

海 咲 ヒ ル ズ
建 築 協 定 書

海咲ヒルズ建築協定委員会

「海咲ヒルズ建築協定書」

(目的)

第1条 この協定書は、建築基準法第69条及びこれに基づく延岡市建築協定条例第2条の規定に基づき、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、意匠及び建築設備に関する基準を定め、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。

(定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、「海咲ヒルズ建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第5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又は借地権を有する者（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。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

(建築協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙建築協定区域図に定める区域内とする。

(建築物及び敷地に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は、造成分譲時の1区画1棟（用途上不可分の附属建築物を除く。）とし、敷地は再分割できないものとする。ただし、2区画以上を1区画とすることは、この限りではない。また、宅地番号70と集会所用地は適用除外とする。
- (2) 敷地の形状及び地盤高は変更してはならない。ただし、駐車場及び出入り口の部分についてはこの限りではない。
- (3) 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1.0m以上、背割線までの距離は1.2m以上、主要な道路境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、敷地形状が変形している建築協定区域図の宅地番号1-1、

10-125、11-126、11-136、12-1、12-2、12-6、13-150、13-152は建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から後退距離をすべて1.0m以上とする。

また、建築物の部分が各号の一に該当する場合は、適用除外とする。

イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるとき。

ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0m²以内であるとき。

ハ 建築協定区域図の中の店舗用地及び集会所用地に建築する建築物。

(4) 建築物の高さは地盤面から10.0m以内とする。

(5) 建築物の用途は、一戸建ての住宅もしくは2所帯の長屋とする。ただし、2所帯長屋は建築協定区域図の1街区から5街区の範囲のみ許可し、他の街区は一切その建築を認めない。

また、集会所用地については、公共の利便を最優先し、如何なる個人、法人にかかわらず集会所の用途を満たさない建築物の建設はできないものとする。

(6) 建築物及び附属建築物（門及び塀を含む。）の色彩及び意匠は、原色や極彩色を避け、良好な住宅地に調和するものでなければならない。

(7) 敷地境界については、ブロック塀、金属製フェンス等を原則として禁止し、生垣又は木製フェンス等を設置することにより、住環境を損なわないように努めるものとする。ただし、危険防止など、止むをえない場合はこの限りではない。

(8) 敷地内に引き込む電線等は専用の住宅用鋼管引込小柱（指定品）を設置し、引き込むものとする。

ただし、既設の鋼管に物理的に収納不可能な場合はこの限りではない。

（緑化に関する事項）

第7条 協定区域内の敷地には植樹を行い、緑化に努めるものとする。

（運営委員会）

第8条 1 この協定の運営に関する事項を適切に処理するため、海峽ヒルズ建築協定委員会（以下「運営委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、協定区域内の土地の所有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、1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。

4 委員は、再任されることができる。

(役員)

- 第9条 1 委員会に、委員長1名、副委員長1名を置く。
- 2 委員長、副委員長は、自治会総会において出席者の過半数の賛同をもって選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 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、副委員長がその事務を代理する。
- 5 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を延岡市長に報告する。

(委任)

- 第10条 前二条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

(違反者に対する措置)

- 第11条 1 委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。
- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

- 第12条 1 委員長は、違反者が、前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、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なさしめることを、裁判所に請求することができる。
- 2 前項の訴訟手続きに要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

- 第13条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は借地権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

- 第14条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを延岡市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第15条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを延岡市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(効力の継承)

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があるものとする。

(有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、延岡市長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ヶ月前までに協定者の過半数の合意による協定廃止の申し出がない場合は、さらに10年間有効期間を延長する。

なお、この協定の有効期間の満了後においても、当該有効期間内にした行為に対する第11条及び第12条の適用については、なおその効力を有する。

附 則

(効力の発生)

- 1 この協定は、延岡市長の認可公告があった日から効力を発する。
- 2 この協定書は、一部を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配布するものとする。

建築協定書を受領し、協定を遵守するものとします。

平成 年 月 日

協定者 住所
氏名

建築協定書6条2項の補足説明

1. 基本的には現状の擁壁を取り壊すことはできないし、又取り壊して他の方法に変更することもできないものとしします。
2. 現状の出来上がり宅地は門扉、アプローチ、又は駐車場の位置を想定し、入り口部分には擁壁を作っておりませんが、どうしても間口が不足する場合は上記1.の規定にかかわらず最小限の範囲内で擁壁を取り壊し間口を広げることとはできることとしします。
3. 既設擁壁のある場合で境界土留擁壁を新たに作る時は、既設擁壁を取り壊してはならないものとしします。境界土留擁壁を作る場合は既設擁壁の上にするようにして下さい。

●既設擁壁解体制限について

原則的には、既設擁壁の解体はできないこととしております。

特例として、駐車場やアプローチなどでの設置のため、やむをえない場合は、現状擁壁のない部分（駐車場・アプローチ想定部分）より連続して、最小限の範囲で解体することとはできるとしております。

下記の概念図の内、A部分については必要最小限で許可。現状擁壁の無い部分より連続していないB・C部分については、平成20年度以降はいかなる場合でも不許可です。

概念図

