

梅が丘ニュータウン建築協定書

(目的)

第1条 この協定は建築基準法に基づき第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、形態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 この協定は梅が丘ニュータウン建築協定（以下協定という）と称する。

(協定の設定および締結)

第3条 この協定は建築基準法第76条3の規定により定める。

(協定の変更および廃止)

第4条 第5条から第9条までに定める事項を変更しようとする場合は協定区域内の土地の所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権者または賃借権を有する者（以下土地の所有権者等を総称する）の全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は土地の所有権者等の過半数の合意を得なければならない。

(協定区域)

第5条 この協定の区域は大分市大字杉原地区内及び吉野原地区内の別添図面のとおりとする。

(建築物および敷地の制限)

第6条 前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態は次の各号に定める基準によらなければならない。

- 1 建築物は1区画1戸（物置、ガレージ等の附属建築物は除く）とすること。
ただし、2区画に1戸の住宅を建築することは妨げない。
- 2 専用住宅用地及び店舗併用住宅用地の建築物は建築面積の敷地面積に対する割合（以下建ぺい率という）は50%以下、延面積の敷地面積に対する割合（以下容積率という）は100%以下とすること。
また、前面道路斜線は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、北側斜線は当該部分から前面道路の反対側の境界線または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を加算して得たもの以下とすること。
- 3 その他の用地の建築物は建ぺい率を70%以下、容積率を200%以下とすること、また、前面道路斜線は前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下、北側斜線は当該部分から前面道路の反対側の境界線または

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10Mを加算して得たもの以下とすること。

- 4 建築物は隣地境界線からの外壁の後退距離は1m以上とすること。
- 5 専用住宅用地及び店舗併用住宅用地の建築物の高さは10M以下かつ、階数は地階を除き2階以下とすること。
- 6 敷地の境界に設置する塀その他は現地盤面から1M、生垣にあっては2Mを超えてはならない。
- 7 土留擁壁を設置しようとする場合は委員長にその計画図面を提示し承認を受けなければならない。
- 8 敷地の分割および現地盤高の変更をしてはならない。
- 9 店舗併用住宅用地の建築物は建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物とする。
- 10 建築物の用途変更はしてはならない。ただし住宅環境をそこなわないと委員長が認めたもので都市計画法第42条ただし書の規定による県知事の許可を受けたものはこの限りでない。

(有効期間)

- 第7条 この協定の有効期間は効力を有した日から10年とする。但し違反者に対する措置については期間満了後もなおその効力を有するものとする。
- 2 この協定の有効期間満了前に過半数の土地の所有者等からの廃止申し立てがない限り引き続き10年間更新されるものとする。
 - 3 前項の規定は有効期間が満了する毎に適用されるものとする。

(違反者の措置)

- 第8条 第6条の規定に違反した者があった場合第11条に定める委員長は委員会の決定に基づき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は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9条 前条第1項に規定する請求があった場合において土地の所有者等がその請求に従わないときは委員長はその強行履行又は土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求するものとする。
- 2 前項の出訴手続に要する費用は土地の所有者等の負担とする。

(委員会)

- 第10条 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(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。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 委員は再任されることができる。

(役員)

第 11 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 2 名

幹事 1 名

- 2 委員長は委員の互選により選任する。
委員長は委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
- 3 副委員長および幹事は委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は委員長事故あるときはこれを代理する。

(建築行為)

第 12 条 協定区域内において建築行為を行なう場合には事前に委員長の承認を得るものとする。

(補則)

第 13 条 この協定に定めるもののほか委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。