

柏市柏ビレジ建築協定書

(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4章の規定及び柏市建築協定条例(昭和47年柏市条令第32号)に基づき、第6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、位置、構造、用途及び建築設備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)の例による。

(名 称)

第3条 この協定は、柏市柏ビレジ建築協定(以下「協定」という。)と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、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貸借権(一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者(以下「土地の所有者等」と総称する。)の全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 この協定にかかる協定区域、建築物等に関する基準、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、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。ただし、第12条に定める委員会は、いつにても、土地の所有者等の5分の1以上の者から、その連署(ただし、実印により押捺されるものとし、3か月以内の印鑑登録証明書および3か月以内の建物登記簿謄本を付することを要する。海外に居住する者は、本人であることを証明する文書を添付した自署にて、実印および印鑑登録証明書に代えることができる)により、変更案を明示した建築協定の変更を求められた場合は、速やかに第11条に定める委員会を開き、同委員会の協議を行い、遅滞なく第13条に定める総会を招集するものとする。総会に出席した土地の所有者等の過半数が変更案に同意した場合は、同委員会は、合理的に可能な限度で、速やかに変更に必要な作業を行うものとする。なお、本項の適用にあたっては、土地の所有者等の総数は、協定区域内の総区画数とし、借地権が存在する区画については、借地権者のみを土地所有者等として扱う。

2 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。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、別図の区域とし、専用住宅地区と兼用住宅地区に区分する。

(建築物の制限)

第7条 前条に定める各地区内の建築物等の敷地、位置、構造、用途及び建築設備は、別表第1及び第2に掲げ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、法第73条第1項の規定による市長の認可のあった日から10か年とする。ただし、前条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有するものとする。

- 2 前項にかかわらず、期間満了1年前から期間満了までに、土地の所有者等の5分の1以上の者が連署(ただし、実印により押捺されるものとし、3か月以内の印鑑登録証明書および3か月以内の建物登記簿謄本を付することを要する。海外に居住する者は、本人であることを証明する文書を添付した自署にて、実印および印鑑登録証明書に代えることができる)により、第12条に定める委員長に更新しないことを申し出なかった場合は、さらに10年間延長するものとし、以後も同様とする。なお、本項の適用にあたっては、土地の所有者等の総数は、協定区域内の総区画数とし、借地権が存在する区画については、借地権者のみを土地の所有者等として扱う。

(違反者の措置)

第9条 違反者があった場合は、第12条に定める委員長は委員会の決定に基づき違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて当該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 委員長は、土地の所有者等の建築計画が第7条の規定に違反することを確認できたときは、建築工事の着工前であっても工事の差止めを請求することができる。
- 3 前2項の請求があった場合は、違反者は直ちにこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 違反者が、前条第1項又は第2項に規定する請求があった場合において請求に従わないときは、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ものとする。

- 2 前項の出訴手続等に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。
- 4 委員は再任されることができる。

(役員)

第12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。
委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

- 3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 4 副委員長は、委員長に事故あるときこれを代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(総 会)

第 13 条 この協定の運営その他この協定に関する重要な事項につき、土地の所有者等の協議または議決が必要であると委員長が判断する場合は、委員長は、いつにても土地の所有者等の総会を招集することができる。総会の招集および議決に関する必要な事項は、すべて委員会の定めるところによるが、総会招集通知は、協定区域内の各建物（土地所有者等が居住しているか否かを問わない）に、総会の 1 か月前までに、総会の日時、場所および議題を明示した招集通知書を配布して行えば足りるものとする。

(補 則)

第 14 条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

附 則

1. この協定は、法第 73 条第 1 項の規定による市長の認可のあった日から効力を発する。
2. この協定書は、正 1 部、副 1 部を作成し、市長に提出する。
3. 平成 3 年 4 月 11 日に認可された柏市柏ビレジ建築協定第 11 条に基づき設立され存続している協定運営委員会を、この協定発効日における、この協定第 11 条の当初の委員会とみなす。

建築協定認可通知書は委員長が保管し、協定書の写しを土地の所有者等全員に配付する。

別表 第1

1. 専用住宅地区

- (1) 敷地面積は170平方メートル以上とする。
- (2) 建築物は1宅地につき1戸(原則として1棟の建物に1世帯又は親子等の2世帯が居住する住宅)とし、専用住宅若しくは診療所兼用住宅ならびにこれらに附属する車庫及び物置以外の建築物は建築してはならない。ただし、協定区域内の工事のための事務所、資材倉庫及び労務員宿舎その他これらに類する仮設建築物並びに交通施設のための仮設建築物についてはこの限りではない。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下で、かつ、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下でなければならない。
- (5) 建築物の高さは、当該敷地の造成工事完了検査(都市計画法第36条に規定する完了検査)時の地盤面から9メートル以下で、かつ、軒の高さは6.5メートル以下でなければならない。
- (6) 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。
 - ア. 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。
 - イ. 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号の一に該当するものを除き、1メートル以上としなければならない。
 - ア. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの。
 - イ. 車庫で高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積が21平方メートル以内のもの。
 - ウ. 物置その他これに類する用途に供し、高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積が6.6平方メートル以内のもの。
 - エ. 門及びへい。
- (8) 便所は、水洗式としなければならない。

2. 兼用住宅地区

- (1) 敷地面積は170平方メートル以上とする。
- (2) 建築物は1宅地につき1戸(原則として1棟の建物に1世帯又は親子等の2世帯が居住する住宅)とし、専用住宅若しくは診療所兼用住宅又は別表第2に掲げる兼用住宅ならびにこれらに附属する車庫及び物置以外の建築物は建築してはならない。ただし、協定区域内の工事のための事務所、資材倉庫及び労務員宿舎その他これらに類する仮設建築物並びに交通施設のための仮設建築物についてはこの限りではない。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (4) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下で、かつ、建築物の

建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下でなければならない。

- (5) 建築物の高さは、当該敷地の造成工事完了検査(都市計画法第36条に規定する完了検査)時の地盤面から9メートル以下で、かつ、軒の高さは6.5メートル以下でなければならない。
- (6) 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。
 - ア. 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの
 - イ. 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの
- (7) 便所は、水洗式としなければならない。

別表 第2

別表第1第2項第2号に定める兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下でなければならない。

- (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建設大臣の指定するも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。)
- (2) 日用品等の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業(食品加工業を営む。)を営む店舗
- (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (6) 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房