



阪急外院南住宅地区建築協定

(目的)

第1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条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、及び意匠に関する基準を協定し、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。

(名称)

第2条 本協定は、「阪急外院南住宅地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、法及び法施行令に定めるところによる。

(協定の変更及び廃止)

第4条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとするときは、協定区域内の土地の所有者並びに借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）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。

(協定の区域)

第5条 協定区域は、箕面市栗生新家2丁目105-2のほか別添区域図のとおりとする。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

(1) 本協定締結時点の宅地番号および地番により確定した区画を分割してはならない。

ただし、分割後の各々の面積が150㎡以上あり、第10条に定める委員会が認めた場合はこの限りでない。

(2) 建築物の用途は、1敷地につき次に掲げるものに限る。ただし、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。

ア 1戸建ての専用住宅。

イ 法施行令第130条の3第1号、第2号及び第6号に規定する兼用住宅。

ウ 患者の収容施設がない診療所（獣医院を除く）を兼ねる1戸建ての住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの。

(3) 宅地の建築部分の高さは、本協定締結時の地盤面より高くしてはならない。（運営要綱第4条第1号および図番1参照）。ただし、造園、自動車車庫の築造による一部の变

更はこの限りでない。

- (4) 本協定締結時の外周擁壁の天端外端から垂直に立上る線より外周方向へ工作物等(屋根・庇は除く)をはみ出して設けてはならない。(図番2-1、2-2参照)。
- (5) 建築物の高さは、本協定締結時の地盤面から9m以下とし、軒の高さは7m以下とする(図番3参照)。
- (6) 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または敷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。
- (7) 建築物の階数は、地上2階以下とし、2階の屋上はテレビアンテナ、太陽熱温水器、その他これに類する施設を設置する場合を除き使用できないものとする。ただし、小屋裏物置はこの限りでない。(運営要綱第4条第2号および図番4参照)
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線(道路側を除く)までの距離は、1.50m以上とする。(以下「外壁後退線」という)ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- ア 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、外壁後退線を侵す部分の床面積の合計が5㎡以内である場合。(運営要綱第4条第3号(1)、および図番5、6参照)
- イ 外壁後退線を侵す部分の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。(図番5参照)
- (9) 道路境界線側に設置する囲障は、生垣・パイプフェンス・ネットフェンス等、美観や緑化の妨げとならない構造のものとする。ただし、コンクリートブロック等の囲障については、地盤面からの高さが1.7m以下で、かつ、化粧(左官仕上げ、または、塗装等の施したもの)をして前面に植栽をほどこすための緑化スペースを確保したものについてはこの限りでない。(図番7-1,7-2参照)
- (10) 建築物及び付属建築物の色彩及び形態は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。
- (11) 公共、公益の目的に供する施設で第10条に定める委員会が良好な住宅環境を害するおそれがないと認めた場合には、上記制限の対象外とすることができる。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、箕面市長の認可のあった日から起算して20年間とする。ただし、有効期間満了日の60日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

ときには、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。

- 2 有効期間中に本協定第 8 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。

(違反者の措置)

第 8 条 第 10 条に定める委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき第 6 条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者等」という。）に対して工事施行の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合、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 9 条 前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないとき委員長は、その強制履行または当該違反者等の費用を以って第三者にこれを為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 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(運営委員会)

第 10 条 本協定の運営のため運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員を置く。

委員長 1 名

副委員長 1 名

会計委員 1 名

委員 若干名、

- 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互選する。
- 3 委員長は、委員の互選とし、協定運営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、委員の内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、本協定運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第 11 条 委員の任期は 1 年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第 12 条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補足)

第 13 条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

阪急外院南住宅地区建築協定運営要綱

(趣 旨)

第1条 この要綱は、阪急外院南住宅地区建築協定の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(建築物の建築等に関する申請及び承認)

第2条 本協定区域内で建築物を建築（新築、増築、改築、および移転をいう）しようとする場合は、その計画が協定に適合するものであることについて承認申請書を提出して委員長の承認を受けなければならない。

2 委員長は前項の申請書を受理した場合は、その計画が協定に適合しているかどうかを審査し、適合している場合は、速やかにその旨を文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

3 前2項の承認申請書及び通知書は別記様式による正本、副本に計画内容を明記した図書を添付したものとする。

4 建築基準法による建築確認申請をする場合は、当該申請書に建築協定承認申請書及び同承認通知書の写しを添付するものとする。

(疑義ある場合の措置)

第3条 委員長は前条の申請に係る建築物の計画が、協定に適合しているかどうか疑義ある場合は、委員会に付議するものとする。

(建築物に関する制限の補則)

第4条 協定第6条各号の取り扱いについて次の通り補則する。

(1) 第3号の建築物の地盤面とは、建物が周囲の地表面と接する位置の平均高さをいう。

(2) 第7号の地上2階以下の取り扱いは下記による。

ア 高基礎とみなして階に算入しない場合

高さが1.5m以下で基礎以外の特定用途がないこと。

イ 小屋裏物置で階に算入しない場合

(イ) 小屋裏物置の部分の水平投影面積が2階の床面積の1/8以下であること。

(ロ) 天井の最高の高さが1.4m以下であること。

(ハ) はしご等は固定式のものでないこと。

(3) 第8号の外壁の後退距離は下記による。

ア アの物置その他これに類する用途とは車庫、畜舎、機械室、通路及びサービスヤード上屋等の付属建物（下屋さしかけの場合を含む）をいう。

イ アの床面積は片持出しの屋根の場合は屋根の投影面積とし、その他は壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積とする。