

建築協定

浦安市日の出二丁目(碧浜)建築協定

(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条及び浦安市建築協定条例(昭和60年浦安市条例第12号)の規定に基づき、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及び形態等の基準について協定し、優れた住宅地としての環境の維持及び向上を図ることを目的とする。

(名称)

第2条

この協定は、浦安市日の出二丁目(碧浜)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。

(協定区域)

第4条

この協定の対象となる区域は、別紙図面で表示した区域とする。

(協定の締結及び承継)

第5条

この協定は、末尾記載の、協定区域の土地の所有者の合意により締結する。

2.この協定は、協定区域内の土地の所有者(第77条の規定により土地の所有者とみなされる借主を含む。)及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権者(以下「土地の所有者等」という。)となった者へ承継する。

(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、土地の所有者等の全員の合意により、法の規定に基づき、特定行政庁の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、土地の所有者等の過半数の合意により、法の規定に基づき、特定行政庁の認可を受けるものとする。

(建築物等の基準)

第7条

協定区域内の建築物の敷地及び形態等は、別表に定める基準によらなければならない。

(有効期間)

第8条

この協定の有効期間は、知事の認可公告のあった日から10年間とする。

2.この協定の廃止について期間満了前に土地の所有者等の過半数より申し出がない場合は、期間満了の翌日から起算して更に10年間同一条件にて延長するものとする。

3.延長後の期間満了時の措置についても、第2項に準ずるものとする。

4.有効期間内における、第12条に定める違反者の措置に関しては、期間満了後も効力を有するものとする。

(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.委員会の組織、運営等について必要な事項は、別に定める。

(建築等の届出)

第10条

土地の所有者等は、協定区域内に建築物の建築を行う場合又は敷地の変更を行う場合は、委員会に別紙書式による届出書を提出するものとする。

2.委員会は、第1項の計画概要書が提出された場合は、その内容が第7条別表の基準に適合していることを確認し、提出された日から起算して30日以内にその結果を書面により通知するものとする。

3.土地の所有者等は、前項の通知があった後に法に定める建築確認申請を行うものとする。

4.本協定に抵触するおそれのある建築確認申請不要の軽微な増改築、工作物の新設等についても、別紙書式により委員会への届け出を行うものとする。

(権利移転の届出)

第11条

土地の所有者等は、協定区域内の土地の所有権を譲り渡す場合又は賃貸しようとする場合には、新たな土地の所有者等に対しこの協定の主旨を明らかにするために、協定書の写しを譲り渡すものとする。

2.新たな土地の所有者等は、その旨を委員会に届け出なければならない。

(違反者に対する措置)

第12条

委員会の委員長(以下「委員長」という。)は、委員会の決定に基づき、第7条の規定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)に対し、工事の施工の停止を請求し、かつ、書面により相当の猶予期間を設けて当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう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、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第13条

委員長は、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、その強制履行又は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.前項の訴訟手続等に要する一切の費用は、違反者の負担とする。

(信義、誠実の原則)

第14条

土地の所有者等より、この協定の内容又は協定に定めのない事項に関して疑義が生じた場合は、委員会は誠意をもってこれに対応するものとする。

第7条 別表

項目	基準
1. 用途	1) 協定区域内の建築物の用途は、戸建専用住宅及びその付属物とすること。
2. 敷地	1) 建築物の敷地の最低限度は165m ² 以上とすること。 2) 現況の敷地の地盤高さの変更は原則として行わないこと。
3. 位置	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の仕上面から敷地境界線までの距離は、原則として隣地境界線にあっては1.0m以上、道路境界線にあっては1.5m以上とする。
4. 高さ及び階数	1) 建築物の高さは原則として10.0m以下とする。 2) 建築物の地階を除く階数は3階以下とする。 3) 建築物の軒高は8.5m以下とする。
5. 意匠及び設備	1) 建築物の屋根及び外壁の色彩は、街並の景観を損ねることなく、周囲との調和に配慮するものとする。 2) 建築物に付随して屋根面に突出するテレビ、ラジオ等のアンテナは設置しないこと。 3) 敷地の周囲の閉塞は原則として生垣とすること。 4) 景観を損ねるような自販機、看板類は設置しないこと。
6. 駐車スペース	1) 露出タイプの機械式立体駐車場は設置しないこと。 2) 市道9-2号及び9-3号道路には、駐車場の出入口を設けてはならない。 3) 道路と平行の駐車スペースには原則として屋根を設置しないこと。
7. その他	1) 本協定の運用にあたっては、別途運用基準を定める。

(第7条別表運用基準)

1. 用途

1) について

- 当該地区における建築物の用途は、建築基準法及び地区計画の規定に関わらず、専用住宅のみとする。

2. 敷地

2) について

- 駐車スペース及び庭の築造に伴う土のすきとりは可とする。
- 高木植栽のための部分的なマウンドアップは可とする。

3. 位置

1) について

- 幅員が6.0mを超える道路については後退距離を2.0m以上とすること。
- 高さが2.0m以内かつ床面積の合計が5.0㎡以内の物置等についてはこの限りではない。ただし、道路境界からの後退距離は遵守すること。
- 建築物の一部がこの建築可能範囲を越えざるを得ない場合、その部分の外周線の延長が5.0mまでは、道路境界線からの後退距離を1.0mとすることができる。
- 東電、NTT、SNU等の地上機器類及び街路灯の用地と敷地との境界線については、この規定は適用しない。
- 交差点の隅切部及び歩行者専用道路の境界線については、後退距離を1.5m以下とする。
- 門及び門袖等を設ける場合は、前面道路境界線より0.5m以上後退させること。

4. 高さ及び階数

1) について

- 勾配屋根等で高さが10.0mを越える部分の水平投影面積が建築面積の1/8以下の部分については、この限りではない。

5. 意匠及び設備

1) について

- アクセントカラーを除き、原色及び彩度の高い色彩の屋根、外壁は不可とする。

3) について

- 隣地境界線については透視可能なフェンス等の設置も可とする。

6. 駐車スペース

3) について

- 駐車スペースに屋根を設ける場合は、屋根の先端を道路境界より0.5m以上後退させること。
- 道路と平行の駐車スペースに屋根を設ける場合は、道路と駐車スペースの間に目隠しとなる高木植栽等を施し、街並の緑の連続性を保つこと。

附則

1. この協定は、知事の認可公告のあった日からその効力を生じる。
2. 認可通知書(協定書)の原本は委員長が保管し、土地の所有者等はその写しを保管する。

(運営委員会運営規約)

1. 名称

「浦安市日の出二丁目(碧浜)建築協定運営委員会」と称する。

2. 役割

委員会は協定に従い、当該区域内の建築物の用途、敷地、構造、形態等に関し、必要な運用基準を定めるほか、協定の運営にあたる。

3. 構成

土地の所有者等の互選により選出された若干名の委員により組織する。

4. 任期

委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

5. 役員

委員会に委員長、副委員長、会計各1名を置く。

委員長は委員の互選とし、副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱する。

6. 委員長

委員長は委員会を代表して協定の運営事務を総括する。

7. 副委員長

副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときまたは委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

8. 会計

会計は委員会の経理に関する事務を処理する。

9. 任期満了に伴う報告

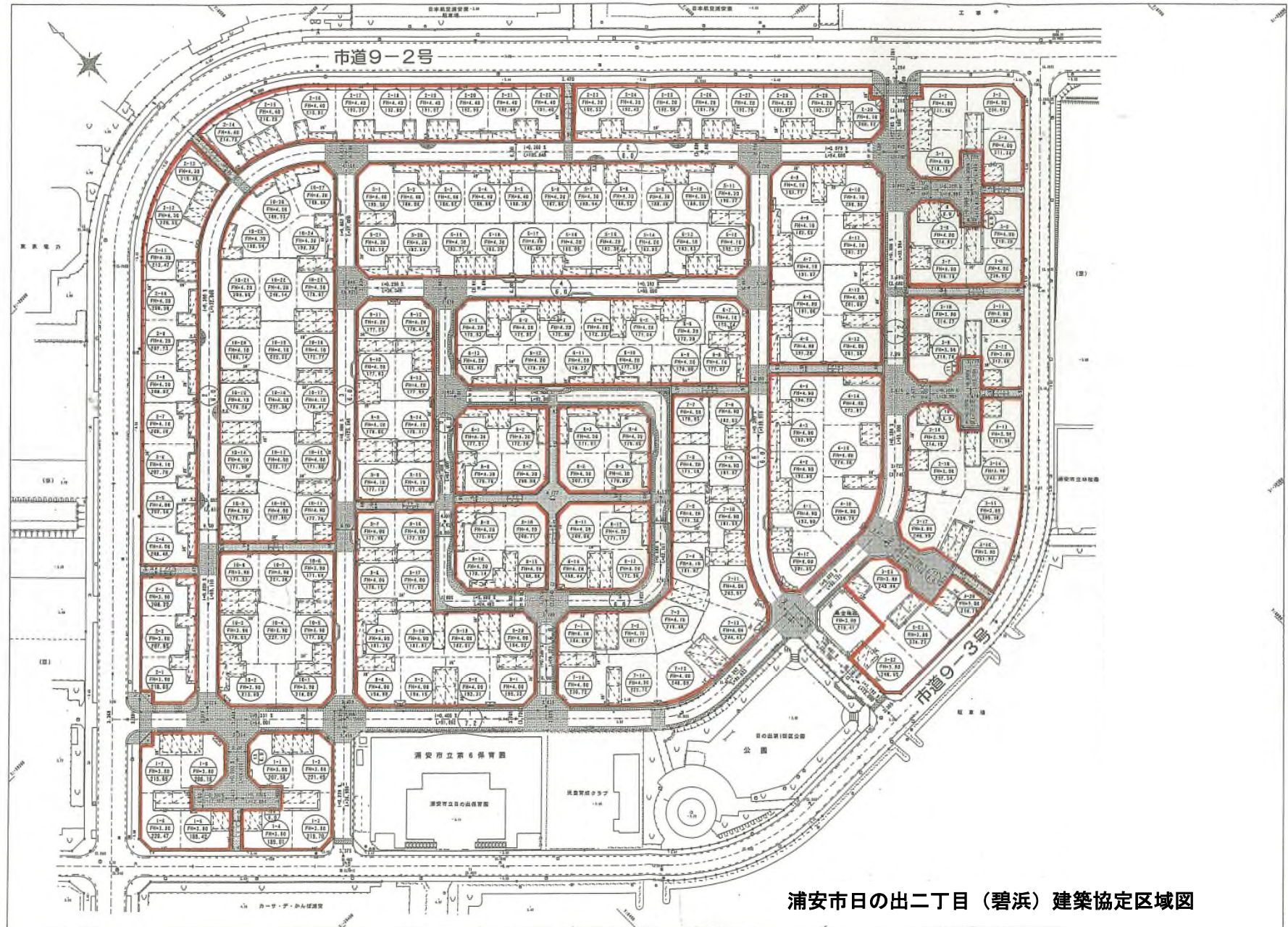
委員長の任期が満了したとき又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が速やかにその旨を浦安市長に報告するものとする。ただし、再任されたときはこの限りではない。

10. 委任

上記のほか、委員会の運営に関し必要な事項は委員長が定める。

浦安市日の出二丁目（碧浜）建築協定





浦安市日の出二丁目（碧浜）建築協定区域図