

クイーンズフォレスト流山おおたかの森景観協定

目次

第1章 総則（第1条～第5条）

第2章 良好な景観の形成のために定める基準等（第6条～第11条）

第3章 運営委員会（第12条～第15条）

第4章 景観協定の有効期間（第16条）

第5章 景観協定に違反した場合の措置（第17条、第18条）

第6章 雑則（第19条～第22条）

附則

別紙1 「クイーンズフォレスト流山おおたかの森景観協定区域及び区画番号図」

別紙2 「設定方位・駐車場位置」

第1章 総則

(目的)

第1条 この景観協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第81条第1項及び第2項の規定に基づき、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成を促進するために必要な基準を定め、美しく風格のある住宅地の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造を図り、もって地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。

(名称)

第2条 この景観協定は、クイーンズフォレスト流山おおたかの森景観協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるところによる。

(協定の承継)

第4条 この協定は、法第81条の規定に基づき申請者が設定し、法第86条及び87条の規定に基づき、協定区域内の土地所有者等となった者へ承継する。

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「クイーンズフォレスト流山おおたかの森景観協定区域図」に表示する区域とする。

第2章 良好な景観の形成のために定める基準等

(建築物の形態意匠に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠の基準は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

ただし、別紙1に示すつくばエクスプレス沿い宅地については、3以下とする。

(2) 建築物の最高高さは、10.0m以下とする。

ただし、つくばエクスプレス沿い宅地については、12.0m以下とする。

(3) 建築物の最上階の屋根形状は、2.5/10以上の勾配屋根とする。

ただし、最上階の床面積の過半を超えない範囲においては、陸屋根とすることができる。

(4) 最上階の屋根の一部をルーフバルコニーとする場合、手すりの位置は、最上階の外壁面から1.0m以上の離隔をとるものとする。

(5) 勾配屋根面には、太陽電池パネル等屋根面と勾配が一体となった設備を除き、付帯設備、機械類を含む工作物等を設置してはならない。

(6) 建築物の色彩は、良好な住宅地景観の形成のために、過度に派手なものを避け、流山市景観計画の色彩基準とする。

(建築物の敷地、建築設備並びに建築物及び工作物の位置、構造、用途に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物の敷地、建築設備並びに建築物及び工作物の位置、構造、用途に関する基準は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

イ 一戸建て住宅

ロ 建築基準法別表第二(イ)項二に掲げる兼用住宅

ハ 長屋で2戸以下のもの

(2) 建築物の配置については、別紙2に示す設定方位を遵守し、庭を南側に配置するものとする。

(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1.0m以上とする。また、隣地境界線までの距離は、0.75m以上とする。

ただし、幅員4.0m未満の歩行者専用道路については、隣地として扱うものとする。

(4) 建築物の敷地の統合及び分割はしてはならない。

(5) 敷地の地盤面の高さについては、協定締結時における敷地地盤面の高さとする。

ただし、次に掲げるものは、この限りでない。

イ 自動車駐車場及び階段(スロープを含む)などを築造するための切土又は盛土

ロ 各宅地内で建築の際に生じた建築残土による0.15m以下の盛土

ハ 造園工事による部分的な築山

(6) 駐車場については、次に掲げるものとする。

イ 駐車場の1台目の位置については、別紙2のとおりとする。ただし、向きについては、この限りでない。

また、駐車場位置に埋設されている、公設枡、ハンドホール等の位置は変更してはならない。

ロ 駐車場に屋根を設ける場合は、道路境界線より、屋根先は0.5m以上、柱は1.0m以上後退させるものとする。

また、隣地に雨水等が落ちないように十分に配慮するものとする。

ハ 機械式及びボックスタイプの車庫は設置してはならない。

(7) 物置は道路及び歩行者専用道路から直接見えない位置に設置する。

ただし、高さ2.3m以下、かつ、床面積5.0㎡以下で、道路境界より1.0m以上後退させたうえ植栽等で目立たないように配慮したものについては、この限りでない。

(8) 道路面からの高さが0.7mを超えるかき又はさくは、道路境界線から0.5m以上、また、道路面からの高さが1.2mを超えるかき又はさくは、道路境界線から1.0m以上後退させなければならない。

ただし、生垣にあつては、この限りでない。

(緑化に関する事項)

第8条 協定区域内の緑化については、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

(1) 協定区域内には協定樹木（以下「まちの木」という。）を設ける。

まちの木は、協定区域内の各宅地に、高木1本（4.0m以上）を道路から見える位置に植栽するものとする。

(2) 外周道路側及び幹線並木道路側には、高さ1.0m以上の協定植栽（以下「まちの生垣」という。）等を設けるものとする。

(3) 「まちの木」及び「まちの生垣」等に枯れ及び著しい病害又は損傷が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。

また、「まちの木」については、協定区域内の土地所有者等の全員の負担により維持管理するものとする。

(4) 「流山市グリーンチェーン認定基準レベル3」以上の緑量を確保しなければならない。

(屋外広告物の表示及び設置に関する基準)

第9条 協定区域内の屋外広告物は、表示面積の合計を、0.2㎡以下とする。ただし、第12条に規定する運営委員会の承認を得て設置する一時的な屋外広告物及びイベント用の照明等については、この限りではない。

(その他良好な景観の形成に関する事項)

第10条 協定区域内では、その他良好な景観の形成のために、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 屋外アンテナその他これに類するものは、最高の軒の高さを超えて屋根面に突出させてはならない。
- (2) 電柱及び支線の位置は変更してはならない。
- (3) 協定区域に接する既存の外周道路及び新設の幹線並木道路へ直接出入りする車及び人の出入口を設置してはならない。

ただし、別紙1に示すD12区画及びG2区画においては、幅員60cm以下の出入口を設けることができる。

- (4) 協定締結時に施工されている擁壁については、撤去及び形態の変更を行ってはならない。

また、経年変化等による補修等が必要な場合は、第12条に規定する、運営委員会の承認を得るものとする。

第3章 運営委員会

(運営委員会)

第11条 この協定の運営に関する事項を処理するため、クイーンズフォレスト流山おおたかの森景観協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）を設置する。

- 2 運営委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 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。

(役員)

第12条 運営委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命するものとする。
- 3 委員長は、運営委員会を代表し、この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は、その事務を代理する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

(建築等に係る協議)

第13条 土地所有者等は、建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観に係る修繕若しくは模様替え又は、色彩の変更を行おうとする場合においては、当該工事に着手する前に、運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。また、工作物についても同様とする。

- 2 協定区域内において、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する行為を行う場合において、当該確認の申請者は、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければ、確認の申請書を提出してはならない。
- 3 前2項に定める建築等計画協議書の作成及び審査に要する費用は、当該確認の申請者の負担とする。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営等に関して必要な事項は、運営委員会が別に定めるものとする。

第4章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第15条 この協定の有効期間は、流山市長の認可の公告のあった日から15年間とする。

- 2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに15年間同一条件により更新されるものとする。

第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第16条 運営委員会は、土地所有者等がこの協定の定めに違反した場合においては、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して必要な是正措置をとることを請求することができる。

2 運営委員会は、土地所有者等がこの協定の定めに違反し、建築物の建築等を行い又は工作物等を設置した場合においては、運営委員会の決定に基づき当該違反者に対して工事施工の中止を求め、かつ、相当の猶予期間を付して当該違反行為の是正に必要な原状回復その他の措置を取ることを請求することができる。

3 この協定に違反した者は、前2項の規定に基づく請求があった場合は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第17条 運営委員会は、前条第1項又は第2項に基づく請求を行った場合において、当該土地所有者等がその請求に従わないときは、その強行履行又は当該土地所有者等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 前項の提訴手続きに要する費用は、当該土地所有者等の負担とする。

第6章 雑則

(共有者等の取扱)

第18条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属する場合は、合わせて一の所有者又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第19条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意によりその旨を定め、流山市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意によりその旨を定め、流山市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第20条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合は、譲受人に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければな

らない。

- 2 土地所有者等は、運営委員会が別に定める事項を書面により運営委員会へ届け出なければならない。

(疑義の処理)

第21条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じた場合は、運営委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

- 1 運営委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有す
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに運営委員会を設置するものとする。

(協定書の保管)

この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配付する。

[凡例]

協定区域を示す。

★ 幅員60cm以下の出入口を設けることができる区画を示す。

★ 「つくばエクスプレス沿い宅地」を示す。
(3階建てが可能な宅地)

歩行者専用道路を示す。



[凡例]

↑ 各区画の設定方位を示す。

■ 駐車場1台目位置を示す。

※ただし、向きについては問わない。

