「北の杜」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69条の規定及びひたちなか市建築協定条例(平成６年条例第98号)の規定に基づき、第4条に定める区域(以下「協定区域」という。)における建築物の敷地、位置、用途、構造、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。

(用語の定義)

第２条　この協定における用語の定義は、法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。

(名　称)

第３条　この協定は、『「北の杜」建築協定』(以下「協定」という。)と称する。

(協定区域)

第４条　協定区域は、ひたちなか市佐和字篠根沢2043番4 外の「さわ野杜」住宅団地の中の「北の杜」の区域(添付図参照)とする。

但し、協定区域の中にある公共及び公益の用に供する用地は除くものとする。

(設　定)

第５条　協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき株式会社日立ライフ代表取締役 役重道明が設定し、協定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者又は借地権者(以下「土地の所有者等」という。)になった者へ承継する。

(有効期間)

第６条　協定の有効期間は、ひたちなか市長の認可の公告があった日から10年間とする。但し、違反者の措置に関しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

2　前項の期間満了の日までに、土地の所有者等の過半数から協定の継続について異議の申し出がない場合は、期間満了の翌日から起算して引き続き更に10年間同一条件により協定は更新されるものとする。

3　前項の規定は、それ以後においても適用する。

(変更及び廃止)

第７条　協定の区域、有効期間、建築物等の基準、又は違反に対する措置を変更しようとする場合は、土地の所有者等全員の合意により法の規定に基づき、ひたちなか市長に申請してその認可を受けなければならないものとする。

2　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り、法の規定に基づき、ひたちなか市長に申請してその認可を受けなければならないものとする。

(建築物等の基準)

第８条　協定区域内の建築物等の基準は、別添の基準表に掲げるものとする。

(運営委員会)

第９条　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。

2　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。但し、委員会の発足時に、例外措置として株式会社日立ライフから委員の指名があっても、土地の所有者等は、これを拒むことはできないものとする。

3　委員の任期は2年間とする。但し、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残任期間とする。

4　委員は、再任を妨げないものとする。

(役　員)

第10条　委員会に次の役員を置くものとする。

(1)委 員 長　　１名
(2)副委員長　　１名
(3)会　　計　　１名
(4)監　　事　　１名
(5)その他委員会で必要と認められる役員

2　委員長は、委員の互選により選出する。

3　委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

4　副委員長及び会計、監事は、委員の中から委員長が委嘱する。

5　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。

6　会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

7　監事は、委員会の会計監査を行う。

8　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ものが、速やかにその旨をひたちなか市長に届出なければならないものとする。

（建築等の承認・届出）
第11条　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。
2　当該工事の計画が基準表に掲げる規定に適合していないと認める場合には、委員長は、当該工事の計画変更を請求することができるものとする。
（権利移転の届出）
第12条　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け出なければならないものとする。
（第三者への承継）
第13条　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、この協定書の写を譲り渡し、この協定の内容を承継しなければならないものとする。
（違反に対する措置）
第14条　委員会の委員長は、土地の所有者等が協定に定める基準等に違反したとき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中止又は原状の回復を求め、かつ相当の猶予期間を付して当該違反行為を是正するのに必要な措置を取ることを請求す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。
（裁判所への提訴）
第15条　前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者が請求に従わない場合、委員長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負担で第三者にこれを行な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する費用は、当該違反者が負担しなければならないものとする。
（適用除外）
第16条　土地及び建物の販売に必要となる一時的な事務所、建築物等の建築工事に係る仮設建築物及びその敷地については、この協定の適用は除外する。
（補　則）
第17条　この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、経理及び委員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　この協定は、ひたちなか市長の認可の日から当該建築協定区域内に、二以上の土地の所有者等が存することになった日から効力を有する。
2　建築協定認可通知書は、委員会が保管し、その写を土地の所有者等全員に配布し、土地の所有者等はこれを保管する。
3　この協定の、第10条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、株式会社日立ライフが委員会を代行し、この協定の運営に関する一切の事項を処理する。

以　上

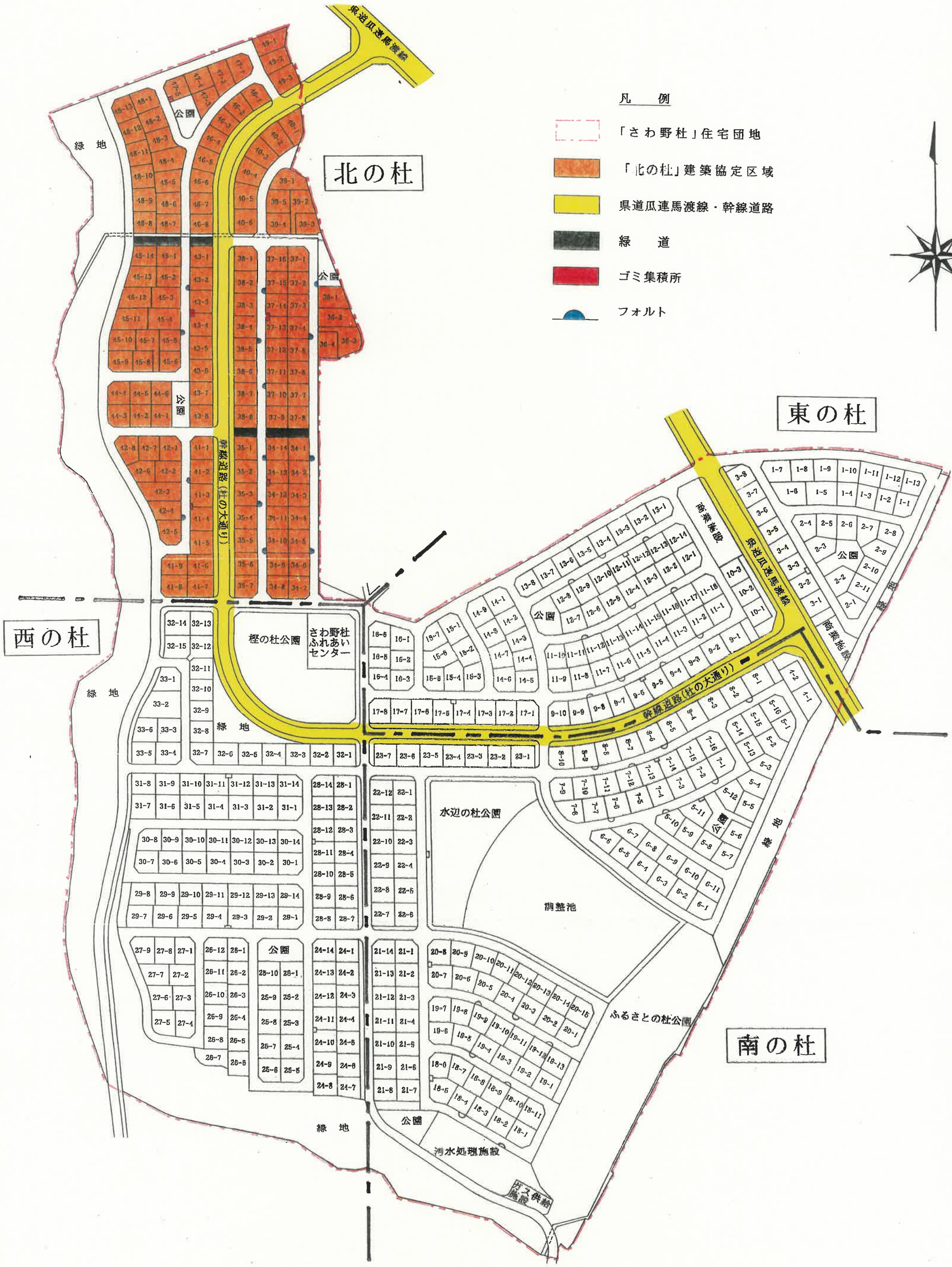
【基準表】

項　目	基　準
1.敷　地	(1)株式会社　日立ライフの引渡し時における区画(以下「区画」という。)及び形質を変更することはできない。但し、次に掲げるものは除くものとする。 ①出入口又は駐車スペース等の確保に必要なもの。 ②庭又は花壇等を造るために必要な軽微な切盛土等。 (2)一区画に建築できるのは、付属建築物を除き一住宅とする。 (3)引受け時に既に設置してある土留に積増をしてはならない。 (4)幹線道路に車の出入口を設けることはできない。 (5)公園及び緑地に出入口(車の出入口を含む。)を設けることはできない。 (6)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敷地境界線までの距離は、「１．２ｍ以上」を確保しなければならない。但し、次に掲げるものは除くものとする。 (1)カーポートで、次の条件に全て該当するもの。 ①床面積が「４０㎡以下」のもの。 ②屋根の高さが「２．５ｍ以下」のもの。 ③建築物の立体面の二方以上を開放したもの。 (2)物置等の用途に供し、次の条件に全て該当するもの。 ①高さが「２．７ｍ以下」のもの。 ②床面積が「７．０㎡以下」のもの。 ③道路境界線と建築物の柱又は屋根の軒先までのいずれか短いほうの距離が「０．６ｍ以上」確保できるもの。 (3)建築物に設ける出窓で、次の条件に全て該当するもの。 ①突出部分の高さが「１．５ｍ以下」のもの。 ②突出部分の出幅が「０．５ｍ以下」のもの。 ③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「４．０ｍ以下」のもの。 (4)戸袋。 (5)門扉、門柱及び袖部分。 (6)垣及び柵。(3.囲障等の生け垣又はフェンス等をいう)

項　目	基　準
3.囲 障 等	敷地の周囲には、次に該当する囲障等を設置することができる。 (1)道路(緑道、フォルト、ゴミ集積所を含む。)に面して設ける囲障は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 ①高さ「１．５ｍ以下」の生け垣。 ②四ツ目垣等高さ「１．２ｍ以下」の透視可能な竹垣と前記①生け垣を併用したもの。 ③開放的なフェンス等高さ「１．２ｍ以下」の透視可能な柵と前記①生け垣を併用したもので、フェンス等を生け垣の内側に設置したもの。但し、フェンス等の基礎は、ブロック・レンガ等の連続する基礎としてはならない。 (2)隣地に面して設ける囲障は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 ①高さ「１．５ｍ以下」の生け垣。 ②四ツ目垣等高さ「１．２ｍ以下」の透視可能な竹垣。 ③開放的なフェンス等高さ「１．２ｍ以下」の透視可能な垣又は柵。 ④前記③の囲障等をブロック、レンガ等を使用して、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「０．５ｍ以下」としなければならない。 (3)道路(緑道、フォルト、ゴミ集積所を含む。)に面して、門扉、門柱及び袖部分を設置する場合は、門柱及び、袖部分の総延長は「４．０ｍ以内」とする。 尚、門扉等の扉は道路に出る構造としてはならない。
4.用　途	建築物の用途は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 (1)専用住宅。 (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、かつ住宅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事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室等。 (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属する車庫、物置及びこれらに類する用に供するもの。

項　目	基　準
5.建ペイ率	建ペイ率は全区画について「１０分の５以下」とする。
6.容積率	容積率は「１０分の１０以下」とする。
7.高　さ	(1)建築物の高さは、地盤面(引受け時の区画の地盤面をいう。)から10メートル以下とし、かつ軒までの高さが７メートル以下としなければならない。 (2)当該部分から前面道路(緑道を除く。)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。 (3)当該部分から前面道路(緑道を除く。)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５ｍを加えたもの。 (4)前記(2)(3)の建築物の高さを算定する際に、建築物の敷地の地盤面が前面道路より１メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤と前面道路との高低差から１メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
8.階　数	建築物の階数は、地階を除き「３以下」とする。
9.屋根及び外壁の構造	(1)屋根及び外壁の構造は、不燃材料で造り、又は葺かなければならない。但し、付属建築物はこの限りでない。 (2)屋根の勾配は「１０分の４以上」「１０分の７以下」の範囲内にしなければならない。但し、付属建築物はこの限りでない。
10.道路沿いの処理	道路境界線(緑道は除く。)から幅「２．５ｍの範囲内」の駐車スペースの路面は、周辺との調和が図れる舗石舗装(インターロッキングブロック等)にしなければならない。
11.色　彩	建築物の屋根及び外壁等の色彩は、周辺と調和が図れる色とする。
12.広告物	広告物等は、設置できない。但し、次に掲げるものは除くものとする。 ①自己用のものをやむを得ず設置する場合。 ②協定区域内の土地及び建物の販売に必要となる一時的な広告看板等。

「北の杜」建築協定区域図


北の杜
東の杜
西の杜
南の杜
凡　例
「さわ野杜」住宅団地
「北の杜」建築協定区域
県道瓜連馬渡線・幹線道路
緑　道
ゴミ集積所
フォルト
県道瓜連馬渡線
幹線道路（杜の大通り）
緑　地
公園
桴の杜公園
さわ野杜ふれあいセンター
水辺の杜公園
調整池
ふるさとの杜公園
汚水処理施設
用水供給施設
商業施設
道路