

八千代もえぎ野第3区建築協定書

20150201
大成建設株式会社

八千代もえぎ野第3区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条の規定による八千代市建築協定条例（昭和49年八千代市条例第33号）に基づき、この協定の第4条に定める区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠に関する基準を協定することにより、住宅地としての環境を高度に維持することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、八千代もえぎ野第3区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。その他この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）を準用する。

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| (1) シンボルストリート | 区域内の幅員16m道路で別図2に示すシンボルストリート |
| (2) 区画道路 | 別図2に示す区画道路 |
| (3) 緑道 | 別図2に示す緑道 |
| (4) 緑地 | 別図2に示す緑地 |

(協定区域)

第4条 この協定の区域は、別図1で表示した区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、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賃借権を有するもの（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。（以下協定を締結した者を「協定者」という。）

2 この協定は、前条に定める区域内の土地の所有者等となった者へ継承する。

(協定の変更及び廃止)

第6条 この協定に係わる協定区域、建築物とその敷地に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更する場合は、協定者の全員の合意によらなければならない。又、この場合は、特定行政庁に申請してそ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、協定者の過半数の合意によらなければならない。又、この場合は、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(建築物の基準)

第7条 この協定の第4条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は次の各号に定める基準によらなければならない。

[敷地]

(1) 敷地面積は、協定認可時の1区画あたりの面積とし、協定認可時の区画を分割できないものとする。ただし、区画を統合し再分割する場合は、おのおのの区画の面積は180㎡以上とし、統合前の区画数を超えなければ、再分割ができるものとする。

(2) 敷地地盤高の変更を原則として禁止する。ただし門及び門袖、又は駐車場の造成のために必要な場合を除く。

(3) 擁壁の撤去及び移設の制限は、次のとおりとする。

イ シンボルストリート、及び緑地に面する宅地内の擁壁は撤去、移設をしてはならない。

ロ 区画道路に面する宅地内の擁壁は撤去、移設をしてはならない。ただし、駐車場位置の変更や駐車場増設に伴う当該箇所の地盤高変更による擁壁の撤去は除く。

ハ 別図3で示す部分の擁壁においては、擁壁からはみ出して床板等の工作物を設けてはならない。また、擁壁は、その形状を変更してはならない。

(4) 敷地内出入口及び駐車場出入口は、シンボルストリートに面して設けてはならない。

[位置]

(5) 隣地境界線及び道路境界線から建築物の外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は以下に示す値以上とする。

(ゴミステーション敷地、電柱敷地に接する宅地は、その宅地に、ゴミステーション敷地、電柱敷地が含まれているとみなす。)

イ シンボルストリート 2 m

ロ 区画道路、公園、緑道、緑地、隣地境界 1 m

ハ (5) のイからロにおいて、下記の場合は、この限りではない。

(イ) 住宅の別棟平屋の物置で、軒の高さが2.3 m以下で床面積が5 m²以下のもの

(ロ) 住宅の別棟の駐車場の上屋で床面積が36 m²以下で軒の高さが2.3 m以下で、3方向以上開放されているもの

(ハ) 出窓で床面積に算入されない出窓の壁面後退線より突出した部分の見付け幅の合計が3.0 m以内のもの

(ニ) 戸袋、花台、庇、雨樋、堅樋

[用途]

(6) 次に掲げる用途に供する建築物以外の建築物は建築することができない。

1 専用住宅

2 第1種低層住居専用地域に建てられる兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、次のイからホまでの用途に供する部分の床面積の合計が50 m²以内のものとする。

イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

ロ 喫茶店

ハ 医薬品小売店舗

ニ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

ホ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kw以下のものに限る。）

3 診療所併用住宅

4 住宅に付属する車庫及び物置

〔形態〕

- (7) 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を限度とする。
- (8) 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を限度とする。
ただし、都市計画法による用途地域の決定があった場合、法第53条第3項第2号の規定を準用するものとする。
- (9) 建築物の高さの制限は、次のとおりとする。
- イ 建築物の最高の高さは、平均地盤面から10m以下とする。
 - ロ 建築物の各部分の高さは、法第56条に規定する第1種低層住居専用地域の制限の規定を準用する。
 - ハ 日影による建築物の高さの制限は、法別表第四の一項の（に）欄（二）号の指定があるものとして係る法第56条の2の規定を準用する。
- (10) 建築物の階数は、地階を除いて3以下とする。

〔意匠〕

- (11) 道路境界における、垣もしくは柵の構造の基準は次に掲げるものとする。
- イ 生け垣又は生け垣と金網柵等との併用とし、金網柵等は、生け垣の後ろに設置するものとする。ただし、別図3で示す擁壁部分については、金網柵等のみでも可とする。
 - ロ 金網柵等の高さの最高限度は地盤面から1.2m以下とする。ただし、門袖・門扉は除く。
 - ハ 金網柵等の基礎部の高さは地盤面から30cm以下とする。
- (12) 別図3で示す擁壁の部分に設ける柵は、擁壁の天端部分を避けて設けるものとする。また、柵の構造は金網柵等とし、基礎部分の高さは、地盤面から30cm以下とする。
- (13) 別図3で示す擁壁の下のU字溝の撤去、移設は、できないものとする。
- (14) 看板、広告塔、装飾塔その他これらに類するもの（以下「看板等」という。）は自己用のもので、できる限り控え目なものとし、看板等の面積は0.2㎡以下とする。ただし、兼用住宅と診療所併用住宅の自己用のものは除く。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は、認可公告のあった日から10年間とし、期間満了前に土地の所有者等の過半数が建築協定の廃止について書面をもって申し出をしなかった場合は、更に10年間延長するものとする。それ以後も同様とする。ただし、有効期間内の違反者の措置に関しては、期間満了後も効力を有する。

(委員会)

第9条 この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、協定者の互選によって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2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- 4 委員は再任されることができる。

(委員)

第10条 委員会に次の委員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

- 2 委員長は委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務の総括をする。
- 3 副委員長及び会計は、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、委員長が業務の遂行ができない場合これを代行する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を遂行する。

(建築等の届出)

第11条 協定者は、第7条に定める基準に係わる建築物の建築又は敷地の変更（以下「建築等」という。）について、計画決定後速やかに建築等の内容を委員会に届け出なければならない。

- 2 委員会は、建築等の内容が第7条に定める基準に適合していることを確認する。

(権利移転の届出)

第12条 協定者は、所有権等を譲り渡す場合、新たな土地の所有者等に対し、この協定内容を明らかにするため、協定書の写を譲り渡すものとする。

- 2 協定者は、所有権等を譲り渡すことを、書面をもって委員会に届けなければならない。

(違反者の措置)

第13条 この協定に違反する者があった場合には、第10条に定める委員長は、委員会の決議に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ書面により相当の猶予期間をつけて違反行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合においては、違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は違反部分の強制履行、又は違反者の費用をもって第三者に違反部分の是正工事を裁判所に請求することができる。

2 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、違反者の負担とする。

(適用除外)

第15条 建築等に係わる工事のための仮設建築物は、この協定を適用しないものとする。

(補則)

第16条 この協定に規定するもののほか委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

付 則

この協定書は、八千代市長の認可の日から起算して3年以内において、第3区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時から、法第73条第2項の規定による認可公告のあった建築協定と同一の効力を発する。

認可通知書は委員長が保管し、この協定書の写を協定者の全員が保管するものとする。





