

「イトーピアあずま」建築協定書

伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠」という）は、自己が所有する「イトーピアあずま」内の第3条に規定する住宅地（以下「協定区域」という）において、以下の通り建築協定（以下「本協定」という）を定める。

第1条（目的）

本協定は、第3条に定める協定区域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設けることにより、住宅地としての快適な住環境の維持増進を図ることを目的とする。

第2条（用語の定義）

本協定における用語の定義は、建築基準法（法律第201号、以下「法」という）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、以下「政令」という）によるものとする。

第3条（協定区域）

協定区域は、伊藤忠が所有する茨城県稲敷郡東村大字光葉1番15号外の「イトーピアあずま」の住宅地（別添図面参照）とし、集合住宅用地、污水处理用地、集会所用地、商業用地、ガス基地用地、公園、緑地、道路除くものとする。

第4条（効力）

本協定は、第5条の有効期間内において、協定区域内の新たな土地の所有者（当該所有者の承継人並びに借地権者等を含む。以下「土地の所有者等」という）になった者に対しても、その効力を有するものとする。

第5条（有効期間）

- 本協定の有効期間は、本協定内容につき茨城県知事の認可の公告があった日から10年間とする。但し、本協定の違反に関する規定は、有効期間満了後といえどもなお効力を有するものとする。
- 前項の期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から本協定の継続について異議の申出がない場合は、期間満了の翌日から起算して引き続き同一条件により本協定は更新されるものとする。
- 前項の規定は、それ以後においても適用するものとする。

第6条（変更及び廃止）

- 本協定の協定区域、有効期間、建築物等の基準又は違反に対する措置を変更する場合は、土地の所有者等の全員の合意によらなければならないものとする。
- 本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によらなければならないものとする。

第7条（建築物等の基準）

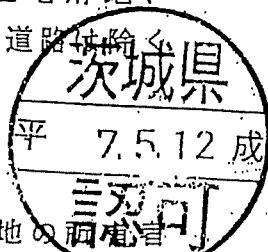
協定区域内の建築物の敷地、建築物等の位置、垣・柵等の囲障等の設置、建築物の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、建築物の階数、色彩及び広告物に関する基準については、別添の基準表に掲げるものとする。

第8条（運営委員会）

- 本協定の運営に関する事項を処理するため、建築協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置するものとする。
- 委員会は、土地の所有者等の互選により、選出された委員若干名をもって組織するものとする。
- 委員の任期は2年間とする。但し、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。
- 委員は、再任を妨げないものとする。

第9条（役員）

- 委員会に次の役員を置くものとする。
 - 委員長 1名
 - 副委員長 1名
 - 会計 1名
 - その他委員会で必要と認められる役員
- 委員長は、委員の互選により選出するものとする。
- 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱するものとする。
- 副委員長は、委員長を補佐するとともに委員長に事故あるときは、これを代理するものとする。
- 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、速やかにその旨を東村長に届出なければならないものとする。



第10条 (建築等の承認・届出)

1. 土地の所有者等は、法による建築確認申請を行政官庁に提出するにあたって、事前にその建築計画(変更)協議書を委員会に提出し承認を得なければならないものとする。尚、その建築計画(変更)協議書は別添の形式とする。
2. 土地の所有者等は、法による建築確認申請を必要としない場合においても、本協定に基準で定める項目に該当する工事等を行うときは、事前にその計画を委員会に届出なければならないものとする。

第11条 (権利移転の届出)

土地の所有者等が自己の土地を第三者に貸与或いは譲渡するときは、新たな土地の所有者等となるその第三者の氏名等を、速やかに委員会に届出なければならないものとする。

第12条 (第三者への承継)

土地の所有者等が自己の宅地を第三者に貸与或いは譲渡するときは、新たな土地の所有者等となるその第三者に対し、本協定書の写しを譲り渡し、本協定の内容を承継しなければならないものとする。

第13条 (違反に対する措置)

1. 本協定の第7条の規定に違反する者があった場合、委員長は、委員会の決定に基づいて、違反者に対して施工の停止、計画の変更或いは建築物の撤去を請求する等、当該違反行為を是正するための必要な措置を講ずることができるものとする。
2. 前項の請求があった場合、違反者は、直ちにこれに従い是正措置を講じなければならないものとする。

第14条 (裁判所への提訴)

1. 本協定に違反する者が、委員会の決定に基づく前条第1項に規定する請求に従わない場合、委員長は、その強制履行又は違反者の費用負担で第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができるものとする。
2. 前項の提訴手続き等に要した費用は、当該違反者が負担しなければならないものとする。

第15条 (適用除外)

土地及び建物の販売に必要な事務所、或いは造成工事、建築物等の建築工事に係わる仮設建築物及びその用に供する敷地については、本協定の適用は除外するものとする。

第16条 (補則)

本協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、経理等に関して必要な事項は、委員会が別にこれを定めるものとする。

(付則)

1. 本協定は、知事の認可の日以降協定区域内に、二以上の土地の所有者等が存することになった日から発効するものとする。
2. 建築協定認可通知書は、委員会が保管し、その写しを土地の所有者全員に配布し、土地の所有者等はこれを保管するものとする。
3. 本協定の、第8条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、伊藤忠が委員会を代行し、本協定の運営に関する一切の事項を処理するものとする。

以上

平成 年 月 日

土地所有者

東京都港区北青山2丁目5番1号

伊藤忠商事株式会社

代表取締役 緒方 威

所有土地

茨城県稲敷郡東村大字光葉1番15号外

(別添図面の通り)

茨城県知事の認可

認可日 平成 年 月 日

認可番号 建指 第 号

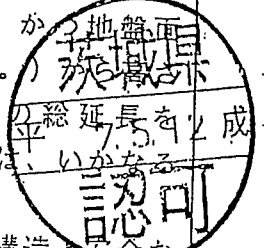


(基準表)

項 目	基 準
1. 敷 地	(1) 伊藤忠からの引渡し時における区画及び形質を変更することはできない。但し、次に掲げるものを除く。 ①同一の土地所有者等に属する連続した区画を一敷地として利用する場合。 ②出入口又は駐車スペース等の確保に必要な場合。 ③庭又は花壇等を造るために必要な切盛土等。 ④住民の利便のために供する施設を設置するために、公共公益団体が行う場合。 (2) 一敷地に建築できるものは、自動車車庫の屋根、物置等の付属建築物を除き、一住宅とする。 (3) 伊藤忠の引渡し後における敷地を資材置場、野積場、天日乾燥場その他これらに類する目的で使用してはならない。
2. 位 置	建築物の外壁面又はこれにかわる柱面から道路境界線(緑道、フットパス、ゴミ集積所を含む。)及び隣地境界線までの距離は、幅員「0.9 m以上」を確保すること。但し、次に掲げるものを除く。 (1) 自動車車庫の屋根で、次の条件の全てに該当するもの。 ①床面積が「40㎡以下」のもの。 ②床面からの高さが「2.5 m以下」のもの。 ③道路境界線と構築物の柱又は屋根の端までのいずれが短いほうの距離が幅「0.6 m以上」確保できるもの。 ④構築物の立体面の二方以上を開放したもの。 (2) 地盤面(伊藤忠からの引渡し時の区画の平均地盤面をいう。)からの高さが「2.5 m以下」、床面積の合計が「7.0㎡以下」の物置及びその他これに類する用途に供するもの。 (3) 出窓で道路境界線或いは隣地境界線までの距離が「0.9 m」に満たないところに突出する部分(以下「突出部分」という。)が次の条件の全てに該当するもの。 ①突出部分の出幅が「0.5 m以下」。 ②突出部分の水平投影の外周(2以上あるときはその合計)が「4.0 m以下」。 (4) 戸袋、面格子、軒先、雨樋、換気扇フード、外釜等の付属物。 (5) 門扉、門柱及び袖部分。 (6) 垣及び柵。



3. 囲 障	敷地に囲障等を設ける場合は次の通りにしなければならない。 (1) 道路境界線(緑道、フットパス、ゴミ集積場を含む)沿は、出入口部分(車の出入口を含む)を除き、植栽或いは植栽と次の「(2) のロ・ハ」で定める竹垣又は開放的なフェンス等を併用したものとしなければならない。 但し、開放的なフェンス等は植栽の内側に設置すること。この場合、準幹線道路等の植樹帯、緑道、フットパス、ゴミ集積所を除いた道路境界線からは幅「0.4 m以上」(引受け時に道路境界線に沿って縁石及び土留が設置してあるときは、これを保存した上で、この縁石及び土留を含めての距離。)を確保した内側に設置すること。 (2) 隣地境界線沿は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 イ. 植栽 ロ. 四ツ目垣等高さ「1.2 m以下」の透視可能な竹垣。 ハ. 開放的なフェンス等高さ「1.2 m以下」の透視可能な垣又は柵。 ニ. 前記ハの垣又は柵をブロック、レンガ等を使用して、或いは併用して設置する場合、そのブロック、レンガ等の高さは、地盤面から「0.4 m以下」とする。 (3) 道路境界線に沿って、門扉、門柱及び袖部分を設置する場合は、道路境界線から幅「0.4 m以上」を確保して、かつ地盤面(伊藤忠からの引渡し時の区画の平均地盤面をいう。)から「1.6 m以下」、門扉を除く門柱、袖部分の総延長を「4.0 m以内」とすること。尚、門扉開閉の軌跡は、いかなる場合でも道路境界線にかかってはならない。 (4) 隣地境界線における土留構造物を設置する場合は、構造上安全なものとする。
4. 用 途	建築できる建築物は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 (1) 住宅。 (2) 住宅で店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住用以外の兼用部分の床面積の合計が50㎡以内のもので、次に掲げるもの。 ①日用品の販売を主たる目的とするもの。 ②理髪店又は美容院。 ③学習塾、華道教室、囲碁教室等。 ④クリーニング取扱店。 (3) 診療所(家畜等の診療を行なうための施設を除く)。 (4) (1) から(3) に掲げる建築物に付随する自動車車庫の屋根、物置及びこれらに類する用に供するもの。



5. 建ぺい率	建ぺい率は「10分の5以下」とする。（法第53条3項の規定に準ずる。）
6. 容積率	容積率は「10分の8以下」とする。（政令第2条4項の規定に準ずる。）
7. 高さ	建築物の高さは、地盤面（伊藤忠からの引渡し時の区画の平均地盤面をいう。）から最高限度が「10m以下」とし、各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。 (1) 当該部分から全面道路（緑道、フットパスを除く。）の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。
8. 階数	建築物の階数は、地階を除き「3以下」とする。
9. 色彩	建築物等の色彩は、原則的に原色は使用を禁止する。
10. 広告物	広告看板、広告等、屋上利用広告、突出広告、広告幕、ネオンサイン等は、設置できないが自己用のものをやむを得ず設置する必要がある場合は、原色を避け、周辺との調和を図った壁面広告又は「1.0㎡以下」の突出広告とする。但し、協定区域内の土地及び建物の販売に必要な広告看板その他の広告物は除く。

