

# 「カームタウン鉄輪東」建築協定書

## 第 1 条 【目 的】

この協定は、建築基準法第 6 9 条による別府市建築協定に関する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、意匠等を協定し、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 2 5 年法律第 2 0 1 号）及び建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）を準用する。

## 第 3 条 【名 称】

この協定は、『カームタウン鉄輪東建築協定』（以下「協定」という。）と称する。

## 第 4 条 【協定の設定】

この協定は、建築基準法第 7 0 条第 1 項の規定に基づき、有限会社大基興産が代表して設定するもので、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等を有するもの（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 【協定の変更及び廃止】

この協定にかかる協定区域、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、これを別府市長へ申請し、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 1 6 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、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建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等は次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の高さは、地盤面から 10 m、軒の高さ 7 m をそれぞれ超えないものとする。
- (2) 隣地及び道路の境界にブロック塀をする場合には、ブロック塀の高さは 70 cm 以内とする。ただし、隣地及び道路の境界との高低差がある時はこの限りではない。
- (3) 広告物等の設置又は、掲示を禁止する。  
ただし、土地の所有者等が自己の用に共するもので、広告物等の表示面積合計が 1 m<sup>2</sup> 以下のもので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。
- (4) 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、1 m 以上離して設置するものとする。
- (5) 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、駐車場及び出入口の部分についてはこの限りではない。
- (6) 建築物の用途は、専用住宅及び共同住宅とする。ただし、自己の居宅を主体とし併用する店舗・事務所等は住宅と見なす。また、第 15 条に規定する委員会が住環境をそこなわないと特に認めたものについては、この限りではない。

## 第 8 条 【合併処理浄化槽の設置及び管理】

協定区域内に建築を行う場合に建築主は、浄化槽法の定めにより所轄官庁に設置届を行い、生活雑排水及び汚水処理のため合併処理浄化槽を設置しなければならない。

2. 前 1 項の設置者は、浄化槽法第 8 条から同法 12 条までの定めにより、維持管理を行わなければならない。

## 第 9 条 【有効期間】

この協定の有効期間は、別府市長の認可の公告があった日から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10条 【効力の継承】

この協定は、別府市長の認可の公告があった日以後において、協定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もの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】

第7条、第8条の規定に違反したものがあつた場合、第16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中止及び義務の履行を請求し、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13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、自動販売機等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14条 【裁判所への提訴】

第12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15条 【委員会】

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。）3名をもって構成する。
3. 委員は、土地の所有者等の中から選出する。
4. 委員の任期は、自治会役員の任期に準ずる。

#### 第16条 【役員】

委員会に次の役員を置く。

委員長	……………	1	名
副委員長	……………	1	名
委員	……………	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し、土地の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17条 【補則】

この協定に定めるもののほか、規則・委員会の運営、組織、議事に関して必要な事項は別に定める。

#### 【付則】

1. この協定は、別府市長の認可の公告が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. 委員会設立まで、有限会社大基興産が代表し、この協定の委員会を運営する。

# 建築物の高さ等の制限

