

クラシード成田第5 建築協定書

クラシード成田第5建築協定運営委員会

クラシード成田第5建築協定書

(目的)

第1条 この建築協定（以下「協定」という。）は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第4章及び成田市建築協定条例に基づき、第4条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、良好な住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 この協定における用語の意義は、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。

(協定の名称)

第3条 この協定は、「クラシード成田第5建築協定」と称する。

(協定区域)

第4条 この協定の区域は、別図で表示した区域（以下「協定区域」という。）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、借地権を有する者及び賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の効力)

第6条 この協定は認可公告のあった日をもってその効力を発し、以後新たに当該建築協定区域内の土地の所有者となった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定の内容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らなければならない。

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らなければならない。

(建築物等に関する基準)

第8条 協定区域内における建築物等及び敷地は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- 一 敷地面積は、1区画当たり150㎡以上とする。
- 二 敷地地盤高を変更してはならない。ただし、門または駐車場、駐輪場の築造のために必要な場合を除く。
- 三 駐車場及び駐輪場の位置、広さは、車両が道路境界線より越境しないようにしなければならない。

四 宅地内の間知石及び擁壁は撤去または移設をしてはならない。

五 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線、緑道の境界線（それぞれの隅切り部は除く。）及び隣地境界線までの距離は1 m以上とする。

ただし、区画NO-3、5、6、9、13、14、17、20、22、26、27、30、36、37、39、41、43、44、46、48、55、58、60、64、66、67、72、74、85、88、93、99におけるゴミステーション敷地、または電柱敷地と接する部分については、この宅地に当該敷地が含まれているものとみなす。

六 前号の規定は、次に掲げる場合は適用しない。

イ 別棟の平屋の物置で、最高の高さ（高さの算定基準は、敷地地盤面からとする。以下同じ。）が2.5 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下のもの。

ロ 別棟の車庫で、最高の高さが3.0 m以下で、かつ、各3方向以上が見付面積の3分の2以上開放されており、上屋の水平投影面積（車庫が複数棟ある場合は各々の上屋の水平投影面積の合計）が36 m²以下のもの。

ハ 床面積に算入されない出窓で、壁面後退線（前号の規定に基づき、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線、緑道の境界線（それぞれの隅切り部は除く。）及び隣地境界線より1 mの位置を示す線）より突出した部分の見付け幅の合計が3.0 m以下のもの。

七 建築物の階数は、地階を除いて2以下とする。

八 建築物の最高の高さは10 m未満、最高の軒高は7 m未満とする。

九 建築物等の屋根、外壁またはこれに代わる柱その他戸外から望見される部分は、高彩度色（原色）または蛍光色などの使用を避け、景観に配慮したデザインとするとともに、街並みに調和した落ち着いた色調とする。

十 建築することのできる建築物は、一戸建ての専用住宅、兼用住宅及びこれに付属する車庫、物置等とする。

十一 前号において兼用住宅とは延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のイからト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の合計が50 m²を超えるものを除く。）とする。

イ 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のための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。）

ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗または食堂もしくは喫茶店

ハ 理髪店、美容院またはクリーニング取次店

ニ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋または菓子屋（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kw以下のものに限る。）

ホ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

ヘ 美術品または工芸品を製作するためのアトリエまたは工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 kw以下のものに限る。）

ト 診療所

- 十二 隣地境界に面して設置できるものは、高さ1.2m以下の補強コンクリートブロック造、コンクリートブロック造、レンガ造及び石積み造等の塀（以下「塀」という。）、または高さ2.0m以下の金属製及び木製の柵（以下「柵」という。）及び塀の上に柵を取り付けたものとする。
- 十三 道路及び緑道の境界に面して設置できるものは、道路境界と接する部分における0.1m以下の土留め、植栽または植栽と高さ1.2m以下の塀、柵及び塀の上に柵を取り付けたもの（以下「塀等」という。）と併用したものとし、塀等は植栽よりも敷地側に設置するものとする。ただし、別図に表示した部分（区画NO-2～8を除き、都市計画法第29条の許可に基づき設置された鉄筋コンクリート造、間知石練積み造及び補強コンクリートブロック造等の擁壁の天端コンクリートより内側の部分に限る。）については、高さ1.7m以下の柵を設置できるものとする。
- 十四 看板、広告塔その他これらに類するものは、千葉県屋外広告物条例及び同条例施行規則に準拠した自己用とし、かつ、周囲の環境に調和したもので、看板の最大1表示面積は2.5㎡以下とする。
- 十五 区画NO-9～25、34、39～44の宅地に有する法面には建築物等を突出して設けてはならない。その法面の使用用途については緑地のみ（2段宅地下段平地への階段部分を除く。）とし、造成工事を施さないものとする。
- 十六 前号の規定は、法面部分に基礎の設置を要するウッドデッキ等で、建築士法 第二条2項および3項に規定する一級建築士または二級建築士により設計されたものであって、関係法令に基づく許可条件に準拠し、第三者に対する安全を確保できる構造としたものについては適用しない。なお、ウッドデッキ等の張出（先端部）位置は次に掲げる規準による。
- イ 区画NO-9～14、17～25の宅地については、法面部と下段平地部の境に設置されている垂直擁壁を超えないこと。
- ロ 区画NO-15、16、34、39～44の宅地については、間知石等練積み造擁壁上端幅の内側（宅地側）を超えないこと。
- 十七 区画NO-9～14、17～25の2段宅地下段平地部分について、設置することの出来る物置等は、高さ2.0m以下で、かつ、床面積の合計が2㎡以下のものとする。なお、その色彩については本建築協定第8条第九号に準ずる。

（有効期間）

第9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年間とし、期間満了前に土地の所有者等が廃止について書面をもって申し出をしなかった場合は更に10年間延長するものとする。以後も同様とする。

(委員会)

- 第10条 この協定の運営に関する事項を処理するため、クラシード成田第5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、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存期間とする。
 - 4 委員は再任されることができる。
 - 5 委員会の組織、運営、議事、ならびに委員に関して必要な事項は別に定める。

(役員)

- 第11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 委員長は委員の互選により選出する。
 - 3 委員長は委員会を代表し、この協定の運営事務を総理する。
 - 4 副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱する。
 - 5 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。
 - 6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
 - 7 任期は毎年4月1日より翌年3月31日までの1年とする。

(代行)

- 第12条 この協定が効力を発生した以降、委員会が設置されるまでの委員会運営については、「スターツデベロップメント株式会社」がこれを代行するものとする。

(建築等の届出)

- 第13条 土地の所有者等は、建築物の建築または、敷地の変更（以下「建築等」という。）を行おうとする場合は、委員会に届けなければならない。

(権利移転の届出)

- 第14条 土地の所有者等は、所有権等を譲り渡す場合は新たな土地所有者等に対し、この協定内容を明らかにするために協定書の写しを渡すものとする。
- 2 土地の所有者等は、所有権等を譲り渡す場合は、委員会に届けなければならない。

(協定違反があった場合の措置)

- 第15条 第8条の基準に違反する者（以下「違反者」という。）があった場合は、委員長は委員会の決議に基づき違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、書面により相当の猶予期間をつけて違反行為を是正するために必要な措置をとることを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、違反者はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第16条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないとき委員長は、違反部分の是正の強制履行又は違反者の費用をもって第三者に違反部分を是正させることを裁判所に提訴することができる。

2 前項の訴訟に関する一切の費用は、違反者の負担とする。

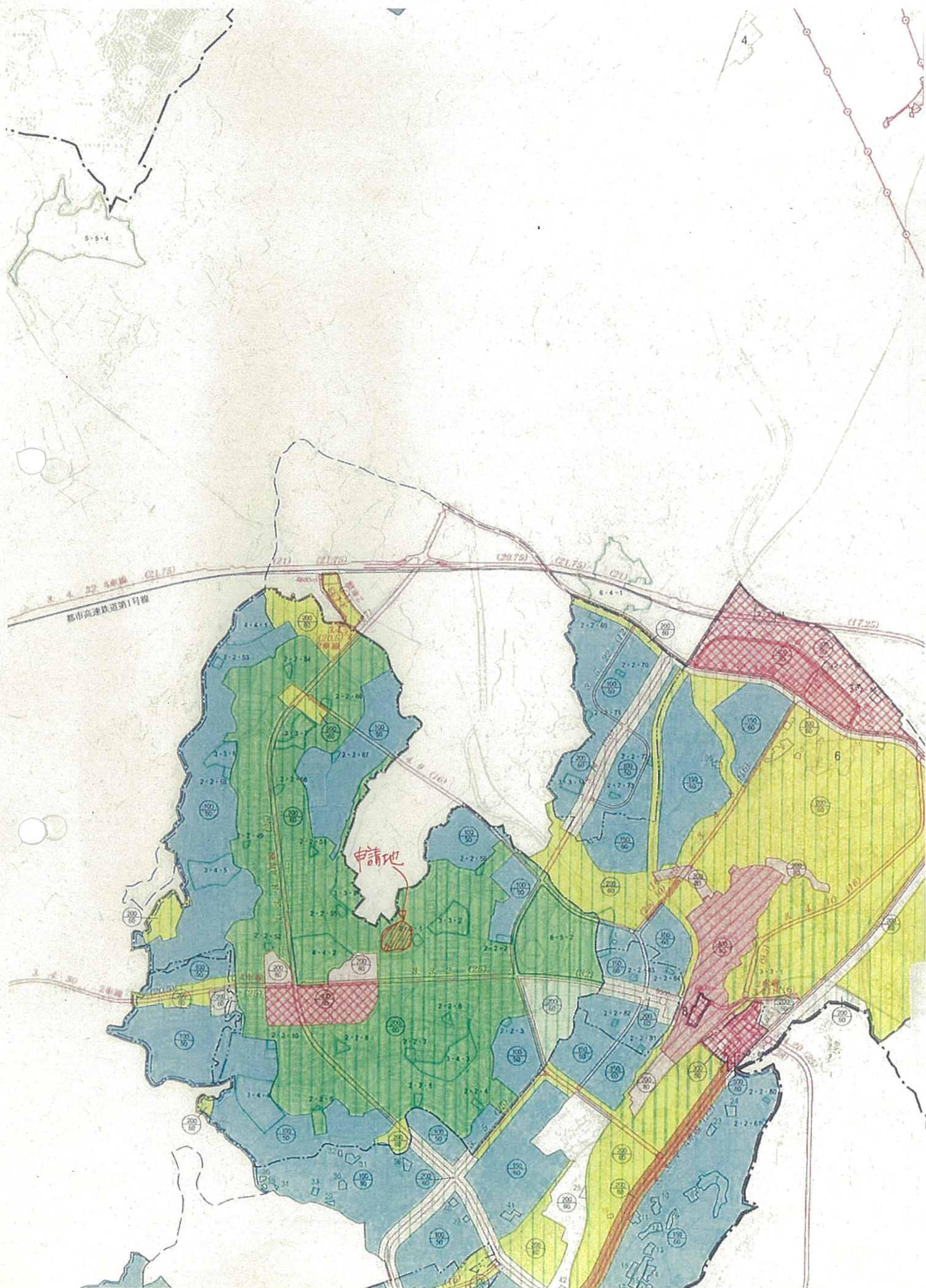
(適用除外)

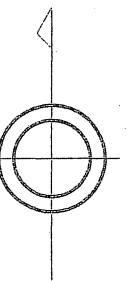
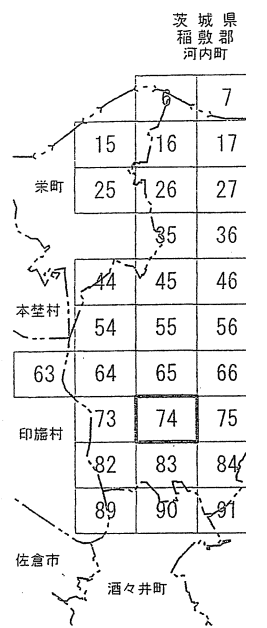
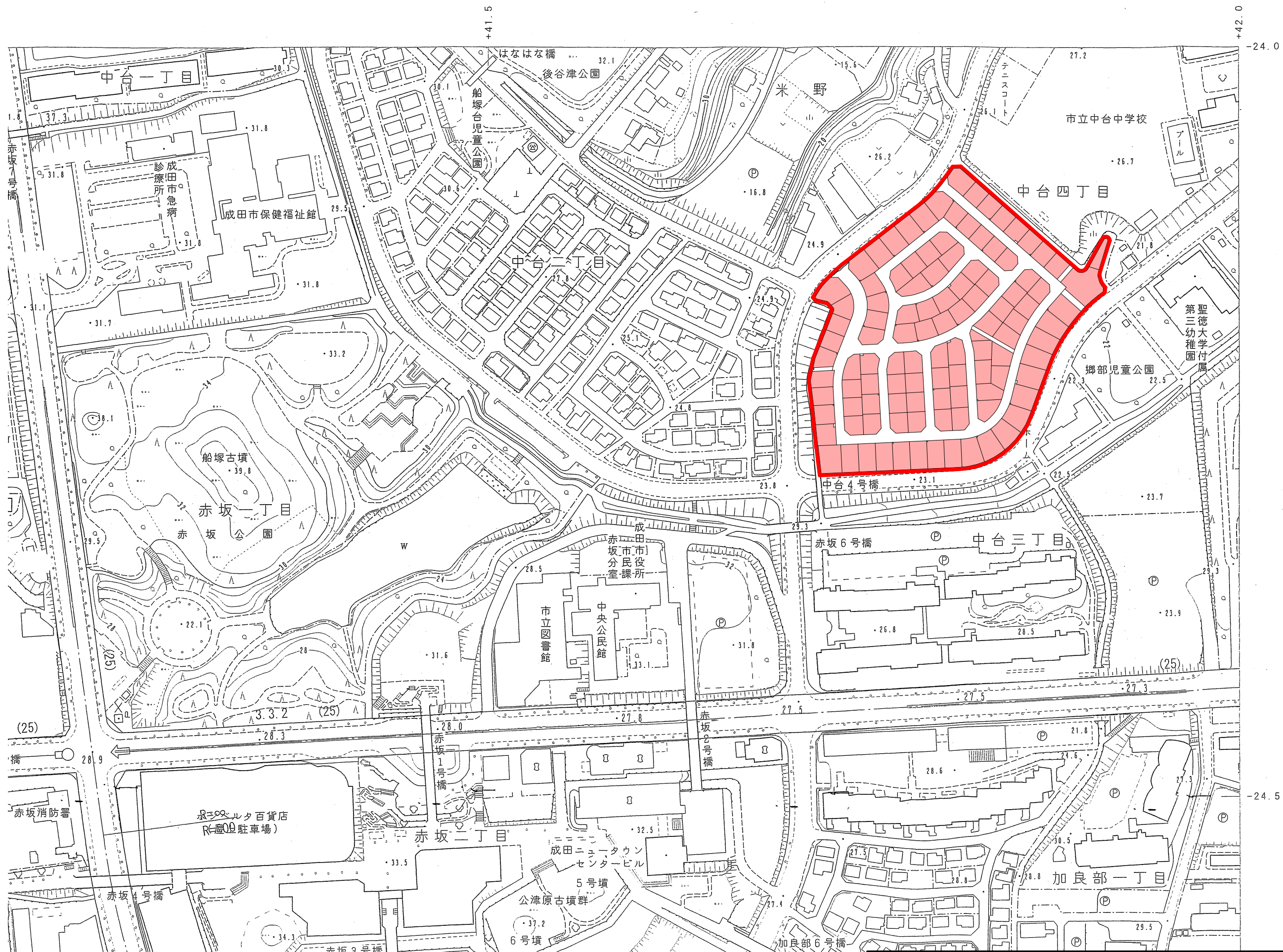
第17条 この協定区域内の建築等に係わる工事用仮設建築物及び店舗（宅地建物取引業を営むものに限る。）とその看板等は、この協定を適用しないものとする。

(補則)

第18条 この協定に規定するもののほか、協定各条項の手続き、確認事項、その他必要事項に関して別々に定める。

2 認可通知書は委員長が保管し、この協定書の写しを土地の所有者等の全員が保管するものとする。





- 普通建
- 堅ろう建
- 無壁
- 堅ろう無

- 官公
- 裁判
- 検察
- 税務
- 郵便
- 森林
- 交番・駐
- 消防
- 職業安
- 役場の
- 出
- 神

クラシード成田第5建築協定書…別図(協定書第4条・第8条十三に記載)

協定書第4条建築協定区域:
(ゴミ置場・電柱用地は区域外とする)

建築協定書記載の区画番号

市道 赤坂中台線
(法第42条1項1号道路)

市道 中台4丁目線第1号線

市道 中台4丁目線第2号線
(法第42条1項1号道路)

集会所用地

市道 ニュータウン環状線
(法第42条1項1号道路)

協定書第8条十三落下防止フェンス設置可能な道路境界線を示す: - - - - -

