

こてはしマイタウン建築協定

区域の地名地番	花見川区千種町 340 番地 9、三角町 487 番地 29 他
認可年月日	平成 29 年 (2017年) 12 月 26 日
有効期限	2027 年 12 月 25 日

こてはしまいタウン建築協定書

(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69条の規定及び千葉市建築協定条例(昭和46年千葉市条例第22号)に基づき、本協定書第4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・構造・用途及び形態に関する基準を協定し、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。

(用語の定義)

第2条 この協定書の用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第38号)に定めるところにある。

(名称)

第3条 この協定は、こてはしまいタウン建築協定(以下「協定」という)と称する。

(協定区域)

第4条 この協定の対象区域は別添図面-1に表示する区域とし、土地利用区分は次の通りとする。

(1)住宅専用区域

別添図面-1に表示する区域とする。

(2)商業用区域

別添図面-1に表示する区域とする。

(協定区域隣接地)

第4条の2 この協定の建築協定区域隣接地(以下「協定区域隣接地」という。)は別添図面-2に表示する区域とする。

(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。
2、協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等が、この協定に加わる場合においては、千葉市に対して書面でその意思を表示することによって、当該土地は第4条の協定区域の一部となるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第6条 この協定における協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は協定区域隣接地を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。(建築基準法第74条)

2.この協定を廃止しようとするときは、協定者の過半数の合意によらなければならない。

(建築物の基準)

第7条 第4条に定める協定区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途及び形態は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)住宅専用区域の基準

- ① 建築物は一宅地(建築協定認可公告時の区画割りされている区画をいう)につき一戸建専用住宅とする。ただし、親子兄弟等の親族の同居する2世帯同居住宅は建築することができる。
- ② 建築物の最高の高さは地盤面(建築協定認可公告時の地盤面)から9.5メートル以下とする。
- ③ 建築物の外壁(ベランダ・バルコニーを含む)又はこれにかわる柱の面から隣地境界線までの水平距離は、50センチメートル以上とする。
ただし、出窓(床面より出窓の下端までの高さが50センチメートル未満、又は出窓の出が50センチメートル以上の場合は除く)・手摺壁及び戸袋・主建築物と一体とならない独立した簡易な自動車車庫(ボックス型車庫は除く)・物置等についてはこの限りではない。

(③の取扱は別紙解説図による。)

(2)商業用区域の基準

建築することができる建築物の用途は、第一種中高層住居専用地域の制限とする。前号(1)の基準は適用しない。

(敷地の造成に関する制限)

第8条 土地の所有者等は建築協定認可公告時の敷地区画を分割して建築物の敷地としてはならない。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、違反者に対する措置に関しては期間満了後もなお効力を有する。

(建築物の審査)

第10条 協定者は協定区域内に建築物を新築・増改築を行う場合は、確認申請書提出前に運営委員会(第14条に定める)の事前審査を受けなければならない。確認申請を必要としない増改築についても同様の取扱とする。

(協定の適用を受けない場合)

第11条 協定認可公告のあった前日に既に協定に不適合な建築物は、協定の適用を受けない。また、協定認可公告のあった日以後既に協定に不適合な建築物を有する協定者が増改築を行う場合で、運営委員会が認めるものについては、協定の適用を受けない事ができる。

(違反者に対する措置)

第12条 第7条、第8条の規定に違反した者があった場合、第14条に定める委員長は運営委員会の決定に基づき、当該所有者等に対して工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該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ことができる。

2、前項の請求があった場合は、当該所有者等はこれに従わなければならない。

(裁判所への出訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該所有者等がその請求に従わないときは委員長はその強制履行又は当該所有者等の費用をもって、第三者にこれを為さしめることを裁判所に請求することができる。

2、前項の出訴手続等に要する費用は、当該所有者等の負担とする。

(運営委員会)

第14条 協定の運営に関する事項を処理するため、運営委員会を設置する。

(1) 運営委員会は協定者の中から選出された委員若干名をもって組織する。

(2) 運営委員会には委員長、副委員長及び会計を置く。

(3) 委員長、副委員長及び会計は委員の推薦によって定める。

(4) 委員長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

(5) 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故ある時はこれを代理する。

(6) 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(7) 委員長の任期が満了した時、又は委員長が欠けた時は、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を千葉市長に報告するものとする。

(8) この協定に規定するもののほか運営委員会の組織・運営・業務・議事並びに委員の選出方法等に関して必要な事項は、「こてはしマイタウン建築協定運営委員会規則」として、別に定める。

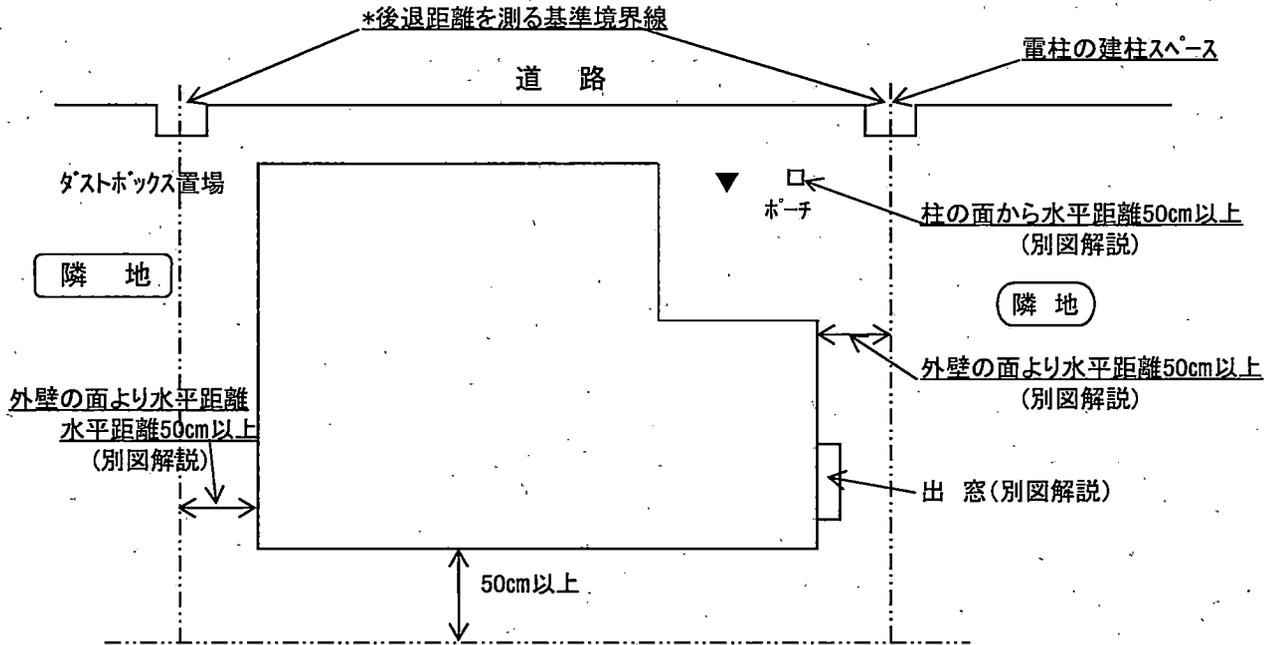
(付 則)

1、この協定は市長の認可の公告のあった日から効力を発する。なお、第4条に定める区域内の土地の所有者等となった者へもその効力があるものとする。

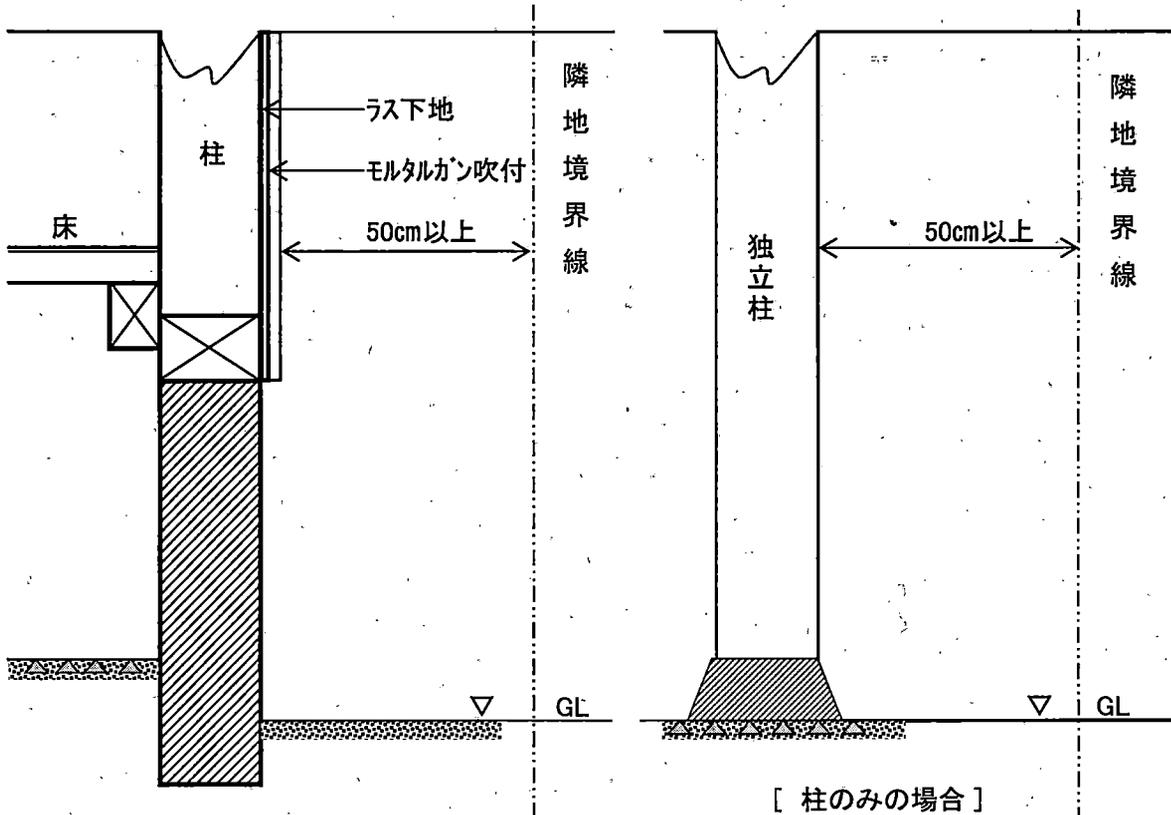
2、この協定書は2部(正 1・副 1)を作成する。1部(正)は市長に提出し、1部(副)を委員長が保管し、その写を協定者全員に配布する。

本文第7条 1-(1)-③の解説

隣地境界線までの水平距離

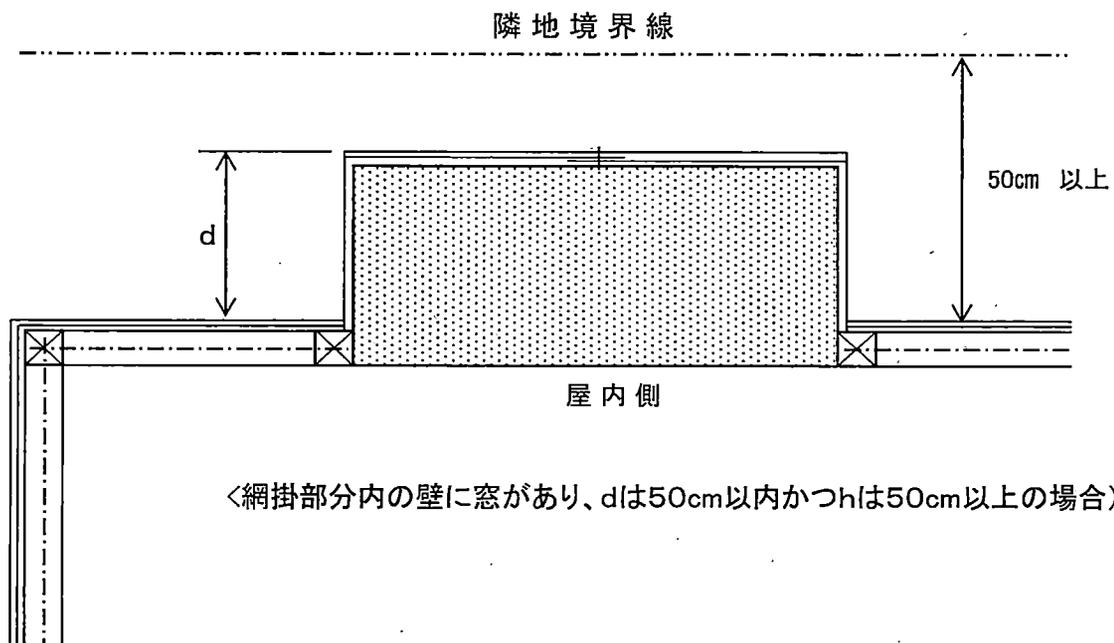


*ダストボックス、電柱敷地(市所有地)に接する場所の水平距離
 電柱建柱場所及びダストボックス置場(共に所有地)に接する土地の場合においては、敷地の境界線の延長線を基準として後退距離を測ることができる。



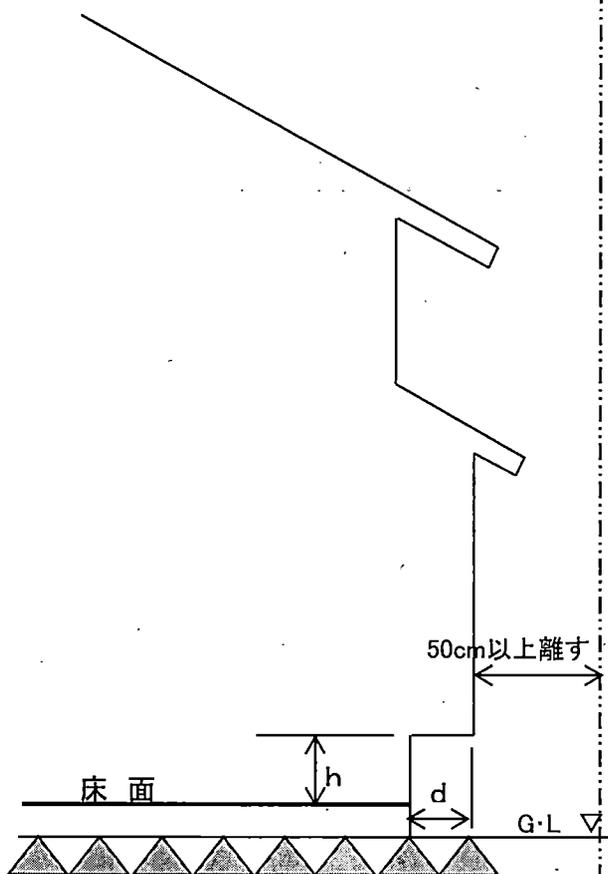
出窓

出窓の形状は、柱立て並びに土台等を使用しないで下記図面のような場合。



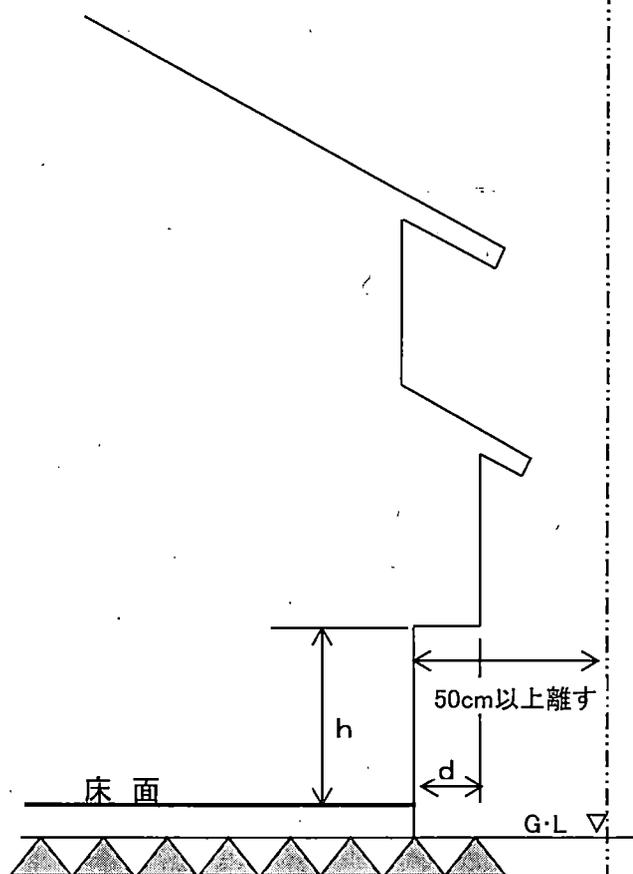
〈網掛部分内の壁に窓があり、dは50cm以内かつhは50cm以上の場合〉

・本文第7条1-(1)-③の
出窓に該当しない。



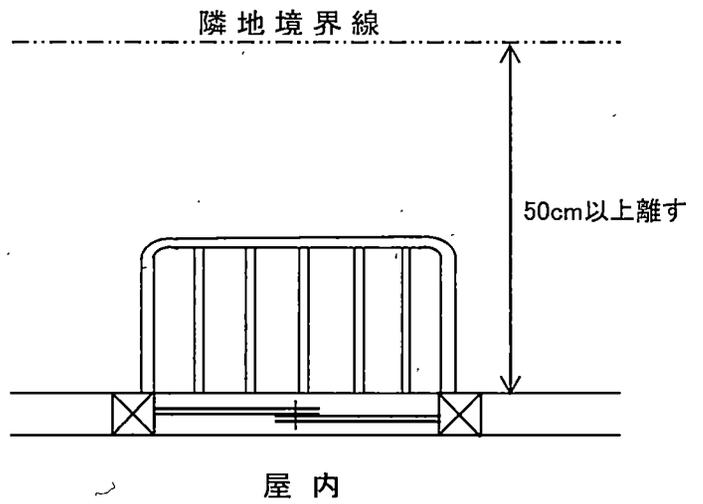
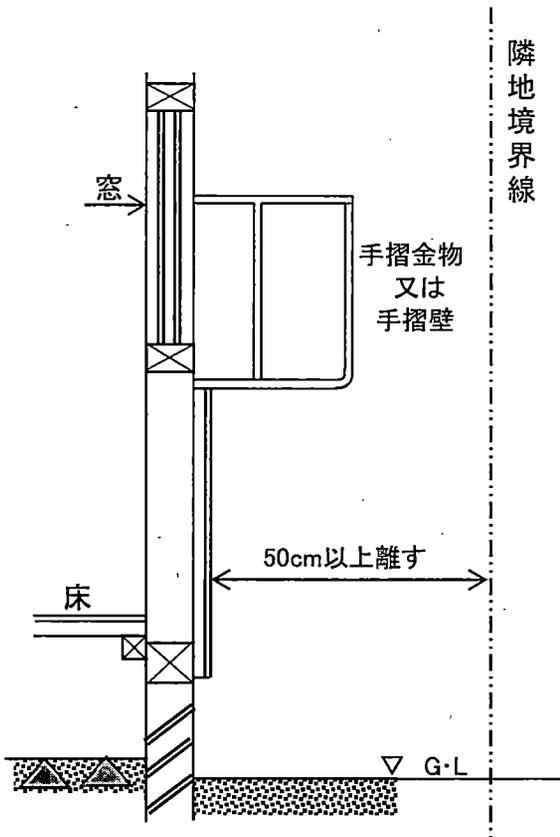
$h < 50\text{cm}$
または
 $d \geq 50\text{cm}$ } の場合

・本文第7条1-(1)-③の
出窓に該当する。

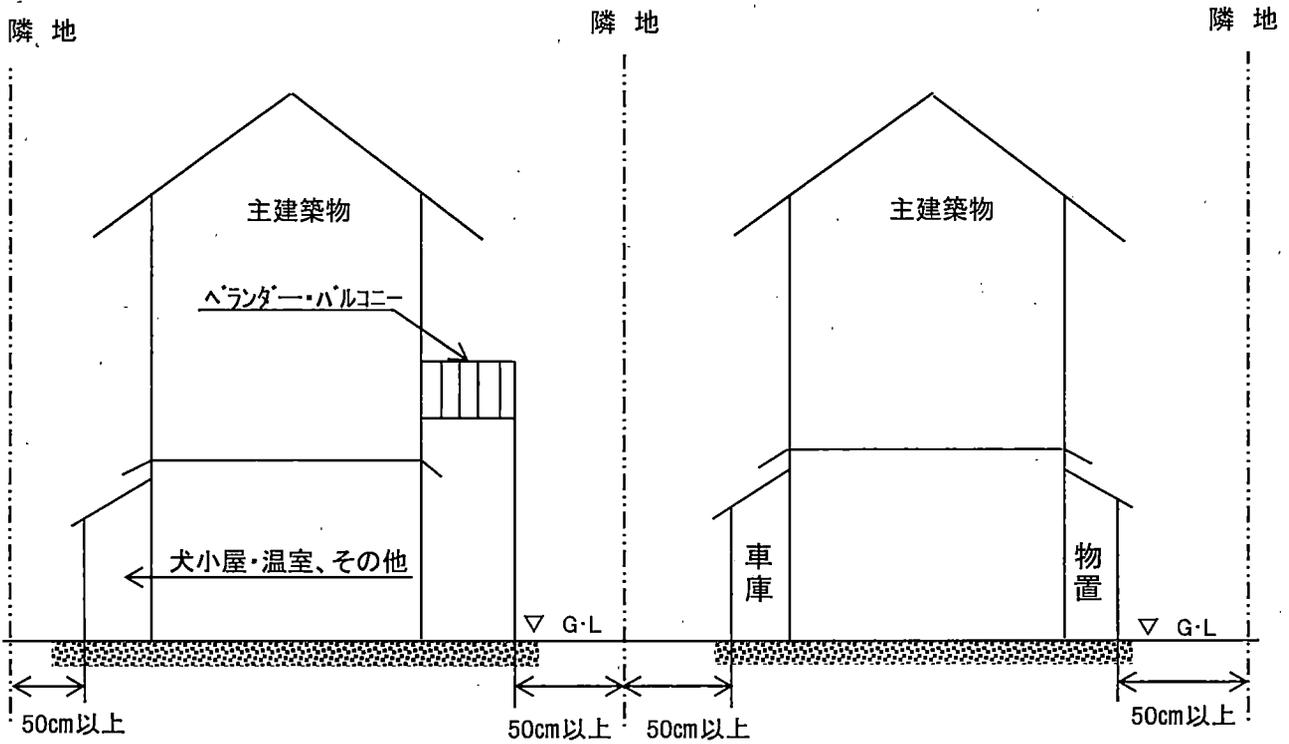


$h \geq 50\text{cm}$
かつ
 $d < 50\text{cm}$ } の場合

手摺



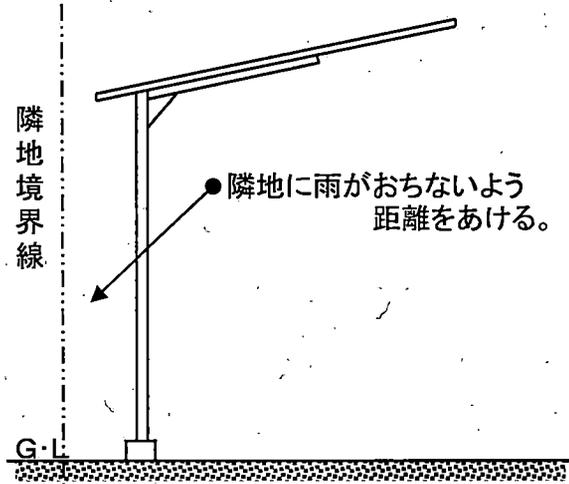
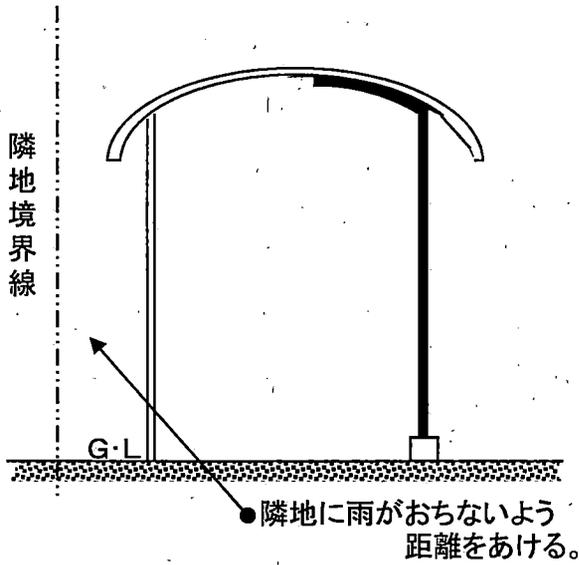
主建築物と一体となった自動車車庫・物置等



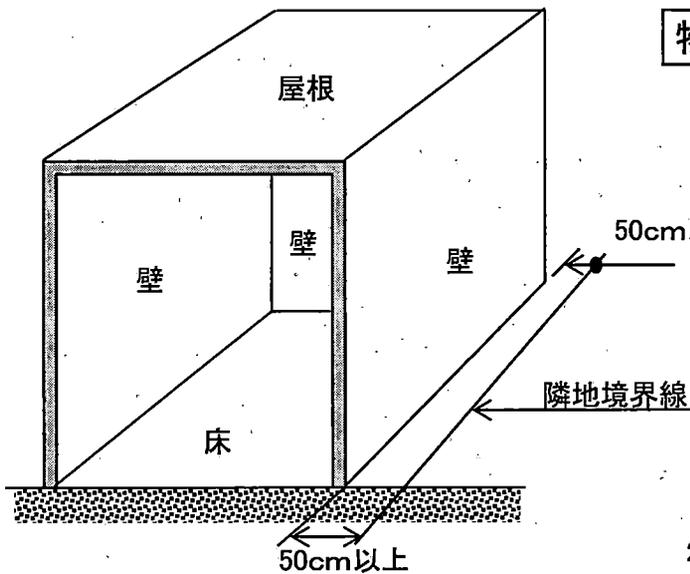
簡易的な自動車 車庫

出入口を除く三方を壁で囲ったりしたものでないこと。(ボックス型車庫は除く)

例

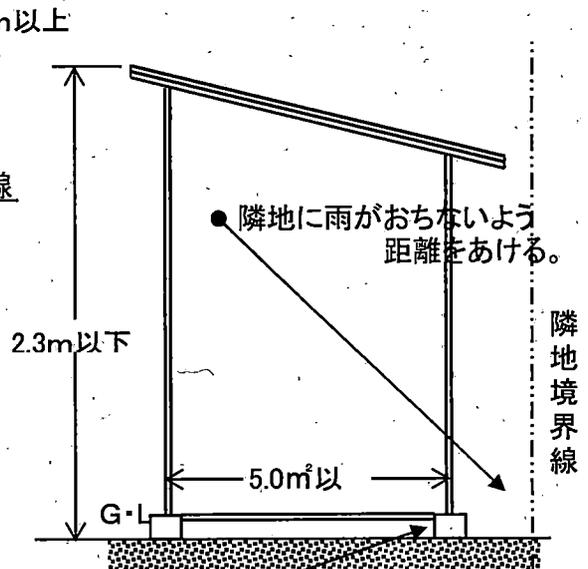


ボックス型の車庫……三方又は、左右の二方を壁で囲ったもの。



物置

物置は高さが2.3m以下、床面積が5.0㎡以下で移設・除去が容易にできるもの。



●ブロック又はそれに類する基礎