

「ルミエールの丘」建築協定書

「ルミエールの丘」建築協定書

(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「ルミエールの丘」建築協定（以下『協定』）と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は建築基準法第70条第1項の規定により定める。

(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、協定者の過半数の合意を得なければならない。

(協定の区域)

第5条 この協定の区域は別添区域図に示す1街区から26街区までの262区画とし、地区毎に次の名称を附した2地区とする。

(1) H地区（一般宅地部）

(2) N地区（自然宅地部）

(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、用途及び形態等は次に掲げる基準によるものとする。

H地区（一般宅地部）

(1) 建築物は1区画1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、2区画以上に1戸の住宅を建築することは禁止しない。

(2) 建築物は専用住宅及び法人の別荘（保養所）とする。

「ルミエールの丘」建築協定書

ただし、法人の別荘（保養所）の内容は次の通りとする。

- ① 会社等の社員又は家族のみとし、一般客は宿泊させない。
 - ② 宿泊料金は徴収しない。
 - ③ 宴会等に利用する広間等は作らない。
- (3) 譲り受けた敷地(1区画)は分割してはならない。
 - (4) 敷地の地盤高を変更しないこと。ただし、駐車場及び出入口の部分についてはこの限りではない。
 - (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は1メートル以上、道路境界線までの後退距離は2メートル以上とすること。
 - (6) 建築物の階数は地階を除き2以下とすること。
 - (7) 建築物又は色彩等については周辺の自然との調和を配慮すること。

N地区(自然宅地部)

- (1) 建築物は1区画1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、2区画以上に1戸の住宅を建築することは禁止しない。
- (2) 建築物は専用住宅及び法人の別荘（保養所）とする。
ただし、法人の別荘（保養所）の内容は次の通りとする。
 - ① 会社等の社員又は家族のみとし、一般客は宿泊させない。
 - ② 宿泊料金は徴収しない。
 - ③ 宴会等に利用する広間等は作らない。
- (3) 譲り受けた敷地(1区画)は分割してはならない。
- (4) 敷地の形質の変更は認めない。ただし、建築基礎工事における形質の変更の場合を除く。
- (5) 別添区域図に示す宅地番号 N-104,105,106,107,108,109,110,111,123,124,125,126,127,128,140,141,159,160 を除く街区番号 ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ に於る掘り込み車庫の設置は認めない。
- (6) 別添区域図に示す宅地番号 N-26,27,28,29,43,44,45,46,104,105,106,107,108,109,110,111,123,124,125,126,140,141,159,160 を除く街区番号 ⑩ ⑪ ⑬ ⑮ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ に於いては、巾5メートルの緑の緩衝帯（別添図参照）は工作物の設置及び建築基礎工事を行ってはならない。

「ルミエールの丘」建築協定書

- (7) 樹木の伐採については必要最小限にとどめ、伐採後は植樹に努めること。また、建築時の樹木の伐採については委員会の承認を受けること。
- (8) 斜面宅地の建築基礎は強固な地盤につけること。
- (9) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの後退距離は 1メートル以上、道路境界線までの後退距離は 2メートル以上とすること。
- (10) 別添区域図に示す宅地番号 N-161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,に於いては建築物の階数は地階を除き 2 以下とすること。又その他の自然宅地に於いては建築物の階数は 3 階を限度とすること。
- (11) 建築物等の雨水処理については宅地外へ放流すること。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、公告のあった日から 10 年とする。ただし、この協定有効期間の満了前に過半数の土地所有者等から、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。

2. この協定は公告のあった日以後において、協定区域内の権利者になった者に対してもその効力があるものとする。

(違反者の処理)

第8条 第 6 条の規定に違反した者のあった場合、第 11 条に定める協定運営委員会の委員長は同委員会の決定に基づき、当該権利者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内に違反行為を是正するための必要な措置を請求するものとする。

2. 前項の請求を受けた当該権利者は、遅滞なく、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第9条 前条第 1 項に規定する請求があった場合で、当該権利者がその請求に従わない時は、委員長はその強制履行又は当該権利者の費用をもって第 3 者にこれを行わせることを管轄地方裁判所に請求するものとする。

2. 前項の裁判、強制執行等に要する費用は、当該権利者の負担とする。

「ルミエールの丘」建築協定書

(委員会)

第10条 この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、委員若干名をもって組織する。
3. 委員は、協定者の互選により選出する。
4. 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残存期間とする。
5. 委員は再任されることができる。

(役員)

第11条 委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

2. 委員長は委員の互選により選出し、協定運営のため業務を総括し委員会を代表する。
3. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
4. 副委員長は委員長に事故あるときその職務を代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(補則)

第12条 前 2 条に規定するほか、委員会の組織、運営、議決の方法に関して必要な事項は別に定める。

(附則)

第13条 この協定は、公告のあった日から効力を生ずる。

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布する。

【協定事項外の注意事項】

『ルミエールの丘 建築協定』の申請をされる方への御案内

お手数ですが、次ページの内容を、下記受付窓口へF A Xにてご送信ください。
当方より郵送にて「関係書類等」をお届けいたします。

F A X送信先・受付窓口（ルミエールの丘 建築協定運営委員会）

〒874-0833 別府市大字鶴見 3866 番地の 26

ルミエールの丘 H-11

中村 朋夫

TEL・FAX 0977-22-1700

1. 申請・施工には「ルミエールの丘 維持運営に関する協定」が有りますので、事前にこれ等の内容を小冊子（表題）『くらしの手引』（土地所有者が所持）にてご確認の上、申請のご連絡を下さるようお願い致します。
2. 『くらしの手引』が無い方は、当方よりお貸し致します。
3. 協議に必要な期間は、通常必要書類〔設計図書（基礎図、工程表要）、協議（済）書、建築工事着工届、誓約書（以上3種の用紙は当方にて準備します。）〕受領後3～4日です。
4. なお、留守がちにつき、お問い合わせ等は FAX 等書面にてお願い致します。

以上

ルミエールの丘建築協定 関係書類等請求書

1. 建築主の 住所 _____

氏名 _____

電話番号 _____

2. 建築場所 ルミエールの丘

区画番号 H・N _____

所在地番 _____

3. 建築協定手続の代理人

(ルミエールの丘 建築協定「関係書類等」のお届先)

住所 〒 _____

氏名 _____

電話番号 _____

4. ルミエールの丘「くらしの手引き」 有・無

(無い場合は当方より貸与します)