



小野原西 B 地区建築協定書

(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、「小野原西 B 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建物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者 (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 協定区域は箕面市小野原西 3 丁目 1 6 0 番 2 0 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. 阪急電鉄株式会社より引渡しを受けた時点 (以下「引渡し時」という。) の宅地番号及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160㎡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はない。
2. 一般区画 (別添区域図のとおり) における建築物の用途は一戸建ての専用住宅、入院設備のない診療所及び診療所兼用住宅に限る。ただし、その他の兼用住宅については、第 1 0 条の定める委員会が良好な住環境を害するおそれがないと認めた場合に建築できるものとする。
3. 建築物は引渡し時の 1 区画に 2 棟以上は建築することはできない。
ただし、物置、車庫等の付属建築物についてはこの限りではない。
4. 建築物の地盤面は引渡し時の地表面の高さとする。
ただし、造園工事、車庫の築造等による一部の変更はこの限りではない。
5. 引渡し時の外周擁壁の天端外端から外周方向へ工作物等 (屋根・門・庇・車庫等は除く) をはみ出して設けてはならない。
6. 一般区画の建築物の高さは、引渡し時の地表面から 9 m 以下、軒の高さは 7 m 以下とする。
また、沿道区画の建築物の高さは、引渡し時の地表面から 1 0 m 以下とする。
7. 一般区画の建築物の階数は地上 2 階以下、沿道区画の建築物の階数は地上 3 階以下とする。
ただし、3 階の屋上は使用できないものとする。

8. 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、車庫、物置、出窓はこの限りではない。

なお、次のイ、ロのいずれかに該当する場合はこの限りではない。

イ. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3 m以下でかつ、床面積の合計が5 m²以内である場合。

ロ. 外壁または外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である場合。

9. 道路に面する側の垣・柵又は塀の構造は、次に掲げるものとし、美観を損なわぬよう植栽を施すなどして、できる限り緑化に努める。

① 生け垣

② 透視可能なフェンスを施したもの。

③ 透視不可能な場合は、地盤面から1. 4 m以下のもの。

10. 建築物の色彩、形態、ならびに付属建築物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・公益目的に供する施設で第10条に定める委員会が良好な住環境を害するおそれがないと認め、許可をした場合には前各号の対象外とすることができる。

12. 将来、法その他関係法令が変更若しくは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から合意しない旨の意思表示がない場合に限りさらに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」という。)に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書を以って、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は、委員長はその強制履行または当該違反者の費用を以って第三者にこれを為させることを裁判所に請求することができる。

2) 前項の提訴手続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 1名

委員 若干名

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。

附 則

(経過措置)

1. 第10条の委員会が設置されるまでの間、阪急電鉄株式会社又は同社より選任された者は、第8条及び第9条に規定する権限を有し、これを行することができる。
2. 本協定の認可の際、現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が第6条に定める基準に適合せず、または適合しない部分を有する場合においては、当該建築物または建築物の部分に対しては、本協定は適用しない。

小野原西 B 地区建築協定運営委員会規則

(趣 旨)

第 1 条 この規則は、小野原西 B 地区建築協定 (以下「協定」という。) 第 10 条の規定に基づき協定運営委員会 (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るものとする。

(委員の選出)

第 2 条 委員は、自治会の役員が兼任し、委員長は自治会長が兼任できるものとする。

(委員の辞任)

第 3 条 委員が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。

(所掌事務)

第 4 条 委員会の所掌事務は次の通りとする。

- (1) 協定により委員会に委任された事項。
- (2) その他協定の運営につき、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て委員長が招集する。

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委員会を招集しなければならない。
3. 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
4. 議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長が決する。
5. 前項の場合においては、委員長は委員として議決に加わる事ができない。

(排 斥)

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

(関係者の出席)

第 7 条 委員長は、必要があると認めるときは委員会に関係者の出席を求め、説明または意見を聞くことができる。

(遵守義務等)

第 8 条 委員会が、所掌事務を決定するに当たっては、協定の目的に鑑み、協定者の生活感情をも考慮し、その決定を行わなければならない。

2. 協議のととのった事項については、委員長はその結果をすみやかに関係者に報告または連絡しなければならない。
3. 委員は委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後も同様とする。

(事務処理)

第 9 条 委員会の事務を処理するため、委員長は当該事務について担当者に委託することができる。

(委 任)

第 10 条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、委員長が委員会の意見を聞いて定める。

(附 則)

第 11 条 この規則は協定効力発生の日から施行する。(平成 年 月 日認可)