

## フォレステージ蘇我建築協定書

区域の地名地番	千葉市中央区蘇我 5 丁目 629 番 97 他
認可年月日	2025年1月29日
有効期限	2035年1月28日

# フォレステージ蘇我建築協定書

## (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、第5条に定める区域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** この協定の用語の定義は、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。）の定めるところによる。

## (名称)

**第3条** この協定は、フォレステージ蘇我建築協定（以下「協定」という。）と称する。

## (協定の締結)

**第4条** この協定は、第5条に定める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及び賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

## (協定区域)

**第5条** この協定の対象区域（以下「協定区域」という。）及び建築協定区域隣接地（注参照）は、別図に表示する区域とする。

*(注) 建築協定を締結した土地の所有者等が、建築協定区域の一部にすることにより、良好な環境の確保に資すると希望する協定区域に隣接した土地*

## (協定に関する基準)

**第6条** 前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途及び形態は、次の各号及び第7条に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は、一戸建専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）であること。ただし、診療所（獣医院を除く。）、車庫・物置等の附属建築物及び次の表に示す兼用住宅並びに公共公益性があり住民の利便に供するための施設（集会所等）として、第8条に規定する建築協定委員会が認めたものを除く。

### 表

政令第130条の3に規定する兼用住宅の内、住宅の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各項目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が、50㎡を超えるものを除く。）で、建築協定委員会が認めたもの

- ① 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。）
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>③ 理髪店・美容院等に類するサービス業を営む店舗、</li> <li>④ パン屋・菓子屋・花屋・金物屋・写真店・洋服店・アクセサリ小物店・その他これらに類する店舗</li> </ul> |
|---|

(2) 建築物の高さは、地盤面（協定の認可の日の地盤面）から10m以下、かつ、軒の高さは、7m以下とする。

(3) 外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線（ゴミ置場用地を除く。）までの距離の最低限度（以下「外壁の後退距離」という。）は、1.0m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が、次に該当する場合は、この限りでない。

ア 戸袋・出窓・フラワーBOX、その他これに類するもの

イ 外壁の後退距離に満たない距離にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの

ウ 物置、自転車置場、その他これに類するもの（独立した棟のものに限る。）で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの

エ 自動車車庫（独立した棟のものに限る。）

2 協定区域内には、看板（建物の屋号、名称などを示すもので、当該建物のある敷地内に設けるものを除く。）、広告板及びネオンサインを設けてはならない。ただし、公益上必要なもの又はフォレストエージ蘇我住宅地の管理運営上必要な看板、区画案内板等は、この限りでない。

**(敷地及び外柵等に関する基準)**

**第7条** 敷地（区画）は、この協定認可の日における第5条別図に表示する形状とし、当該区画を細分割して使用してはならない。

また、敷地の境界線は変更しないこと。ただし、2区画以上を1敷地として使用する場合は、この限りでない。

2 敷地の地盤面の高さは、変更してはならない。ただし、付属車庫及び店舗前面エプロン部分については、この限りでない。

3 道路境界線（電柱敷地、ゴミ置場用地を除く。）から50cm以上の緑地帯を、敷地内に設けなければならない。ただし、運営委員会が特に認めるものについては、この限りでない。

4 緑地帯は道路面から40cm以下の高さとし、工作物等（地先境界ブロックを除く。）を設けてはならない。

5 建築物の外柵等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 隣地境界部分及び道路境界側に設ける柵は、生垣又は宅地地盤面から高さ1.2m以下の透視可能な柵（例ネットフェンス、四つ目垣等）とする。

(2) 道路境界側の塀（門塀・門柱及び門袖部分は除く。）の高さは、宅地地盤

面から1.0m以下とし、構造上安全なものとする。ただし、道路境界線から1.0m以上の緑地帯を設けた場合には、塀（門塀・門柱及び門袖部分は除く。）の高さは、1.5m以下とすることができる。

- 6 宅地造成工事、土地建物の販売並びに建築工事に必要な仮設建築物及び看板は、前条及び本条の基準を、適用しないものとする。

#### (運営委員会)

**第8条** この協定の運営に関する事項を処理するため、フォレストージ蘇我建築協定運営委員会（以下「建築協定委員会」という。）を設置する。

- 2 建築協定委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員、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。

#### (役員)

**第9条** 建築協定委員会には、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名
会計	2名

- (1) 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表して協定運営の事務を総括する。
- (2) 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- (3) 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。
- (4) 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 2 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、速やかにその旨を千葉市長に報告するものとする。

#### (違反者に対する措置)

**第10条** 第6条及び第7条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員長は、建築協定委員会の決定に基づき、違反者に対して工事の施工停止又は撤去を請求し、かつ、文書をもって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ことができる。

- 2 前項の請求があった場合、当該違反者は、これに従わなければならない。
- 3 第1項の是正するための費用は、違反者がこれを負担する。

#### (裁判所への出訴)

**第11条** 委員長は、前条第1項の請求に違反者が従わないときは、建築協定委員会の決定に基づき、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、

なさしめることを、裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続き等に関する一切の費用等は、違反者の負担とする。

#### (協定の効力、承継)

**第12条** この協定は、千葉市長の認可の公告のあった日以後において、この協定区域内の土地の所有者等となるに至った者に対しても、その効力が及ぶものとする。

2 協定書は、協定区域内の土地の使用収益権を、他人に譲渡又は建築物の所有を目的とする者に賃借若しくは使用させる等、本協定を承継させる場合は、協定者の責任に於いて承継し、本協定内容を遵守させる義務を負うものとする。

#### (協定の変更及び廃止)

**第13条** この協定における協定区域、建築物の基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意によるものとする。

また、この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

2 この協定の変更、廃止、継続等をする場合の議決権は、土地保有区画数の如何にかかわらず、土地の所有者等1名当たり1議決権とする。

なお、土地の所有者等が共有者である場合、当該議決権は、共有者の代表者1名がこれを行行使する。

#### (協定の有効期間)

**第14条** この協定の有効期間は、千葉市長の認可の公告のあった日から起算して、10年間とする。ただし、有効期間中に犯した違反者の措置に関しては、期間満了後も、なお効力を有する。

#### (委任)

**第15条** この協定に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、建築協定委員会が別に定める。

#### (附 則)

1 この協定は、千葉市長の認可の公告があった日から効力を発する。

2 この協定締結時に、現に存する建築物で第6条及び第7条の規定に適合しない部分がある場合においては、その部分については、当分の間規定条項を適用しないものとする。