

佐倉染井野S2地区建築協定書

(目的)

第1条 本建築協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号)(以下「法」という。)第69条及び佐倉市建築協定に関する条例(昭和47年佐倉市条例第39号)に基づき、本建築協定の区域内における建築物の敷地、位置、形態及び意匠に関する基準を定め、良好な景観を誇る佐倉市染井野地区の住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(協定の名称)

第2条 本建築協定は、佐倉染井野S2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 協定における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、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。

- (1) 借地権 建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)
- (2) 土地の所有者等 土地の所有者、借地権を有する者及び「佐倉染井野S2地区建築協定対象区域図」(以下「別図」という。)にM区域と示す区域内の建築物の借主
- (3) 底地権者 借地権の目的となっている土地の所有者
- (4) 屋外広告物 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項の規定による屋外広告物

(協定の締結)

第4条 協定は、次条に定める建築協定区域内の土地の所有者等の全員(借地権の目的となっている土地については、当該底地権者以外の土地の所有者等の全員で足りる。)の合意により締結する。

(建築協定区域)

第5条 協定の建築協定区域は、佐倉市染井野三丁目、染井野五丁目、染井野六丁目及び染井野七丁目のうち、別図に協定区域として表示した区域(以下「協定区域」という。)とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条 協定の建築協定区域隣接地(以下「隣接地」という。)は、佐倉市染井野三丁目、染井野五丁目、染井野六丁目及び染井野七丁目のうち、別図に隣接地として表示した土地とする。

(建築物に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物の敷地、位置、形態及び意匠は、別表に掲げる基準(以下「建築物に関する基準」という。)による。

(協定の効力)

第8条 協定は、法第73条第2項の規定による認可の公告のあった日(以下「認可公告日」という。)以後において協定区域内の土地の所有者等となった者(協定の締結について合意をしなかった底地権者が有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があるものとする。

(底地権者の所有する土地において借地権が消滅した場合の協定の効力等)

第9条 協定の締結について合意をしなかった又は協定に加わる意思表示をしていない底地権者(以下「協定の効力が及ばない底地権者」という。)が有する協定区域内の土地の借地権が消滅した場合には、その借地権の目的となっていた土地は、協定区域から除かれる。

- 2 前項の場合において、当該借地権を有していた者は、遅滞なく、その旨を佐倉市長に届け出なければならない。

(認可公告日以後に協定に加わる手続等)

第10条 隣接地の土地の所有者等は、認可公告日以後、当該隣接地の土地の所有者等の全員(借地権の目的となっている土地については、当該底地権者以外の土地の所有者等の全員で足りる。)の合意により、佐倉市長に対して書面でその意思表示することによって、協定に加わることができる。

- 2 前項の意思表示をした者に係る土地は、その意思表示があった時以後、協定区域の一部となる。
- 3 協定の締結について合意をしなかった底地権者は、認可公告日以後、佐倉市長に対して書面でその意思表示することによって、協定に加わることができる。
- 4 協定は、第1項又は第3項の規定により協定に加わった者がその時に所有し、又は借地権を有していた土地について、法第75条の2第4項において準用する法第73条第2項の規定による公告があった日以後において土地の所有者等になった者(第8条により協定の効力が及ぶ者及び第1項の規定により協定に加わる意思表示をしなかった底地権者が有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力がある。

(運営委員会)

第11条 協定の運営に関する事項を処理するため、佐倉染井野S2地区建築協定運営委員会(以下「運営委員会」という。)を設置する。

- 2 運営委員会は、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4名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は1年とし、再任を妨げない。
- 4 委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 運営委員会は、協定の運営に必要な場合は、専門部会を運営委員会内に置くことができる。

(役員)

第12条 運営委員会に、次の役員を置く。なお、必要に応じて他の役員を置くことができる。

会長 1名、副会長 3名以内、会計 3名以内、監事 2名以内

- 2 会長及び監事は、委員の互選により選出し、副会長及び会計は、委員の中から会長が指名する。
- 3 会長は、運営委員会を代表し、協定の運営に関する業務を総括する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する副会長がその職務を代理する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する業務を担当する。
- 6 監事は、役員業務執行及び運営委員会の会計を監査する。

(経費の負担)

第13条 協定区域内の土地の所有者等は、運営委員会の運営に必要な経費を会費等により負担する。

- 2 協定の廃止時又は有効期間満了時には、既に協定区域内の土地の所有者等から徴収済みの会費等の残余財産については、これを協定区域に居住する住民で組織する町内会等の地縁団体に寄付するものとする。

(認可通知書の保管等)

第14条 会長は、佐倉市建築協定に関する条例施行規則（昭和47年佐倉市規則第30号）第3条第3項に規定する建築協定認可通知書及びこれに添付されている申請書の副本・添付図書を保管しなければならない。なお、添付図書のうち、印鑑登録証明書・土地の登記事項証明書・建物の登記事項証明書の写しは、記載されている本人に返却することができる。

- 2 協定区域内の土地の所有者等は、認可公告日以後に運営委員会が配付する建築協定書の写しを保管するものとする。

(建築等計画の事前届出)

第15条 協定区域内の土地の所有者等は、次の各号に該当する工事を行う場合には、建築等の計画を決定した後速やかに、その計画を運営委員会に届け出なければならない。

- (1) 建築物（附属建築物を含む。）の建築（建築物の新築、増築、改築又は移転）
- (2) 地盤面等に関する次のいずれかの工事
 - イ 土地の地盤の高さの変更
 - ロ 道路沿い又は隣地との間の擁壁・塀の変更
 - ハ 幅員5mの道路に面する水平距離0.5mの敷地の部分の変更
- (3) 防音壁の設置又は変更
- (4) 地盤沈下対策の実施
- (5) 建築物に関する基準に係るその他の工事で、あらかじめ運営委員会が定めるもの。

(土地の所有者等変更の届出)

第16条 協定区域内の土地の所有者等は、当該土地について、所有権の移転又は借地権の設定・移転を行おうとする場合には、当該移転等を行う前に新たに土地の所有者等になる者を運営委員会に届け出るとともに、新たに土地の所有者等になる者に対し、保管している建築協定書の写しを譲渡し、協定について説明を行わなければならない。

- 2 会長は、第9条第1項の規定により当該土地が協定区域から除かれたことを知った場合には、当該借地権を有していた者に対し、同条第2項の届出をするよう促さなければならない。

(違反があった場合の措置)

第17条 建築物に関する基準に違反する工事が施工された場合又は区画分割が行われた場合には、会長は、運営委員会の決定に基づき、違反があった建築物又は建築物の敷地に係る土地の所有者等（協定の効力が及ばない者を除く。以下「違反者」という。）に対し、書面により当該工事の施工の停止を請求し、又は相当の猶予期限を付けて、当該違反を是正するため必要な措置をとることを請求しなければならない。

- 2 違反者は、前項の規定による請求を受けた場合には、これに従わなければならない。
- 3 第1項の請求は、協定の有効期間内に限り行うことができるものとする。ただし、協定の有効期間内にされた請求は、協定の有効期間満了後においても有効なものとする。

(裁判所への提訴)

第18条 会長は、前条第1項の請求に違反者が従わないときは、運営委員会の決定に基づき、その請求に係る当該工事の施工の停止、違反を是正するため必要な措置の履行又は当該違反者の費用をもって第三者をしてこれをさせることを裁判所に請求することができる。

- 2 会長は、前項の請求を行ったときには、民事訴訟費用等に関する法律（昭和46年法律第40号）第2条に定める訴訟費用のほか、当該請求に要した弁護士費用等の一切の費用を違反者に請求するものとする。
- 3 第1項の請求は、協定の有効期間内に限り行うことができるものとする。ただし、協定の有効期間内にされた請求は、協定の有効期間満了後においても有効なものとする。
- 4 第2項の請求は、協定の有効期間の満了後も行うことができる。
- 5 第1項の請求に関する訴訟費用及び弁護士費用等の一切の費用は、違反者が負担するものとする。

(協定の変更又は廃止)

- 第19条 第5条で定める協定区域、第6条で定める隣接地、第7条で定める建築物に関する基準、第17条及び第18条で定める協定違反があった場合の措置等又は第20条で定める有効期間の規定を変更しようとする場合には、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の全員の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 第11条で定める運営委員会、第12条で定める役員、第13条で定める経費の負担又は第15条で定める建築等の事前届出の規定を変更しようとする場合の手続きは、運営委員会が別に定める。
 - 3 協定を廃止しようとする場合には、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の過半数の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けなければならない。
 - 4 協定が廃止された場合には、運営委員会は、廃止の認可の公告後、第13条、第17条及び第18条の措置が完了した後に解散する。

(有効期間)

- 第20条 協定の有効期間は、認可公告日から10年とする。ただし、その有効期間満了6カ月前までに運営委員会に対し、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の過半数の者から、協定の廃止の意思が書面により表示されない場合は、協定の有効期間は4回に限り、それぞれ5年延長される。
- 2 協定の有効期間が5年延長される又は延長されないことが確定した場合は、会長は遅滞なく、佐倉市長に対し、その旨の報告を行うものとする。
 - 3 協定の有効期間が満了した場合には、運営委員会は、有効期間満了に係る事務処理並びに第13条、第17条及び第18条の措置が完了した後に解散するものとする。

(その他必要事項の制定)

- 第21条 協定に定めるもののほか、運営委員会の組織及び運営並びに協定の実施のため必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

- 1 協定は、認可公告日から効力を生ずる。

(現に存する建築物に対する適用の除外)

- 2 協定の効力が生じた日（協定の効力が生じた日に隣接地であった土地については、協定区域となった時をいう。）において、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に「建築物に関する基準」に係る工事を施工中の建築物若しくはその敷地が、「建築物に関する基準」に適合せず、又はこの基準に適合しない部分を有する場合には、当該建築物若しくはその敷地の部分に対しては、「建築物に関する基準」を適用しない。

(災害時における適用の除外)

- 3 災害があった場合においては、法85条第1項の規定により、建築する応急仮設建築物には協定を適用しないことができる。

区分	建築物に関する基準
1 敷地	<p>(1) 区画分割の禁止 認可公告日の区画(別図の区画線で囲まれた土地をいう。以下同じ。)は、分割してはならない。ただし、同一の土地所有者等が有する連続した2区画以上の区画は1敷地として利用することができる。</p> <p>(2) 1敷地1建築物の原則 1敷地1建築物とする。ただし、建築物と用途上不可分の物置(倉庫を含む。以下同じ)又は離れ等を設ける場合には、隣家との関係(窓、出入口の相対的位置をいう。)及び周囲との景観的調和に配慮するものとする。</p> <p>(3) 地盤の高さの変更の禁止 認可公告日における土地の地盤の高さは、変更してはならない。ただし、次の場合はこの限りではない。 イ 出入のために斜路を作る工事(車椅子の使用等用途上やむを得ない場合に限る。)に伴うもの ロ 駐車場の設置又は変更のための切り下げ工事に伴うもの ハ 地盤(法面を含む。)の沈下、崩落等を防ぐための補強工事に伴うもの ニ 造園に伴う最小限度のもの又は庭の築山(ただし、隣地境界線の付近では、隣家への圧迫感や通風等に配慮されたものに限る。)</p>
2 形態	<p>(1) 天空率 建築物の各部分の高さに関し、天空率は、適用しない。</p> <p>(2) M区域内の建築物の形態 別図のM区域内においては、コンテナを用いた建築物で、開口部(天窓及び出入口(複数の出入口がある場合は、その内の最も大きい開口のものをいう。))を除く。)の面積が床面積の10分の1未満であるものは建築してはならない。</p>
3 意匠	<p>(1) 色彩 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、周囲との景観的調和に配慮したもの(原色に白、灰、黒などの色彩を混色した彩度の低いものをいう。)とする。なお、建築物には、門、塀、物置等の附属建築物を含む。</p> <p>(2) M区域内の屋外広告物 別図のM区域内においては、建築物又は敷地に設置する屋外広告物は次によるものとする。 イ 自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するものであること ロ ネオン管、点滅する照明又は回転灯を使用しないこと ハ 蛍光塗料、発光塗料又は反射の著しい材料等を用いて、美観・風致を害し、又は交通の安全を妨げないこと ニ 建築物から独立したものは、1面の表示面積が6㎡以下であること ホ 上端の高さは、地盤面の高さから10m以下であること ヘ 屋根面(屋上を含む。以下同じ。)及び屋根面より突出するもの(塔屋、煙突状のもの等)には設置しないこと ただし、最も高い主たる屋根面より低い屋根面に設置するもので、上端の高さが、建築物の最高の高さを超えないものは除く ト 表示面積の合計は、当該敷地の区画の数に20㎡を乗じて得た面積以下であること チ 建築物から独立したもので、1面の表示面積が3㎡を超えるものは、隣地境界線からの水平距離を1m以上とすること リ 美観・風致を害する刺激的な色彩・装飾を避けること ヌ 美観及び安全を損ねないよう管理を行うこと</p> <p>(3) アンテナ アンテナを設置する場合は、周囲との景観的調和に配慮した意匠及び色彩とし、かつ、次によるものとする。 イ 屋根面に設置しないこと ロ 支柱等を用いて建築物又は敷地に設置する場合の地盤面からの高さは、M区域では12m、それ以外の区域では10mを超えないこと</p>
4 道路沿いの基準(位置、形態)	<p>(1) 次の建築物の当該部分から道路境界線までの水平距離は、それぞれ次に掲げる距離以上としなければならない。 イ 自動車車庫(カーポートを含む。)の柱・外壁又は物置の外壁: いずれも1.0m ロ 自動車車庫(カーポートを含む。)の屋根又は庇: いずれも0.5m</p> <p>(2) 道路沿いに設けられている擁壁は、かさ上げ又は積み増しをしてはならない。</p> <p>(3) 幅員5mの道路に面する道路境界線から水平距離0.5mの敷地の部分は、道路の路面と同じ高さ又は緩い勾配とすること。また、門、門柱、門扉、階段状の工作物、塀(フェンス、柵又は門と一体となった塀状の部分を含む。)、自動車車庫(カーポートを含む。)の扉、扉の支柱又は土留め等の工作物(地先境界ブロックを除く。)を設けてはならない。</p>