

粟生外院3丁目住宅地 建築協定書

(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章及び箕面市建築協定に関する条例（昭和47年条例第13号）の規定に基づき、第5条に規定する協定の効力の及ぶ区域（以下「協定区域」という。）内における建築物（以下「建築物」という。）の敷地（以下「敷地」という。）、位置、構造、用途及び意匠に関する基準を定め、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、法及び法施行令（昭和25年政令338号）の定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定は、「粟生外院3丁目住宅地建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

(建築物等及びその敷地の基準)

第6条 本協定区域内の建築物に関する基準は、次の事項に定めるところによる。

(1) 建築物の用途は、一戸建の専用住宅（寄宿舍、下宿は含まない。）とする。ただし、次のアからカに掲げる用途を兼ねるもので延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものは建築できるものとする。

ア 事務所

イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗

ウ 理髪店又は美容院

エ 学習塾、ピアノ教室、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

オ 診療所及び薬局

カ 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

(2) 建築物の敷地の地盤面は、地表面の改変にかかわらず、引渡し時における地盤面と

する。

なお、地表面は造園工事及び自動車車庫を築造するための切土盛土を除き改変してはならない。

- (3) 建築物の階数は地上2階以下とする。(地階は除く)
- (4) 建築物の高さは地盤面から10メートル、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えてはならない。
- (5) 建築物の敷地は、建築協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、50センチメートル以上とし、建築物と一体の工作物についても適用するものとする。ただし、道路境界線側にあつて外壁又はこれに代わる柱の中心線(建築物と一体の工作物を含む)の長さの合計が7メートル以下である場合はこの限りでない。(※別添補足資料参照)
- (7) 道路に面する側の垣、柵、又は塀(門柱は除く。)の構造は、生け垣又はフェンスとし、前面道路面からの高さは1.5m以下とし、コンクリートブロックについては3段積までとする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

(※別添補足資料参照)

ア コンクリートブロック塀等で高さ1.2メートル以下のもの。

イ 防犯・目隠しのための塀で、高さ2.2メートル(天端)以下かつ長さの合計が3.0メートル以下のもの

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可公告のあつた日から起算して20年間とする。ただし、本協定の有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てが無い場合は、さらに10年間延長されるものとし、以降この例によるものとする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、建築等に着手する前に、第9条に定める建築協定委員会(以下「委員会」という。)に建築計画協議書を提出してその承認を受けなければならない。

(委員会)

第9条 本協定を運営するため、委員会を設置し、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 委員 1名以上

- 2 委員は、土地所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として委員を選任する。
- 3 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代理する。
- 6 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

- 第10条 委員の任期は1年とする。ただし、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。
- 2 委員の再任は、妨げないものとする。

(違反者に対する措置)

- 第11条 委員長は、第6条に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、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。
- 2 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
 - 3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

- 第12条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者とその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、これを履行させるため裁判所に提訴することができる。
- 2 前項の提訴手続き等に要する弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

- 第13条 土地の所有者等は、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し、若しくは、地上権及び賃借権を廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届けなければならない。

(協定の変更及び廃止)

- 第14条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 本協定を廃止しようとするときは、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第 15 条 本協定は、認可公告のあった日以降において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

(補則)

第 16 条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附則

(経費)

1. 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担するものとする。

(効力の発生)

2. 本協定は、認可公告の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以上の土地の所有者等が存することになった時から効力を発する。

(委員会が設置されるまでの経過措置)

3. 野村不動産株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。

以上

粟生外院3丁目住宅地建築協定運営委員会規則

(目的)

第1条 この規則は、粟生外院3丁目住宅地建築協定（以下「協定」という）第9条の規定に基づき、粟生外院3丁目住宅地建築協定運営委員会（以下「委員会」という）の組織、運営及び議事に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

(委員の選出及び定数)

第2条 委員は、協定第9条第1項4号の規定により1名以上を選出するものとする。

(委員の辞任)

第3条 委員を辞任しようとするときは、委員会の承認を受けなければならない。

(運営委員会の業務)

第4条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。

- (1) 協定第8条から第13条に係る事項
- (2) 土地の所有者等の総会の開催
- (3) その他協定の運営に関し委員会が必要と認めた事項

(委員会の招集及び議事運営)

第5条 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

2. 委員長は、委員の2分の1以上の署名による委員会の開催請求があった場合には、速やかに委員会を招集しなければならない。
3. 委員会は、役員を含め委員の3分の2以上の出席がなければ会議を開くことができない。
4. 議事は出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は委員長がこれを決する。
5. 議長は、委員長がこれを行う。

(除斥)

第6条 議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができない。

(関係者の出席)

第7条 委員長は、必要があるときは委員会に関係者及び専門家の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(遵守義務)

第8条 協議のととのった事項については、委員長はその結果を速やかに関係者に報告又は連絡しなければならない。

2. 委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後もまた同様とする。

(議事録の作成及び保管)

第9条 委員会の議事については、委員長は書記を指名し議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議題、会議の内容、結果及び出席者を記載する。
3. 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

(会計)

第10条 委員会の会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(議決権)

第 1 1 条 土地の所有者等の議決権は 1 区画 1 票とする。ただし、複数の区画の土地の所有者等の議決権は 1 票とする。

(委任)

第 1 2 条 この規則に定めるもののほか、その他必要な事項については委員会の承認を得て委員長が定める。

(施行期日)

第 1 3 条

この規則は建築協定の効力発生の日から施行する。