

II. 佐倉白銀ニュータウンの建築協定について

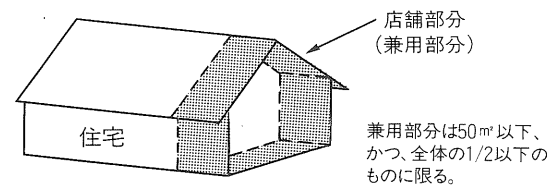
佐倉白銀ニュータウンでは、よりよい環境を保つことを目的に、「佐倉白銀ニュータウン第一区建築協定」が定められています。

従ってこの地域に住宅をお建てになるとき、あるいは入居後の増改築などをされるに当たっては、「佐倉白銀ニュータウン第一区建築協定」運営委員会に建築の承認を得た後、承認書を添付のうえ、「建築基準法」による建築確認申請をして下さるようお願いいたします。

1. 建てることのできる建築物について

次の1～5の建築物で、一戸建住宅に限りです。

- 1) 住宅
- 2) 住宅兼事務所・店舗・その他これらに類する用途を兼ねるもの



■店舗等(兼用部分)の種類

- 事務所
- 日用品の店舗、食堂、喫茶店
- 理髪店、美容院、質屋、貸本屋、貸衣裳屋
- サービス店舗(畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店等……原動機出力は0.75KW以下)
- 洋服店(原動機出力は0.2KW以下)
- 自家販売のための食品製造業(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等……原動機は0.75KW以下)
- 学習塾、華道教室、囲碁教室等
- 美術工芸品製作アトリエ又は、工房(原動機は0.2KW以下)

3) 診療所

4) 郵便局

5) 建築物に付属する車庫や物置

※アパート等の共同住宅及び長屋は建てることできませんのでご注意ください。

2. 建ぺい率と容積率について

建ぺい率とは、建築物の面積が敷地面積に占める割合のことで、当ニュータウン内では50%が限度となっています。

これに対して容積率とは、建築物の延面積が敷地面積に占める割合のことで、当ニュータウンでは100%が限度となっています。

(例) 180平方メートルの敷地に建てられる建築物

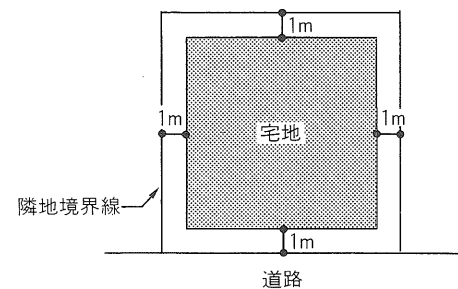
〈建ぺい率〉 $180 \times 0.5 = 90$ (平方メートル)

〈容積率〉 $180 \times 1.0 = 180$ (平方メートル)

上記の例では、1階部分(建築面積)は90平方メートルが限度となりますから、2階部分も90平方メートルが限度です。つまり1階2階を合わせ、180平方メートルの住宅まで建てられるということになります。

3. 外壁の後退距離について

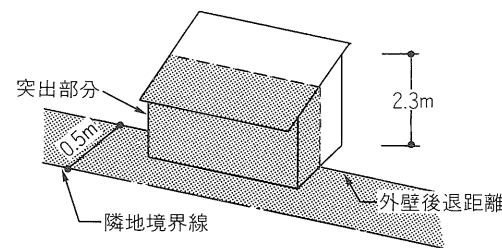
建築物の外壁面又はこれにかわる柱の面から隣接境界線または道路境界線までの距離は、1メートル以上離してください。当ニュータウンでは、すべての区画が原則として180平方メートル以上となっていますのでゆとりをもって建築物を建てていただき、整然とした街並みを作るとともに、防犯・防火にも役立てることを目的としています。



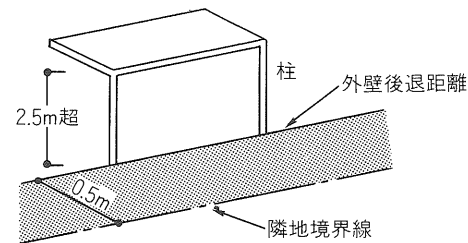
4. 外壁の後退距離に関する緩和措置

次のような場合には、緩和措置として隣地との境界から1メートル以上離さなくても建てることができます。

- 1) 物置やその他これらに類する用途に使用するもので、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ床面積の合計が5平方メートル以内のもの



- 2) 車庫で軒の高さが2.5メートル以下のもの



なお、上記条件に該当しない車庫および物置、その他これらに類する用途に供するものは、隣地との境界から0.5メートル以上離して建てなくてはなりません。

3) 戸袋

4) 出窓 次のすべての条件に該当するものをいいます。

- ① 下端の床面からの高さが30cm以上であること。
- ② 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出ていること。
- ③ 見付け面積の1/2以上が窓であること。

5) 花台

5. 建築物の階数・高さについて

- 1) 建築物の階数は、地階を除き、2階までしか建てられません。

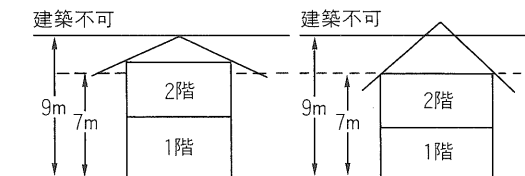
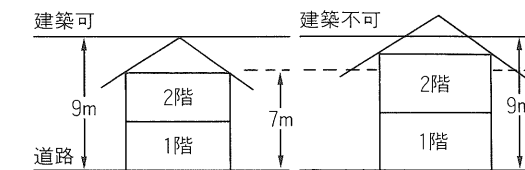
ただし、屋根裏収納で、次の条件のすべてに該当する場合には、建築が認められます。

- ① 屋根裏収納の部分の水平投影面積は、直下の階の床面積の8分の1以下であること。

- ② 屋根裏収納の天井の高さは、1.4メートル以下であること。

- ③ 物の出し入れのために利用するはしご等は、固定式のものとしないこと。

- 2) 建築物の高さは、屋根が敷地面から9メートル、軒が7メートル以下で、この高さを越える建築物を建てることはできません。

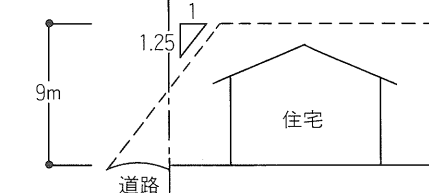


6. 斜線制限について

5.に記載の高さの制限に加えて、建築物の各部分の高さは、次にあげるもの以下にしなければなりません。

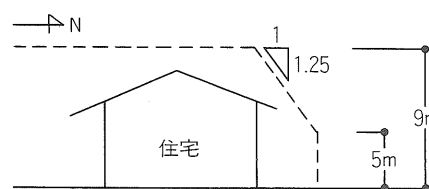
- 1) 道路斜線制限

建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得た高さを越えることができません。



- 2) 北側斜線制限

建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線また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メートルを加えた高さを越えることができません。



ただし、次のような場合には、緩和措置があります。

- ① 建築物が公園・広場・その他これらに類するものに接している場合、隣地境界線は、その公園・広場・その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなします。

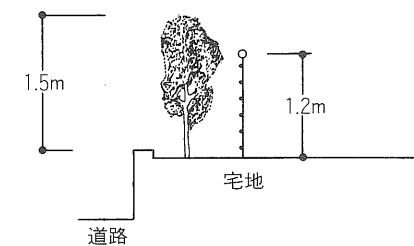
- ② 建築物の敷地の地盤面が、前面道路より1メートル以上高い場合には、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路の高低差から1メートルを引いたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなします。

- ③ 建築物の敷地の地盤面が、北側の隣地の地盤面より1メートル以上低い場合には、その建築物の地盤面は、当該高低差から1メートルを引いたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなします。

7. 塀は生垣またはフェンスと生垣の併用で

道路に面する塀は、高さ1.5メートル以下の生垣、又は高さ1.2メートル以下のフェンスや鉄柵などの透視可能な柵と生垣の併用に限りです。

ただし、出入口、門扉、門柱、車庫に用いる部分の塀には、この規定は適用されません。



8. 区画割を変えないでください

当団地内の一区画当たりの面積は、原則として180平方メートル以上として開発の許可を受けています。そのため、将来にわたってこれを分割することができません。仮に二つに分割しても、二区画とはみなされないため、そこに各々建築物を建てることは許可されないことになります。

9. 敷地の形態はそのままに

敷地の形態、地盤の高さなどは、特別の理由がない限り、将来にわたって変更することはできません。

ただし、敷地の安全性をそくならないことを前提に、出入口、車庫、花壇などをつくる場合や、造園のための変更は可能です。

10. 協定を新しい所有者にも伝えましょう

この建築協定は、売買、相続などで新たに土地の所有者となられた方にも適用されます。そのため、新しく土地の所有者となられる方にも、この協定内容を正しく引き継ぐようにご協力をお願いいたします。