

田尻ニュータウン2工区建築協定書

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、意匠を協定し、住宅地としての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）及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、『田尻ニュータウン建築協定』（以下「本協定」という。）と称する。

第4条 【協定の設定】

この協定は、建築基準法第70条第1項の規定に基づき、大分バス（株）が代表して設定するもので、本協定第6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もの（以下「土地の所有者等」という。）となったものへ承継する。

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、本協定第7条に定める制限、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。
3. 前2項により協定を変更及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。
4. 前3項による申請は、第14条に定める委員長が行うものとする。

第6条 【協定の区域】

この協定の区域（以下「協定区域」という。）は、大分市大字岡川字サジキ45番1外27筆のうち別添「建築協定区域図」で表示した区域とする。

第7条 【建築物及び敷地の制限】

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. 店舗併用可能住宅地において、兼用住宅を建築する場合は、建築基準法施行令第130条の3を準用する。
2. 建築物の敷地の最小面積は、住宅一戸当たり200㎡とする。
3. 建築物は、一区画一戸（物置、ガレージ等の附属建築物は除く。）とすること。

ただし、二区画に一戸の住宅を建築することは妨げない。

4. 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。
（ただし、建築基準法第53条第3項の緩和措置を準用する。）
5. 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又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。
（ただし、建築基準法第56条の緩和措置を準用する。）
6. 建築物の前面道路からの外壁又はこれに代わる柱の面からの後退距離は、1.0m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。）
7. 建築物の高さは10m以下とすること。
8. 専用住宅地においては、広告物の設置又は、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。
9. 店舗併用可能住宅地においての広告物等の設置または、掲示については、委員長に図面を提示し承認を受けるものとする。
10. 敷地内の前面道路沿い等は緑化に努め、かき、また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み合わせたものとする。
11. 敷地内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、承認を受けた場合はこの限りではない。
12. 専用住宅地内に、自動販売機を設置する場合は、前面道路境界線から、1m以上離して設置するものとする。ただし、店舗併用可能住宅地についてはこの限りではない。
13. 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。
14. 建築物の用途は、専用住宅97宅地と店舗併用可能住宅7宅地とする。
ただし、市街化区域に編入された場合は、建築基準法第48条の1項に定める別表第2のもののうち、1号、2号及び10号（1号、2号によるもののみ）を準用する。

第8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、第5条第3項の認可がない限り、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ごとに適用されるものとする。

第9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6条で定める区域の土地の所有者等になったものに対してもその効力を有する。

第10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ものに対し協定内容を明らかにするものとする。

第11条 【違反者の措置】

1. 第7条及び第10条の規定に違反したものがあつた場合、第14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. 前項の請求があつた場合は、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

第12条 【裁判所への提訴】

1. 前条第1項に規定する請求があつた場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行又は当該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. 前項の出訴手続きに要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

第13条 【委員会】

1. 協定運営委員会（以下「委員会」という。）は、協定の運営に関する事項を処理することを目的として設置する。
2. 委員会は、協定運営委員（以下「委員」という。）4名をもって構成する。
3. 委員は、土地の所有者等による自治会役員の中から選出する。
4. 委員の任期は、自治会役員の任期に準ずる。

第14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15条 【建築行為】

協定区域内において建築行為を行う場合及び広告物等の設置、自動販売機を設置する
ときには、事前に委員長の承認を得るものとする。

第16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. この協定認可後は委員長が建築協定認可通知書を保管し、協定書の写しを土地の
所有者等に配布する。
3. 自治会による委員会設立まで、大分バス（株）が代表し、この協定の委員会を運
営する。