

東千葉住宅地睦自治会地区建築協定

区域の地名地番	中央区東千葉2丁目 285－213 他
認可年月日	平成 29 年（2017 年）6 月 23 日
有効期限	2027 年 6 月 22 日

東千葉住宅地睦自治会地区建築協定書

(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章の規定及び同法第69条の規定に基づく千葉市建築協定条例（昭和46年千葉市条例第22号）の規定に基づき、本協定第4条に定める区域内における建築物の用途、形態、位置及び敷地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338号）に定めるところによる。

(名 称)

第3条 この協定は、「東千葉住宅地睦自治会地区建築協定（以下「睦建築協定」という。）」と称する。

(建築協定区域)

第4条 睦建築協定の対象区域（以下「睦協定区域」という。）は、別添の区域図—1により表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第5条 睦建築協定の建築協定区域隣接地（以下「睦協定区域隣接地」という。）は、別添の区域図—2により表示する区域とする。

(協定の締結)

第6条 睦建築協定は、第4条に定める睦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（以下「借地権」という。）を有する者（以下「睦土地所有者等」という。）の全員の合意によって締結する（以下睦建築協定を締結した者を「睦協定者」という。）。ただし、睦協定区域内の土地に借地権の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権の目的となっている土地の所有者以外の睦土地所有者等の全員の合意があれば足りるものとする。

2 睦協定区域隣接地内の土地の所有者又は建築物の所有を目的とする借地権を有する者が、睦建築協定の認可の公告があった日以後に、睦建築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条の睦協定区域の一部となる。

(建築物の制限)

第7条 睦協定区域内の建築物の用途、形態及び位置は、次の各号の定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は一戸建て専用住宅とする。
- (2) 地階を除く階数は、3以下とする。
- (3) 建築物の高さは、その敷地が接する前面道路の中心線上における最も低いところから10メートルを超えてはならない。

- (4) 外壁（ベランダ、バルコニー及び床面積に算入される出窓の外壁を含む。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線(道路、公園又は水路との境界線を除く)までの距離は、0.7メートル以上とする。ただし、物置や自動車車庫その他これらに類する簡易な附属建築物で高さが3メートル以下のものについては、この限りでない。
- (5) 外壁（ベランダ、バルコニー及び出窓の外壁を含む。）又はこれに代わる柱の面から真北方向に測った隣地境界線までの水平距離は、2階においては2メートル以上、3階においては4.3メートル以上とする。なお、この水平距離は、真北方向の隣地が道路である部分については、道路の反対側境界線までの水平距離とする。
- (6) 第4号及び第5号における隣地境界線については、電柱設置場所及びごみ置場が接している敷地である場合は、主たる隣地境界線を延長したものを隣地境界線とみなす。

2 前項の規定を理解する一助として本協定書に添付の「東千葉住宅地睦自治会地区建築協定解説図」を参照のこと。

(敷地に関する制限)

第8条 睦協定区域内の建築物の敷地は、次の各号の定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の分割をしてはならない。
- (2) 敷地の地盤面の高さは、その敷地が接する前面道路の中心線上における最も低いところから1メートル以内とする。

2 前項の規定を理解する一助として本協定書に添付の「東千葉住宅地睦自治会地区建築協定解説図」を参照のこと。

(建築の届出)

第9条 睦協定区域内で住宅の新築、増築又は改築を行う場合、睦協定者は建築確認申請の前に、睦協定委員会が別に定める「建築協定適合チェックシート」に所要事項を記入し、これを睦協定委員会委員長に提出しなければならない。

(運営委員会)

第10条 睦建築協定の運用に関する事項を処理するため、睦自治会地区建築協定運営委員会（以下「睦協定委員会」という。）を設置する。

- 2. 睦協定委員会は、睦協定者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1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
- 5. 睦協定委員会に次の役員を置く。
委員長 1名、副委員長 2名以内、会計 1名
- 6. 委員長は、委員の互選により選出する。
- 7. 委員長は、睦協定委員会を代表し、睦建築協定運用の事務を総括する。
- 8. 副委員長及び会計は、委員長が委員の中から選出する。
- 9. 副委員長は、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたとき、委員長の職務を代理する。
- 10. 会計は、睦協定委員会の経理に関する業務を処理する。
- 11. 睦建築協定に規定するものの他、睦協定委員会の運営に関し必要な事項は、睦協定委員会が別に定める。

12. 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しなければならない。

(違反者に対する措置)

第 11 条 委員長は、睦建築協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、睦協定委員会の決定に基づき文書をもって、違反に係る工事の施工停止を請求すること、また是正のための必要な措置を取ることを請求することができる。

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。

(裁判所への提訴)

第 12 条 委員長は、違反者が前条第 1 項の請求に従わないときは、睦協定委員会の決定に基づき、請求事項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費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第 13 条 睦土地所有者等は、土地の所有権又は借地権を移転するときは、あらかじめその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第 14 条 睦建築協定に定める睦協定区域、睦協定区域隣接地、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、睦協定者の全員の合意をもってその旨を定め、これを千葉市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第 15 条 睦建築協定を廃止しようとする場合は、睦協定者の過半数をもってその旨を定め、これを千葉市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の効力の継承)

第 16 条 睦建築協定は、建築基準法の定めるところにより、千葉市長の認可公告があった日以後において睦土地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。

(有効期間)

第 17 条 睦建築協定の有効期間は、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、睦建築協定の有効期間内にした行為に対する第 11 条及び第 12 条の規定の適用については、有効期間満了後も効力を有する。

(協定の適用を受けない場合)

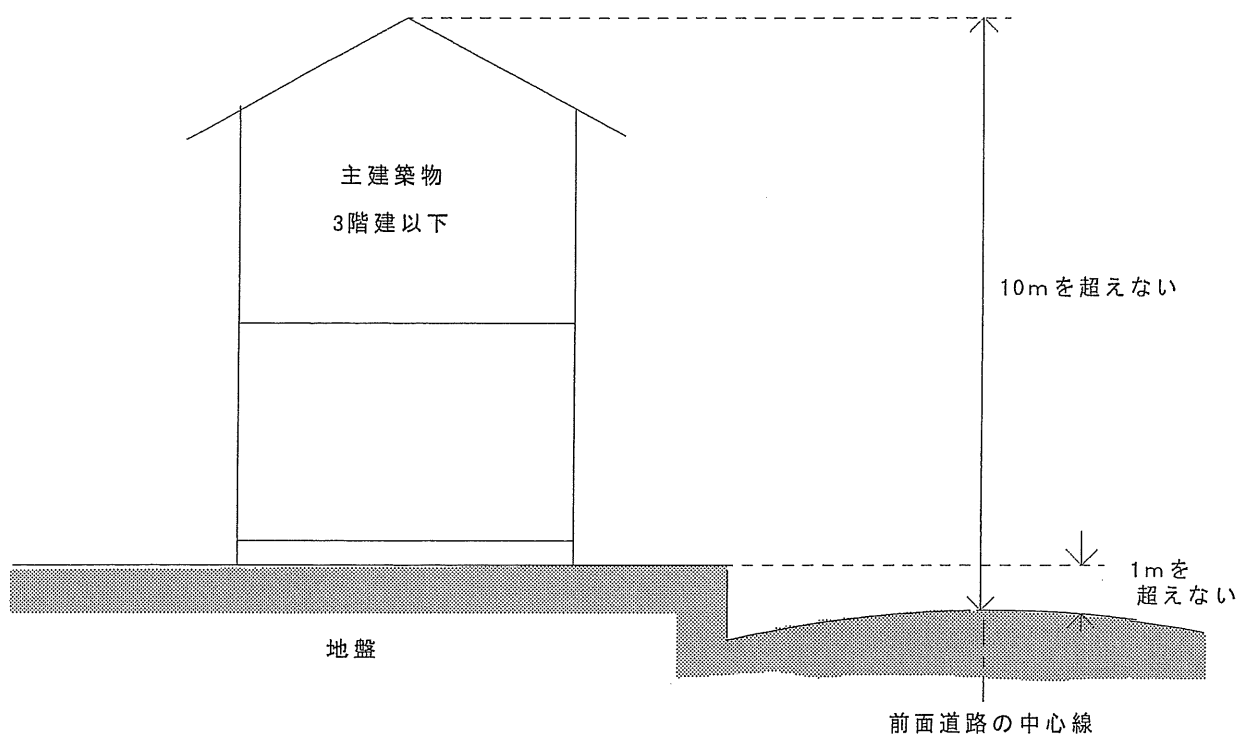
第 18 条 睦建築協定施行の際、現に存する建築物又はその敷地が、睦建築協定の規定の一部に不適合の場合は、その不適合についてのみ当該規定を適用しない。

(付則)

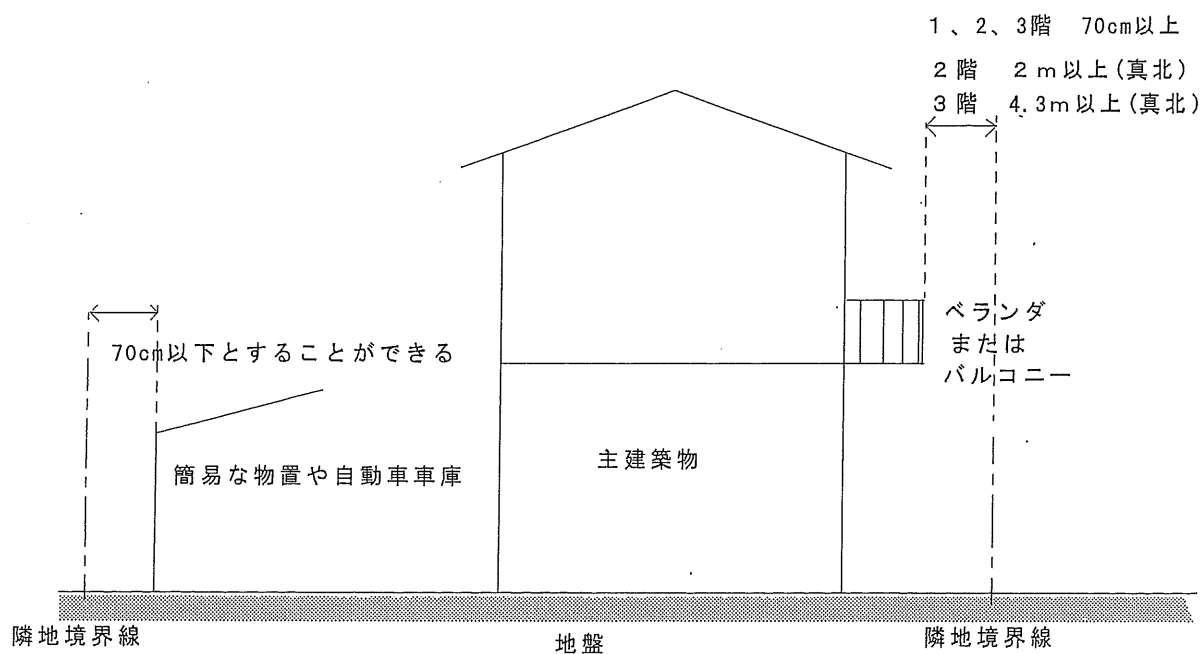
1. 睦協定者は、近隣友好関係維持のため、新築、増築又は改築を行なう場合、なかんずく 3 階建ての場合には、近隣には余裕をもって事前に説明し、日照に関しては可能な限り近隣の意向に配慮するよう努めること。

東千葉住宅地睦自治会地区建築協定解説図

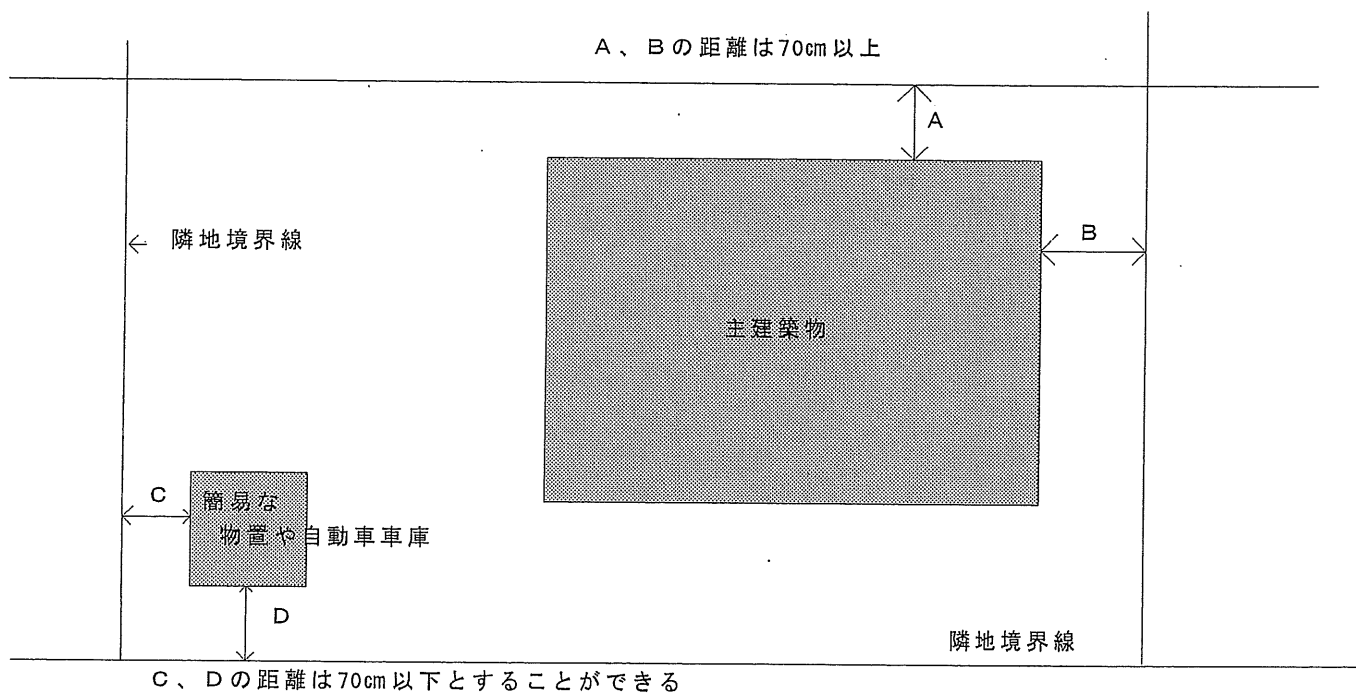
第7条 第1項(3)、第8条 第1項(2)



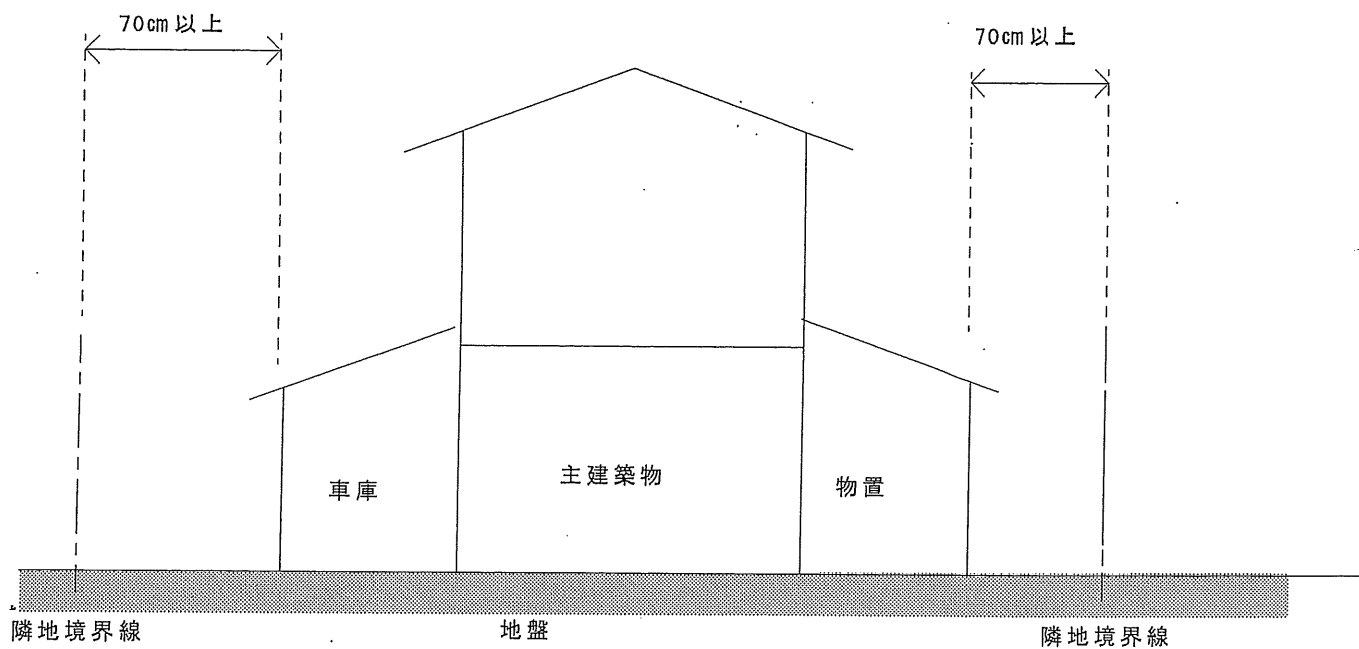
第7条 第1項(4) (5)



第7条 第1項(4)



第7条 第1項(4)

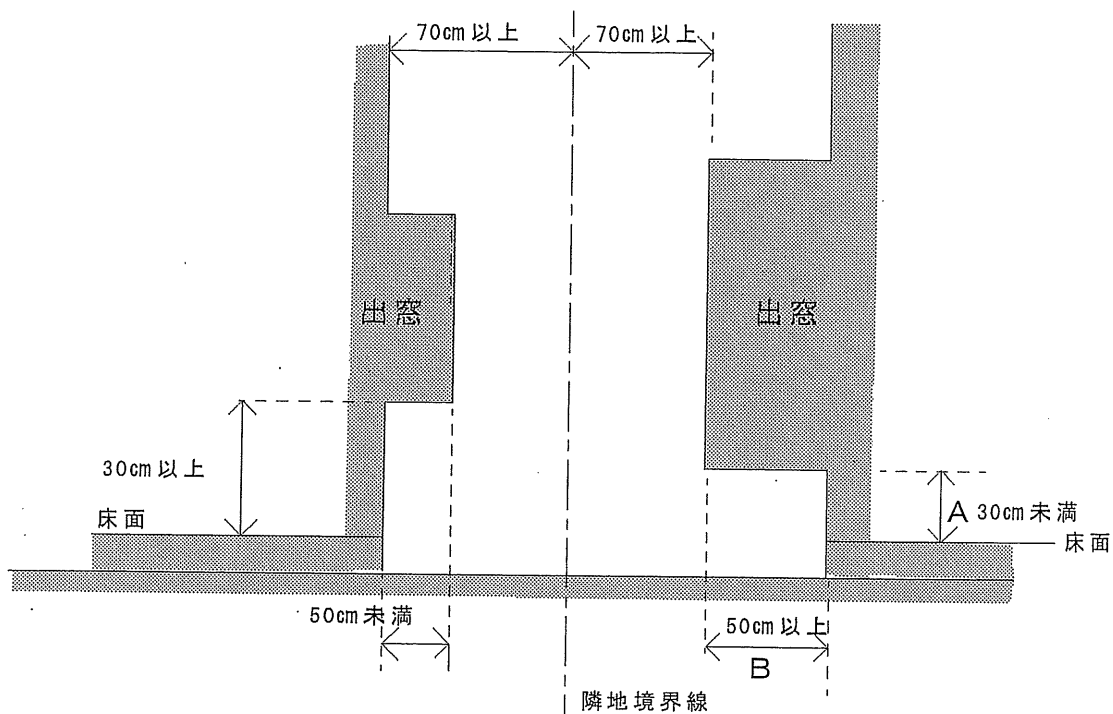


第7条 第1項 (4)

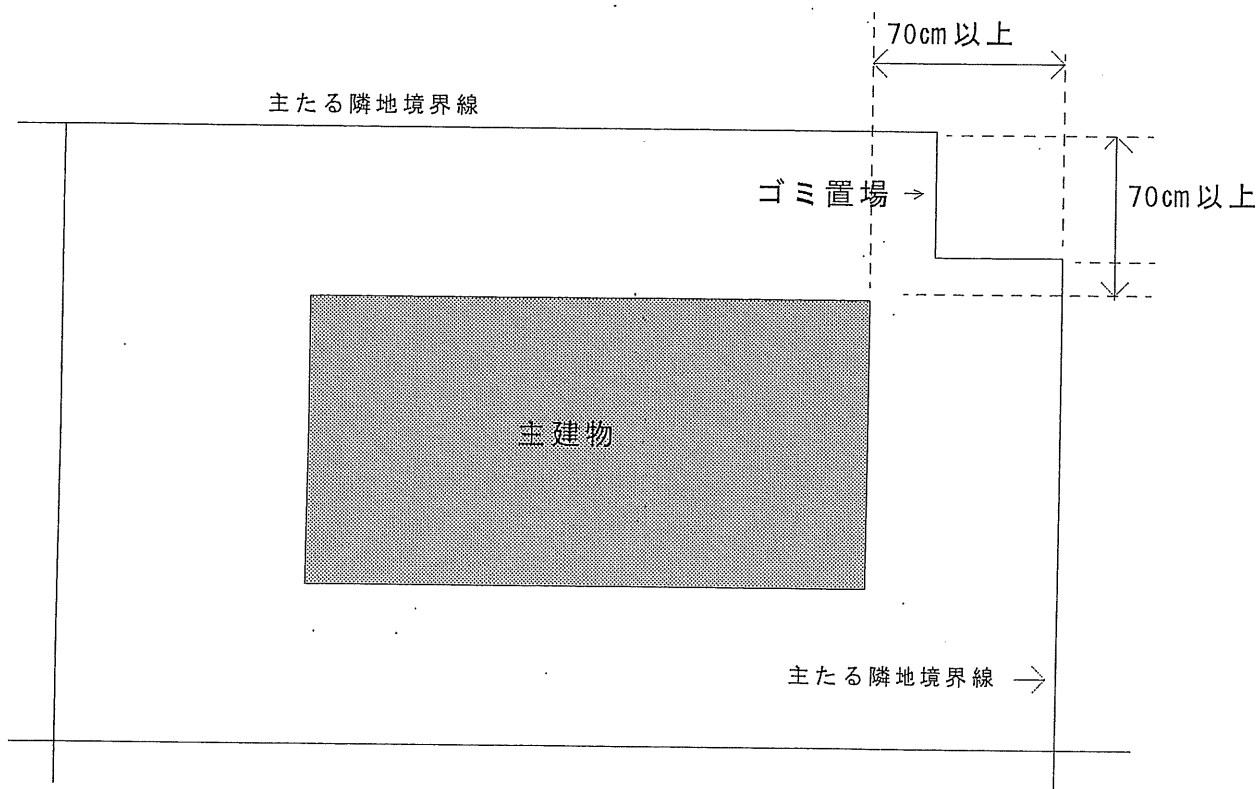
床面積に算入されない出窓

床面積に算入される出窓

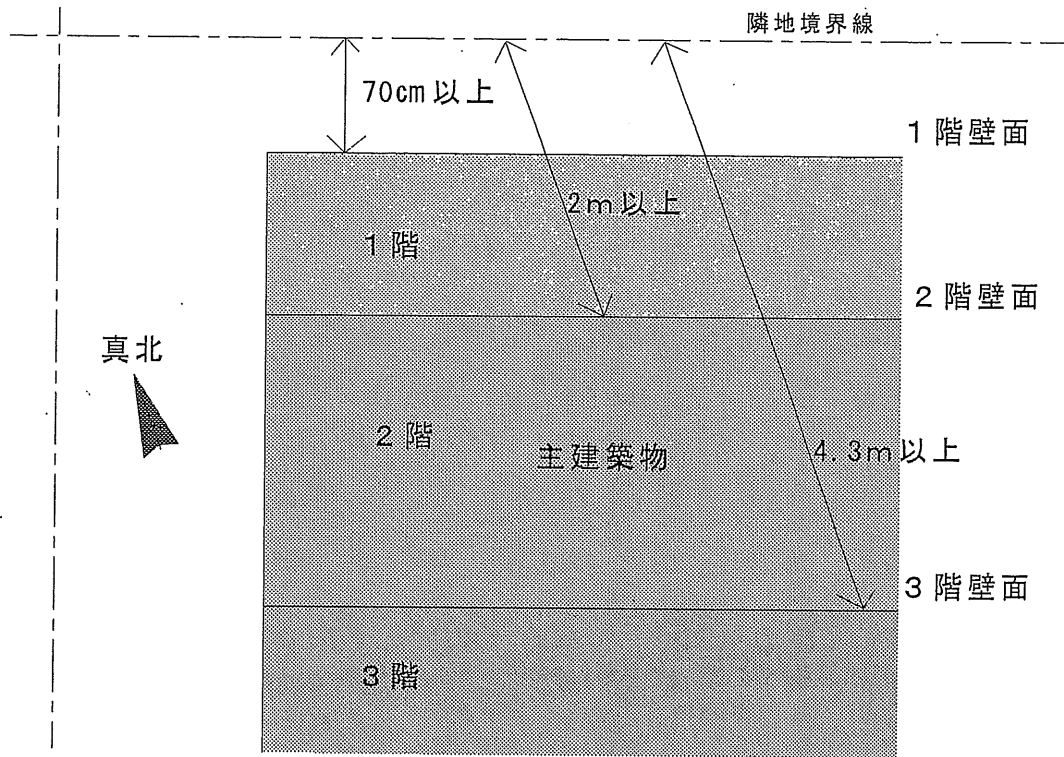
A, Bの両方または
A, Bのどちらかが該当する場合



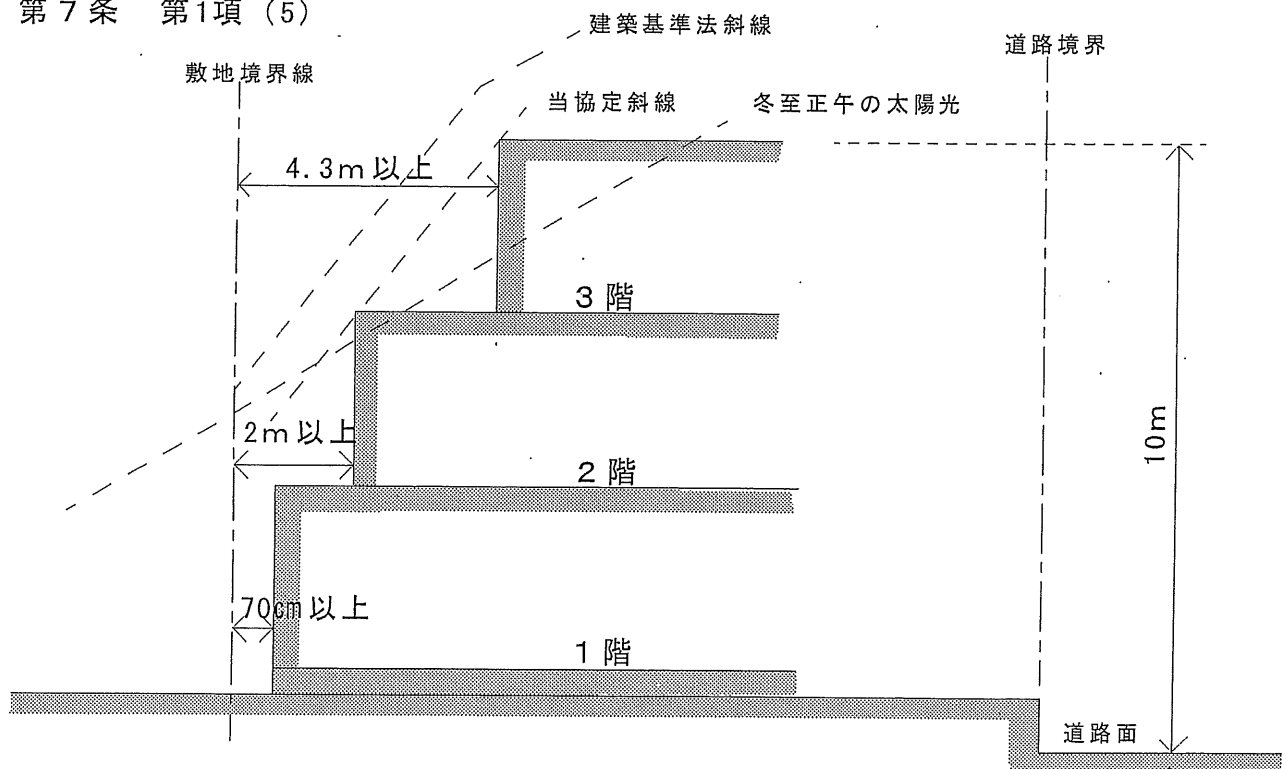
第7条 第1項 (6)



第7条 第1項 (5)



第7条 第1項 (5)



建 築 協 定 適 合 チェ ッ ク シ ー ト

作成日 年 月 日

睦自治会地区建築協定運営委員会

委員長 殿

建築主 住所
氏名
電話番号

設計者 会社名
会社住所
代表者名
担当者 所属
氏名
電話番号

東千葉住宅地睦自治会地区建築協定 第 9 条の定めに基づき、今回新築、増築又は改築する建物について、下表によるチェックの結果をお届けします。

(新築、増築又は改築する建物が下表のチェック内容に順応している場合は、結果欄に○印を記入して下さい)

項 目	チ ェ ッ ク 内 容	結果
1. 建築物の用途制限	建築物は一戸建て専用住宅とする。	
2. 階数の制限	地階を除く階数は、3 以下とする。	
3. 建物高さの制限	建物の高さは、その敷地が接する前面道路の中心線上における最も低いところから10メートルを超えてはならない。	
4. 壁位置の制限	外壁（ベランダ、バルコニー及び床面積に算入される出窓の外壁を含む。）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（道路、公園又は水路との境界線を除く）までの距離は、0.7メートル以上とする。ただし、物置や自動車車庫その他これらに類する簡易な附属建築物で高さが3メートル以下のものについては、この限りでない。	
	外壁（ベランダ、バルコニー及び出窓の外壁を含む。）又はこれに代わる柱の面から真北方向に測った隣地境界線までの水平距離は、2 階においては2メートル以上、3 階においては4.3メートル以上とする。なお、この水平距離は、真北方向の隣地が道路である部分については、道路の反対側境界線までの水平距離とする。	
5. 敷地に関する制限	敷地の分割をしてはならない。	
	敷地の地盤面の高さは、その敷地が接する前面道路の中心線上における最も低いところから1メートル以内とする。	

※「4. 壁位置の制限」の特例：電柱設置場所及びごみ置場が接している敷地である場合は、主たる隣地境界線を延長したものを隣地境界線とみなすことができる。

※チェック内容については、建築協定書に添付の解説図を参照。

土地の所有権、借地権の移転等の届

年 月 日

睦自治会地区建築協定運営委員会

委員長 殿

届 出 者

住 所：

氏 名：

電話番号：

下記の通り土地の所有権、借地権の移転等を行いますので、東千葉住宅地睦自治会地区建築協定 第13条の定めに基づき届けます。

記

1. 所有権、借地権の移転等がされる土地の地名地番

千葉市中央区東千葉 丁目 番

2. 移転又は設定される権利の内容（該当するものに○印を付けて下さい）

1) 所有権の移転

2) 建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定

3) 建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の移転

3. 移転又は設定される権利を現在所有されている方の住所、氏名、電話番号

1) 住 所（住民票に記載されている住所）：

2) 氏 名：

3) 電話番号：

4. 権利が移転又は設定される先の住所、氏名、電話番号

1) 住 所（住民票に記載されている住所）：

2) 氏 名：

3) 電話番号：

5) 権利が移転又は設定される時期

年 月

以上