

ファインコート流山おおたかの森 建築協定

(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章及び流山市建築協定条例（昭和48年条例第46号）の規定に基づき、第4条に定める区域内における建築物の敷地、用途及び形態に関する基準について協定することにより、住宅地としての良好な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、「ファインコート流山おおたかの森 建築協定」（以下、「本協定」という。）と称する。

(協定区域)

第4条 本協定の対象となる区域は、別添1「ファインコート流山おおたかの森 地番表」及び別添2「ファインコート流山おおたかの森 位置図・案内図」並びに、別添3「ファインコート流山おおたかの森 区画割図」に示す区域とする。

(協定の締結)

第5条 本協定は、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賃借権（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 本協定は、知事の許可の公告があった日から起算して、3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することとなったときから効力が発生することとし、効力発生後に協定区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力が及ぶものとする。

(協定の変更及び廃止)

第7条 本協定の内容を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の合意によらなければならない。

2. 本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の敷地、用途、形態は、次の各号の基準によらなければならない。

(1) 建築物の敷地面積は、本協定の締結時における敷地面積を再分割で

きないこととする。

- (2) 次にあげる建築物については建築してはならない。
- (ア) 長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舎または下宿
 - (イ) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - (ウ) 公衆浴場
 - (エ) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が70平方メートルを超えるもの
- (3) 建築物の高さは、地盤面（本協定の締結時における地盤面をいう。）から10メートル以下とする。

（新築・増改築等の届出）

第9条 土地所有者等は、建築物の建築にあたっては、着工する前に第10条に定める委員会の委員長にその旨を届け出なければならない。

（委員会）

- 第10条 本協定の運営に関する事項を処理するため、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、別に定める同協定区域内の「緑の管理協定運営委員会」と、組織、運営等を兼ねることができるものとする。
 3. 委員会の組織、運営等について必要な事項は、別添4「建築協定運営委員会運営規則」に定める。

（有効期間）

- 第11条 本協定の有効期間は、効力が生じた日から10年間とし、期間満了前に協定者が文書にて廃止についての申し出をしなかった場合はさらに10年間延長する。以降も同様とする。
2. 前項の規定にかかわらず、第13条及び第14条の規定による違反者の措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

（承継義務）

- 第12条 土地所有者等は、その所有地等を第三者に譲渡する場合、または当該地上権及び賃借権を設定若しくは廃止しようとする場合には、当該第三者に対し本協定の内容を、責任をもって承継しなければならない。
2. 前項の規定により、新たに土地所有者等となった者は、速やかにその旨を委員長に届け出なければならない。

（違反者の措置）

- 第13条 本協定に定める内容に違反した者があった場合、委員会は、違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）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設けて当該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ことができるものとする。

2. 前項の請求があった場合、違反者はこれに従わなければならないが、止むを得ない事情がある場合は、違反者と委員会は両者協議を行い問題の解決に努めることとする。

(裁判所への提訴)

第14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は、委員会はその強制履行また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ものとする。

2. 前項の出訴手続等に要する一切の費用は、違反者の負担とする。

(合意管轄)

第15条 本協定について争いが生じた場合は、千葉地方裁判所を専属管轄裁判所とする。

(補足)

第16条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事並びに委員会に関して必要な事項は別に定める。

(附則)

1. 本協定施行の日から第10条の委員会が招集されるまでの間、三井不動産レジデンシャル株式会社または同社より選任された者は、本協定に係わる委員会の権限を有し、これを実行できるものとする。
2. 本協定の本紙は、三井不動産レジデンシャル株式会社から委員会に引き継ぎ委員会が保管し、その写しを土地所有者等全員が保管する。

案内図

