

ブランズガーデン箕面東建築協定書

(協定の名称)

第1条 この協定は、ブランズガーデン箕面東建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

(目的)

第2条 本協定は、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条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての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3条 本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）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は、第6条に定める協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定区域内の土地の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、土地の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。

(協定区域)

第6条 本協定区域は別紙「協定区域図」のとおりとし、地番をもって確定するものとする。

(建築物等に関する基準)

第7条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- ① 地盤面の高さは、現況地盤面より高くしてはならない。ただし、現況地盤面とは、東急不動産株式会社及び東急ホーム株式会社が分譲を行った時点の地盤面をいう。
(以下同じ)ただし、造園工事、自動車車庫の築造等による一部の変更はこの限りでない。
- ② 建築物の用途は、一戸建ての住宅のみとし、店舗、事務所、作業所等との兼用住宅及び長屋、下宿、共同住宅又は寄宿舎を建築してはならない。ただし、患者の収容施設がない診療所兼用住宅の建築はできるものとする。
- ③ 建築物の数は、本協定締結時における1区画に1棟とする。ただし、別紙「協定区域図」の宅地番号22番23番に限り2区画に1棟が可能とする。なお、物置、自動車車庫等の附属建築物についてはこの限りでない。
- ④ 建築物の階数は、地上2階以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- ⑤ 建築物の高さは、現況地盤面より10m以下とする。
- ⑥ 建ぺい率は10分の5以下とする。
- 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1.5m以上とし、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - イ. 自動車車庫、物置、出窓等。
 - ロ. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
- ⑧ 建築物の各部分の高さは、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0.6を乗じたものに5mを加えたもの以下とする。ただし、当該建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう)の地盤面(隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう)より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- ⑨ 隣地境界線側に造る塀の高さは、現況地盤面から1.6m以下とするとともに、道路境界線側は極力緑化に努めるものとする。
- ⑩ 将来、建築基準法あるいはその他関係法令が上記各号より厳しい制限を課した場合はそれに従うものとする。

(有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して20年とする。ただし、本協定の有効期間満了日の2ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは、更に10年間更新されるものとし、以後この例によるものとする。

2. 有効期間中に本協定第 10 条第 1 項に定める請求があった場合には、同条第 2 項の規定については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(建築基準の協議)

第 9 条 本協定区域内において、建築物又は附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第 12 条に定める運営委員会（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。なお、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、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(違反者に対する措置)

第 10 条 第 7 条の規定に違反する者があれば、第 12 条に定める委員長は、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該行為の是正に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において、当該違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第 11 条 前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該違反者は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。

(運営委員会)

第 12 条 本協定を運営するため委員会を設置する。

2. 委員会は次の役員をもって構成するものとする。

委員長 1 名、副委員長 1 名、会計 1 名、委員 若干名

3. 委員は第 16 条に定める土地の所有者等の互選とする。
4. 委員長は委員の互選とし、本協定運営のための事務を整理し、委員会を代表する。
5. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
6. 副委員長は委員長を補佐し、万一委員長に事故があった場合、その職務を代理する。
7. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

(役員任期)

第13条 役員の任期は2年とする。ただし、役員が欠けた場合における補欠の役員の任期は前任者の残存期間とする。

2. 役員の再任は妨げないものとする。

(土地の所有者等の届出)

第14条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、若しくは、当該借地権を設定又は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。

(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。

(議決権)

第16条 第5条及び第12条第3項の議決権は、本協定締結時における1区画につき1議決とする。ただし、第7条③における別紙「協定区域図」の宅地番号22番23番の2区画に1棟が建築された場合は2区画につき1議決とする。なお、1区画に複数の土地の所有者等が存する場合、当該土地の所有者等は、議決権を行使する者を1名選定しなければならないこととする。

(付 則)

1. この運営に必要な経費は、土地の所有者等全員が負担するものとする。
2. 本協定は、認可公告のあった日から効力を発する。
3. 本協定書は4部作成し、正本1部、副本3部を箕面市長に提出し1部を委員が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。

以上