

スパランド別府建築協定

スパランド別府建築協定

(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「スパランド別府」建築協定（以下『協定』）と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は、第5条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下『所有者等』という。）全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を『協定者』という。）

(協定の変更及び廃止)

第4条 この協定の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ときは、協定者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時は、協定者の過半数以上の合意を得なければならない。

(協定区域)

第5条 この協定の対象区域（以下『協定区域』と云う）はスパランド別府団地内の1番街区から20番街区・53番街区とする。但し集会所用地・中心施設用地・ガス基地・温泉施設用地・道路・公園等の公共施設を除く。

(建築物・敷地に関する制限)

第6条 協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態等は次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 建築物は、造成分譲時の1区画1棟（用途上不可分な附属建築物は除

スパランド別府建築協定

く) とすること。ただし、2 区画以上の区画に 1 棟を建築することを禁止しない。

(2) 建築物の用途は、専用住宅とする。ただし、第 13 条に規定する、運営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、この限りでない。

(3) 13 番街区 (1~8 号地)・16 番街区 (2・3・6 号地)・17 番街区 (2~10 号地) の斜面宅地については、法人の別荘 (保養所及び研修所等) の建築物を建築できるものとする。

但し、保養所及び研修所等の内容は次の通りとする。

イ) 会社等の社員又は家族のみとし、一般客は宿泊させない。

ロ) 宿泊料金は徴収しない。

ハ) 宴会等に利用する広間は造らない。

ニ) その用途に供する部分の床面積が 1500 m²以下であること。

(4) 協定者は、3 番街区~12 番街区までの官民境界に設置した花壇を改良・変更する場合は、委員長にその計画及び図面を提示し、協定事項に適合している旨の協議済印を受けたうえで実施するものとする。

(5) 譲り受けた敷地 (1 区画) を分割してはならない。

(6) 敷地の形状及び地盤高 (以下敷地形状等という。) は変更しないこと。
但し、駐車場及び出入口の部分についてはこの限りでない。

(7) 建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離は 1m 以上とすること。但し、建築基準法施行令第 135 条の 5 の場合を除く。

(8) 建築物の階数は地階を除き 2 以下とすること。

(9) 建築物並びに附属建築物 (門及び塀を含む。) の色彩及び意匠は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。

(緑化に関する事項)

第7条 協定区域内の敷地の緑化については次に掲げる基準によるものとする。

(1) 敷地内の空地等は環境に応じた植樹又は張芝等を行うなど緑化を図ること。

スパランド別府建築協定

- (2) 緑化は協定区域内に入居してから2年以内に行うこと。
- (3) 道路に面する側の囲障は可能な限り高さ1.5m以下の生垣をなすようつとめること。

(建築行為等)

第8条 協定区域内において建築（建築基準法第2条1項13号の規定による建築をいう。）する場合（建築確認申請を必要とするときは、その申請前）又は敷地形形状等の変更を必要とするときには、協定事項に違反しないように計画し、予め計画図面を委員長に提示し、協定事項に適合している旨の協議済印を受けたうえで実施するものとする。

(協定の有効期間)

第9条 この協定の有効期間は大分県知事の認可公告のあった日から10年とする。
但し、違反者の措置に対しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

2. この協定の有効期限の満了前に、過半数の協定者からの廃止申し立てがないかぎり、引き続き10年間更新されるものとする。

(協定内容の承継)

第10条 協定締結者は協定区域内の土地の所有権、土地の貸借権、地上権等を他人に譲渡又は、建築物の所有を目的とする者に貸借若しくは使用させる場合は、これらの者に対し、協定に加入することを条件とし、この協定の内容を詳しく説明のうえ本協定書の写しを譲り渡さなければならない。

(違反者の措置)

第11条 第6条に違反した者があった場合、第14条に定める委員長は第13条に定める委員会の決定に基づき、当該所有権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、当該所有権者等はこれに従わなければならない。

スパランド別府建築協定

(裁判所への提訴)

- 第12条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該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管轄地方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、当該所有者等の負担とする。

(運営委員会)

- 第13条 この協定の適切な実施運営を図るため、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。但し補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
 4. 委員は再任されることができる。
 5. 委員会の運営及び議事等に関する必要な事項は委員会が別にこれを定める。

(役員)

- 第14条 委員会に役員として委員長1名、副委員長1名及び会計委員1名を置く。
2. 委員長は委員の互選により選出し、委員会を代表し、協定運営の業務を総括する。
 3. 副委員長及び会計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、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
 5. 会計委員は委員会の経理に関する業務を処理する。

(付則)

1. この協定は、公告のあった日から効力を発する。
2. この協定書は、3部を作成し、2部を知事に提出し1部を委員長が保管しその写しを協定者全員に配付する。

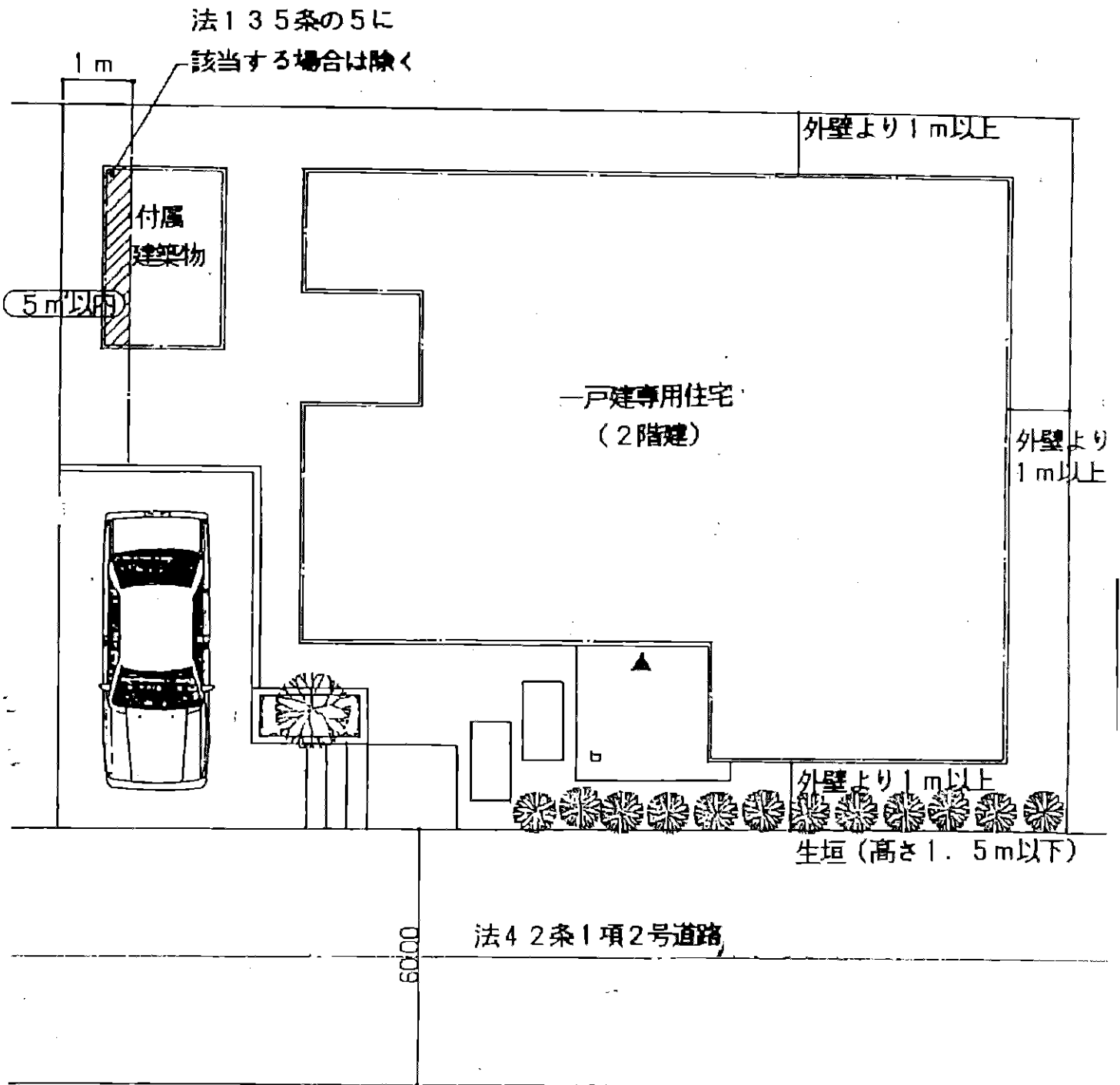
至レーサー作間の江

※ 建築協定運営委員選出街区表
各色分け街区より1名を選出

『スバランド別荘』

事業主 大分市舞鶴町1丁目7番1号
藤友興産株式会社





* 敷地の形状及び地盤高（以下敷地形状等という。）は変更しないこと。
但し、駐車場及び出入口の部分についてはこの限りでない。

* 建築物並びに附属建築物（門及び塀を含む。）の色彩及び意匠は、良好な
住宅地に調和するものでなければならない。