

間谷住宅地区建築協定書

(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69条及びこれに基づく箕面市建築協定に関する条例（昭和47年条例第13号）第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（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、住宅地として良好な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 この協定は「間谷住宅地区建築協定(以下「本協定」という。)」と称する。

(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号以下「令」という。）に定めるところによる。

(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。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添図面1に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第5条の2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添図面1に表示する区域とする。

(協定の効力)

第6条 本協定は、認可公告のあった日以後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。

(有効期間)

第7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10年とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の6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する。以降この例による。

(協定の変更及び廃止)

第8条 本協定の内容を変更しようとするときは、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許可を受けなければならない。

(建築物等に関する基準)

第9条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の地盤面の高さは、本協定締結時の地盤面（以下「現況地盤面」という。）より高くしてはならない。
- (2) 建築物の用途は、一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）のみとし、店舗、事務所及び作業所等との併用住宅並びにアパート、寮その他の集合住宅の建築はできない。ただし、入院施設のない診療所との併用住宅は建築できるものとする。
- (3) 建築物は、本協定締結時における1宅地に1棟、1住宅とする。ただし、物置、自動車車庫、自転車置場及び上屋はこの限りでない。
- (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から9メートル以下とし、軒の高さは7メートル以下とする。
- (6) 無線による受発信装置のアンテナの高さは、現況地盤面より8メートル以下とし、テレビアンテナの高さは10メートル以下とする。ただし、テレビの受信状態が不良であり、第11条に定める運営委員会がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。
- (7) 建築物について、建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。
- (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までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1.5メートル以上（別添図面2に表示する宅地の道路側については1メートル以上）とし、かつ、2階を有する建築物については、2階部分の外壁の後退距離は2メートル以上（別添図面2に表示する宅地の道路側については1.5メートル以上）とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のイ、ロのいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - イ 物置、住宅に付属する自動車車庫、自転車車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合
 - ロ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合
- (9) 2階部分にバルコニーを設置する場合は、敷地境界線からバルコニーの先端までの水平距離は1.5メートル以上とする。
- (10) 敷地の北側に隣接して宅地がある場合、建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6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。

- (11) 隣地境界線側に造る塀の高さは現況地盤面から1.6メートル以下とする
とともに道路境界線側は極力緑化に努めるものとする。
- (12) 本協定締結時に築造されている石積の天端位置より、外周境界方向の空
間へ工作物を張り出したり延長してはならない。
- (13) 建築物に付属して設ける空調施設・ボイラー等は、敷地境界線より0.7
メートル以内に設置してはならない。

(建築基準の協議)

第10条 本協定区域内において、第9条に定める事項に関わる工事等を行う場合
には、当該工事に着手する前に、第11条に定める運営委員会に建築計画協議
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。

(運営委員会)

第11条 本協定の運営のため、「間谷住宅地区建築協定運営委員会(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 5名以内。ただし、委員会の決議により増員することができる。

- 2 委員は土地の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人を代表者として選任する。
- 3 委員長は委員の互選によるものとし、副委員長及び会計委員は、委員の中か
ら委員長が委嘱するものとする。
- 4 委員長は、委員会を代表し、本協定の運営事務を総括する。
- 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 会計委員は、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12条 委員の任期は2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。

(経費)

第13条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければなら
ない。

(違反者に対する措置)

第14条 第9条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、
委員長は、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工の停止を請

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。

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、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を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。

2 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第16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。

(補則)

第17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)

1. 本協定は特定行政庁の認可公告のあった日から効力を発する。

2. 本協定書は委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配付する。