

パレットコート流山セントラルパーク クローバー 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、位置、用途、形態及び意匠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定義は、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、「パレットコート流山セントラルパーク クローバー 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「パレットコート流山セントラルパーク クローバー 地番表、位置図・案内図」並びに、別添2「パレットコート流山セントラルパーク クローバー 協定区域図」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。

(協定の変更及び廃止)

第6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7条 本協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号の基準によらなければならない。

(1) 建築物の敷地は、本協定の締結時における敷地を分割できないこととする。

(2) 建築物は次に掲げる用途以外のものとしてはならない。

ア 一戸建ての住宅又は、長屋で戸数2以下

イ 診療所及び住宅で診療所を兼ねるもの

ウ 住宅で、学習塾・華道教室・囲碁教室・その他これらに類する用途を兼ねるもの

ただし、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えてはならな

い。

エ 前各号の建築物に付属するもの

- (3) 敷地の地盤面は、変更できないものとする。ただし、駐車場、階段、スロープなどを築造する部分の切土及び盛土についてはこの限りでない。
- (4) 建築物の高さは、10メートル以下、軒の高さは7メートル以下とする。
- (5) 建築物の階数は、地階を除き2までとする。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所のすみ切り部分を除き）までの距離を0.6メートル以上とする。ただし、次のアからカまでのいずれかに該当するものは、この限りではない。

ア 床面積に算入しない出窓及び戸袋

イ バルコニー

ウ 門扉

エ 玄関ポーチ

オ 軒の高さが2.3メートル以下の自動車車庫

カ 物置

- (7) 外灯を設置するものとする。なお、詳細は「灯かりのいえなみ協定」で別途定めるものとする。

(かき又はさくの設置に関する基準)

第8条 本建築協定区域内の道路（以下「区画道路」という。）に面して設ける、かき又はさく（カーゲート、門柱、安全上設けるさく及びフェンス、玄関手すり等はこれに含まない）については次の各号に定めるものとする

- (1) 生垣又は1.2メートル以下の透視可能なフェンス等のいずれかとする。
- (2) 生垣の位置は土留めコンクリートブロック等の宅地側に植栽するものとする。
- (3) 1.2メートル以下の透視可能なフェンス等の基礎となるコンクリートブロック等の高さは、宅地地盤面から0.3メートル以下とする。
- (4) 1.2メートル以下の透視可能なフェンス等の設置位置は、道路境界線からその基礎となるコンクリートブロック等の面までの距離を0.25メートル以上確保するものとする。（但し、隣地境界線に設けるフェンス等を除く）
- (5) かき又はさくの色彩は、アースカラーを基調とし、原色及び華美な色彩を用いないものとする。

(土留めコンクリートブロック等に関する基準)

第9条 本建築協定区域内の区画道路に面して、単に土留めを目的とするコンクリートブロック等を新たに設ける場合は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 土留めコンクリートブロック等の面（笠木等は除く）から道路境界線までの距離を0.25メートル以上とする。
- (2) 土留めコンクリートブロック等の総高さは、宅地地盤面より0.3メートル

ル以下とする。

- (3) 土留めコンクリートブロック等の色彩は、アースカラーを基調とし、原色及び華美な色彩を用いないものとする。

(植栽等及びその管理・保全に関する基準)

第10条 当該協定区域内宅地の植栽等については、次の各号に定めるよう努めるものとする。

- (1) 区画道路に面した宅地内に、高木(高さ=3.0メートル以上)を1本以上配置するものとする。
- (2) 区画道路に面した宅地内に、門扉、カースペース等を除き、植栽スペースとして、奥行0.25メートル以上を確保し、草花等を植栽するものとする。(以下「グリーンベルト」という。)
- (3) グリーンベルト及び高木植栽に関して、継続的に管理保全するように努めるものとする。

(有効期間)

第11条 本協定の有効期間は、知事の認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了前に土地所有者等からの廃止についての申出が文書にて無かった場合は、さらに10年間延長する。その後において期間が満了したときも、また同様とする。

(委員会)

第12条 本協定の運営に関する事項を処理するためにパレットコート流山セントラルパーク クローバー建築協定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2. 委員会は、土地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。委員に欠員が生じ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。
4. 委員は再選されることができる。

(役員)

第13条 委員会に、委員長1名、副委員長2名及び会計1名を置く。

2. 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
3. 委員長は、委員会を代表し、本協定の運営事務を総理する。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が前項の事務を行えないときは、あらかじめ委員長が指名する副委員長がその事務を処理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(委任)

第14条 前2条に定めるもののほか、建築協定の運営に関し必要な事項は、委員会が定める。

(承継義務)

第15条 土地所有者等は、その所有権等を第三者に譲渡する場合、又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、責任を持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16条 本協定に定める内容に違反した者があった場合は、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17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。

(補足)

第18条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事及び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項の規定による知事の認可の公告あった日から起算して3年以内において建築協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった日から効力を発する。

- 2 建築協定認可通知書は委員長が保管し、協定書の写しを協定者全員に配布する。
なお、委員長が選任されるまでの期間は中央グリーン開発株式会社はその委員会の権限を有し、これを保管するものとする。

号棟	地番	号棟	地番
1	流山市平和台五丁目 399 番 4	24	流山市平和台五丁目 403 番 19
2	流山市平和台五丁目 403 番 8	25	流山市平和台五丁目 403 番 18
3	流山市平和台五丁目 403 番 7	26	流山市平和台五丁目 403 番 17
4	流山市平和台五丁目 403 番 6	27	流山市平和台五丁目 406 番 9
5	流山市平和台五丁目 403 番 5	28	流山市平和台五丁目 440 番 14
6	流山市平和台五丁目 403 番 4	29	流山市平和台五丁目 440 番 17
7	流山市平和台五丁目 403 番 3	30	流山市平和台五丁目 440 番 19
8	流山市平和台五丁目 403 番 1	31	流山市平和台五丁目 440 番 21
9	流山市平和台五丁目 406 番 4	32	流山市平和台五丁目 440 番 20
10	流山市平和台五丁目 406 番 3	33	流山市平和台五丁目 440 番 18
11	流山市平和台五丁目 406 番 1	34	流山市平和台五丁目 440 番 7
12	流山市平和台五丁目 406 番 11	35	流山市平和台五丁目 403 番 27
13	流山市平和台五丁目 406 番 10	36	流山市平和台五丁目 403 番 26
14	流山市平和台五丁目 443 番 7	37	流山市平和台五丁目 403 番 25
15	流山市平和台五丁目 443 番 8	38	流山市平和台五丁目 403 番 24
16	流山市平和台五丁目 443 番 9	39	流山市平和台五丁目 403 番 23
17	流山市平和台五丁目 443 番 10	40	流山市平和台五丁目 403 番 22
18	流山市平和台五丁目 439 番 1	41	流山市平和台五丁目 403 番 13
19	流山市平和台五丁目 440 番 1	42	流山市平和台五丁目 403 番 14
20	流山市平和台五丁目 399 番 6	43	流山市平和台五丁目 403 番 15
21	流山市平和台五丁目 403 番 12	44	流山市平和台五丁目 403 番 16
22	流山市平和台五丁目 403 番 21	45	流山市平和台五丁目 406 番 7
23	流山市平和台五丁目 403 番 20		

パレットコート流山セントラルパーク クローバー地番表

