

「佐倉白銀ニュータウン」第一区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第4章の規定及び佐倉市建築協定に関する条例(昭和47年条例第39号)にもとづき建築物の敷地、位置、用途、構造、形態等の制限について協定し、住宅地としての環境を維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「佐倉白銀ニュータウン」第一区建築協定(以下「協定」という)と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定に用いる用語の定義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

(協定区域)

第4条 この協定の区域は、「佐倉白銀ニュータウン」のうち、別紙図面に表示した区域とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、前条に定める区域内の土地の所有者並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「所有者等」という)全員の合意により締結する。

2 この協定は認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の変更、廃止)

第6条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合は、所有者等の全員の合意により、法の規定に基づく認可を受けるものとする。

2 この協定を廃止しようとする場合は、所有者等の過半数の合意により、法の規定に基づく認可を受けるものとする。

(建築物等の制限)

第7条 第4条の区域内の建築物の敷地、位置、用途、構造、形態等は次の各号によらなければならない。

(一) 建築物の敷地は次の通りとする。

イ 本協定認可時の区画を細分割してはならない。

ロ 本協定認可時の地盤面を変更してはならない。ただし、出入口及び車庫等の築造、その他これらに類する場合にあってはこのかぎりではない。

(二) 建築物の外壁(戸袋、出窓、花台は除く)又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。又、車庫及び物置、その他これらに類する用途に供するものは0.5メートル以上とする。

ただし、次の場合はこの限りでない。

イ 車庫の用途に供するもので、軒の高さが2.5メートル以下のもの。

ロ 物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内のもの。

(三) 建築することができる建築物は次の通りとする。

イ 専用住宅又は兼用住宅とし、兼用住宅は延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の1に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルをこえるものを除く)とする。

( ) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車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)

( ) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

( ) 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗。

( ) 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するもの

( ) 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

( ) 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

ロ 診療所

ハ 郵便局

ニ 現地案内所(地区内の土地及び建築物の販売に係るものに限る)

ホ 上記建築物に附属する車庫及び物置

(四) 建築物の最高の高さは、宅地造成時の地盤面から9メートル以下とする。

(五) 建築物の軒の高さは7メートル以下とする。

(六) 階数は地階を除き、2階以下とする。

(七) 建ぺい率は50%以下とする。

(八) 容積率は100%以下とする。

(九) 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。

イ 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。

ロ 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メートルを加えたもの。

ただし、緩和に関する規定の適用は次に定めるところによる。

( ) 公園、広場、その他これらに類するものに接する場合、その公園、広場、その他これらに類するもの隣地境界線は、その公園、広場、その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとする。

( ) 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとする。

( ) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては当該前面道路の反対側の隣接地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとする。

(十) 道路に面する塀は、出入口、門扉、門柱、車庫に用いる部分を除き、高さ1.5メートル以下の生垣とする。ただし、高さ1.2メートル以下のフェンス鉄さく等の透視可能なさくとの併用はさしつかえないものとする。

(有効期間)

第8条 この協定の有効期間は特定行政庁(当時：千葉県)の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が廃止についての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。以後も同様とする。ただし有効期間内の協定違反者の措置に関しては、期間満了後も効力を有する。

(違反者の措置)

第9条 この協定に違反する者があった場合、第13条に定める委員長は運営委員会の決定にもとづき、当該協定者に対して工事施工停止を要求し、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の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、当該協定者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該協定者がその請求に従わないとき、委員長はその強制履行又は協定者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の出訴手続き等に要する費用は当該協定者の負担とする。

(協定の運営)

第11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「運営委員会」という)を設置する。

(運営委員会)

第12条 委員会は土地の所有者等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。

2 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任期の残存期間とする。

3 委員は再任されることができる。

(役員)

第13条 運営委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

2 委員長、副委員長、会計は委員の互選により選出する。

3 委員長は協定運営のため、事務を総理し、協定者を代表する。

4 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代理する。

5 会計は、運営委員会の経理に関する業務を処理する。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

(附則)

認可通知書は運営委員会が保管し、その写しを協定者が保管する。