

建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号以下「法」という。）第76条の3第1項の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、別荘地としての良好な居住環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、法及び関係法令の定めるところによるほか、次の各号の定めるところによる。

- (1) 出入口 敷地の前面道路からの進入路をいう。
- (2) 残置森林 森林法（昭和26年法律第249号）及び関係法令で定める残置森林及び造成森林をいう。
- (3) 個人向別荘地 個人向等の保養等非日常的な用途に供する家屋等を設置しようとする敷地をいう。
- (4) 法人向宿泊施設敷地 法人向の保養所等専ら宿泊の用に供する施設及び附帯施設を設置しようとする敷地をいう。

(協定の名称)

第3条 この協定は、「ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート建築協定」と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定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又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有するもの（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(建築協定区域)

第5条 協定区域は別添「協定の区域図」のとおりとする。ただし、浄水場施設用地（ポンプ場施設用地を含む。）・汚水処理施設用地（ポンプ場施設用地を含む。）・温泉施設用地及び道路・公園・調整池等の公共施設用地を除くものとする。

(建築物、敷地に関する基準)

第6条 協定区域における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準は、法の定めによるほか、次の各号の定めるところによる。

- (1) 建築物は、1区画につき1棟建とするものとする。ただし、車庫及び倉庫等の用途上不可分な附属建築物については、この限りでない。
- (2) 敷地の区画・形質の変更はおこなわないものとする。ただし、建築工事、建築設備工事及び駐車場、出入口の部分についてはこの限りでない
- (3) 協定区域の環境保全及び汚水処理能力の関係上、土地の分割をしてはならない。
- (4) 第5条に定める協定の区域図に示した残置森林及び次号の残置森林の部分等については、建築してはならない。
- (5) 道路境界線から幅おおむね5メートルの範囲（ただし第(16)号で定める出入口及び第(17)号で定める駐車場を除く。）及び隣地境界線から幅おおむね3メートルの範囲（前号に示す残置森林のある場合を除く。）は、残置森林とするものとする。
- (6) 敷地内に植生する立木等の伐採は、個人向別荘地にあつてはその敷地面積の十分の三まで、法人向宿泊施設敷地については十分の四までとし、残りは現況のまま自然状態で保全に努めなければならない。
- (7) 建築物の用途は、個人向別荘地については専用住宅とし、法人向宿泊施設敷地については、保養所又は研修所等とする。ただし、個人向別荘地のアトリエ、工房等の用途を兼ねる住宅で第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）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。
- (8) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、個人向別荘地については、百分の二十五を、法人向宿泊施設敷地については百分の三十を超えてはならないものとする。
- (9) 建築物の高さ（この号において「建築物の高さ」とは第2条の規定によらず、自然公園法（昭和32年法律第161号）の定めるところによる。すなわち、地上に露出する部分の最高部と最低地盤との差をいい、法第2条第3号に規定する「建築設備」を含めて算定する。）は、13メートル以下とし、地階を除く階数は2階までとする。
- (10) 塀、その他囲いは出来るだけ設けないものとする。ただし、止むを得ず設ける場合は、生垣又は金網等、見通しの得られる材料とし、周囲の景観との調和を図るとともに緑化に努めるものとする。

- (11) 建築物の形態及び意匠並びに外装は、周囲の景観環境と調和するよう配慮するものとする。
- (12) 屋根の形状は、原則として十分の二以上の勾配屋根とする。
- (13) 屋根の色彩は、茶系統色及びグレー系統色とし、明度・彩度の低いものとする。
- (14) 壁面等外部の色彩は、原色・蛍光色を避けた配色とするものとする。
- (15) 建築物の雨水の処理は、その敷地外の排水溝（敷地内浸透枳等を含む）等まで整備するものとする。
- (16) 敷地の前面道路からの出入口は、次のとおり施工するものとする。
 - 1. 出入口の幅は3メートル程度とし、隣地境界線から3メートル以上離して設けるものとし、二方向道路にあっても出入口は1箇所とする。なお、法人向宿泊施設敷地の場合、2箇所まで可とする。
 - 2. 出入口は、前面道路境界線から奥行き2mの範囲は、砂利又は砕石等を敷き詰めるか、人工的な手を加えないままとするか、張り芝若しくは木レンガ舗装等のいずれかとする。ただし自然の地形に浸食改変（エロージョン）がともなわないように舗道面の処理を行うものとする。
 - 3. 出入口に、門・門扉等を設置する場合、道路境界線より2メートル以上離して設置するものとし、その材料については、周囲の景観との調和に配慮し、緑化に努めるものとする。
 - 4. 出入口で、幅1メートル以下の専ら人の通行の用に供し、残置森林に影響を与えない構造の、階段又はスロープ等は、敷地に1箇所に限り設置することができるものとする。
- (17) 駐車場は、第(5)号記載の残置森林内に設けないものとする。ただし、委員会が敷地の形状によって止むを得ないものと判断し、住環境をそこなわないと特に認められたものについては、この限りでない。この場合、駐車場の路面から別荘敷地側におおむね幅5メートルの残置森林を設けるものとする。なお、設置に当たっては道路からの景観に配慮するとともに車庫及び車路以外の敷地部分について、可能な限り植栽を行うものとする。
- (18) 敷地内は、次のとおり積極的に緑化に努めるものとする。
 - 1. 植栽にあたっては、地域の特性に合致した樹種（別表記載）を選定するものとし、その配置等に配慮するものとする。
 - 2. 樹木の維持管理は、隣地境界線及び道路等公的用地境界側をはじめ、常に良好に行うよう努めるものとする。

- (19) 敷地内に土地の所有者等の氏名、名称、店名、商標及び事業内容等を表示、掲出する為に看板等の屋外広告物を設置する場合には、次のとおり周囲の環境、景観と調和するよう配慮するものとする。
1. 看板等の広告物を設置する場合は、敷地より外に突き出してはならないものとする。
 2. 表示地色に関しては、蛍光塗料の使用や輝度の高い演出を避けたモノトーンを原則とする。
 3. 電飾設備を有する屋外広告物は設置しないものとする。ただし、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。
 4. 掲出できる広告物は1箇所とし、その種類は、建植広告、塀・垣広告及びアーチ広告に限り、それ以外の広告の設置はしないものとする。
 5. 個人向別荘地にあつては、表示面積は0.4平方メートル以内とし、高さは2メートル以内とするものとする。法人向宿泊施設敷地にあつては、表示面積は1平方メートル以内とし、高さは2.5メートル以内とするものとする。ただし、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。
- (20) 建築物やそれに附帯する外部照明系統は、閃光が生じないような光源を選ぶとともに、近隣に余計な光がもれないようにするものとする。また、外部照明は出来るだけ簡素なデザインとし、拡散する光源ではなく、上下にあるいは建物や壁面を照らし出すような手法を取り入れるよう努めるものとする。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、知事の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了の3カ月前までに土地の所有者等の過半数の協定廃止の申し出が委員会になされない場合は、更に10年間有効期間を延長するものとする。以降も同様とする。

(建築基準の協議)

第8条 協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとするとき又は敷地形状を変更しようとするときは、協定事項に違反しないよう計画し、予め当該工事に着手する前に、委員会に建築計画等協議書を提出してその承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するため、ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート建築協定運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名
委員	若干名

- 2 委員は第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
- 3 委員長は委員の互選とし、この協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長、会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 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。
- 6 会計は、この協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第11条 土地の所有者等は、この協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(違反者に対する措置)

第12条 第6条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対しては、委員長は委員会の決定に基づき、工事施工の停止を請求し、かつ相当の猶予期間をつけて当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを文書でもって請求することができる。

- 2 第7条に規定する有効期間内に犯した違反者への措置に関しては、有効期間満了後も前項を準用できるものとする。
- 3 前2項の請求があった場合、違反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13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反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違反者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提訴できるものとする。

- 2 前項の提訴手続き一切に要する費用は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第14条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定又は廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方にこの協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更及び廃止)

第15条 この協定の内容を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請して、その認可を受けなければならない。

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もってその旨を定め、これを特定行政庁に申請して、その認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第16条 この協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有するものとする。

(補 則)

第17条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員並びに協定の運営に関し必要な事項は別に定める。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、認可公告があった日から起算して、3年以内において協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなったときから効力を発する。

(協定書の提出等)

2 この協定書は4部作成し、特定行政庁に提出する。なお、認可公告があった後、協定書の1部は委員長が保管し、その写しを協定者全員に配付するものとする。

(経過措置)

3 委員会が設置されるまでの間、大和ハウス工業株式会社又はこれにより選任されたものは、この協定における委員会の権限を有する。

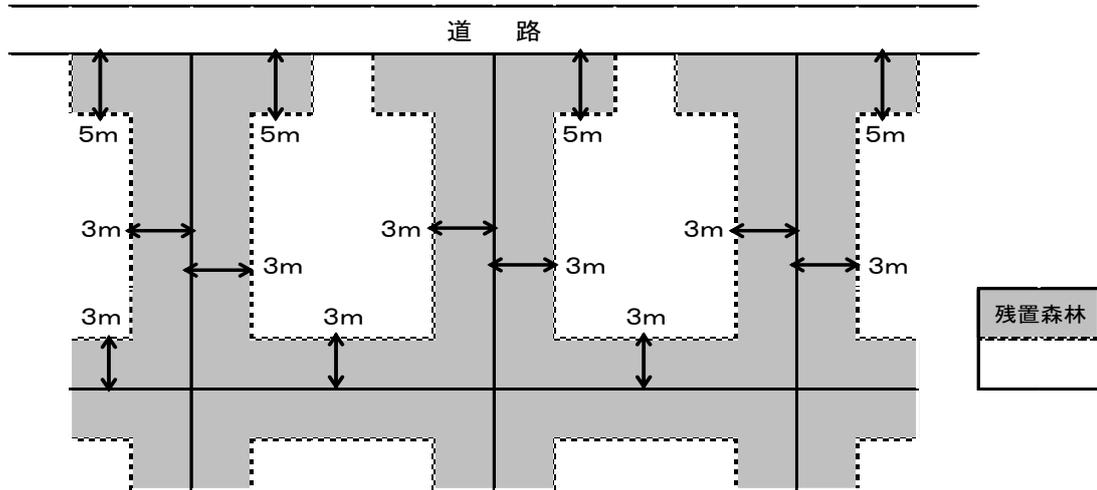
以上のとおり建築協定を締結しま
す。

大阪市西区阿波座 1丁目5番16号
大和ハウス工業株式会社
代表取締役 森本克巳

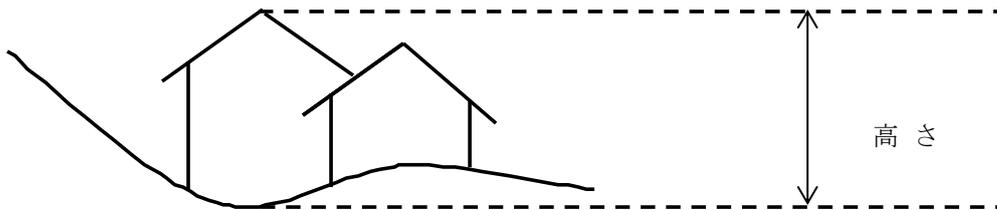
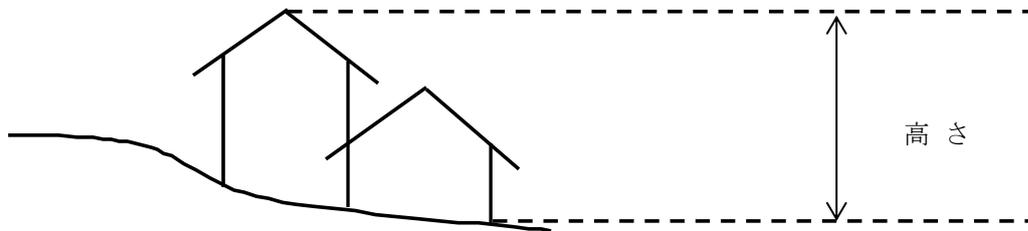
協定第6条に係る解説書

協定第6条の下記各号の解説

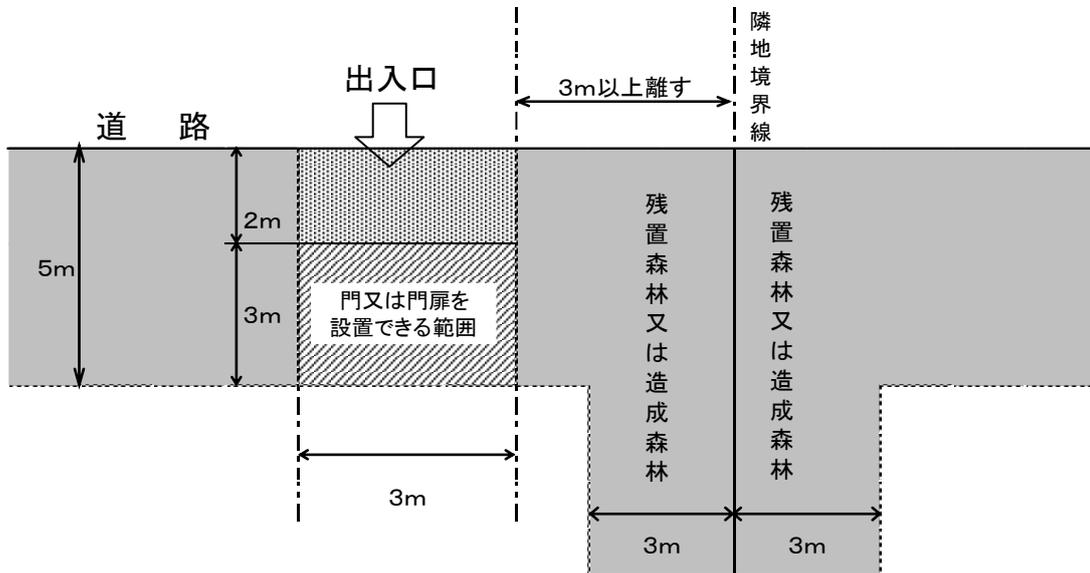
(5)敷地内の残置森林



(9)建築物の高さ 高さの測定例



(16) 出入口



建築協定の運用指針

○建築協定書条文中の用語についての補足

条 項	補 足 内 容
第2条第(3)号「個人向等」	法人が購入して、個人向と同様の利用をするような場合のことをいう。
第6条第(1)号「車庫」	上屋のある場合のことをいう。
第6条第(2)号「駐車場」	上屋のない場合のことをいう。
第6条第(16)号2.「舗装等」	プラスチックなどの舗装もある。

○「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

・第6条第(7)号<アトリエ、工房等の用途を兼ねる住宅>

主に居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるものについては認めることができる。

- (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (3) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

・第6条第(17)号<駐車場を残置森林内に設ける場合。>

造成工事の途上で事業者が先行して駐車スペースを造成しておく（必要箇所のみ）ため、特に特例としてどうしても必要である場合のことをいう。

・第6条第(19)号5<広告物の表示面積の制限>

1. 個人向別荘地については、原則として制限の緩和を認めないものとする。
2. 法人向宿泊施設敷地にアーチ広告を設置する場合で、マイクロバス等の乗り入れにあたって、高さが障害となるときには、高さ2.5メートルの制限の緩和を認めることができる。

○第6条各号の判断基準について

(2) 「敷地の区画・形質の変更はおこなわないものとする。」

- ・「区画の変更」とは、区画の統合又は分割することをいい、区画の統合又は分割はしてはならない。ただし、個人向別荘地においては、2区画を1区画に統合することはできるものとする。2区画を1区画に統合した場合、協定書に定める基準は全て1区画として適用するが、旧隣地境界沿に確保すべき残置森林は、新区画の隣地境界沿に確保するものとする。

(例1) また、2区画を1区画に統合した個人向別荘地は統合する前の区画に分割する場合に限り、再分割できるものとする。その場合、それぞれの区画に協定書に定める残置森林を設けるものとする。

- ・「法人向宿泊施設敷地」は、区画の統合又は分割はしてはならない。

- ・「形質の変更」とは、2mを超える切土又は1mを超える盛土を行うことをいう。

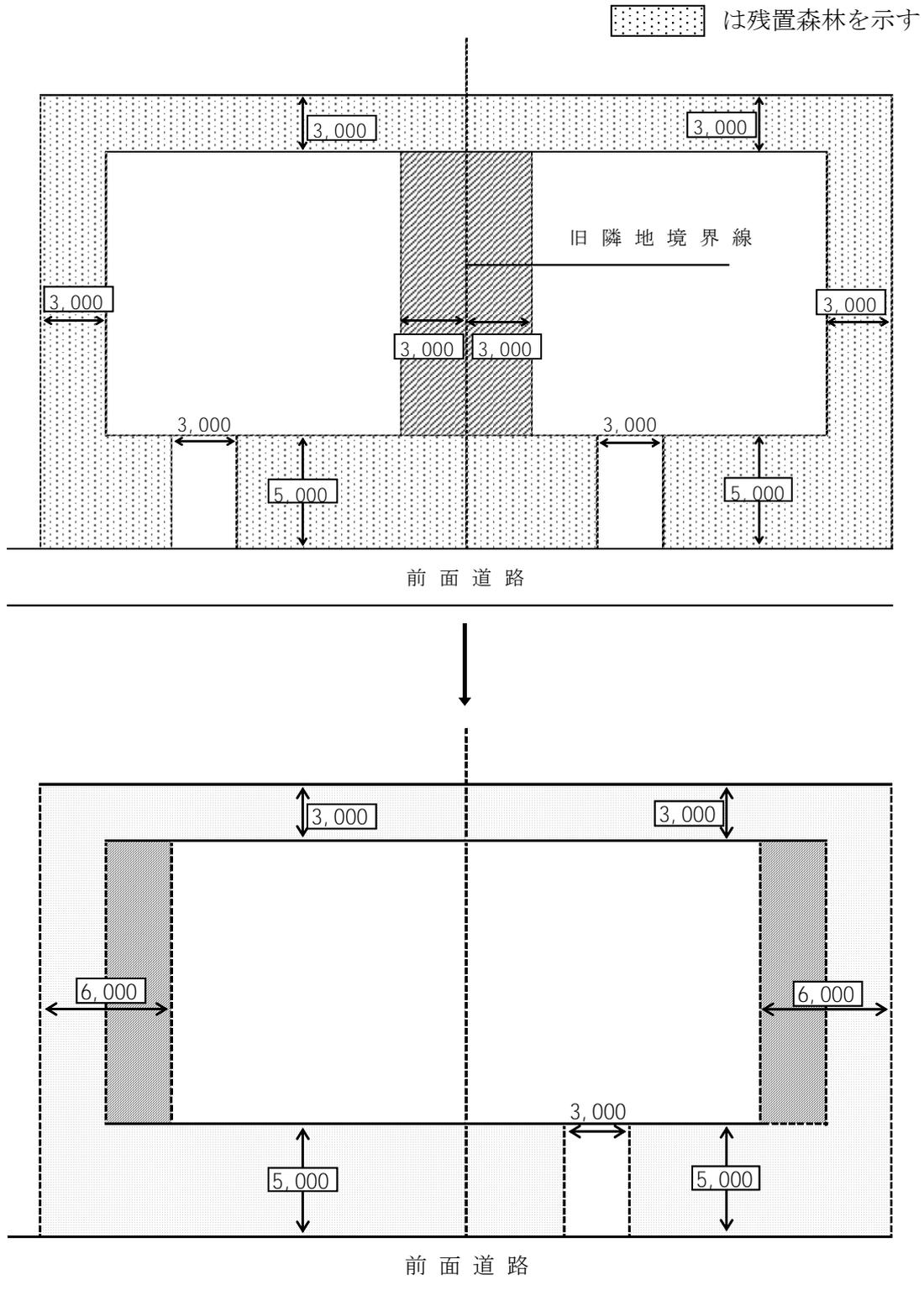
具体的な方針としては、財団法人阿蘇環境デザインセンター発行の「阿蘇リゾート文化圏形成のためのガイドライン(手引書)」のガイドライン8:(建物の設置は、阿蘇の地形を尊重して行うべきで、地表面にそうように建設するとともに、なるべく地表の改変を最小限にとどめるような土工事を行うべきである。また、複数の建築物を配置するときは、等高線での配置を行うべきである。土地の形状にそった建設をすべきであり、特に急傾斜地での建設は極力行わないことが望ましい。)の記載で「片斜面においても片もち梁等による建築物は、必ずしも既存の土地形態にあっていないこと、美観上好ましくないなどからさけることが望ましい」との表現があり、これらを判断の材料とする。

(4)及び(5)

- ・第5条に定める協定の区域図に示した残置森林には、農地法第5条の許可を得た敷地、及び森林法の規定による地域森林計画対象民有林以外の敷地について造成された自然の草生地等も含まれる。即ち、それらの敷地においては森林法の規定による残置森林および造成森林と定められた区域と、自然の草生地が同様の意味をもつ。

○この運用指針は、平成11年3月3日、改正した。

2区画を1区画に統合した場合の残置森林の考え方（例1）



以上