

中央区宮崎町住宅地区建築協定

区域の地名地番

中央区宮崎町770番41他

認可年月日

平成19年(2007年)10月10日

有効期限

2027年10月 9日

(建築協定書第15条により、建築協定廃止の手続きがされない限り、自動更新となる。)

中央区宮崎町住宅地区建築協定

(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条及びこれに基づく千葉市建築協定条例（昭和46年千葉市条例22号）の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、用途、形態及び意匠に関する基準を協定し、低層住宅地としての環境を将来にわたって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条。以下「令」という。）に定めるところによる。

(名 称)

第3条 この協定は、「中央区宮崎町住宅地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結及び効力)

第4条 本協定は、株式会社銭高組（以下「事業者」という。）が定め、法第76条の3第2項の規定により認可を受ける。

2 前項の認可の公告があった日以後において、本協定の第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又は賃借権（臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）となった者に対しても、本協定は効力があるものとする。

(協定区域)

第5条 本協定の対象となる区域（以下「協定区域」という）及び建築協定区域隣接地は、千葉市中央区宮崎町770番41他の別図に表示する区域とする。

(敷地及び建築物の基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号の定める基準によらなければならない。

一 建築物の用途は、次に挙げるものとする。

ア 一戸建の住宅（令第130条の3に定める兼用住宅を含む。以下「兼用住宅」という。）

イ 2戸の共同住宅又は2戸の長屋（兼用住宅を含む。）

ウ 車庫・物置等の付属建築物及び第 8 条に規定する建築協定運営委員が認めたもの

- 二 建築物の最高の高さは、地盤面（本協定の認可の日の地盤面）から 10m 以下とする。
- 三 地階を除く階数は、2 以下とする。
- 四 本協定認可時の宅地地盤高を変更してはならない。ただし、車庫（住宅と一体のものを除く。）、住宅へのアプローチを建築するための切土及び盛土についてはこの限りではない。
- 五 本協定認可時の敷地を分割してはならない。
- 六 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、隣地境界線（ゴミ置場用地を除く。）までの水平距離は 60cm 以上とする。ただし、出窓・車庫または物置等の付属建築物については、この限りではない。
- 七 道路に面する垣又は柵は、生垣等緑化に努めるものとする。
- 八 建築物及び塀等は、協定区域内の調和を図り良好な住宅地景観が形成されるよう配慮したものとし、建築物及び塀等の配色は次に挙げるものとする。
 - ア 屋根の配色は黒系、茶系、グレー系、グリーン系とする。
 - イ 外壁及び塀等は白系、黒系、茶系、グレー系を基調とする。

（新築・増改築等の届出）

- 第 7 条 協定区域内で、法第 6 条第 1 項に基づく建築物の確認を要する建築をしようとする者は、第 8 条に定める委員会の委員長にその旨を届け出なければならない。
- 2 前項の規定は、建築物の増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10㎡以内であるときについても、適用するものとする。

（運営委員会）

- 第 8 条 本協定の運営に関する事項を処理するため、中央区宮崎町住宅地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
- 2 委員会は、協定区域内の土地所有者等の互選により選出された委員若干名をもって構成する。
 - 3 委員の任期は 2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 4 委員は、再任されることができる。

(役員)

第9条 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、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表し、本協定の運営事務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、副委員長がその職務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委員会の役員の決定又は変更がなされた場合、委員長は速やかにその旨を千葉市長に届け出るものとする。

(委任)

第10条 第8条、第9条に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

(承継義務)

第11条 土地所有者等は、その所有地を第三者に譲渡しようとする場合、又は当該地上権及び賃借権を設定若しくは廃止しようとする場合には、当該第三者に対し本協定の内容を責任を持って承継させなければならない。

- 2 前項の規定により新たに土地所有者等となった者は、速やかにその旨を委員会の委員長に届け出なければならない。

(違反者に関する措置)

第12条 本協定に定める内容に違反した者があった場合、委員会の委員長は当該土地の所有者等（以下「違反者」という。）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設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 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。
- 3 第1項の是正する為の費用は、違反者がこれを負担する。

(裁判所への提訴)

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、違反者が請求にしたがわないときは、委員会の委員長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

なさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟手続きに関する一切の費用は、違反者の負担とする。

(協定の廃止及び変更)

第14条 土地所有者等は、本協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、法第76条第1項の規定による認可を受けなければならない。

2 土地所有者等は、本協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は建築協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、土地所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、法第74条第1項の規定による認可を受けなければならない。なお、本協定の変更、禁止、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。

(有効期間)

第15条 この協定の有効期間は、千葉市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了前に第14条の規定による廃止の手続きがされない限り、この有効期間は当該期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間、同一の条件により更新されるものとし、以後も同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、第12条及び第13条の規定による違反者の措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(合意管轄)

第16条 本協定について争いが生じた場合には、千葉地方裁判所を専属管轄裁判所とする。

附 則

- 1 本協定は、法第76条の3第5項に基づき、協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から効力を発する。
- 2 本協定書は2部を千葉市長に提出し、認可公告後1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
- 3 本協定施行の日から第8条の委員会が招集されるまでの間、事業者又は事業者より選任された者は、第12条及び第13条に規定する権限を有し、これを実行できるものとする。