『常葉台』建築協定書

（目　的）
第１条　この協定書は、常葉台住宅団地区域における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は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。

（名　称）
第２条　この協定は『常葉台建築協定』（以下「協定」という。）と称する。

（用語の定義）
第３条　この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号以下「建築基準法」という。）及び建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。）　によるものとする。

（関係法令）
第４条　この協定は、建築基準法第６９条の規定に基づき定められたひたちなか市建築協定条例（平成６年条例第９８号）第２条により締結する。

（協定区域）
第５条　協定区域は、ひたちなか市大字高野字常葉３３０１番１外の別図に表示した『常葉台』住宅団地を区域とする。但し、協定区域内にある公共施設及び公益等の用に供する用地は除くものとする。

（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、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「土地所有者等」という。）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ものとする。

（変更及び廃止）
第７条　協定区域、有効期間、建築物等の基準、又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意により、建築基準法の規定に基づき、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、建築基準法の規定に基づき、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。

（組　織）
第８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、土地の所有者等より選出された者で組織する。
３　委員の任期は２年間とする。ただし、委員が転居又は不慮の事故等によりその職務を遂行できなくなった場合、その職を引き継いだ委員の任期は、前任者の任期に加えて更に１年間の任期を務めるものとする。

（役　員）
第９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

（届　出）
第 10 条　新たに委員長になった者は、速やかにその旨をひたちなか市長に届けなければならないものとする。

（建築物の基準）
第 11 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。

（建築計画等の承認）
第 12 条　土地の所有者等は、建築基準法第６条第１項又は第６条の２第１項の規定に基づく確認の申請（以下「建築確認申請」という。）を特定行政庁又は指定確認検査機関に提出するに当たり、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　土地所有者等は、建築物（サンルームを含む）の１０㎡以内の増築を行う場合又は、基準表内「２．位置」で規定する建築物の位置の緩和を受けられる規模を超えて、カーポート及び物置等を建築する場合並びに、敷地境界に係る土留等の外構工事を行う場合は、工事着手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。
３　委員会は、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、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。

（権利移転の届出と協定の承継）
第 13 条　土地の所有者は、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者の氏名等を、速やかに委員会に届け出るものとし、また、協定書の写しを譲り渡すとともに、協定の内容を承継させ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、且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。

（裁判所への措置）

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、違反に対する強制履行又は違反者の費用負担で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。

（隣接地の指定）

第 16 条 建築基準法第７０条第２項の規定により、別図のとおり建築協定区域隣接地を定めるものとする。

（適用除外）

第 17 条　土地及び建物の販売に必要となる一時的な事務所及び建築等の工事に係る仮設建築物については、この協定の適用を除外する。

（補　則）

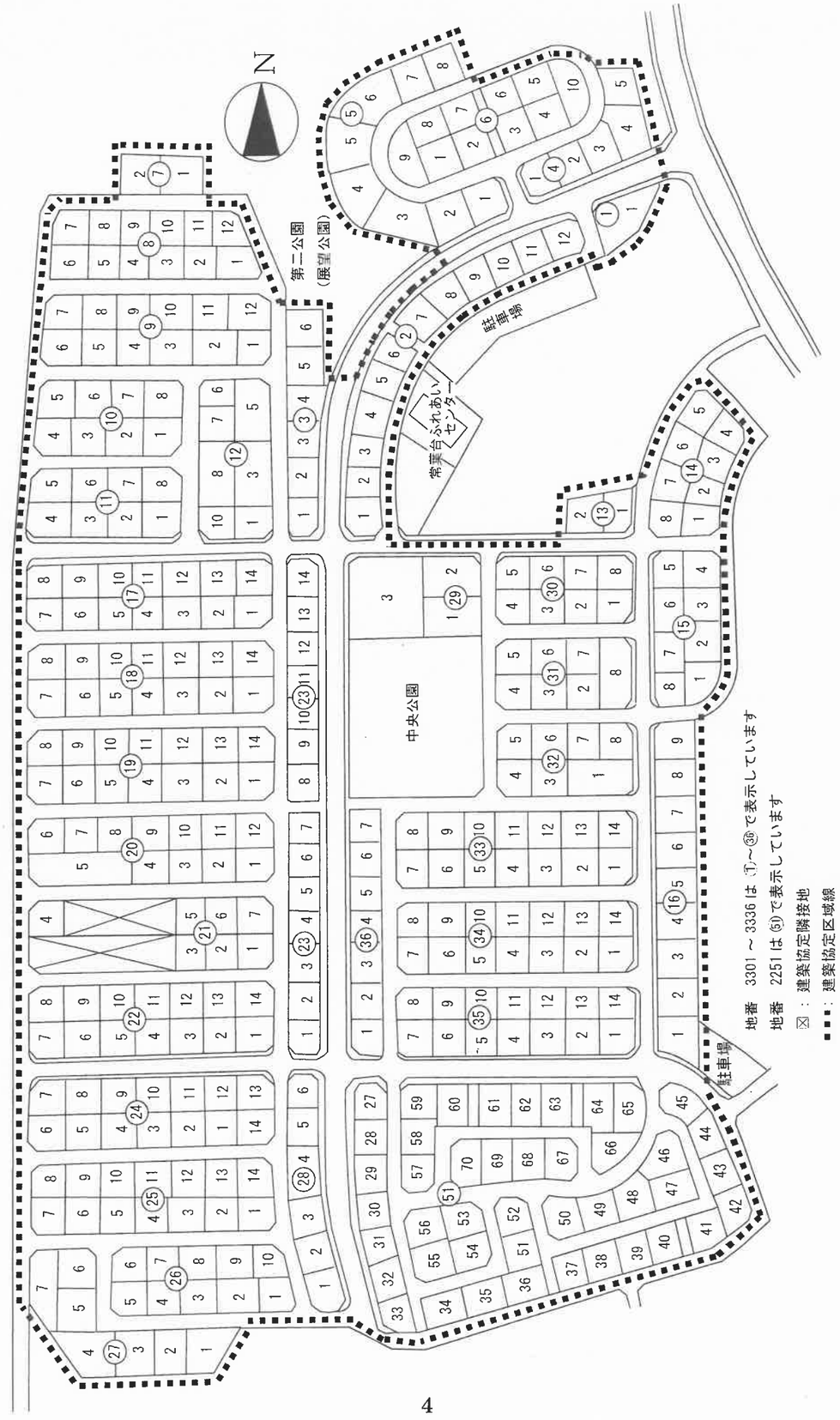
第 18 条　この協定書に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、別にこれを定めるものとする。

（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、その写しを土地の所有者等全員に配布するものとし、土地の所有者等はその写しを保管する。

『常葉台』建築協定区域図



基　準　表

項　目	基　準
1．敷　地	（1）宅地造成完了時における区画（以下「区画」という）及び形状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　2以上の区画を1区画として使用する場合。但し、建築物を建築する場合又は囲障等を設置する場合は、区画のうち最も低い宅盤の高さを基準とする。 ②　出入口又は駐車スペース等の確保に必要なもの ③　庭又は花壇等を造るために必要な軽微な切盛土等 （2）1区画に建築できるのは、付属建築物を除き1住宅とする。 （3）土留の積増は、宅盤から0.5ｍまでとし、その色は団地指定色（既設の御影石、ブロック土留め部に近似する色）にしなければならない。但し、御影石積土留部、御影石張り土留部及びコンクリートに塗装してある土留部の積増はできないものとする。 （4）幹線道路側に車の出入口を設けることはできない。 （5）公園及び緑地側に出入口（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らに代わる柱面から敷地境界線までの距離は「1.2m以上」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　建築物の壁の二面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）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

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（緑道を含む）に面して設ける囲障は、次に該当するものとする。 ①　フェンス等の基礎は、連続又は独立基礎とし、宅盤より「0.5m以下」の高さで設置しなければならない。 （2）隣地(公園、緑地を含む。）に面して設ける囲障は、次のいずれかに該当するものとする。 ①　高さが、「1.5m以下」の生け垣 ②　高さが、「1.2m以下」（基礎を含む）のフェンス等で、透視率が５０％以上の見通しの良いものとする。なお、フェンス等の基礎は、連続又は独立基礎とし、宅盤より「0.5m以下」の高さで設置しなければならない。 ③　境界沿いの土留は、宅盤の高い側の土地所有者等が敷地内に設置する。 ④　宅盤に高低差がない境界沿いの囲障は、双方協議のうえ境界の中心に施工することができるものとする。 （3）道路に面して、門扉、門柱及び袖部分を設置する場合は、門柱及び袖部の総延長は「6.0m以内」とする。なお、門扉等の扉は道路側に出ない構造とする。 （4）　生け垣又は樹木等を植栽した場合は、それらの枝が越境しないように、維持しなければならない。
4．用　途	建築物の用途は、次のいずれかに該当するものとする。 （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、且つ、住宅以外の兼用部分の床積の合計が５０㎡以内のもので、次に掲げるものとする。 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、教室(華道、茶道、陶芸、手芸、囲碁等) （3）診療所（家畜等の治療を行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途に供するもの。
5．建ぺい率	建ぺい率は「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。

項　　目	基　　準
7．高　　さ	（1）建築物の高さは、１０m以下とし且つ、軒までの高さが７m以下としなければならない。 （2）建築物の各部分の高さは、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を乗じて得たもの以下とする。 （3）建築物の各部分の高さは、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を加えたもの以下とする。 （4）上記（2）、（3）の建築物の高さを算定する際の緩和については、次に定める。 ①　建築物の宅盤が前面道路の中心からの高さより１m以上高い場合は、その前面道路は宅盤と前面道路の中心からの高さから１m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。 ②　建築物の宅盤が、隣地の宅盤より１m以上低い場合は、当該高低差から１m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。 ③　道路境界は、建物が隣接する道路の反対側の位置から建物が後退した距離と同じ距離を道路から反対側に後退した位置を道路境界とみなす。
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。 （2）屋根の勾配は「１０分の４以上」「１０分の７以下」の範囲にしなければならない。 （3）陸屋根を設ける場合は、全体の屋根面積の５０%未満でなければならない。 （4）陸屋根を設ける場合は、非歩行とし高さ７m以下としなければならない。但し、高さを５．２m以下とした場合には歩行とすることができるものとする。 （5）付属建物はこの限りではない。
10．広 告 物	広告物は設置できない。ただし、次に掲げるものは除くものとする。 ①　自己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販売に必要となる一時的な広告看板等。 ③　委員会の承認を得て設置する場合。
11．受信設備	受信設備は次のとおりとする。 ①　地面からの高さは「１０m以下」であること。 ②　風、雨、雪及び地震等に耐える構造であること。