建住宅用地」の法面には、擁壁等の構造物を設置して地盤高の変更を行ってはならない。
- (10) 建築物の地盤面からの最高の高さは、10mを超えてはならない。
- (11) 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものによる。

(道路斜線制限)

ア 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。但し、前面道路の扱いは、次の通りとする。

- 1) 前面道路の境界線から後退した建築物(以下後退した距離を「後退距離」という。)に対する前面道路の反対側の境界線は、後退距離だけ外側にあるものとする。
- 2) 建築物の前面道路が2以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の2倍以内の区域及び、その他の前面道路の中心線からの水平距離が10mを越える区域については、全ての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。
- 3) 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1m以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1mを減じた位置にあるものとみなす。

(北側斜線制限)

イ 当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5mを加えたもの以下とする。但し、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。)の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1m減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。

- (12) 軒の高さが7mを超える建築物または、地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面（当該建築物が、周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さ）から1.5mの高さが、次の各号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせてはならない。
- ア 敷地境界線からの水平距離が、5mを超えかつ10m以内の範囲における日影時間は4時間とする。
- イ 敷地境界線からの水平距離が、10mを超える範囲における日影時間は2.5時間とする。
- (13) 建築物の外壁又は、これに代る柱の面から敷地境界線までの水平距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1m以上とする。
- (14) 「外壁の後退距離」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一に該当する場合は「外壁の後退距離」の規定を適用しない。
- ア 第7条第1項1号の附属建築物（自動車車庫及び物置等）で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。
- イ 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- (15) 「法面付戸建住宅用地」（別紙図面「Aゾーン」部分）の法面側の「外壁の後退距離」は5m以上とし、前項の規定は適用しない。（別紙図面「Aゾーン」の網掛け部分には建築物（デッキ等は除く）を設けてはならない。）
- (16) テレビのアンテナは屋外に設置してはならない。
- (17) 建築物並びに附属建築物（門塀及び塀を含む。）の色彩及び意匠は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。

（委員会への届出・承認）

- 第8条 協定区域内に、建築物及び附属建築物等を建築しようとする者は、第13条に定める委員会へ建築計画書（配置図・平面図・立面図等）の届出を行い、承認を得なければならない。なお、建築確認申請書の提出を要するものについては、これを提出する前に委員会への届出を行い、計画についての承認を得た旨の証明書を建築確認申請書に添付しなければならない。
- 2 協定者は、土地の所有権又は、建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権もしくは賃借権を移転した場合、あるいは建築物その他の工作物を除却又は使用しなくなった場合は、その旨を委員会に届出なければならない。

（協定の効力）

- 第9条 本協定は、大分市長の認可の公告のあった日から10年間とし、期間満了前に協定者の過半数の申出がない場合は、さらに10年間延長するものとし、以後同様とする。

- 2 本協定有効期間内に第7条の規定に違反した協定者（以下「違反者」という。）の措置については期間満了後もなお効力を有する。
- 3 本協定は、認可の公告のあった日以降において、協定区域内の土地の所有者等となったものに対しても効力があるものとする。

（協定内容の承継）

第10条 土地の所有者等は、協定区域内の土地の所有権、土地の賃借権、地上権等を他人に譲渡又は、建築物の所有を目的とする者に賃借もしくは使用させる場合は、これらの者に対し本協定に加入することを条件とし、この協定の内容を詳しく説明のうえ本協定書の写しを譲り渡さなければならない。

（協定に違反した場合の措置）

第11条 第14条に規定する委員長は、委員会の決定に基づき違反者に対して、文章をもって相当の猶予期間を付して当該行為を是正するための必要な措置を講ずることを請求することができるものとする。

- 2 前項の請求があった場合、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12条 前条第1項に規定す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、委員長は強制履行又は、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管轄地方裁判所へ請求することができるものとする。

- 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。

（運営委員会）

第13条 本協定の運営のため、「パークプレイス大分・建築協定運営委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は協定者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。但し、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- 4 委員は再任されることができる。
- 5 委員会の運営及び議事等に関する必要な事項は、委員会が別にこれを定める。

（役員）

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
会計委員	1名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
- 4 副委員長及び会計委員は、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、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 6 会計委員は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補 則)

第15条 委員会が発足するまでは、経過措置として、大分シティ開発株式会社が委員会の業務を代行する。

- 2 大分シティ開発株式会社は、委員会が設立されたときは速やかに、業務を委員会に移管しなければならない。
- 3 大分シティ開発株式会社は、委員会運営が正常に機能するまで委員会に参画し、委員長を補佐する。

(付 則)

- 1 本協定は、大分市長の認可の公告のあった日から効力を発する。
- 2 本協定書は、1部を大分市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。