

# 建築工事等に関する規定

## (目的)

第1条 本規定は「ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート」管理規定（以下「管理規定」という。）第14条（使用規定）の規定に基づき、本地内における建築工事の方法等について遵守すべき事項を定め、本地の風景及び自然環境と、居住者相互の秩序と良好な環境を維持することを目的とする。

## (用語の定義)

第2条 本規定において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとし、それ以外については、管理規定に定める用語の意義と同一とする。

- |               |   |
|---------------|---|
| (1) 建築主       | 土地所有者等及び占有者をいう                            |
| (2) 施工業者      | 建築主から第10条記載の工事を請負った者をいう                   |
| (3) 出入口       | 敷地の前面道路からの進入路をいう。                         |
| (4) 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。 |
| (5) 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。     |
| (6) 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。 |

## (本規定の効力及び遵守義務)

第3条 本規定は、土地所有者等の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 占有者は、土地所有者等が本規定に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとする。

## (建築物、敷地に関する基準)

第4条 建築主は、建築及び敷地造成に関し次の事項を遵守しなければならない。

- 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。

- (2) 建築工事に伴いやむを得ず土地の形質を変更する場合は、土砂の流出及び崩壊が発生しないよう安全に留意して施工するものとし、万一、建築工事等に起因して災害が発生した場合は、建築主の責任と負担において、復旧することとする。
- (3) 敷地内の道路側盛土法面は、道路の構造の一部としての機能を持っていることから、当該部分に工作物を設置する場合は、道路に変位等の影響を及ぼすことがないように、法面を保護する等の対策を講じること。万が一、保護等を行わずに工作物を設置し、道路又は道路の構造の一部に影響が生じた場合、当該工事を行った敷地の建築主の負担と責任により復旧することとする。
- (4) 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こととする。
- (5) 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建築協定第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。
- (6) 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。
- (7) トレーラーハウス等の移動式住居は設置できないものとする。
- (8) 建築時において各敷地には必ず1台以上の駐車場を設置する。
- (9) 建物の着工前には必ず地盤調査を行い、地耐力に合致した基礎とする。
- (10) 建築協定第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こととする。
- (11) 道路境界線から幅おおむね5メートルの範囲（ただし建築協定(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。
- (12) 建築物の建築面積に対する割合（建ぺい率）は、個人向別荘地については百分の二十五を、法人向宿泊施設については百分の三十を超えてはならないものとする。
- (13) 建築物の高さ（この号において「建築物の高さ」とは建築基準法施行令第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、建築基準法第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。

- (14) 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。
- (15) 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。
- (16) 建築物の形態及び意匠並びに外装は、周囲の景観と調和するよう配慮するものとする。
- (17) 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。
- (18) 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。
- (19) 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。
- (20) 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。
- (21) 施工業者は、建築基準法・労働基準法で定められた標識以外の、広告に類するものは事業主の許可なく設置できないこととする。
- (22) 敷地境界杭を破損又は一時移設した場合、建築主の責任と負担において復元することとする。

- (23) 法令による審査に合格した建築物であっても、日照・排水・騒音等に関して争いが起る場合があるので、このような場合は当事者間で解決することとする。

### (届出の義務)

第5条 建築主は、立木の伐採、建築物の建築及び増改築をする場合は、次の手続きを行わなければならない。

- (1) 森林法第10条の8第1項(伐採及び伐採後の造林の届出)による届出を、伐採を開始する90日～30日前迄に阿蘇市長へ届出なければならない。

※森林法施行規則(昭和26年8月1日農林省令第54号)第7条

- (2) 建築基準法第6条(建築物の建築等に関する申請及び確認)又は同法第6条の2(国土交通大臣等の指定を受けた者による確認)による確認申請を申請し確認済証の交付を受けなければならない。

- (3) 建築基準法第15条第1項(届出及び統計)による届出を確認申請時併せて届出なければならない。

- (4) 本地は、阿蘇くじゅう国立公園普通地域に指定されているため、高さ13m又は延べ床面積1,000㎡以上の建築物を新築、改築又は増築しようとする者は、熊本県知事宛てに届出なければならない。

### (リサイクルハウスの使用)

第6条 建築主は、リサイクルハウスの使用にあたっては、事業主が別途定める「リサイクルハウス維持管理規定」を遵守しなければならない。

### (汚水処理施設、温泉施設、その他共用施設)

第7条 事業主が、敷地の隣接地又は隣接する道路に、汚水処理施設、温泉施設、その他共用施設を設置(増設を含む)又は撤去しようとするときは、事業主は事前に書面にて施工主に通知の上、これを行うものとする。

- 2 境界線付近の敷地内に共同排水溝・管の設置(増設を含む)又は撤去をしようとするときは、事業主は事前に書面にて建築主に通知の上、これを行うものとする。

- 3 敷地内の各施設の引込み管の移動は禁止するものとし、温泉等のメーターボックスは止水栓より後方1m以内の検針しやすい場所に設置するものとする。なお、その前面には遮蔽物を設けないものとする。

### (看板等)

第8条 敷地内に看板等を設置しようとする者は、あらかじめ書面により事業主に申請し、その承認を得なければならない。但し、事業主については、この限りではない。

2 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。(建築協定第6条参照)

- (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、高さは接地面より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。

3 第1項の承認を得られていない看板等につき、事業主が撤去を申し出た場合は、施工主は、即座に応じなければならない。

### (工 事)

第9条 次の各号に規定する工事を行う土地所有者等は、次項で定める届出を事業主へ申請し、その承認を得なければならない。

- (1) 立木の伐採及び敷地造成工事
- (2) 建物建築工事
- (3) 外構及び造園工事
- (4) 増改築工事
- (5) 車庫・倉庫等附属建築物工事

- 2 建築主は、第5条の届出手続きを行う10日前までに、別紙「敷地造成及び建築工事等事前協議書」及び工事図書等を事業主へ提出し承認を受けなければならない。
- 3 建築主は、第5条の届出手続き完了後、工事着工の10日前までに別紙「敷地造成及び建築工事等着工届」及び第5条の手続き完了を証する書面、工事図書等の写しを事業主に提出し承認を受けなければならない。
- 4 第2項及び第3項の届出の内容が各法令及び本規定に抵触している場合、事業主は施工主に対し必要な是正を命じることができる。
- 5 第1項の工事を行った土地所有者等は、工事完了後10日以内に別紙「敷地造成及び建築工事等完了届」を事業主に申請し、現場立合の上その承認を得なければならない。
- 6 事業主は、第1項の工事を行う施工業者が事業主より工事着工前に「敷地造成及び建築工事等事前協議書」・「敷地造成及び建築工事等着工届」の承認を受けずに工事着手した場合、または届出の内容に相違した工事を行っていると判断した場合、汚水処理施設等の使用を停止できるものとする。
- 7 建築主は、施工業者に本規定並びに諸規定及び事業主が別途定める「ロイヤルシティ阿蘇一の宮リゾート管理に関する諸規定集の手引き」の内容を周知し、それらを遵守させなければならない。

#### (共用施設維持管理協力費及び工事保証金)

- 第10条 前条に定める工事を行う施工業者は、工事着工の10日前までに共用施設維持管理協力費及び工事保証金を事業主に納入しなければならない。但し、事業主又は事業主が指定する業者に施工させる場合はこの限りでない。
- 2 共用施設維持管理協力費は、共用施設の内、道路、住区案内板の維持補修、その他管理を行う費用に充当するものとし、理由の如何を問わず返金しない。
  - 3 工事保証金は、施工業者が工事施工中に共用施設、隣接地その他を破損又は汚損し、改善もしくは修繕を行っていないと事業主が判断した場合、事業主が施工業者に代わって改善又は修繕を行うものとし、それに要した費用に充当する。
  - 4 工事保証金は、事業主が工事完了確認後、残余金がある場合は、これを無利息で施工業者に返還し、不足を生じた場合は、施工業者に必要な負担を求めるものとする。この場合、施工業者が負担の求めに応じないときは、建築主に負担を求めるものとする。
  - 5 共用施設維持管理協力費及び工事保証金の額は、工事種別により、次のとおり定めるものとし、経済変動その他の事由により維持管理の遂行に支障をきたすことが明らかになった場合、事業主は書面をもって建築主に通知の上、金額を変更できるものとする。

工事種別	共用施設維持管理協力費	工事保証金	合 計
建物建築工事	200,000円	100,000円	300,000円
上記以外の工事	30,000円	100,000円	130,000円

(工事保証金以外は消費税が別途必要)

**(定めのない事項)**

第11条 本規定に定めのない事項及び新たに必要となった事項の決定、又は条項の改定については、関係法令及び社会通念の範囲内で事業主が定めることとする。なお、事業主は改定内容を書面にて、土地所有者等の届出済の住所に送付することによって施行できるものとする。