

サンランドくすのき坂建築協定書

【目 的】

第1条 本協定は建築基準法に基づき、本協定第6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。

【用語の定義】

第2条 本協定における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

【名 称】

第3条 本協定はサンランドくすのき坂建築協定と称する。

【協定の設定および締結】

第4条 本協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき定める。

【協定の変更および廃止】

- 第5条
1. 第6条から第10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「土地の所有者等」と総称する。）の全員の合意によらなければならない。
 2. 本協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意を得なければならない。

【協定の区域】

第6条 本協定の区域は、大分市大字猪野字東角359番3他（別紙区域図、明細書に示す範囲）とする。

【建築物および敷地の制限】

- 第7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. 建築物の敷地の最小面積は、176.78㎡とする。
 2. 建築物は1区画1戸（物置、ガレージ等の附属建築物は省く）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。
 3. 建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ペイ率」という。）は、60%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。（ただし、角地による建ペイ率の緩和措置は適用しない。）
 4. 建築物の外壁は道路境界及び隣地境界線から1.0m以上後退すること。（ただし、建築基準法第54条1項並びに建築基準法施行令135条の5の緩和措置を準用する。）

5. カーポート屋根、門、塀等は道路境界より0.5m以上後退すること。
6. 建築物の高さは11m以下かつ、地階を除き2階建以下とすること。
ただし、建築基準法関係法令で認められた小屋裏物入等はこの限りではない
7. グリーンベルトを進入道路境界より0.5m以上設け、緑化をはかるとともに、シンボルツリーを植栽すること。別に定める「サンランドくすのき坂緑化協定」に従い緑化に努める。
8. 道路、公園等の公共施設内に植樹している樹木の剪定等は委員会が関係官庁に要請し、近隣の住民は勝手に剪定、植え替え等はできない。
9. 敷地の造成法面や既に擁壁が積まれている部分については、擁壁の新設、増し積み等をしてはならない。又、人工地盤の目的で工作物を張り出して延長してはならない。
10. 現地盤高の変更はこれを禁ずる。
11. 建築物の用途は住宅のみとする。ただし、委員会が公益上必要な建築物と認めたものはこの限りではない。
12. 敷地内に、巾2.3m以上、奥行5m以上の空気を駐車場として確保すること。
13. 建築物の用途変更はしてはならない。ただし、委員会が公益上必要な建築物と認めたものはこの限りではない。
14. 本協定書に定めのない事項は第二種住居専用地域の規制に準ずる。

【有効期間】

- 第8条
1. 本協定の有効期間は効力を生じた日から10年とする。ただし、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. 本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9条
1. 第7条の規定に違反した者があった場合、第12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行の中止を請求し、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10条
1. 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、委員長はその請求を強制的に執行また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. 前項の提訴手続きに要する費用は土地の所有者等の負担とする。

【委員会】

- 第 11 条
1. 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 12 条
1. 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
 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 13 条 協定区域内において建築行為を行う場合には、事前に委員長の承認を得るものとする。

【補 則】

- 第 14 条 第 1 1 条第 1 項の委員会の設置までの期間は、事業主（株式会社ベツダイ）が委員会を代理し、処理を行うものとする。又、委員会の設置時期は、サンランドくすのき坂の入居世帯が、団地全体区画数の 1 / 2 以上になった時点を目処とする。

- 第 15 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。