

ウエリスパーク南流山 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章及び流山市街づくり条例(平成24年条例第9号)第4章第3節の規定に基づき、この協定の第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、意匠および建築設備に関する基準についての協定を締結することにより、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及び算定基準は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)の例による。

(名称)

第3条 この協定は、「ウエリスパーク南流山建築協定」(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「ウエリスパーク南流山地番表、位置図・案内図」並びに、別添2「ウエリスパーク南流山協定区域図」に示す区域(以下「協定区域」という。)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(臨時設備その他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、意匠及び建築設備は、次の各号の基準によらなければならない。

- (1) 区画数の変更を伴う敷地の分割及び統合をしてはならない。
- (2) 敷地の地盤面は、別添2に示す宅盤高さ以下とする。ただし、擁壁、自動車車庫、外構階段又は車椅子用のスロープ若しくはリフト等を築造するための切土又は盛土を行う場合についてはこの限りではない。
- (3) 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
 - イ 長屋で戸数2以下のもの
 - 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施設を兼ねるもの。ただし、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、住宅以外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 住環境を損なう恐れがないものとして第11条に定める「ウエリスパーク南流山建築協定運営委員会」(以下「委員会」という。)が認めたもの
 - オ アからエに掲げる建築物に付属する門、塀、物置、自動車車庫、駐輪場及びスロープ等
- (4) 建築物の高さは、10メートル以下、かつ、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以下とする。
- (5) 軒の高さは、7メートル以下とする。
- (6) 建築物の階数は、地階を除き2までとする。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、70センチメートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りではない。
 - ア 外壁又は柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。
 - イ 出窓で床面からの高さ30センチメートル以上かつ外壁からの水平距離50センチメートル以下で見付面積の2分の1以上が窓のもの。
 - ウ 自動車車庫
 - エ 物置
 - オ 住宅に付随する建築設備機器
- (8) 本協定区域の外周道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りではない。

- ア 外壁又は柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。
 - イ 出窓で床面からの高さ30センチメートル以上かつ外壁からの水平距離50センチメートル以下で見付面積の2分の1以上が窓のもの。
 - ウ 住宅に付随する建築設備機器で外壁からの水平距離50センチメートル以下のもの
- (9) 容積率は、10分の10以下とする。
- (10) 建ぺい率は、10分の5以下とする。別添2に示す敷地にあつては10分の6以下とする。
- (11) 最上階の屋根は、勾配形状としてその勾配は10分の3から10分の6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。
- (12) 自動車車庫は、次に定めるものとする。
- ア 壁面を有さず、周囲が開放されたものとする。
 - イ 軒の高さ2.3メートル以下、間口3メートル以下、かつ、床面積の合計が18平方メートル以内とする。
 - ウ 屋根及び柱は道路境界より40センチメートル以上後退する。
 - エ 機械式駐車場は設置してはならない。
 - オ 駐車場は2台までとする。
- (13) 物置は、平屋建てとして、軒の高さ1.6メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内のものとする。
- (14) 出入口は、本協定区域の外周道路、公園及び歩行者専用道路へ直接通じる位置に設置してはならない。
- (15) アンテナは、設置してはならない。ただし、バルコニー等に設置して軒の高さを超えないものはこの限りではない。

(門柱等の設置に関する基準)

第8条 本協定区域内の道路(以下「区画道路」という。)に面して設ける、門柱等については次の各号に定めるものとする。

- (1) 道路境界線から40センチメートルの範囲に門柱やフェンス等の地上に設ける工作物を設けてはならない。ただし、次のアからオまでのいずれかに該当するものは、この限りではない。
- ア 造成時の擁壁、高さ30センチメートル以下の土留め
 - イ 電線、支柱、支線、地中化設備
 - ウ 止水栓、水道メーター、設備類の樹
 - エ 門灯、可動式又は埋め込み式の景観照明
 - オ 高さ10センチメートル以下の自然石による境界縁石、幅80センチ

チメートル以下かつ高さ30センチメートル以下の自然石による
簡易な花壇

- (2) 別添3に示す造成時に存在する意匠壁やサインは解体及び撤去してはならない。ただし、補強工事に伴う場合はこの限りではない。

(造成擁壁に関する基準)

第9条 別添4に示す本協定区域内の造成擁壁については、次の各号に定めるものとする。

- (1) 解体及び撤去をしてはならない。ただし、地盤沈下や崩落等が発生した場合の補強工事に伴う場合はこの限りではない。
- (2) かさ上げ及び積み増しをしてはならない。
- (3) 更新する必要がある場合には、既存擁壁と同等とする。
- (4) 出入口を設けてはならない。

(有効期間)

第10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11条 本協定の運営に関する事項を処理するために委員会を設置する。

- 2 委員会の組織、運営等について必要な事項は、「ウエリスパーク南流山建築協定運営委員会運営規則」に定める。

(建築計画等の届出)

第12条 本協定区域内に、建築物及び付属建築物を新築、増築、改築、移転又は用途変更しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画を第11条に定める委員会へ届け出なければならない。

- 2 委員会は、前項の計画が第7条から第9条に定める基準に適合することを確認し、建築主に文書をもって通知するものとする。
- 3 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ものについては、当該申請書を提出する前に委員会の確認を受けなければならない。

(承継義務)

第13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。

(違反者の措置)

第14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。

3 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。

(裁判所への提訴)

第15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16条 本協定の解釈に疑義が生じた場合は、運営委員会の判断による。

(附則)

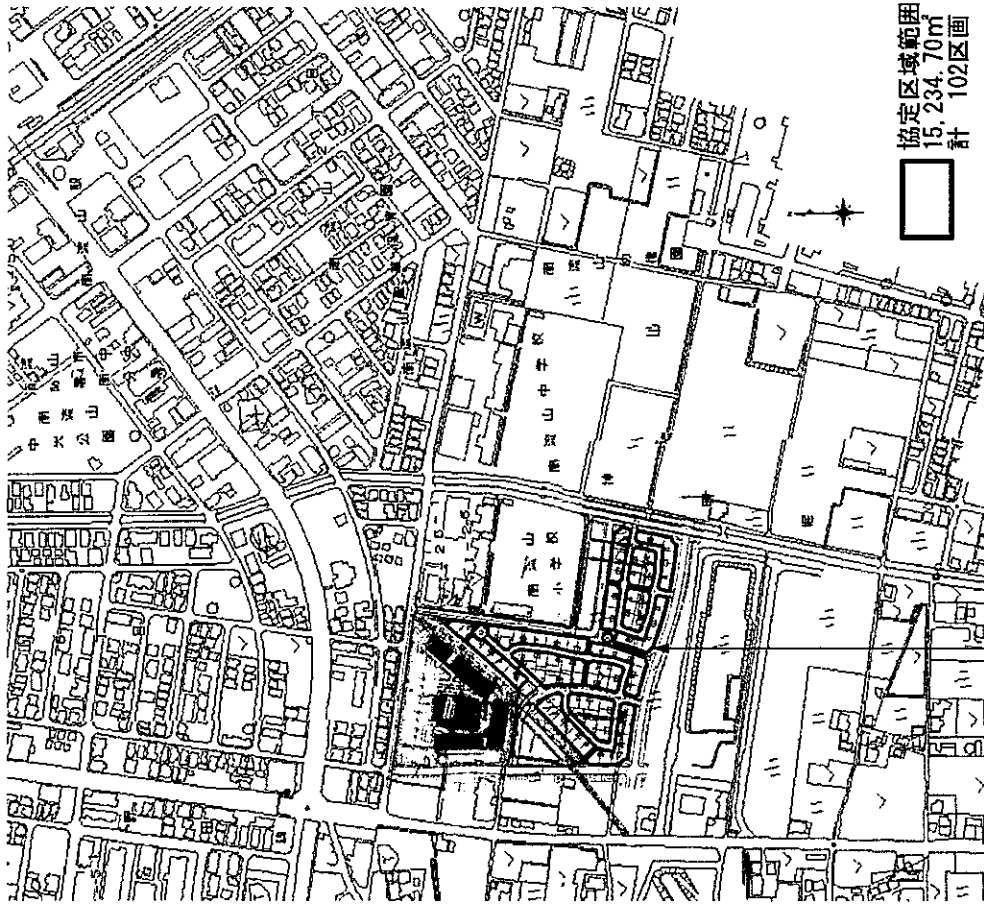
1 この協定は、法第73条第1項の規定による知事の認可の公告があった日から起算して3年以内において建築協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった日から効力を発する。

2 建築協定認可通知書は委員長が保管し、協定書の写しを土地所有者等全員に配布する。なお、委員長が選任されるまでの期間はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社がその委員会の権限を有し、これを保管するものとする。

■地番表

号棟	地番	号棟	地番	号棟	地番
W-1	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区14符号の一部	C-10	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部	E-1	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区14符号の一部
W-2	同上	C-11	同上	E-2	同上
W-3	同上	C-12	同上	E-3	同上
W-4	同上	C-13	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部、14符号の一部	E-4	同上
W-5	同上	C-14	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区14符号の一部	E-5	同上
W-6	同上	C-15	同上	E-6	同上
W-7	同上	C-16	同上	E-7	同上
W-8	同上	C-17	同上	E-8	同上
W-9	同上	C-18	同上	E-9	同上
W-10	同上	C-19	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部	E-10	同上
W-11	同上	C-20	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部、13符号の一部、14符号の一部	E-11	同上
W-12	同上	C-21	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区14符号の一部	E-12	同上
W-13	同上	C-22	同上	E-13	同上
W-14	同上	C-23	同上	E-14	同上
W-15	同上	C-24	同上	E-15	同上
W-16	同上	C-25	同上	E-16	同上
W-17	同上	C-26	同上	E-17	同上
W-18	同上	C-27	同上	E-18	同上
W-19	同上	C-28	同上	E-19	同上
W-20	同上	C-29	同上	E-20	同上
W-21	同上	C-30	同上	E-21	同上
W-22	同上	C-31	同上	E-22	同上
W-23	同上	C-32	同上	E-23	同上
W-24	同上	C-33	同上	E-24	同上
W-25	同上	C-34	同上	E-25	同上
W-26	同上	C-35	同上	E-26	同上
C-1	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部、13符号の一部	C-36	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部、13符号の一部、14符号の一部	E-27	同上
C-2	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区12符号の一部	C-37	【仮換地】流山都市計画專業木地区一体型特定土地地区區管理專業施行地区内67街区14符号の一部	E-28	同上
C-3	同上	C-38	同上	E-29	同上
C-4	同上	C-39	同上	E-30	同上
C-5	同上	C-40	同上	E-31	同上
C-6	同上	C-41	同上	E-32	同上
C-7	同上	C-42	同上	E-33	同上
C-8	同上	C-43	同上		
C-9	同上				

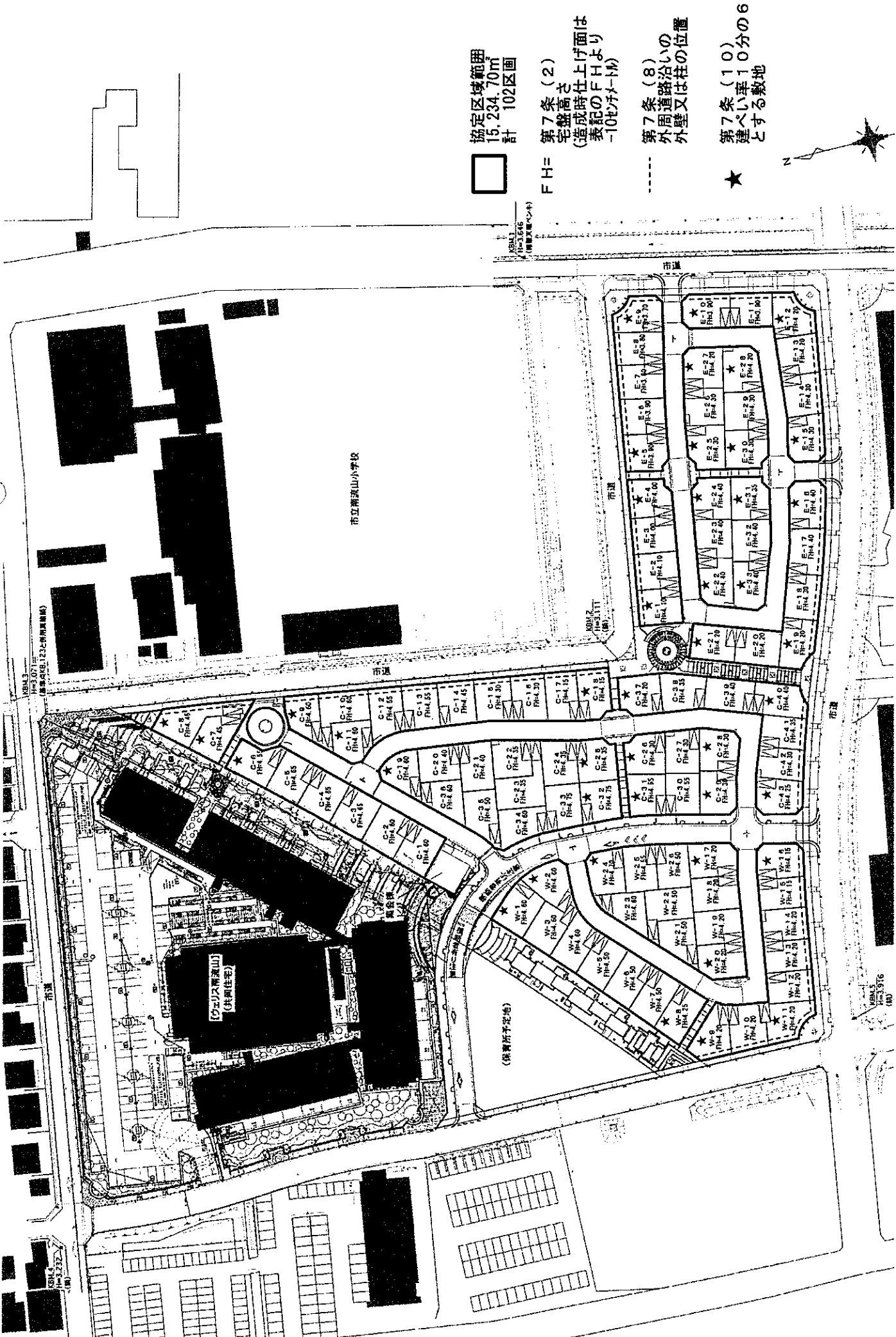
■位置図・案内図



協定区域範囲
15,234.70m²
計 102区画

ウェリスパーク南流山建築協定区域

別添2 ウェリスパーク南流山建築協定 協定区域図



協定区域範囲
15,234.70㎡
計 102区画



FH= 第7条(2)
宅盤高さ
(造成時仕上げ面は
表記のFHより
-10センチメートル)

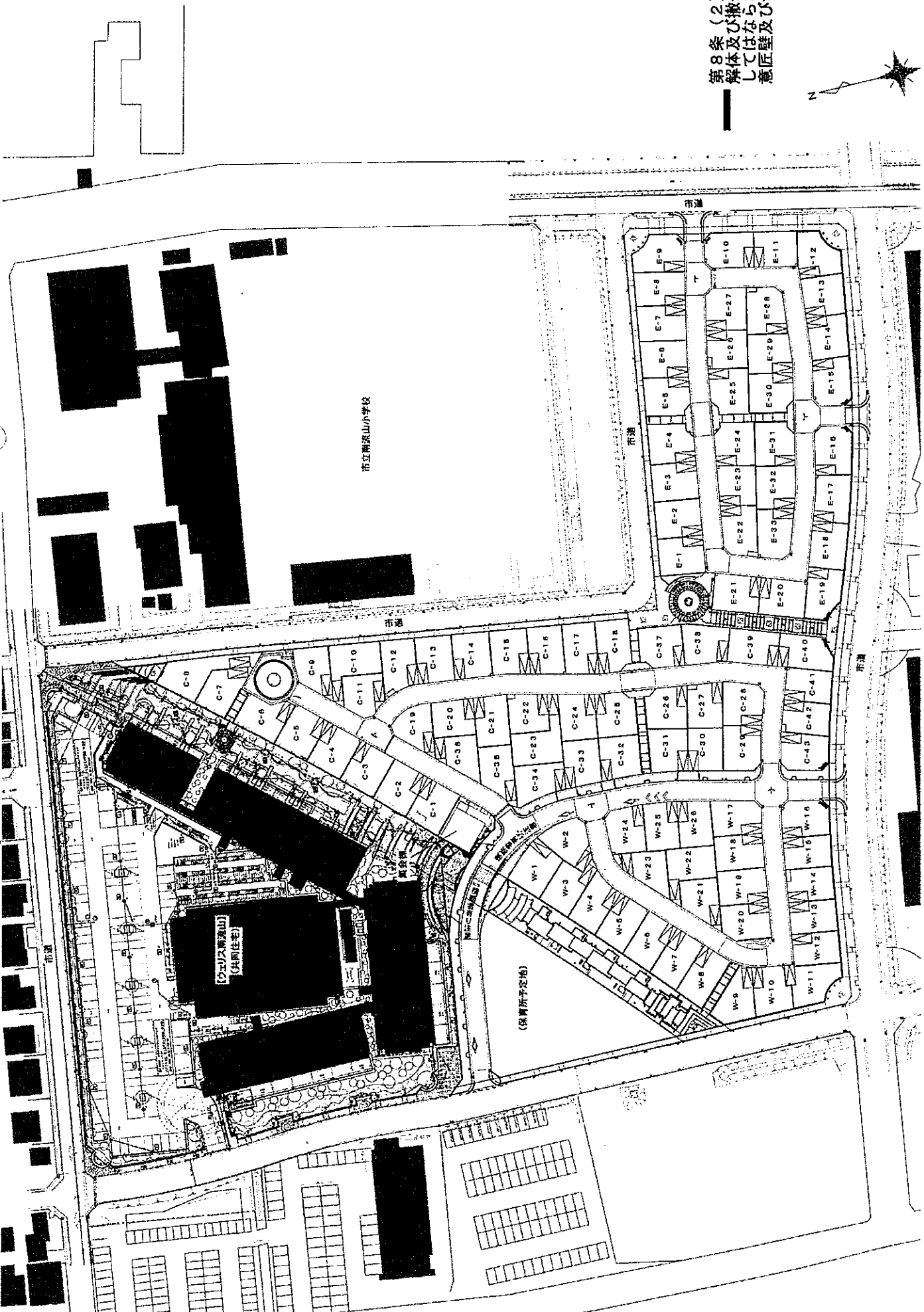
第7条(8)
外周道路沿いの
外壁又は柱の位置

★ 第7条(10)
建ぺい率10分の6
とする敷地



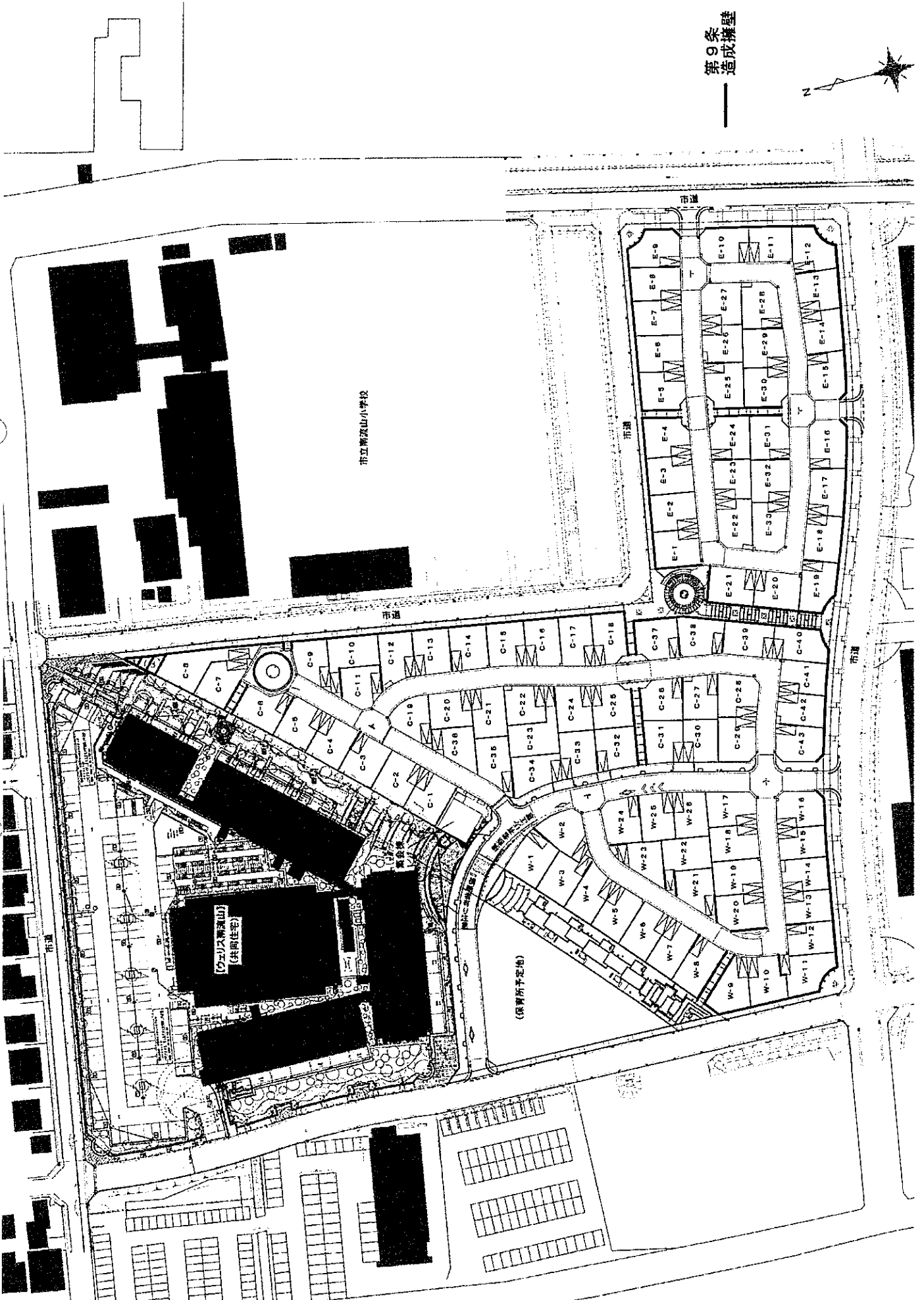
KEN45
H=3,916
(H)

別添3 ウェリスパーク南流山建築協定 意匠壁及びサイン



第8条(2)
解体及び撤去を
してはならない
意匠壁及びサイン





第9条
造成擁壁