

我孫子市布佐平和台第4住宅地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律201号。以下「法」という。)第4章および我孫子市建築協定条例(昭和47年条例第35号)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敷地・位置・用途・形態・構造に関する制限について協定し、住宅地としての良好な環境の維持増進に資することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、我孫子市布佐平和台第4住宅地区建築協定(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、法および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)の定めを準用する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内における土地の所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者(以下「土地の所有者等」という。)全員の合意により締結する。

(協定区域)

第5条 この協定の目的となっている土地の区域は、別記図面に表示する区域とする。

(建築物の制限)

第6条 前条の協定区域内の土地および建築物の制限は、おのおの別表、 に掲げる基準に適合しなければならない。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、法第74条第2項において準用する法第73条第2項の規定による知事の変更認可の公告のあった日から10年間とし、期間満了前に土地所有者等が廃止について申し出をしなかった場合は、さらに10年間延長するものとする。以後も同様とする。ただし、有効期間内に犯した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。

(協定の効力)

第8条 この協定は、千葉県知事が認可した日から効力が発生するものとし、効力発生後、新たに協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力がおよぶものとする。

(協定の変更および廃止)

第9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ときは、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。

(協定運営委員会)

第10条 この協定を円滑に運営するため、協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2、委員は、土地の所有者等の互選により選出する。

3、委員会は、委員長、副委員長、および会計各数名ならびに委員若干名をもって組織する。

4、委員長は、委員の互選により選出し、協定運営のための事務を統括し、土地の所有者等を代表する。

5、副委員長および会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

6、副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

7、会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

8、委員の任期は、2年とし再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の任期は、前任者の残存期間とする。

(違反者の措置)

第11条 第6条の規定に違反したものがあつた場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、工事施工の停止、計画の変更または、撤去の請求その他必要な措置をとることができる。

2、委員長は、計画中の建築物が協定に違反することが判明したときは、建築物の着工前であっても、当該計画の変更を請求することができる。

3、前各項の請求があつたときは、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12条 違反者が前項の請求に従わないときは、委員長は、その強制履行または当該

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、前項の提訴手続き等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(補 則)

第13条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営・組織・議事および委員に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

(付 則) この協定の認可通知は、委員長がこれを保管する。

別表

(建物の用途)

- 一、建築物の用途は、専用住宅とする。

(建物の戸数)

- 二、建築物は、一戸建とする。ただし、専用住宅に付属する物置・車庫・門（施行令第130条の5に定めるものを除く。）については、この限りでない。

(建ぺい率)

- 三、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5以下とする。角地に対する制限の緩和は、行わない。

(容積率)

- 四、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。

(外壁後退距離)

- 五、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線、または道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。

- (1) 別棟の物置で軒の高さが2.3メートル以下でかつ床面積の合計が3.3平方メートル以下のもの。

- (2) 車庫で隣地境界線に面する部分の全長が5メートル以内のもの。

- (3) 建物の出窓もしくはバルコニーで、敷地境界線からの距離が1メートルに満たないところに突出する部分（以下「突出部分」という。）が次の条件に該当するもの。

- イ、突出部分の高さが、1.5メートル以下であること

- ロ、突出部分の出幅が、0.5メートル以下であること。

- ハ、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、3メートル以下であること。

- (4) 玄関ポーチ

- (5) 戸袋

- (6) 門およびへい

(階数)

- 六、建築物の地階を除く階数は、地上2以下とする。ただし、小屋裏を利用する目的で

作る物置・納戸(以下「小屋裏物置」という。)で、次の全ての条件に該当するものは、階数より除く。

- (1) 小屋裏物置の水平投影面積は、直下の階の床面積の8分の1以下であること。
- (2) 小屋裏物置の天井の最高の高さは、1.4メートル以下であること。
- (3) 物の出し入れのために利用するはしご等は、固定式のものとししないこと。

(建物の高さ)

七、建築物の地盤面からの高さは、9メートル以下で、かつ軒の高さが6.5メートル以下とする。

(斜線制限)

八、建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。

- (1) 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を乗じて得たもの。ただし、施行令第135条の2を準用する。
- (2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線また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メートルを加えたもの。ただし施行令第135条の4を準用する。

(建築物制限の緩和)

九、別添図面における 地区は、法別表第2(い)項に基づく兼用住宅建築可能地区(以下「兼用住宅地区」という。)とする。

この「兼用住宅地区」で建築できる兼用住宅は、法別表第2(い)項に掲げるもののうち、次の業種のものに限る。

業種：文房具、本、パン、菓子、タバコ、薬局、電器、スポーツ用品、理髪

(へい)

十、道路に面するへいについては、生垣または、生垣と金網さく等との併用等によるものとし、また、建築協定内の土地相互間においても、できるだけ同様とするよう努めるものとする。ただし、土止め、花壇等の造作のためにするブロック積み等で、地盤面からの高さが0.5メートル以下のものについては、この限りではない。

別表 協定区域内の土地の制限

(区画割)

一、土地の区画割りは、この協定締結の時のままとし、細分割は行わないものとする。

ただし、協定区域内の良好な環境の保全もしくは秩序の維持を目的とする行為で、委員会が認めたものについては、この限りでない。

(地盤高)

二、土地の地盤高は、この協定締結の時のままとする。ただし、出入口、車庫、花壇の築造もしくは造園のためにするものについては、この限りでない。

(よう壁)

三、土地のよう壁がある場合は、その勾配・仕様は変更しないものとする。ただし、出入口車庫等を築造するための変更は、この限りではない。

以 上