

つくば市竹園三丁目25番地建築協定書

建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びつくば市建築協定条例（平成元年つくば市条例第60号）の規定に基づき、次のとおり建築協定を設定する。

協定成立の証として、協定書3部を作成し、1部をつくば市長に提出し、2部を太平住宅株式会社破産管財人久保貢が保管するものとし、当該協定書の写しをつくば市長の協定認可公告のあった日以後において、久保貢から協定区域の土地の所有権の移転を受けた者に配付するものとする。

平成15年**5**月**8**日

土地所有者（住所）東京都港区南青山2丁目2番15号ウイン青山1324号
（氏名）太平住宅株式会社 破産管財人 久保 貢

所有土地 第5条に記載する協定区域内の土地全部の筆

つくば市竹園三丁目25番地建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法第69条によるつくば市建築協定条例に基づき、第5条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠等に関する基準を定め、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する。

(用語の定義)

第2条 この協定書における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法及び同法施行令(昭和25年政令第338号)に定めるところによる。

- (1) 土地の所有者等 第5条に定める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又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者をいう。
- (2) 出窓 下端の床面からの高さが、30cm以上で、周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないもののうち、見付け面積の2分の1以上が窓であるものをいう。

(名称)

第3条 この協定は、つくば市竹園三丁目25番地建築協定(以下「協定」という。)と称する。

(協定の設定)

第4条 この協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき、太平住宅株式会社破産管財人久保貢が設定し、第5条に定める区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

(協定区域)

第5条 この協定の区域は、つくば市竹園三丁目25番地内の下記の区域とし、

別記図面に表示するところによる。

画地番号 25番1号から同26号までの合計26区画

(建築物の基準)

第6条 前条に定める区域内の建築物の位置、構造、用途、形態及び規模等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物は、1戸建ての住宅又は建築基準法に定める第1種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅とする。ただし、附属建築物である物置、車庫、勉強部屋及び茶室については、この限りでない。
- (2) 建築物は、建築基準法に定める第1種低層住居専用地域の日影規制を受けるものとする。
- (3) 地盤面(この協定の締結時における宅地の地盤面をいう。)からの最高の高さは10m以下とする。
- (4) 建築物の各部の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は敷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を加えたもの以下とする。
- (5) 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものは、この限りでない。
 - ア 歩行者専用道路以外の道路境界線に面するとき。
 - イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。
 - ウ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。
 - エ 周囲を囲わないカーポートを設けるとき。
 - オ 敷地境界線のうち歩行者専用道路の境界線に面している出窓又は敷地境界線のうち当該道路の面以外に面しているもので、当該境界線から70cm以上離れた出窓を設けるとき。
- (6) 容積率は10分の10以下とする。

(敷地の環境等)

第7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) 敷地内の空地は、環境に応じた植樹を行う等緑化に努め、良好な管理を行うこと。
- (2) 道路に面する側及び隣地との境界に囲障を設置する場合は、風致を損なわないように高さ1.5m以下の生垣又は高さ1.2m以下の開放的フェンス若しくは鉄柵等の透視可能な柵(基礎部をブロック又はコンクリートで設ける場合の高さは0.6m以下とすること。)とすること。ただし、両者の併用は、妨げない。
- (3) 敷地境界線のうち隣地との境界線上に囲障を設ける場合は、土地所有者等相互の合意のもとで行うこと。
- (4) 画地番号25番1号から同9号は、南側道路に面する場所に車両の出入り口を設けないこと。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は、つくば市長の認可の公告があった日から10年とする。ただし、有効期間内の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 この協定は、期間満了前に土地の所有者等の過半数の申出がない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件により更新されるものとし、以後この例による。

(協定の効力)

第9条 この協定は、つくば市長の認可の公告があった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第10条 この協定に係る協定区域、建築物の基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意に

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。

(運営委員会)

第11条 協定の運営に関する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、土地の所有者等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、前任者の任期の残存期間とする。
- 5 委員の再任は、妨げない。

(役員)

第12条 委員会に次の役員を置く。

- | | |
|----------|----|
| (1) 委員長 | 1名 |
| (2) 副委員長 | 1名 |
| (3) 会計 | 1名 |

- 2 委員長は委員の互選により選出するものとし、委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。
- 3 副委員長及び会計は、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、委員長に事故あるとき又は欠けたときはその職務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(違反者の措置)

第13条 土地の所有者等が第6条又は第7条の規定に違反したときは、委員長は、委員会の決定に基づき当該土地所有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当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合において、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求をした場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制履行又は当該土地の所有者等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 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(補則)

第15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て必要な事項は運営委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

- 1 この協定は、つくば市長の認可のあった日から効力を発する。

(経過措置)

- 2 委員会が設置されるまでの間、太平住宅株式会社破産管財人久保貢が本協定における委員会の権限を有する。

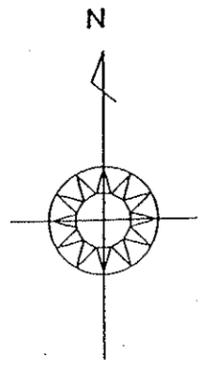
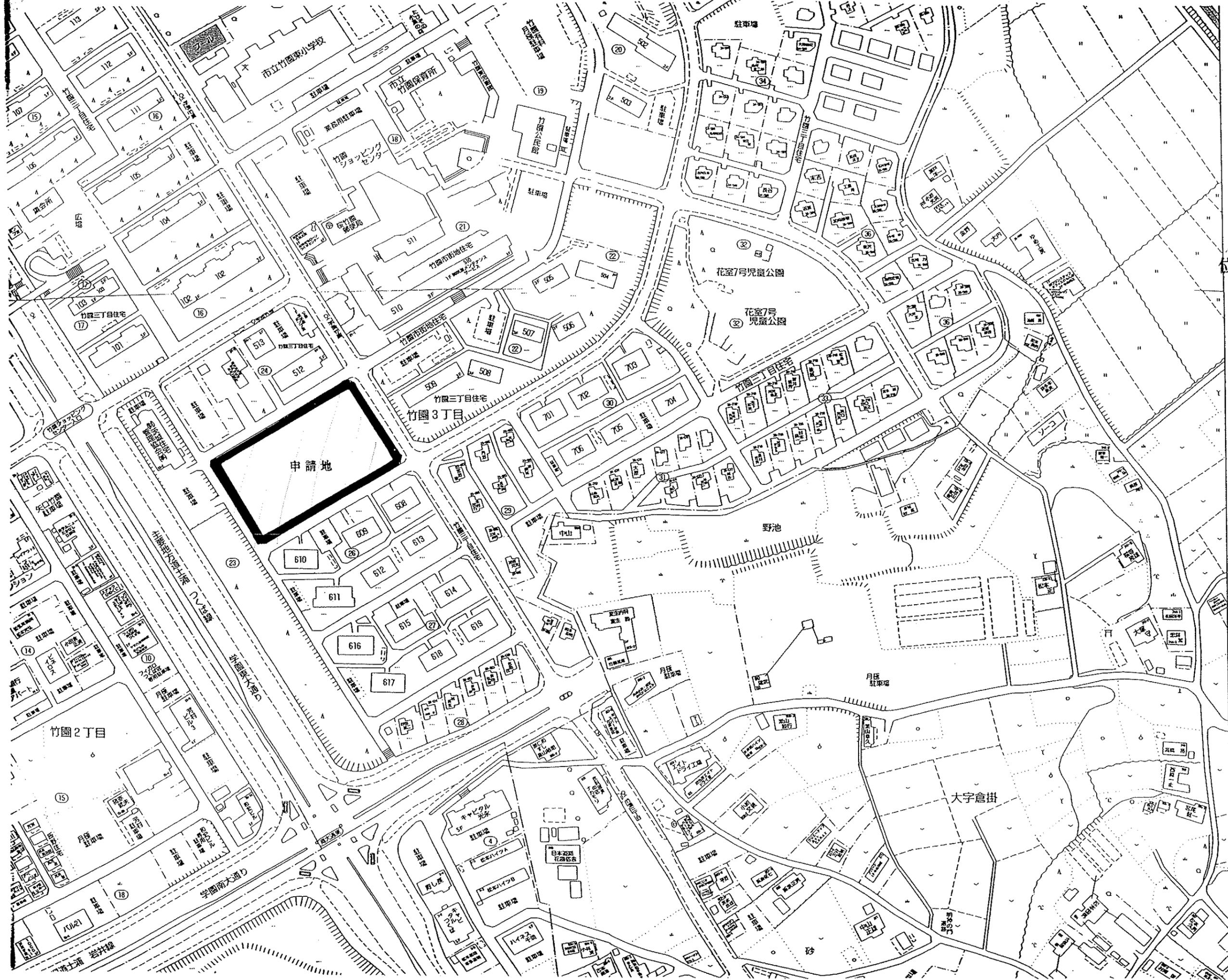
土地所有者

住 所

東京都港区南青山 2-2-15 ウィン青山 1324 号

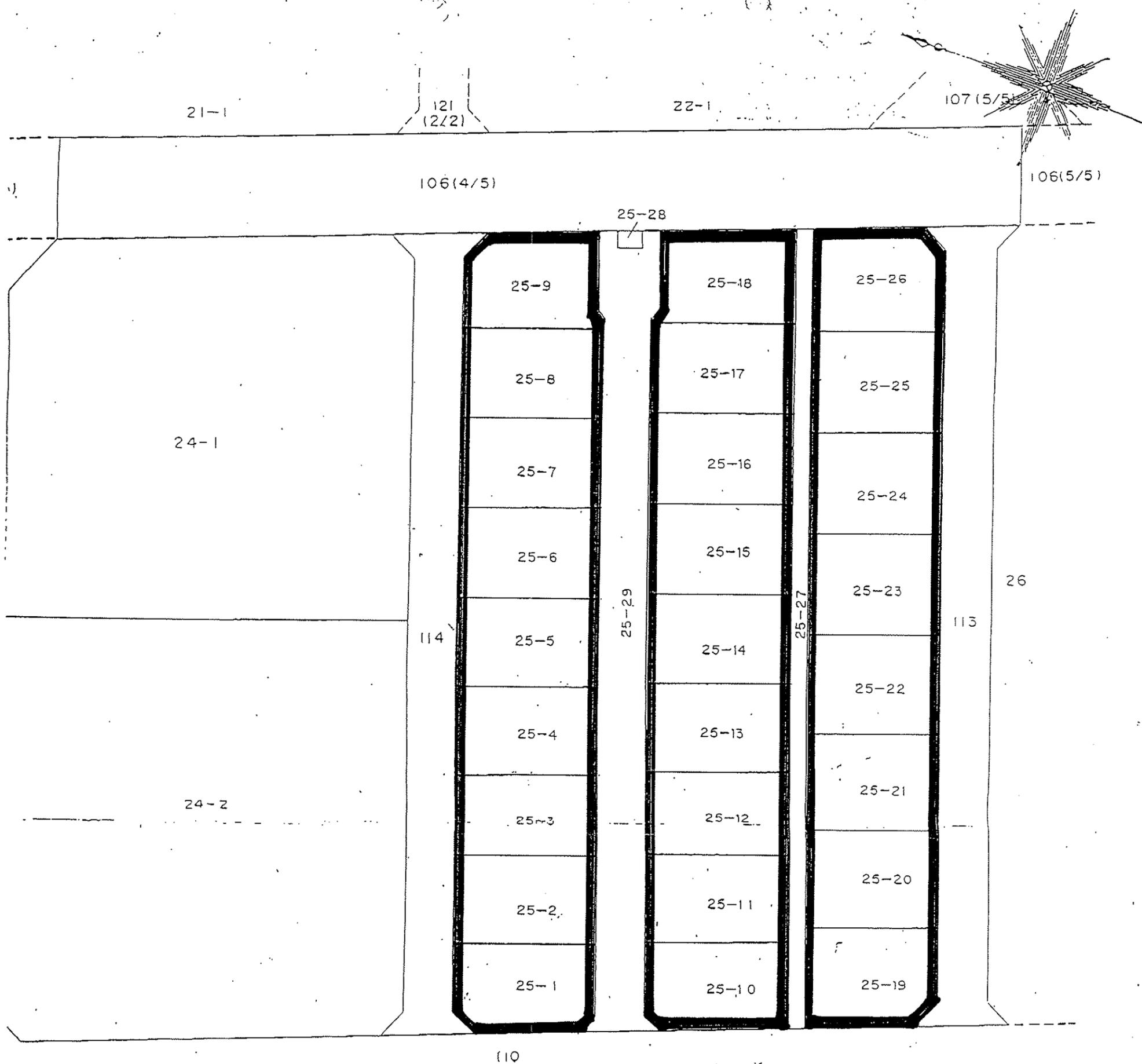
氏 名

太平住宅株式会社 破産管財人 久保寛



S=1:2000

位置図



(複写機により作成)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	つくば市竹園三丁目	地番	25-29			
縮尺		$\frac{1}{500}$	補記事項				

これは地図に準ずる図面の写しである。

平成14年10月8日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官 鹿志村 攻

