

高江ニュータウン建築協定書

第1条 【目的】

この協定は、建築基準法第69条による大分市建築協定条例の規定に基づき第7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、意匠を設定し、住宅地とその周辺における良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

第2条 【用語の定義】

この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）を準用する。

第3条 【名称】

この協定は、『高江ニュータウン建築協定』（以下「協定」という。）と称する。

第4条 【協定の設定】

この協定は、近畿日本鉄道（株）、近鉄不動産（株）、大分バス（株）、（株）ベツダイが、前記4社の代理人である大分地所（株）に委託し、大分地所（株）が設定するもので、本協定第7条に定める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または賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）となった者へ承継する。（以下協定を継承した者を「協定者」という。）

第5条 【協定の変更および廃止】

1. この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合、土地の所有者等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、土地の所有者等の過半数の合意を得なければならない。

第6条 【協定の認可】

前条により協定を変更および廃止しようとする場合、土地の所有者等はその旨を定め、これを市長へ申請し、その認可を受けなければならない。

第7条 【協定の区域】

この協定の区域（以下「協定区域」という。）は、大分市大字中判田字殿村720他134筆のうち別添「建築協定区域図」で表示した区域とする。

なお、土地の利用目的により区域を3地域（以下「土地利用地区」という。）に区分する。

第8条 【建築物および敷地の制限】

前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠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、住宅A・C地区は一戸当たり200㎡、住宅B地区

は一戸当たり250㎡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「建ぺい率」という。）と、延面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、建ぺい率50%以下、容積率100%以下とすること。
4. 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。
5. 建築物の前面道路からの外壁の後退距離は住宅A・C地区は1.5m以上、住宅B地区は2.0m以上とすること。また、隣地境界線からの外壁の後退距離は1.0m以上とすること。（ただし、建築基準法第54条1項ならびに建築基準法施行令135条の5の緩和措置を準用する。）
6. 建築物の高さは10m以下とすること。
7. 広告物の設置または、掲示を禁止する。
ただし、土地の所有者が自己の用に供するもので、広告物等の表示面積合計が1㎡以下のもの、周辺との調和を十分配慮した色彩等を用いたものについてはこの限りではない。
8. 敷地内の前面道路沿い等は緑化に努め、かき又はさくの構造は原則として、生垣・竹垣・透視可能なフェンス等と植栽を組合わせたものとする。
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。ただし、委員長にその計画図面を提示し、承諾を受けた場合はこの限りではない。
10. 現地盤高の変更は原則としてこれを禁ずる。
ただし、建築工事に伴う同一敷地内の土量移動に伴う変更は除く。
11. 建築物の用途は、住宅A・B地区は第1種住居専用地域における専用住宅の用途制限に準じ、住宅C地区は第2種住居専用地域における用途制限に準ずる建築物のうち専用住宅及び住宅を兼用する床面積150㎡以内の店舗・飲食店及び50㎡以内の事務所等のみとする。
12. 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はない。

第9条 【有効期間】

1. この協定の有効期間は、市長の認可の公告のあった日から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. 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。

第10条 【効力の継承】

この協定は、市長の認可の公告のあった日以後において、第7条で定める区域の土地の所有者等になった者に対してもその効力を有する。

第11条 【敷地等の譲渡等】

土地の所有者等は、敷地等を譲渡する場合、新たに土地の所有者等となる者に対し協定内容を明らかにするものとする。

第12条 【違反者の措置】

1. 第8条の規定に違反した者があった場合、第15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廃止を請求し、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。

第13条 【裁判所への提訴】

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、その強行履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. 前項の出訴手続に要する費用は、土地の所有者等の負担とする。

第14条 【委員会】

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。

第15条 【役員】

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し、土地所有者等を代表する。

3. 副委員長および委員は委員の中から委員長が委嘱する。

4. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代理する。

第16条 【建築行為】

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。

第17条 【地区計画の準拠】

この協定区域は、別途予定されている地区計画区域内に含まれるため、「地区計画」が制定された後は、「協定」を遵守するとともに、「地区計画」についても準拠するものとする。

第18条 【補 則】

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。

【付 則】

1. この協定は、市長の認可の公告のあった日から効力を発する。
2. この協定書は、これを3部作成し、2部を市長に提出し、1部を委員長が保管し、協定認可後その写しを協定者全員に配布する。
3. 大分地所株式会社は、委員会成立まで、この協定の委員会業務を代行する。