

## つくば松代建築協定

### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法（以下「法」という。）第69条及びつくば市建築協定条例の規定に基づき、第5条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、規模、配置、敷地等住宅環境に関する基準を設け、もって住宅地としての良好な環境を高度に増進し、維持することを目的とする。

### (名称)

第2条 この協定は、つくば松代建築協定（以下「協定」という。）と称する。

### (協定の設定及び承継並びに効力)

第3条 協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、住宅・都市整備公団（以下「公団」という。）が設定し、当該設定後に協定区域の土地の所有権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。以下「借地権」という。）を有することとなった者に承継する。

2 協定は、法第76条の3第4項の規定に基づき、茨城県知事の協定認可の公告のあった日から起算して1年以内において、協定区域の土地の所有権及び借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）が2以上になった時からこれらの土地所有者等に対して効力を有する。

### (協定の変更及び廃止)

第4条 協定は、土地所有者等全員の合意がなければ変更することができない。

2 協定は、土地所有者等の過半数の合意がなければ廃止することができない。

### (協定区域)

第5条 協定区域は、別添図面1に表示する区域とする。

(建築物の用途)

第6条 建築物の用途は、専用住宅とする。

(建築物の規模等)

第7条 建築物の規模等は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- (1) 建築物は、1棟であること。ただし、物置又はこれに類する附属建築物（以下「附属建築物」という。）及び駐車場に設置する車両用上屋（以下「車両用上屋」という。）は、この限りでない。
- (2) 地盤面から、建築物の高さは10メートルを超えず、かつ、軒の高さは7メートルを超えないこと。ただし、附属建築物の高さは地盤面から2.3メートルを超えないこと。
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の4以下であり、かつ、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合は10分の8以下であること。この場合において、附属建築物及び車両用上屋の面積は、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。
- (4) 附属建築物の建築面積は5平方メートル以下とし、かつ、車両用上屋の建築面積は1台当たり12平方メートル以下とすること。

(建築物の形態等)

第8条 建築物の景観については相互の調和を図り、良好な街並み形成に配慮するものとする。

2 建築物の新築若しくは増改築を行うとき又は工作物等を設置するときは、前項の目的を達成するため、特に次の各号に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 配置は、隣家間の居室、窓等の開口部の向き合い等各家庭のプライバシーを互いに尊重できるものであること。
- (2) 屋根形態は、切り妻及び寄せ棟とし、主たる屋根勾配は、22度以上で歩行者から屋根面が見えるようにする。ただし、附属建築物及び車両用上屋については、この限りでない。
- (3) 外壁の色彩は、周辺との調和を保つ色調のものをいい、屋根は、黒色又は濃灰

色とすること。

(建築物の配置)

第9条 建築物の配置は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- (1) 建築物及び附属建築物（車両用上屋を除く。以下この条において同じ。）の外壁面又はこれに代わる柱面（以下「建築物の外壁面等」という。）と隣接地境界線との距離は、1メートル以上としなければならない。
- (2) 建築物の外壁面等と道路境界線との距離は、1.3メートル以上としなければならない。
- (3) 前2号の規定にかかわらず、出窓等の建築物の外壁面等から突出した部分については、敷地の回遊性、住宅のプライバシー等を確保し、第15条に基づいて承認を得た場合に限り、当該部分と隣接境界線及び道路境界線との距離はそれぞれ1メートル及び1.3メートル以上とすることを要しない。

(建築物の敷地等の形状の変更)

第10条 土地所有者等は、公団が建築物の敷地の所有権を移転した際（以下「譲渡時」という。）の当該敷地の形状を変更し、かつ、別添図面2（ロット図）に示す敷地を分割してはならない。

2 土地所有者等は、譲渡時に既に設置されている駐車場、出入口、門若しくは門扉の位置、規模及び構造を変更し、又は新たに設置する場合は、第19条に定める運営委員会（以下「運営委員会」という。）の合意を要するものとする。ただし、公団から譲渡を受けた後に出入口を新たに設置する場合は、間口1メートル以下のもの1箇所に限るものとし、位置指定道路（別添図面3）以外の道路に面した箇所へ設置してはならない。

3 前項の規定にかかわらず、譲渡時に既に設置されている駐車場には、車両用上

屋を除き、工作物等の設置及び植栽等をしてはならない。

4 前3項の規定にかかわらず、造園又は車両用上屋の設置等に係る当該敷地の軽微な形状の変更及び公益上必要な施設の設置に係る形状の変更については、この限りでない。

(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) 道路に面する囲障及び駐車場に面する囲障は、高さ2.3メートル以下の生け垣とすること。ただし、譲渡時に既に設置してあるものを除き、フェンス、鉄柵等の透視可能な柵を生け垣の内側に設置することを妨げない。この場合において、これらの柵の高さは1.2メートル以下とすること。
- (3) 隣接地境界の囲障は、高さ2.3メートル以下の生け垣又は高さ1.2メートル以下のフェンス、鉄柵等の透視可能な柵とする。ただし、これらの併用を妨げない。
- (4) 宅地内囲障は、前条第2項ただし書の場合を除き、除去しないこと。ただし、駐車場の増設又は位置の変更に伴い必要な部分にあつては、除却することができる。
- (5) 道路境界及び隣接地境界沿いに譲渡時に既に設置してある擁壁(つくば石積を含む。)については、前条第2項ただし書の場合を除き、これを除去し、又は当該擁壁の上に更に石、ブロック等を積み増ししてはならない。ただし、駐車場の増設又は位置の変更に伴い必要な部分にあつては、除却することができる。
- (6) 駐車場の車両出入り口の幅員の合計は、6メートル以下とすること。
- (7) 植栽した樹木等は、必要に応じ剪定、病虫害の防除、施肥等を行い、枯損したときは補植する等良好な環境を保つように努めること。

(コモンスペースの環境等)

第12条 位置指定道路、駐車場及び植栽等を設置しているスペース（別添図面3。以下「コモンスペース」という。）は、次の各号に定める基準により、良好な環境を維持するものとする。

- (1) コモンスペースのうち位置指定道路部分は、これに面する住宅所有者の共有とし、他の部分は、住宅所有者の専有とする。
- (2) コモンスペースは、緑の確保と良好な住環境を維持する。
- (3) コモンスペース内駐車場には、車両用上屋を除く工作物の設置及び植栽をしてはならない。
- (4) コモンスペース内位置指定道路部分は、駐車場として使用してはならない。

(コモンスペースの管理等)

第13条 位置指定道路部分は、これを所有する共用者（以下「共用者」という。）が自らの責任と負担により良好な維持管理を行なうものとする。

(環境の維持向上)

第14条 土地所有者等は、周辺の日照の確保、騒音及び悪臭の発生防止、廃棄物の適切な処理、火災の防止等に心掛けるとともに、協定区域内の道路、植栽、ゴミ集積所、防犯灯等の維持管理に配慮し、住宅地としての環境の維持向上に努めるものとする。

(建築計画等の承認)

第15条 土地所有者等は、公団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、当該計画を書面で運営委員会に提出し、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、運

営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。

(協定の有効期間)

第16条 協定の有効期間は、茨城県知事の協定の認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、協定の有効期間満了前に土地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。

(協定違反者に対する措置)

第17条 運営委員会の委員長は、土地所有者等が協定に定める基準等に違反したときは、運営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。

2 協定に違反した者は、前項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への訴え)

第18条 運営委員会の委員長は、前条第1項に定める請求を行なった場合において、当該違反者が相当の期間を経過してもなお従わないときは、当該請求の内容を実現するため裁判所に訴えることができる。

(運営委員会)

第19条 協定を運営するため、土地所有者等の互選による委員で構成する運営委員会を設ける。

2 委員の任期は、1年とする。この場合において、任期の途中で就任した委員の

任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

3 運営委員会の役員として、委員長、副委員長、及び会計を置く。

4 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は委員のうちから委員長が委嘱するものとする。

5 委員長は、協定の事務を総括し、土地所有者等を代表するものとし、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これを代理し、会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

(委任)

第20条 運営委員会の組織及び経理その他運営について必要な事項は、運営委員会が別にこれを定める。

付 則

(施行期間)

1 この協定は、茨城県知事の認可のあった日から施行する。

(経過措置)

2 第19条の規定にかかわらず、平成4年12月31日までは、公団が運営に当たるものとする。

付 則

この協定は、つくば市長の認可のあった日から施行する。

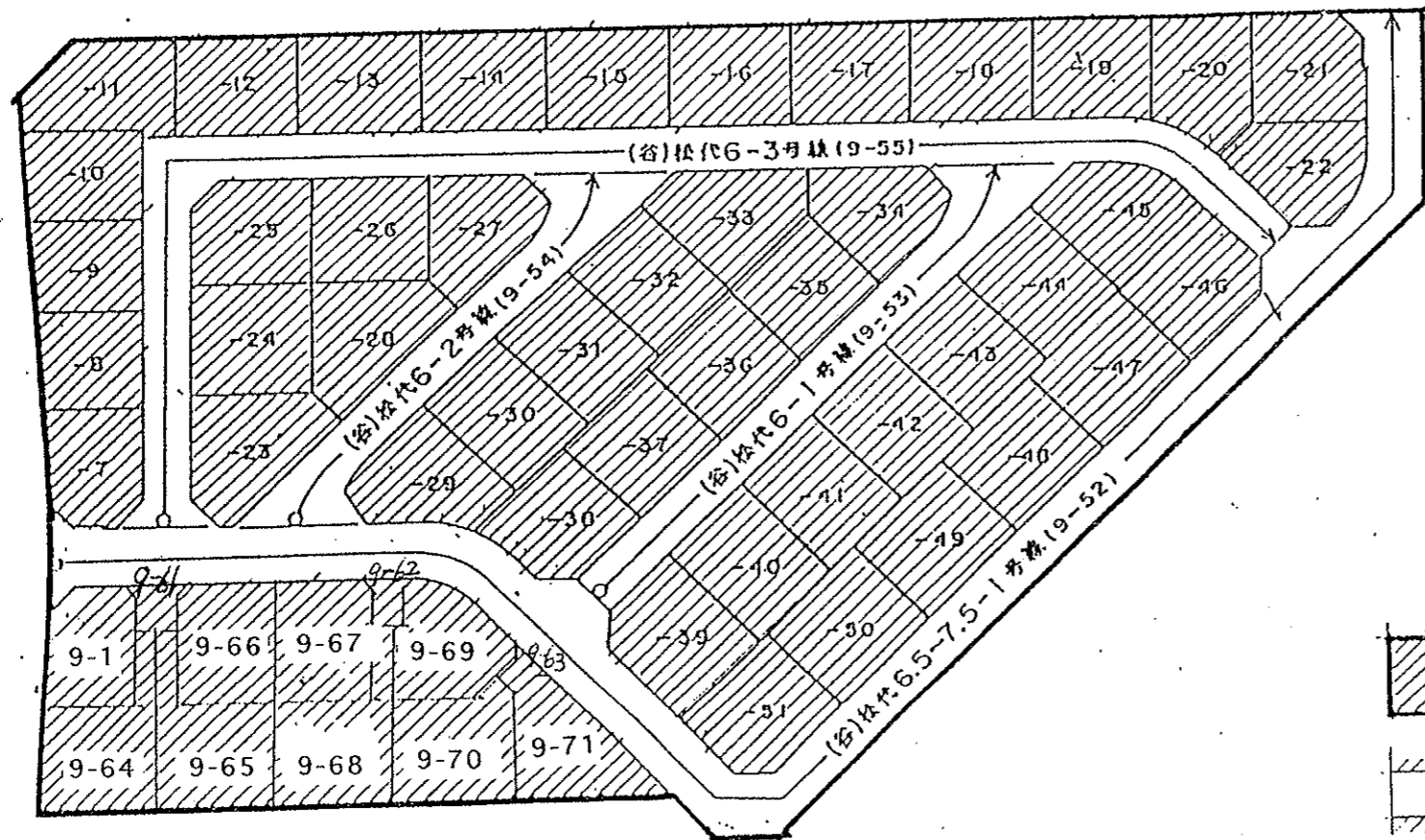
履 歴

平成4年12月7日 つくば松代建築協定認可

平成15年 月 日 つくば松代建築協定変更認可

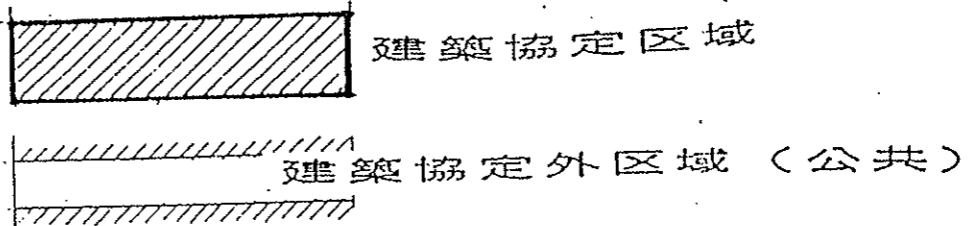
図面 1

つくば松代建築協定区域図  
(第5条関係)



1/1,000

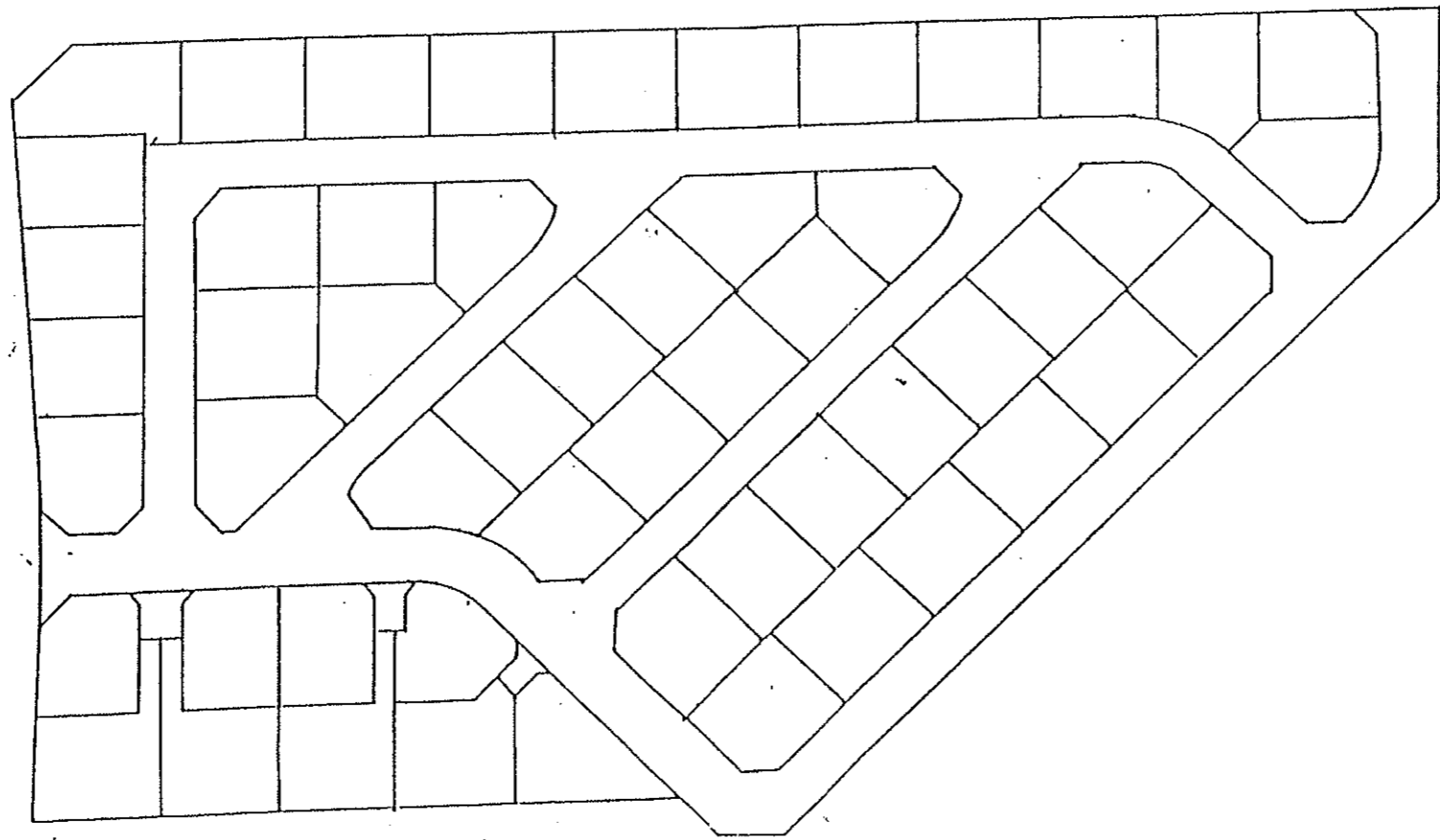
路線名	地番	延長(m)	幅員(m)	面積(m <sup>2</sup> )
(谷)松代 6.5-7.5号線	9-52	244	6.5-7.5	1056
(谷) 6-1号線	9-53	76	6	514
(谷) 6-2号線	9-54	59	6	449
(谷) 6-3号線	9-55	192	6	1156





つくば松代建築協定ロット図  
(第10条関係)

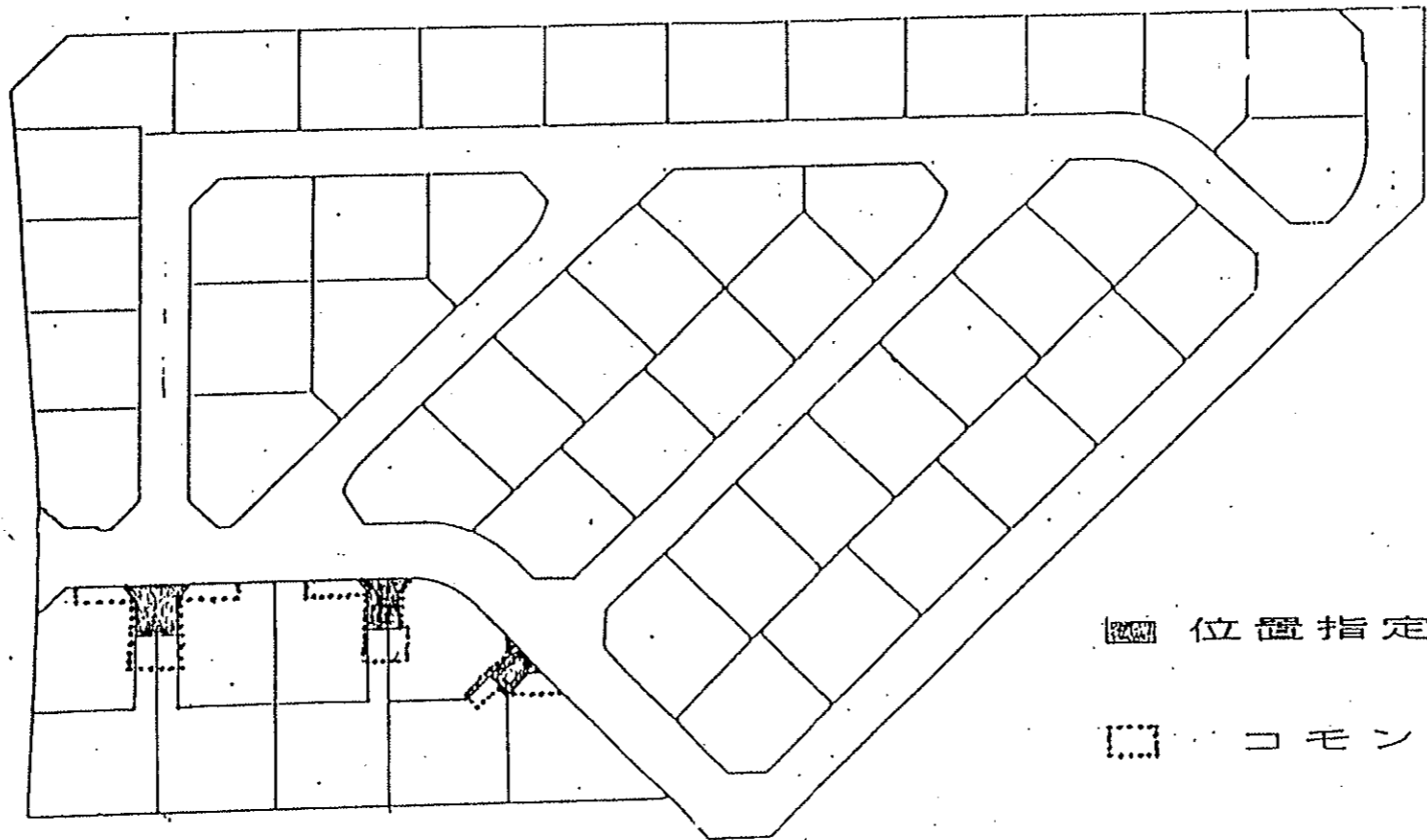
図面 2



1/1,000



つくば松代建築協定画地割図  
(第12条関係)



■ 位置指定道路

□ コモンスペース

1/1,000