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、第１条位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定し別荘地としての環境　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、「ロイヤルシティ別府湾杵築リゾート」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権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「所有権者等」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処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によらなければならない。

（協定の区域）

第５条　この協定の対象区域（以下「協定区域」という。）はロイヤルシティ別府湾杵築リゾート内の１番街区から６番街区とし、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（ポンプ場施設用地含む）・温泉施設用地・及び道路・公園等の公共施設は除いた区域とする。（別紙協定の街区図とおり）

（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。

⑴　建築物は、１区画につき１戸建とすること。ただし、車庫及び倉庫等の用途上不可分な付属建築物（以下「付属建築物」という。）においては、この限りでない。

⑵　敷地の形質の変更は認めない。ただし、建築基礎工事及び駐車場、出入口の部分についてはこの限りでない。

⑶　別荘地環境保全及び汚水能力の関係上、土地の分割はしてはならない。

⑷　協定の街区図に示した残地森林部については、建築してはならない。

⑸　敷地内に植生する立木の伐採は、その敷地面積の３０％までとし、残りは現状のまま自然状態で保全に努めなければならない。

⑹　個人向別荘地について

（イ）建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）

敷地面積が５００㎡を超える場合　　　　十分の三

敷地面積が５００㎡以下の場合　　　　　十分の四

（ロ）建築物の用途は専用住宅とし、地階を除く階数は２までとする。

ただし、第１０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、この限りではない。

⑺　法人向別荘地について

（イ）建築面積の敷地に対する割合（建ぺい率）十分の三

（ロ）建築物については、保養所及び研修所等とし、建物の高さは１３メートルまでとする。

⑻　道路斜線、北側斜線及びそれぞれの緩和規定については、別表のとおりとする。

⑼　建築物（付属建築物は除く）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。

⑽　周辺の環境や風紀を乱すおそれのある建築物は、一切建築出来ないものとする。

⑾　建物の外壁、屋根の色彩及び外観は周囲の自然環境に調和したものにすること。

⑿　塀、その他の囲いは出来るだけ設けないものとするが、止むを得ず設ける場合は、生垣、木柵又は自然石による石垣等で自然に調和したものとすること。

⒀　建築物等の雨水処理については、宅地外へ放流すること。

⒁　斜面宅地の建築荷重は、５００kg/㎡迄とする。

但し、建築荷重が５００kg/㎡を超える場合は、地質調査等を行い、すべりに影響のない杭基礎等として設計すること。

（有効期間）

第７条　　この協定の有効期間は、認可公告のあった日から１０年とする。

ただし、違反者の措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

２．　この協定の有効期間満了前に過半数の所有権者から、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。

３．　この協定は認可公告のあった日以後において、協定区域内の所有権者等になった者に対してもその効力があるものとする。

（違反者の措置）

第８条　　第６条の規定に違反した者のあった場合は、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所有権者等は、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条に規定する請求があった場合で、当該所有権者等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所有権者の費用をもって第三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、当該所有者等の負担とする。

（運営委員会）

第１０条　この協定の運営に関す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任期間とする。

５．委員は、再任されることができる。

（役　　員）

第１１条　　委員会に役員として、委員長１名、副委員長１名、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。

（補　　足）

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。

（付　　則）

第１３条　　この協定は、認可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。

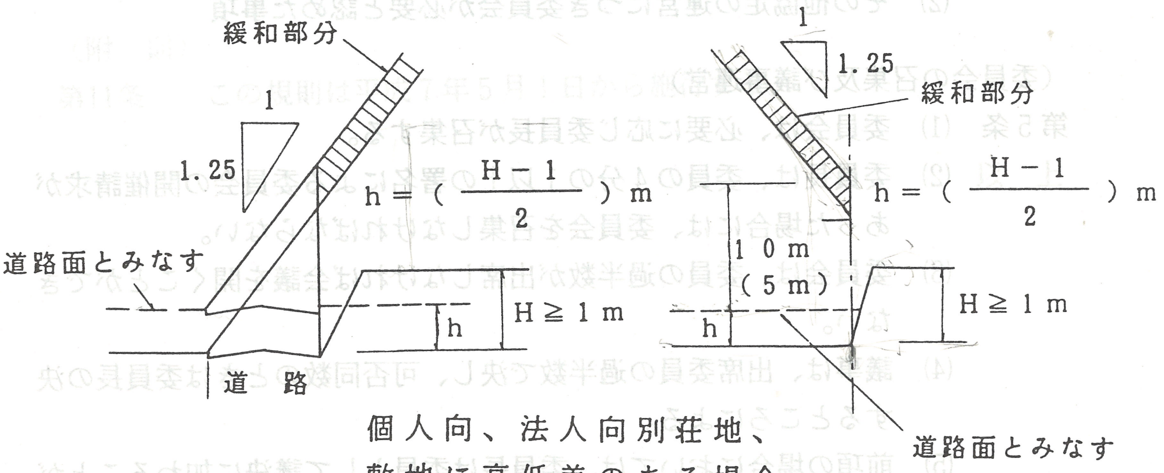
以　　上

別 表

高さ制限

区　分	道 路 斜 線	北 側 斜 線
個人向別荘地	１：１．２５	５ｍ＋（１：１．２５）
法人向別荘地	１：１．２５	１０ｍ＋（１：１．２５）

ただし、上記の比は道路斜線においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離と当該部分の高さとの比とし、北側斜線においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離と当該部分の高さとの比とする。



個人向、法人向別荘地、
敷地に高低差のある場合

建築協定運営委員会規則

（趣　旨）

第１条　　この規則は、ロイヤルシティ別府湾杵築リゾート建築協定（以下「協定」という。）第１０条第１項の規定に基づき、協定運営委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営及び議事に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員の選出及び定数）

第２条　委員は、別紙に定める街区ごとに、協定者の互選により１名ずつ選出するものとし、定数は、６名とする。（10 ページ協定の街区図参照）

（委員の辞任）

第３条　　委員が辞任しようとするときは、委員会の許可を受けなければならない。

（所掌事務）

第４条　　委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

（１）協定により委員会に委任された事項

（２）その他協定の運営につき委員会が必要と認めた事項

（委員会の招集及び議事運営）

第５条　（１）委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

（２）委員長は、委員の４分の１以上の署名による委員会の開催請求があった場合には、委員会を招集しなければならない。

（３）委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

（４）議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

（５）前項の場合においては、委員長は委員として議決に加わることができない。

（除　　付）

第６条　議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加えることができない。

（関係者の出席）

第７条　委員長は、必要があると認めたときは、委員長に関係者の出席を求め、説明、又は意見を聞くことができる。

（遵守義務等）

第８条 （１） 委員会が所掌事務につき決定するに当たっては、協定の目的にかんがみ、協定者の生活感情をも考慮し、その決定を行なわなければならない。

（２） 協議のととのった事項については、委員長はその結果をすみやかに知事、又は関係者に報告、又は連絡をしなければならない。

（３） 委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後も同様とする。

（事務処理）

第９条 委員会の事務を処理するため、委員長は当該事務について担当者を委嘱することができる。

（委　任）

第１０条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、委員長が委員会の意見を聞いて定める。

（附　則）

第１１条この規則は平成７年５月１日から施行する。

以上

緑 化 協 定 書

（目　　的）

第１条　　この協定は、都市緑地保全法（昭和 48 年法律第 20 条第 1 項）の規定に基づき、第 3 条に定める区域内に於ける緑化に関する事項を定めることより、当該区域内の緑化を図り、もって別荘地として良好な生活環境の確保に寄与することを目的とする。

（名　　称）

第２条　　この協定はロイヤルシティ別府湾杵築リゾート緑化協定（以下「協定」）と称する。

（協定区域）

第３条　　この協定の対象区域（以下「協定区域」という。）は、別添図面に表示する区域とする。（17 ページ「協定の区域図」参照）

（緑化に関する手引き）

第４条　　協定区域内の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権、又は賃貸権を有する者（以下「土地所有者等」という。）はその所有地、又は地上権若しくは賃借権を有する土地に常緑高木を主体に、できるだけ多くの樹木等を植栽するよう努めなければならない。又樹木の選定に当たっては、郷土にふさわしい樹木のうち管理が容易なものを選定するものとしその主なる適木は次のとおりとする。

１．樹木等の種類

あらかし、うめ、おおむらさきつつじ、かいずかいぶき、かなめもち、きんもくせい、くるめつつじ、くすの木、さんごじゅ、さつき、つげ、ひいらぎ、ひらどつつじ、まさき、まき、むくげ、まつ、もっこく、やまもも、ひいらぎもくせい、ねずみもち、きょうちくとう

２．樹木等を植栽する場所

それぞれの敷地の外周部で、つとめて道路、その他公衆がりようする場所から望見できるところとする。

３．かき又はさくの構造

かき又はさくを新設する場合は、生垣又は見透しの妨げとならない構造その高さは 2.0 メートル以下とする。

４．樹木等の維持管理

（１）　土地所有者等は、入居まで雑草の除去等、敷地の管理をしなければならない。

（２）　土地所有者等は、樹木の健全な育成を図るため、剪定整枝及び病害虫の駆除を定期的に行い、その維持管理に努めなければならない。

（３）　土地所有者は、この協定に基づいて植栽した樹木（生垣の用に供しているものを含む）をみだりに取り除いてはならない。又枯損した場合は枯損した樹木に類似の樹木を捕植するものとする。

５．その他緑化に関する事項

（１）建築の際の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。

（２）緑の緩衝帯（巾約 2.0 メートル、17 ページ「協定の区域図」参照）

（猶予期間）

第５条　　樹木等の植栽及び生垣の設置は、土地所有者等の住居等完成後 2 年以内に完了するものとする。

（協定の有効期間）

第６条　　この協定の有効期間は、法第 16 条第 2 項の規定により許可の公告があった日から 10 年間とする。

（協定の変更及び廃止）

第７条

（１）効力が生じた前日において、この協定を変更し、又は廃止しようとする場合は、杵築市長の認可を受けなければならない。

（２）効力が生じた日以後において、この協定を変更しようとするときは、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、杵築市長の認可を受けなければならない。

（３）効力が生じた日以後において、この協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、杵築市長の認可を受けなければならない。

（協定に違反した場合の措置）

第８条　　この協定に違反した場合の措置については、次条に定める緑化協定委員会が別にこれを定める。

（緑化協定者会）

第９条

（１）　効力が生じた日以後においては、この協定の適切な実施をはかるため土地所有者等全員ならびに別荘地管理関係者により構成する緑化協定委員会を設けるものとする。

（２）　前項の緑化協定委員会の運営については、別に定める。

（所有者の譲渡等の際の措置）

第１０条　土地所有者等は、所有者、地上権若しくは借地権を設定したときは、新たに土地所有者等となった者に対し、この協定の内容を詳しく説明するとともに、本協定書の写しを譲りわたさなければならない。

（付　則）

第１１条　この協定書は、３部作成し、２部を杵築市長に提出し、１部を緑化協定委員会の委員長が保管し、その写しを全員に配布する。

以　上

緑化協定運営委員会規則

（趣　旨）

第１条　この規則は、ロイヤルシティ別府湾杵築リゾート緑化協定（以下「協定」という）第９条第２項の規定に基づき、協定委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営及び議事に関し、必要な事項を定めるものとする。

（委員会の組織及び委員の任期）

第２条

１．（１）委員は、建築協定運営委員会の委員が兼務する。

（２）委員会には、委員長１名、副委員長１名、会計委員１名を置く。
ただし、兼任を妨げない。

（３）委員長は、委員の互選により定めるものとし、委員会運営のための事務を統轄する

（４）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。

（５）副委員長は、委員長に事故があるときは、その職務を代行する。

（６）会計委員は、委員会の経理に関する事務を処理する。

２．委員の任期は２年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

(委員の任期)

第3条　委員が辞任しようとするときは、委員会の許可を受けなければならない。

（所掌事務）

第4条　委員会の所掌事務は次のとおりとする。

（３）協定により委員会に委任された事項。

（４）緑化協定の違反者に対する措置。

（５）その他協定の実施に関する事項

（委員会の招集及び議事運営）

第5条　委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

１．委員長は、委員の４分の１以上の署名による委員会の開催請求があった場合には、委員会を招集しなければならない。

２．委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

３．議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

４．　前項の場合において、委員長は委員として議決に加わることができない。

（除　付）

第６条　議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができない。

（関係者の出席）

第７条　委員長は、必要があると認めたときは、委員会に関係者の出席を求め、説明、又は意見を聞くことができる。

（遵守義務等）

第８条　委員会が所掌事務につき決定するに当たっては、協定の目的にかんがみ、協定者の生活感情をも考慮し、その決定を行わなければならない。

１．　協議のととのった事項については、委員長はその結果をすみやかに杵築市長、又は関係者に報告、又は連絡しなければならない。

２．　委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後も又同様とする。

（事務処理）

第９条　委員会の事務を処理するため、委員長は当該事務について担当者を委嘱することができる。

（委　任）

第１０条　この規則に定めるもののほか必要な事項については、委員長が委員会の意見を聞いて定める。

（付　則）

第１１条　この規則は平成７年5月1日から施行する。

以　上

緑化協定運営要綱

第１条　この要綱は、ロイヤルシティ別府湾杵築リゾート協定運営委員会規則第４条の規定に基づき、適正な施工及び管理をするために必要な事項を定めるものとする。

第２条　協定者は、原則として建築物を建築する際、あらかじめ植栽計画図を委員長に提示しなければならない。

１．委員長は、前項の計画図が提示された場合は、協定事項に適合しているかどうかを確認し、協定者に対し積極的に緑化に努めるように、指導しなければならない。

第３条　この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合委員会は違反者に対して相当の猶予期間を定めて協定内容の実現に必要な措置をとるよう文書等をもって申し入れるものとする。

１．前項の申し入があった場合、違反者はこれに従わなければならない。

２．違反者が第１項の申し入れに従わない場合、委員会は協定内容の実現を求める訴え等を行なうことができる。

３．前項の訴え等に要する費用は、違反者の負担とする。

第４条　委員会は必要に応じ樹木の剪定時期、方法、施肥の方法、病害虫駆除方法等、関係機関に意見を求め、協定者全員に回覧等の方法により告知するものとする。

以　上

各 種 料 金 表

（［3］工事保証金以外は、消費税等が別途必要です）

［１］管理費

建築前	２，０００ 円／月／敷地
建築後	２，０００ 円／月／敷地

［２］施設管理分担金

施設管理分担金	３００，０００ 円／敷地（土地購入時）

［３］共用施設維持管理協力費及び工事保証金

工事種別	共用施設維持管理協力費	工事保証金	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

［4］水道使用料等

水道加入金※1	80,000 円
水道基本使用料（10 ㎥以下）	1,600 円/月
水道超過使用料（10 ㎥を越える部分）	160 円/㎥
臨時用水道基本使用料（10 ㎥以下）※2	50,000 円
臨時用超過使用料（10 ㎥を越える部分）※2	320 円/㎥
水道休止時基本料金　（1 年以上 2 年未満休止時）	800 円/月
水道計量器損料	300 円/月

※１：使用開始時に必要　※２建築工事時使用の水道使用料として

［５］汚水処理施設分担金

汚水処理施設分担金	１００，０００円／敷地 （施設使用（開始・休止）届を行う 10 日前までに）

［６］汚水処理施設使用料等

種別（１敷地当り）	汚水処理施設維持管理協力費	汚水基本使用料（水量が 10 ㎥以下）	超過使用料（水量が 10 ㎥超え）
建物建築前	８００円／月額	—	—
建物建築後	８００円／月額	２，０００円/月額	２３０円/㎥

［７］温泉利用一時金

温泉利用一時金	１，２００，０００円／敷地（土地購入時）

［８］温泉利用一時金の更新

更新料	３００，０００円／敷地(給湯開始日より 10 年毎)

温泉利用一時金は給湯開始日より 10 年間の利用分担金であり、10 年目以降については 10 年毎に更新料として３００，０００円を一括して納入するものとする。

［９］温泉使用料

種別（１敷地当り）	使用料
温泉基本使用料（使用量 10m^{3}以下）	３，０００円／月
温泉超過使用料	３００円／m^3
温泉休止時基本料（１年以上２年未満休止の場合）	１，５００円／月
温泉計量器損料	３００円／月

改定履歴

●平成 22 年 4 月 1 日改定
●平成 27 年 4 月 1 日修正
「管理規定」
・第 8 条　（届出様式の変更）
・第 10 条　（８）追加
「建築工事に関する規定」
・第５条　（届出項目の追加・修正）
・第９条　（改訂）
・第 10 条 第 1 項臨時用水道に関する条文追記
第 6 項・第 7 項・第 8 項追加
「水道使用規定」
・第 14 条　（届出様式の変更）
「汚水処理施設使用規定」
・第５条　（届出様式の変更）
「温泉使用規定」
・第８条　（届出様式の変更）
●平成 29 年 10 月 1 日修正
「管理規定」
・第６条　（遅延損害金）第５項年利計算の1年を365日に規定
第 7 条　（通知義務）第４項　森林法森林法第 10 条の 7 の２
・「地域森林計画対象民有林届出制度」に関する規定を追加
「建築工事に関する規定」
・第 2 条　（用語の定義）「施工主」→「建築主」に変更
・第４条　(13)「最低地盤高」→「最低露出地盤面」に変更
「水道使用規定」
・第 36 条（遅延損害金）　年利計算の 1 年を 365 日に規定
「汚水処理施設使用規定」
・第 12 条　（遅延損害金）　年利計算の 1 年を 365 日に規定
「温泉使用規定」
・第 20 条　（遅延損害金）　年利計算の 1 年を 365 日に規定
●平成 30 年 8 月 1 日
「建築工事に関する規定」
・　第 5 条　（届出の義務）　伐採届の提出条文の追加