

江戸崎ネオポリス建築協定書

(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4章の規定及び江戸崎町建築協定条例（平成4年条例第16号）に基づき、第6条に定める区域内における建築物の敷地・位置・構造・用途・形態の制限について協定し、住宅地としての良好な環境の維持増進に資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定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に基づくものとする。

(名称)

第3条 この協定は江戸崎ネオポリス建築協定（以下「協定」という）と称する。

(協定の締結及び効力発生)

第4条 この協定は法第76条の3第1項の規定に基づき、大和団地株式会社が設定し、当該設定後に第6条に定める協定区域の土地の所有権並びに建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（以下「土地の所有権者等」という）を有することとなった者に承継する。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 この協定の内容を変更しようとする時は、土地の所有権者等の全員の合意により、法の規定に基づく認可を受けるものとする。
2. この協定を廃止しようとする時は、土地の所有権者等の過半数の合意により、法の規定に基づく認可を受けるものとする。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、江戸崎町南ヶ丘地区のうち別紙で表示した区域とする。

(建築物の用途)

第7条 建築物は1戸建の専用住宅、又は兼用住宅とし、これらに附属する車庫及び物置等に属するものとする。

但し、兼用住宅は延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、且つ次の各号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡をこえるものを除く）とする。

1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車の為の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）。

2) 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。

3) 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設。

(建築物の配置)

第8条 建築物の外壁（戸袋、出窓は除く）又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。

但し、建築基準法施行令第135条の5第1号の規定に基づくものはこの限りではない。

又、車庫及び物置、その他これに類する用途に供するものは0.5メートル以上とし、次の各号はこの限りでない。

1) 車庫の用途に供するもので、軒の高さが2.3メートル以下、且つ床面積の合計が36㎡以内のもの。

2) 物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3メートル以内、且つ床面積の合計が6.7㎡以内のもの。



(建築物の規模等)

第9条 建築物の規模等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の4以下とする。
但し、街区の角にある敷地、又はこれに類する敷地で、茨城県建築基準法等細則第13条が指定している建築物については、建築基準法第53条第3項の規定に準ずるものとする。

2) 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合は、10分の8以下とする。

この場合において、前記第8条の1号及び2号に準ずるものの面積は、建築面積の割合及び延床面積の割合の算出の面積に加えることを要しないものとする。

(建築物の高さ等)

第10条 建築物の高さ等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1) 建築物の最高の高さは、地盤面から10m以下とし、且つ、軒の高さは7m以下とする。

2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界までの水平距離に1.25を乗じて得たもの、及び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に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。又、前面道路の境界線から後退した建築物に対する規定については、法第56条第2項の規定に準ずるものとする。

但し、建築物の各部分の高さの制限の緩和については、法第56条第2項および法第56条第4項の規定に準ずるものとする。

(敷地環境等)

第11条 協定区域内の敷地は、次の各号に掲げる基準により良好な環境を維持するものとする。

1) 敷地内の空地等は、環境に応じた植栽をし、又は芝を張る等の緑化を図ること。

2) 道路又は隣地境界に接する補強コンクリートブロック造、RC造及び組積造の塀は原則として築造してはならない。但し、その区画の平均宅盤面からの高さが、0.6メートル以下の補強コンクリートブロック造、RC造及び組積造の塀はこの限りではない。

(敷地等の形状の変更)

第12条 一宅地の敷地は、200㎡以上とする。ただし、やむをえない場合においては、一宅地の敷地を165㎡以上とする。

2. 大和団地株式会社の分譲時の区画を細分割、並びに土地の形質及び形状を変更してはならない。

(協定運営委員会)

第13条 この協定を円滑に運営するため、協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員は土地の所有権者等の互選により選出する。

3. 委員会は委員長、副委員長及び会計1名並びに委員若干名をもって組織する。

4. 委員長は委員の互選により選出し、協定運営のため事務を総括し、委員会を代表する。

(委員の任期)

第14条 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任期の残存期間とする。

2. 委員は再任されることができる。

(建築計画等の承認)

第15条 土地の所有権者等は、大和団地株式会社から譲渡を受けた後に建築物を新築し、若しくは増改築し、又は建築物の配置を変更しようとするときは、当該計画を書面で委員会に提出し、当該計画がこの協定の内容に適合していることの確認を得るものとする。この場合において、法による建築確認の申請を必要とする計画については、委員会の承認を得た上行政官庁に申請を行うものとする。



(違反者の措置)

第16条 前記第7条、第8条、第9条、第10条、第11条及び第12条の規定に違反した者(以下「違反者」という)がある場合は、委員長は委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の停止、計画の変更または撤去の請求、その他必要な措置をとることができる。

2. 委員長は計画中の建築物が協定に違反することが判明した時は、建築物の着工前であっても当該計画の変更を請求することができる。

3. 前各項の請求があったときは、当該違反者は速やかにこれに従わなければならない。

(有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、茨城県知事の認可の公告のあった日から10年間とする。但し、協定の有効期間満了前に土地の所有者等の過半数の者の申出により協定を終了させる決定をしないときは、当該期間満了の日の翌日から起算して更に10年間同一の条件で協定を更新するものとする。その後においても同様とする。

(裁判所への提訴)

第18条 前記第17条第1項による請求があった場合で当該違反者がその請求に従わないときは、委員会は、その強制履行又は当該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ものとする。

2. 前項の請求及び提訴並びにこれらに関する一切の費用は当該違反者の負担とする。

(補則)

第19条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関し必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期間)

1. この協定は茨城県知事の認可の公告があった日から効力を発する。
2. この協定は、法の定めるところにより認可の公告のあった日以後において当該協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。
3. この協定書は、これを4部作成し、2部を県知事に、1部を町長に提出し、1部を申請者が保管し、当該協定書の写しを茨城県知事の協定の認可の公告のあった日以後において、大和団地株式会社から協定区域の土地の所有権の移転を受けた者に配布するものとする。

(経過措置)

4. 第4条及び第15条の規定に基づき、この協定の効力が発生し、協定運営委員会が設立するまでは、大和団地株式会社が運営にあたるものとする。

以上、建築協定を制定する。

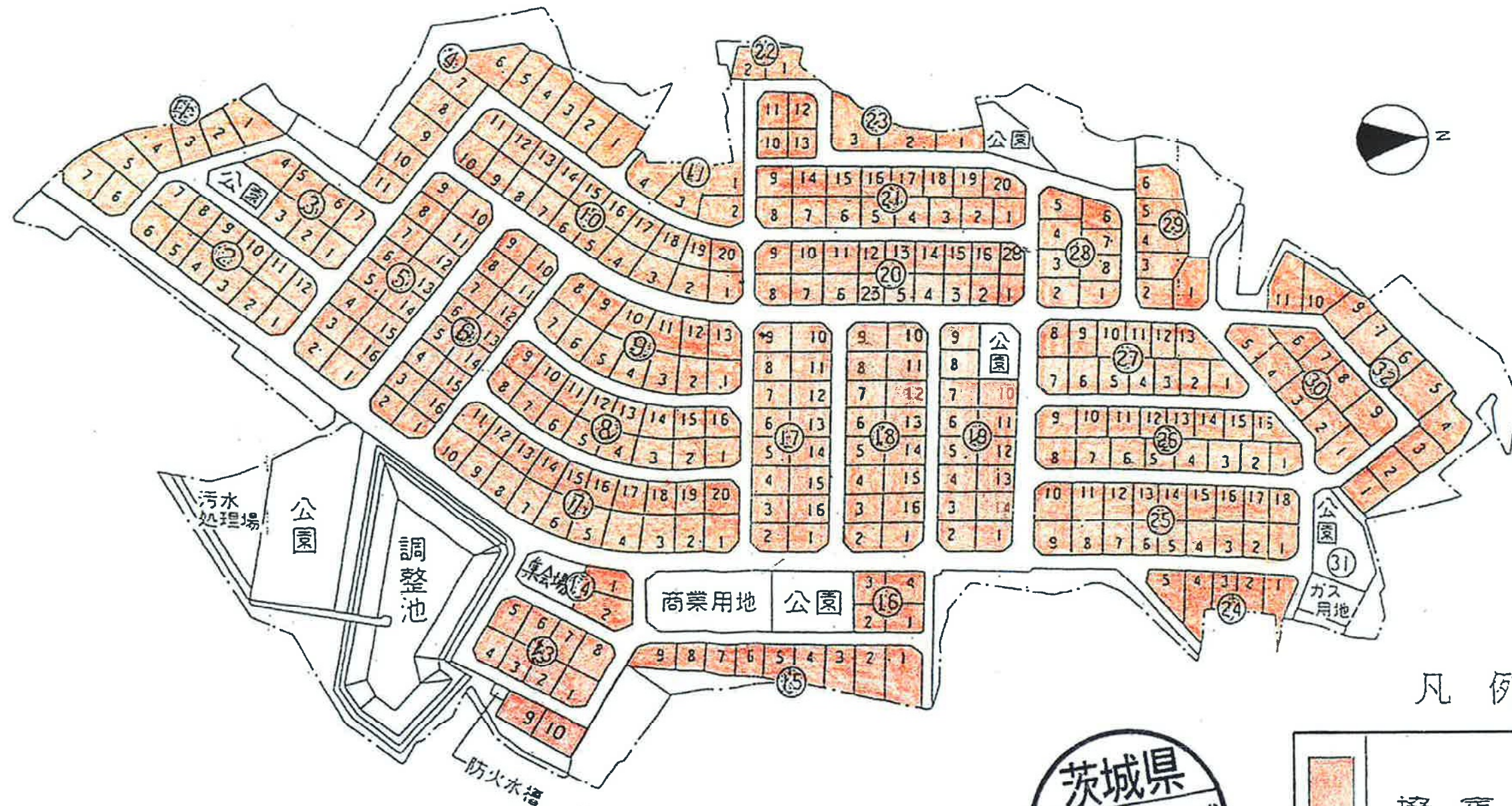
平成 年 月 日

東京都中央区日本橋1-3-13

申請人 大和団地株式会社 東京支店
専務取締役支店長 高村 義明



江戸崎ネオポリス建築協定区域図



凡 例

	協 定 区 域
--	---------

