

森の里住宅地建築協定書

(目的)

第1条 この協定は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し、第6条に定める区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠又は、建築設備に関する基準を協定する。

(名称)

第2条 この協定は森の里住宅地建築協定(以下「協定」という)と称する。

(協定の締結)

第3条 この協定は第6条に定める区域内の土地の所有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「権利者」という)全員の合意により締結する。

(協定の変更)

第4条 この協定にかかる協定区域、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措置等を変更しようとする場合権利者全員の合意をもってその旨を定め、これを茨城県知事に申請しその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第5条 この協定を廃止しようとする場合は権利者の過半数の合意をもって、その旨を定めこれを茨城県知事に申請しその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は別紙「建築協定区域図」のとおりとする。

(建築物の制限)

第7条 前条に定める区域内の建築物の位置、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) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は50%以下とする(建ぺい率)但し、サービスセンター地区は60%以下とし当該地区の建築物の外壁及軒裏に付いては建築基準法に定める準防火地域に準ずる構造とする。
- (2) 建築物の高さは10メートル以下とし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線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とする。
- (3) 前項の建築物の高さはこの協定の締結時における宅地の地盤面からとする。
- (4) 外壁またはこれに代る柱の面から隣地境界線までの距離は1メートル以上とする。(道路境界は含まない)
- (5) 建築物は建築基準法第48条2項に定める第二種住居専用地域内に建築することができる建築物とする。但し、サービスセンター地区以外の地区に於ける建築物は第二種住居専用地域内に建築できる建築物であっても住環境を害するおそれのある大型店舗、倉庫、工場、危険物貯蔵庫等を建築する場合は本協定第13条に定める委員会の同意を得てから、都市計画法第42条の許可を受けなければならない。
- (6) 汚水処理は水洗式とし宅地内の汚水柵に接続し汚水処理施設に放流する。雨水は雨水柵に接続の上排水し絶体に汚水柵に接続してはならない。

(7) 商店街は主として第2工区内のサービスセンター地区に集中して建築するものとし、住民の生活に必要な物品の販売を主とし建築の型式については特に制限をしないが、住環境、安全、衛生に特に留意する。

(8) 塀は鉄柵、生垣等の開放性のあるものとし万一石積ブロックで構築する場合は、地盤面からの高さを1メートル以下とし、できる限り「ツタ」等を這わせること。

(9) 環境の美観を損なわぬように外壁及び屋根等の色はできる限り落ち着いた色調を使用すること。

(10) 敷地の地盤面については高さの変更をしてはならない。

(11) 敷地内の空地等は環境に応じた植樹又は張芝等を行なうなど緑化及びその維持につとめなければならない。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は知事の認可公告のあった日から10年とする。

但し、有効期間中に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後も尚効力を有するものとする。

2. 期間満了前に協定者の過半数の申出がない場合当該期間満了の翌日より起算して更に10年間協定されるものとし以後この例による。

(権利・義務の継承)

第9条 この協定は知事の認可公告のあった日以後においてこの協定区域内の権利者となるに至った者に対してもその効力がおよぶものとする。

(建築物の借主の地位)

第10条 第7条に規定される建築物に関する基準が建築物の借主の権限にかかる場合においては当該借主は権利者とみなす。

(違反者の措置)

第11条 第7条の規定に違反した者があった場合第13条に定める委員長は委員会の決定に基づき当該権利者に対して工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正する為の必要な措置をとることを請求する事ができるものとする。

2. 前項の請求があった場合においては当該権利者はこれに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第12条 前条第1項に規定する請求があった場合において当該権利者がその請求に従わない時は委員長はその強制履行、又は当該権利者の費用をもって第三者にこれをなさせしめる事を裁判所に請求するものとする。

2. 前項の出訴手続等に要する費用は当該権利者の負担とする。

(委員会)

第13条 この協定の運営に関する事項を処理するため委員会を設置する。

2. 委員会は次の役員で構成する。

委員長	/	名
副委員長	/	名
委員		若干名
会計	/	名

3. 委員は協定者の互選とする。
4. 委員長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総理し協定者を代表する。
5. 副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱する。
6. 副委員長は委員長が事故あるときこれを代理する。
7. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とする。但し補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

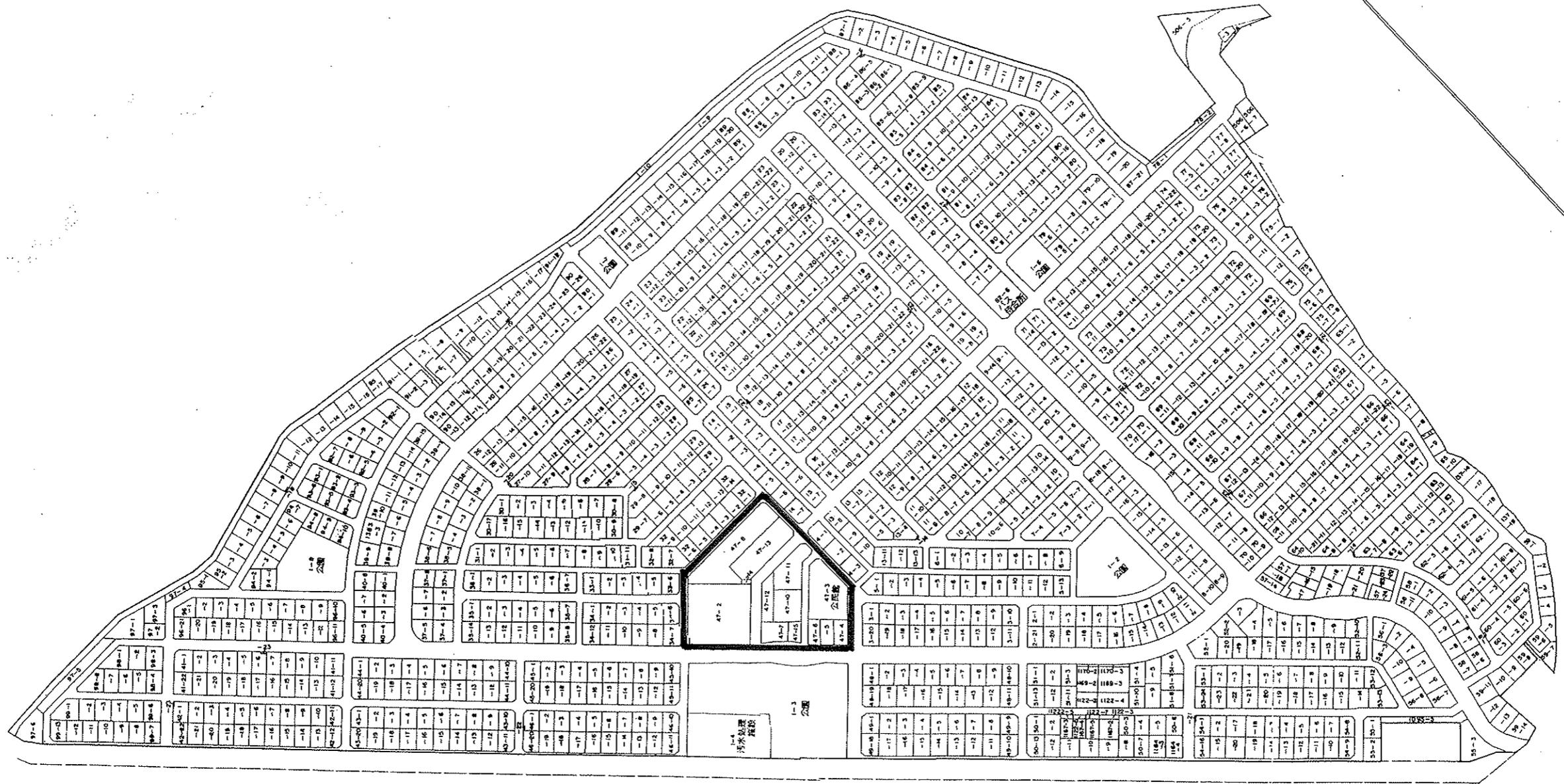
2. 委員は再任されることができる。

(補 則)

第5条 この協定に規定するものの他委員会の組織運営議決の方法等について必要な事項は別に定める。

附 則

1. この協定は知事の認可公告のあった日から効力を発する。
2. この協定書はこれを2部作成し1部を知事に提出し1部は協定者が保管する。



□ サービスセンター