

つくば市豊里の杜二丁目ふんわりタウン建築協定

(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章及びこれに基づく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、第4条に規定する建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、快適な住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 この協定における用語の意義は、この協定に特段の定めがない場合には、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、「つくば市豊里の杜二丁目ふんわりタウン建築協定」と称する。

(協定の区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、別添協定区域図に表示するつくば市豊里の杜二丁目574番35、同番36及び577番37の区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、野堀喜作が設定し、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又は借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）となった者に承継する。

(協定の効力)

第6条 この協定は、つくば市長（以下「市長」という。）の認可の公告（以下「認可公告」という。）のあった日から起算して3年以内において、建築協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった日から効力を発する。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意

をもってその旨を定め、市長の認可を受けなければならない。

- 2 この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、市長の認可を受けなければならない。

(建築物等の基準)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建て専用住宅とすること。
- (2) 建築物の階数は、地階を除き3以下とすること。
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は、10分の5以下とすること。
- (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の10以下とすること。
- (5) 建築物の高さは、地盤面から10.0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までの水平距離に1.25を乗じて得た数値以下及び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に1.25を乗じて得たものに5.0メートルを加えた数値以下とすること。
- (6) 建築物の敷地面積は、300平方メートル以上とし、認可公告時の区画を分割しないものとする。ただし、都市計画法に基づく開発行為の許可を受けて行う区画の変更は、この限りでない。
- (7) 建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とし、道路境界線までの距離は、1.5メートル以上(すみ切りの部分については、1.0メートル以上とする。)とすること。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場合は、この限りでない。

ア 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

イ 出窓、戸袋又はバルコニーの部分

ウ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。

エ 地階の部分

(8) 道路び隣地に面する囲障（門を除く。）は、原則として生垣とする。生垣以外のものとする場合にあっては、高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス、金属さくその他これらに類するもの（高さ0.6メートル以下のコンクリートブロック、レンガ及び石積等を基礎部分にすることができる）としなければならない。

(9) 擁壁等は築造しないものとする。ただし、認可公告時に法面であった部分については、構造上安定した擁壁（コンクリートブロック擁壁及び鉄筋コンクリート擁壁等）を築造することができる。

(10) 敷地内の地盤は、切土又は盛土により変更しないものとする。ただし、築山等の築庭、駐車場、階段、スロープ等の築造及び前号に該当する擁壁の築造に伴う切土及び盛土については、この限りでない。

(11) 建築物等の意匠（色彩を含む。）は、近隣との調和を図り、良好な町並みの形成に配慮するものとする。

（広告物等の設置等の禁止）

第9条 協定区域内においては、屋外に広告物その他これに類する物（以下「屋外広告物等」という。）を設置又は掲示してはならない。ただし、協定区域内における土地及び建物の販売の用に供するために設置する屋外広告物等で周辺の建築物等との調和を十分に配慮した意匠（色彩を含む。）を用いたものは、この限りでない。

（有効期間）

第10条 この協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年間とする。ただし、この協定に違反する行為で、この協定の有効期間内にしたものに対する

第13条及び第14条の規定については、有効期間満了後も、なおその効力を有する。

- 2 前項に定める有効期間が満了する日の6か月前までに、土地の所有者等の過半数から市長に対してこの建築協定廃止の申請がない場合は、有効期間が満了する日の翌日から起算して更に10年間有効期間を延長するものとし、以降この例による。

(運営委員会)

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、協定区域内の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。
- 3 委員の任期は、1年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員)

第12条 委員会に、委員長1名、副委員長1名及び会計委員1名を置く。

- 2 委員長は、委員の互選とし、協定の事務を総括し委員会を代表する。
- 3 副委員長及び会計委員は、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、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 5 会計委員は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(違反者に対する措置)

第13条 この協定に違反した者（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、その違反者に対し、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正する為の必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2 違反者は、前項の請求があった場合は、速やかにこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 委員長は、違反者が前条第1項に規定する請求に従わない場合は、委員

会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の変更の届出)

第15条 土地の所有者等の住所又は氏名に変更があった場合は、当該変更に係る土地の所有者等は、その旨を委員会に届け出なければならない。

(補足)

第16条 この協定に定めるもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は、委員会が定めるものとする。

附 則

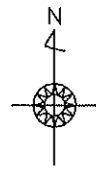
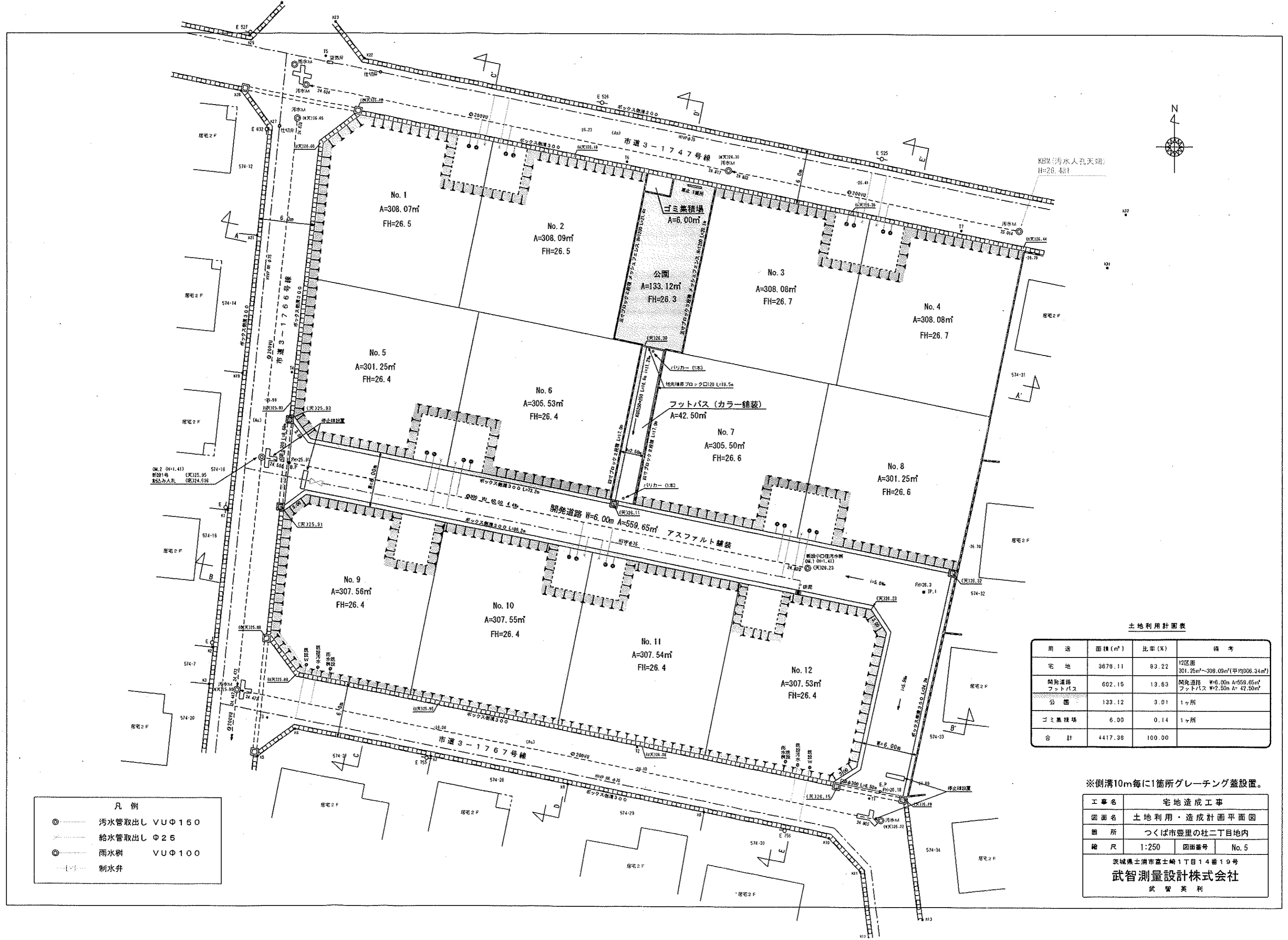
(経過措置)

1 第11条に規定する委員会が設置されるまでの間は、野堀喜作がこの協定における委員会の権限を有する。

(協定書の保管)

2 この協定書は、2部作成し、1部をつくば市長に提出し、1部を委員長が保管し、認可公告後その写しを委員長が土地の所有者等の全員に配布する。





土地利用計画表

用途	面積 (m ²)	比率 (%)	備考
宅地	3676.11	83.22	12区画 301.25m ² ~308.09m ² (平均306.34m ²)
開発道路 フットパス	602.15	13.63	開発道路 W=6.00m A=559.65m ² フットパス W=2.50m A=42.50m ²
公園	133.12	3.01	1ヶ所
ゴミ集積場	6.00	0.14	1ヶ所
合計	4417.38	100.00	

※側溝10m毎に1箇所グレーチング設置。

工事名	宅地造成工事		
図面名	土地利用・造成計画平面図		
箇所	つくば市豊里の杜二丁目地内		
縮尺	1:250	図面番号	No. 5
茨城県土浦市富士崎1丁目14番19号 武智測量設計株式会社 武智英利			

凡例

⊙	汚水管取出し	φ150
⊙	給水管取出し	φ25
⊙	雨水樹	φ100
□	制水弁	