

# 「阿見町南平台第〇地区」建築協定書

(目的)

第1地区～第10地区

第1条 この建築協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及びこれに基づく阿見町建築協定条例（平成2年条例第11号）の規定に基づき、第4条に定める区域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協定し、住宅地としての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1地区～第10地区

第2条 この建築協定における用語の定義は、この協定に特段の定めがない場合には、法及び法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(名称)

第一地区～第10地区（〇以外同文）

第3条 この建築協定は「阿見町南平台第〇地区」建築協定（以下「協定」をいう。）と称する。

(協定の区域)

地区ごとに区域が異なる（別紙図面参照）

第4条 この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、稲敷郡阿見町南平台〇丁目〇〇番〇外の別添協定区域図に表示する区域とする。

(協定の締結)

第1地区～第3地区 日本新都市開発株式会社 代表取締役 寶輪和義

第4地区～第5地区 日本新都市開発株式会社 代表取締役 小林浩

第9地区 一誠商事株式会社 代表取締役 五十嵐翼

第10地区 株式会社クラフト 代表取締役 稲村富士男

第5条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、〇〇〇〇が設定し、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。）になった者へ承継する。

第6地区～第8地区

第5条 この協定は、第4条に定める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賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(協定の効力)

第1地区～第2地区 1年 第3、4、5、9、10地区 3年

第6条 この協定は、茨城県知事（以下「県知事」という。）の認可の日から起算して〇年以内において、協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することになった日から発効する。

2. この協定は、県知事の認可公告のあった日以降において、新たに当該協定区域の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

第6地区～第8地区

第6条 この協定は、茨城県知事（以下「県知事」という。）の認可公告のあった日から発効する。

2. この協定は、県知事の認可公告のあった日以降において、新たに当該協定区域の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第1地区～第10地区

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、県知事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場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、県知事の認可を受けなければならない。

(建築物等の基準)

第1地区～第10地区

第8条 第4条に定める区域内の建築物の敷地・位置・用途・形態・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) 建築物の用途は専用住宅・診療所（獣医院は除く）・巡査派出所・公衆電話所・その他公益上必要な建築物とする。ただし、兼用住宅で兼用部分の床面積が延べ面積の2分の1未満かつ50㎡以下であり、次に掲げるもので運営委員会がこの協定の目的を妨げないものとして、特に認めたものについてはこの限りでない。

ア. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店

イ. 理髪店・美容院・その他これらに類するサービス業を営む店舗

ウ. 学習塾・華道教室その他これらに類する施設

エ. 美術品を製作するアトリエ又は工房で、原動機等の動力を使用しないもの

- (2) 地階を除く階数は2以下とする
- (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。
- (4) 建築物の延べ床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。
- (5) 建築物の最高の高さ及び軒の高さは、地盤面からそれぞれ10.0m、7.0m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5.0mを加えた数値以下とする。
- (6) 一宅地の敷地面積は170㎡以上とし、協定認可時の区画を細分割してはならない。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はない。
- (7) 付属建物（自動車車庫は除く）のうち物置又はこれらに類するものは高さ2.7m以下とし、建築面積は7㎡以下とする。
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの隣地境界線までの距離は、1.0m以上、道路境界線（自動車の回転広場は除く）までの距離は1.0m以上とする。ただし次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。
  - ア. 自動車車庫の部分
  - イ. 出窓・戸袋・バルコニー・付属建物の部分
  - ウ. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下である建築物の部分
  - エ. 地階部分
- (9) 道路等公共用地に接する部分及び隣地境界線部分に設ける囲障（門を除く）は原則として生垣とし、生垣以外にあっては高さ1.2m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としなければならない。

第1地区～第6地区

- (10) 宅地内の擁壁の増設、かさ上げの行為を禁ずる。

第7地区～第10地区

- (10) 宅地内の擁壁の増設、かさ上げの行為を禁ずる。ただし、擁壁が設置されていない宅地又は一部設置されていない宅地の法面については、構造上安定した擁壁（コンクリートブロック擁壁、鉄筋コンクリート擁壁等）を新設す

ることができる。

第1地区～第6地区

(11) 敷地の地盤高は、切盛土により変更しないものとする。ただし、築山等築庭に伴う盛土は、この限りではない。

第7地区～第10地区

(11) 敷地の地盤高は、切盛土により変更しないものとする。ただし、築山等築庭に伴う切盛土及び前号の擁壁新設に伴う切盛土については、この限りではない。

第1地区～第10地区

(12) 建築物等の意匠・色彩については、近隣との調和をはかるものとする。

第9地区

(13) 敷地の法面部分は、所有者の責任に於いて維持管理をすること。

(広告物等の禁止)

第1地区～第10地区

第9条 広告物等を設置又は掲示することを禁止する。ただし、協定区域内における土地、建物の販売の用に供するもの及び次の各号に適合する場合は、この限りではない。

- (1) 土地の所有者等が自己の用に供するもの
- (2) 周辺の調和を十分配慮した意匠・色彩を用いたもの
- (3) 運営委員会の承認を得たもの

(有効期間)

第1地区～第10地区

第10条 この協定の有効期間は、県知事の認可公告のあった日から起算して10年間とする。ただし、有効期間内に犯した違反行為に対する第12条及び第13条の適用については、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満了6ヶ月前に、土地所有者等の過半数以上から廃止の申請がない場合は、期間満了の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1地区～第10地区

第11条 この協定を運営するため、土地の所有者等の互選により若干名の委員で運営委員会(以下「委員会」という。)を設け、次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計委員 1名

2. 委員長は委員の互選とし、協定の事務を総括し土地の所有者等を代表する。
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、委員長に事故あるときこれを代表する。
5. 会計委員は委員会の経理に関する業務を処理する。
6. 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任期は、前任者の残任期間とする。

(違反者に対する措置)

第1地区～第10地区

第12条 この協定の定める基準に違反した者(以下「違反者」という。)がある場合には、委員長は委員会の決定に基づきその違反者に対して工事施工の停止・構造の変更又は撤去の請求その他必要な措置をとることができる。

2. 前項の請求があった場合は当該違反者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1地区～第10地区

第13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、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。

(土地所有者等の変更の届出)

第1地区～第10地区

第14条 土地所有者等は、土地の所有者等の住所・氏名に変更があった場合は、その旨を委員会に届出なければならない。

(建築等に関する承認)

第1地区～第10地区

第15条 第8条に該当する行為で、建築物の建築又は、用途変更及び敷地の区画形質等の変更を行おうとする者は、建築確認申請が必要な場合にあつてはその申請前に、それ以外の場合にあつては当該工事等を行う前に委員会に届出し、その承

認を受けなければならない。

2. 第9条に該当する行為で、広告物等を設置又は掲示しようとする者は、事前に委員会に届出し、その承認を受けなければならない。

(適用除外)

第1地区～第10地区

第16条 土地及び建物の販売を目的とする事務所、或いは造成工事・建築工事に係わる事務所等の建築物、仮設建築物及びその用に供する敷地については、この協定の適用は除外する。

(補足)

第1地区～第10地区

第17条 この協定に規定するもののほか、委員会の組織・運営及びその他について必要な事項が生じたときは、別にこれを定める。

附則

第1地区～第10地区

この協定書は2部作成し、正を県知事が所有し副を委員長が所有し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

第1地区～第8地区 日本新都市開発株式会社

第9地区 一誠商事株式会社

第10地区 株式会社クラフト

2. この協定書の第11条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、〇〇〇〇が委員会を代行し、この協定の運営に関する一切の事項を処理する。

阿見町南平台宅地所有者等各位

阿見町南平台建築協定運営委員会

### **建築協定承認届申請手続きの変更のお知らせ**

建築協定の審査事務については、宅地販売時に交付した重要事項説明書に基づき、(株)ニュンティコーポレーションが審査業務代行を行ってまいりましたが、今後住民主体での運営に移行するに際し、審査業務を外部委託し、事務手数料を建築協定申請者のご負担とする方法で実施することとなりましたので、下記のとおりご案内いたします。

なお、取得された宅地を第三者に譲渡、賃貸される場合も、必ず本手続きを承継していただきますようお願い申し上げます。

#### 記

1. 委託先  
事務所名 (株)相澤建築設計事務所  
住 所 〒300-1256  
茨城県つくば市森の里1169-2  
T E L 029-876-0617  
F A X 029-876-0679  
E - メール info@aizawa-arc.co.jp
2. 審査事務手数料  
承認届申請1件につき 27,000円(消費税込み)  
(振込み手数料は、申請者負担)

3. 実施時期 **平成 15 年 6 月 20 日申請分より**

4. 申請手続きの変更

1) 書類送付先

① 建築協定承認届一式

**㈱相澤建築設計事務所へ直接送付**

(事前に手数料支払要す)

② 建築協定同意書・土地所有者等の変更届

**㈱相澤建築設計事務所へ直接送付**

(販売会社がまとめて送付)

③ CATV承諾書

**J:COM土浦ケーブルテレビ㈱へ直接送付**

(住所) 〒300-0051

茨城県土浦市真鍋一丁目 11 番 12 号

J:COM土浦ケーブルテレビ㈱

ガーデンシティ湖南 CATV 担当 宛

2) 審査事務手数料の支払い方法

① 申請前に振込みを行い、振込み時の控え写しを  
申請書 正 に貼付して申請書を発送する。

※銀行振込の場合は、領収書を発行いたしません。

3) 申請部数 正 1 部、副 1 部 計 2 部

5. 諸注意

1) 建築協定主旨および手続きの周知徹底

① 販売時に建築協定内容を十分説明し、建築等着工する前に必ず承認を受けてから実行するよう徹底してください。また、不明な点は、事前に協定内容を把握の上、㈱相澤建築設計事務所へ相談してください。

② 建築協定承認届に必要な書類は、顧客に対し必ず配布してください。㈱相澤建築設計事務所では、書類の配布は行いません。また、建築協定内容を確認していない方の問合せには応じません。

- ③ 建築協定区域内は、専用住宅を建てることを基本としており、附属建築物または現況宅地の形状変更（切土盛土、ブロック積など）のみの行為は承認されません。

2) 建築協定承認届について

- ① 様式2および様式3を使って、必要事項を必ず記入の上、申請してください。特に建築協定地区名、申請日を忘れずに。
- ② 提出書類の中で、敷地面積の根拠となる三斜求積図（地積測量図など）、建ぺい率・容積率計算根拠、壁面後退の有効距離表示、外構計画図への既存か新設の表示、隣接宅地・道路との高さ関係および構造物状況表示などについて図面で審査できるように徹底願います。
- ③ 新築承認申請時に、外構計画が未定の場合については、承認申請後1ヶ月以内に外構計画図を提出願います。それ以降の提出は、新規承認届1件として申請取り扱い、別途手数料を申し受けますので、ご注意ください。
- ④ 承認届委任状の添付は、任意とします。
- ⑤ 承認後の書類は、申請者負担にて返送いたしますので、ご承知ください。返信用封筒がない場合は、着払いにて返送します。

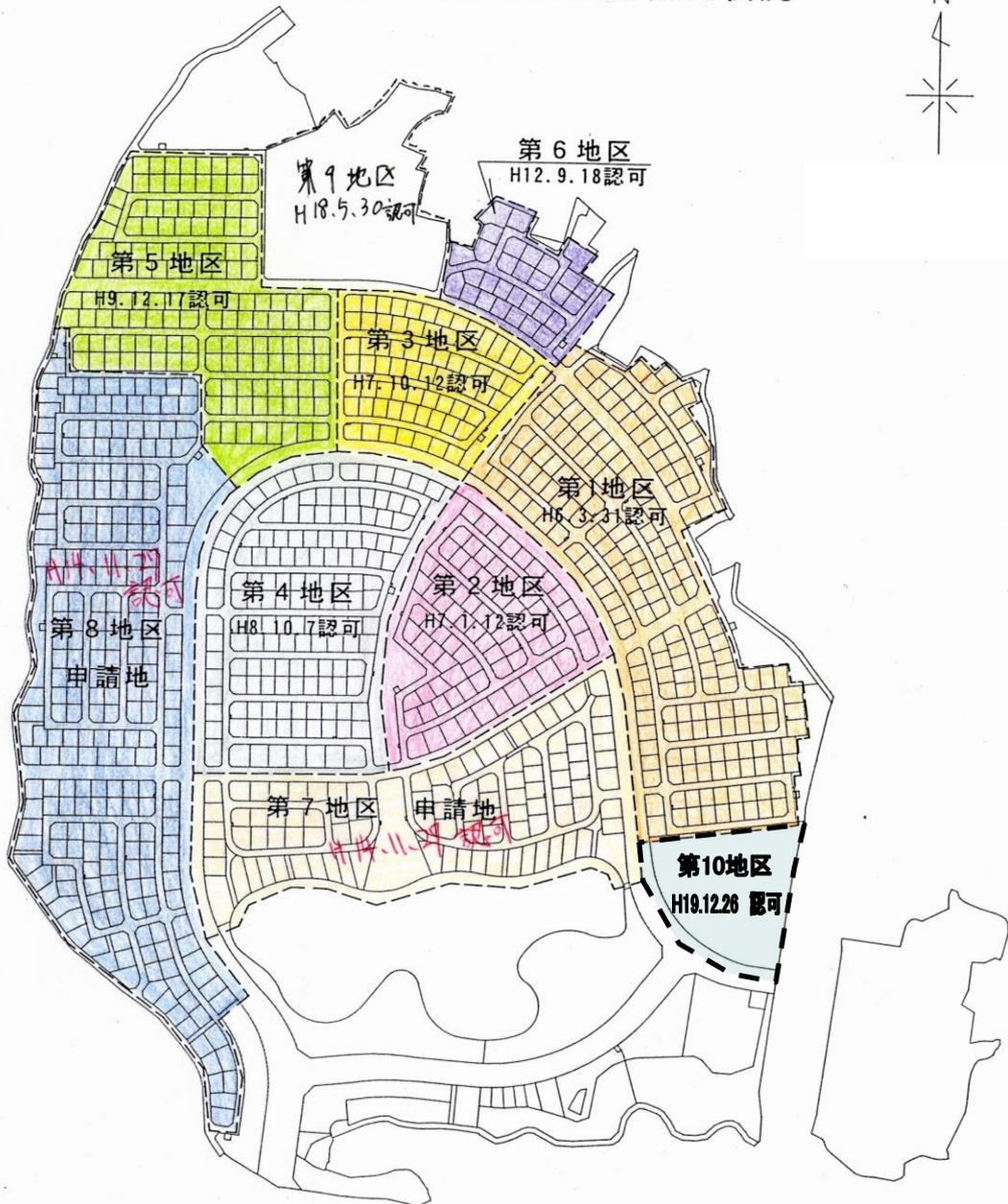
3) その他

- ① 今回の申請手続き移行に伴い、審査業務に多少時間を要する場合がありますので、ご理解ご協力をお願いいたします。審査日数短縮のためにも書類不備のなきよう対処をお願いいたします。

以上

# ガーデン・シティ 湖南

## 阿見町南平台建築協定状況



(第2号様式)

# 承認届

平成 年 月 日

「阿見町南平台第 地区」建築協定  
運営委員会 委員長 殿

届出者 住所：  
氏名： 印

下記の記載事項について、「阿見町南平台第 地区」建築協定第15条及び同協定運営委員会規則第8条の規定に基づきお届けします。なお、工事に際しては届出事項を遵守するとともに、万一本協定に違反したときは自費にて是正いたします。

## 記

土地の所在	阿見町南平台 丁目 番		
届出事項	届出内容		
建築物の 新築 改築 増築 移転 用途変更	種別	・新築 ・改築 ・増築 ・移転 ・用途変更 ・敷地への工事（該当に○） ・その他（ ）	
	着工予定年月日	平成 年 月 日	
	完了予定年月日	平成 年 月 日	
	工事期間中の 連絡先 担当者名	TEL ( )	
	敷地への 工事	添付図書 案内図、配置図、各階平面図、立面図、外構図、 その他( )、チェックリスト(第3号様式)	

# 承認書

平成 年 月 日

殿

「阿見町南平台第 地区」建築協定  
運営委員会委員長 印

平成 年 月 日付けで届出のあった下記の内容については、「阿見町南平台第 地区」建築協定の基準に適合していることを認めます。

(注) この承認書及び第3号様式は建築確認申請書の副本に、写しを建築確認申請書の正本にそれぞれ添付してください。

(第3号様式)

建築物及び敷地に関する基準  
(チェックリスト)

(注意：各項目の該当箇所には○印又は記入をしてください。)

届出事項	届出内容	
建築物及び敷地 に関する基準 (協定第8条)	第1号 建築物の用途	・専用住宅 ・診療所 ・兼用住宅用途 ( )
	第2号 建築物の階数	
	第3号・第4号 建ぺい率・容積率	・建ぺい率 % ・容積率 %
	第5号 建築物の高さ	・最大の高さ m ・軒の高さ m
	第6号 敷地の分割	有 無 ・敷地面積 m <sup>2</sup>
	第7号 附属建築物	・軒の高さ m ・建築面積 m <sup>2</sup>
	第8号 外壁の後退距離 ア号の緩和規定 イ号の緩和規定 ウ号の緩和規定 エ号の緩和規定	・道路からの後退距離 m ・隣地からの後退距離 m 有 無 有 無 有 無 有 無
	第9号 囲障の構造	・築造の有 無 有の場合構造 ( )
	第10号 擁壁	・増設・かさ上げの有 無
	第11号 敷地の地盤高 緩和規定	・変更の有 無 有 無
	第12号 意匠・色彩	
	公告物等の禁止 (協定第9条)	緩和規定の適用
その他 必要な事項		