

## クオンガーデン新浦安 景観協定

### (目的)

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）の第四章の規定に基づき、本協定第3条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物、工作物、緑化などに関する基準を定め、優れた住宅地として良好な景観と環境の形成と維持増進を図ることを目的とする。

### (名称)

第2条 この協定は、クオンガーデン新浦安 景観協定（以下「協定」という。）と称する。

### (景観協定区域)

第3条 この協定の目的となる土地の区域は、別図「景観協定区域図」に表示した区域とする。

### (用語の定義)

第4条 この協定における用語の定義は、法、浦安市景観条例（平成20年 浦安市条例第35条）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令338号）に定めるところによる。

### (協定の締結及び継承)

第5条 この協定は、末尾記載の協定区域内の土地所有者との合意により締結する。  
2 この協定は、協定区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権者（以下「土地所有者等」という。）となった者へ継承する。  
3 土地所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転する場合においては、この協定の内容を新しい土地所有者等に継承するものとする。

### (借主等の地位)

第6条 この協定に定める事項が、建築物又は工作物の借主の権限に係る場合においては、当該建築物又は工作物の借主を土地所有者等とみなして、法第四章の協定を適用する。

### (協定の効力及び有効期間)

第7条 この協定は、法第83条の規定による認可の日から起算して三年以内において、当該協定区域内の土地に二以上の土地所有者が存することとなった時から効力を有する。  
2 この協定の有効期間（以下「有効期間」という。）は、浦安市長の認可の公告があった日から10年間とする。  
3 この協定に関し、前項の期間満了前までに第15条に定める協定の廃止の手続きがなされない場合は、当該期間の満了の期日から起算して更に10年間同一条件により継続されるものとし、以降、同様に本項を適用するものとする。

### (建築物の用途、形態意匠、緑化及び維持管理に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の用途、形態意匠、緑化及び維持管理は、以下の各号に定めによる。  
ア. 建築物の用途は、住宅（建築基準法別表第二（い）項第1号に掲げる住宅をいう。但し、3戸以上の長屋を除く。）とその付属物とする。  
イ. 建物の形態意匠、緑化は、別添「Timeless Town Shin-Urayasu 景観条例に基づく協定ガイドライン」による。  
ウ. 前項イに基づき設置された宅地内の緑地（植物）は、浦安市宅地開発事業等に関する条例に基づく協定書に定められた「緑化の整備基準」に準拠しており、これを遵守し、原則撤去しないこととする。  
エ. 増改築や工作物の新設等で既設の緑地（植物）に支障が生じる場合は、敷地内で移植するか又は同種同程度の植物を補植する。

- オ. 宅地内の緑地（植物）は、その土地所有者又は賃借人にて維持管理を行い、景観を損なわないよう努める。  
又、この緑地（植物）が隣接する道路、緑道及び隣地を超えないよう適切に維持管理を行うこととする。
- カ. 万一、緑地（植物）が枯損した場合は、同種同程度の植物にて補植する。
- キ. 景観を損ねる看板類の設置及び自動販売機（建設工事期間中等の一時的なものを除く。）の設置はできないこととする。

#### （運営委員会）

- 第9条 この協定の運営のため、クオンガーデン新浦安管理組合（以下「管理組合」という。）内に、クオンガーデン新浦安景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
- 2 協定区域内の土地所有者等が10名以上かつスタートデベロップメント株式会社により協定区域内宅地の全ての建築が完了した時点で委員会を組織することとする。
- 3 この協定の運営について必要な事項は、附則（運営委員会運営規約）に定めるほか、委員会において別途定めるものとする。

#### （信義、誠実の原則）

- 第10条 土地所有者等より、この協定の内容又は協定に定めのない事項に関して疑義が生じた場合は、委員会は誠意をもってこれに対応するものとする。

#### （建築等の届出）

- 第11条 土地所有者等は、以下のア又はイに該当する行為を行おうとする場合、（様式1）に該当する項に係る設計図書（浦安市景観条例に基づく浦安市景観区域内行為届出書に用いる設計図書と同等の内容）を添えて、事前に委員会の許可を受けなければならない。

- ア. 建築物を新築又は改築を行う場合。
- イ. 工作物の新設や改装又は造園・外構に係る工事を行う場合。
- 2 委員会は、前項の届出が提出された場合、その内容が第8条の基準に適合していることを確認し、提出された日から起算して30日以内にその結果を別紙書式（様式2）により通知するものとする。
- 3 土地所有者等が行う行為が、建築基準法（以下「基準法」という）第6条第1項に該当する建築確認申請が必要な場合、前項の通知があった後に基準法に定める手続きを行うこととする。

#### （権利移転の届出）

- 第12条 土地所有者等は協定区域内の土地所有権を譲り渡す場合又は賃貸しようとする場合には、新たな土地所有者等に対しこの協定の主旨を明らかにするために、協定の写しを譲り渡すものとする。
- 2 新たな土地所有者等は、協定の写しを譲り受けその内容を承諾した旨、別紙書式（様式3）にて委員会に届出を行うものとする。

#### （適用除外）

- 第13条 次に定める行為については、第8条及び第11条の規定は適用しないこととし、別紙書式（様式1）による委員会への届出のみ行うものとする。
- ア. 非常災害のために必要な応急処置として行う行為。
- イ. 協定区域内における建築等に関する工事のための仮設建築物（資材置き場及び仮設トイレを含む）の設置、並びに、協定区域内の建築物の販売を目的とする仮設事務所及び看板等を設置する行為。ただし、その使用期間に限るものとする。

#### （協定の変更）

- 第14条 この協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、協定区域内の土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、浦安市長の認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第15条 この協定を廃止しようとする場合においては、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、浦安市長の認可を受けなければならない。

(議決権)

第16条 前2条及びその他土地所有者等の決議が必要な場合の議決権は、管理組合管理規約(議決権)第41条1項から第5項(第5項(3)を除く)に準ずることとする。

(違反者に対する措置)

第17条 委員会の委員長(以下「委員長」という。)は、委員会の決定に基づき、第8条の規定に違反した土地所有者等(以下「違反者」という。)に対し、工事の施工の停止を請求し、かつ、書面により相当の猶予を設けて当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 既に工事が完了しているものであって、委員会の決定に基づき、第8条の規定に違反しているとされる内容について、前項同様、書面により相当の猶予を設けて当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。

3 前二項の求めがあった場合においては、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。また、この是正に必要な一切の費用は、違反者の負担とする。

(裁判所への提訴)

第18条 委員長は、前条第1項又は第2項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、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行わせることを、裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟手続きに要する一切の費用は、違反者の負担とする。

附則

(協定書の保管)

この協定の原本は委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

(経過措置)

委員会が設置されるまでの間、スターツデベロップメント株式会社がこの協定における委員会の権限を有する。

(運営委員会運営規約)

1 名称

クオンガーデン新浦安 景観協定運営委員会(以下「委員会」という。)と称する。

2 役割

委員会は協定に従い、当該区域内の建築物の用途、敷地、構造、形態等に関し、必要な運営基準を定める他、協定の管理・運営にあたる。

委員会は、協定区域を示す看板を設置し、維持管理を行う。

3 構成

土地の所有者等の互選により選出された委員により組織する。

委員会に、委員長、副委員長、会計各1名を置く。

委員長は委員の互選とし、副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱する。

4 任期

委員の任期は2年とする。ただし、再選を妨げない。

委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

5 委員長

委員長は委員を代表して運営事務を総括する。

- 6 副委員長  
副委員長は委員長を補足し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 7 会計  
会計は委員会の経理に関する事務を処理する。
- 8 任期満了に伴う報告  
委員長の任期が満了したとき又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が速やかにその旨を、浦安市へ（様式4）により報告することとする。ただし、再任されたときはこの限りではない。
- 9 委任  
上記の他、委員会の運営に関し必要な事項は委員長が定める。

以上の景観協定を設定する。本件確認のため土地所有者が記名押印する

平成31年 1月7日

土地所有者 東京都中央区日本橋3-4-10 スターツデベロップメント株式会社

景観協定区域図



協定区域  
(道路・防犯灯用地・緑道・辻空間・緑地帯を除く)



協定区域内宅地

