

森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定書

(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4月1日箕面市条例第13号）第2条の規定に基づき、この協定第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、『緑地等の共有的な空間が存在する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。

(協定の名称)

第2条 この協定は、「森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、特に定めがないかぎり、法、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。また、共有敷地とはこの協定の区域図（別図1）に示す部分をいい、専有敷地とは共有敷地以外の宅地の部分をいう。

(協定の締結)

第4条 この協定は、法第76条の3の規定に基づき定める。

(協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別図1に表示する区域とする。
(総画地数14画地)

(協定の効力)

第6条 この協定は、認可公告のあった日以後においてこの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。）となった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して20年とする。ただし、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立てがないときは更に10年間更新されるものとし、その後も同様とする。

(協定の変更及び廃止)

第8条 この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 この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。

(専有敷地内の建築物等に関する基準)

第9条 協定区域内における建築物の敷地、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) 建築物と共有敷地との間に豊田通商株式会社が土地を引き渡した時(以下「譲渡時」という。)に設置されている擁壁がある場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該擁壁天端の共有敷地側(以下「擁壁頂部」という。)までの距離は1メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかにあたる場合は、当該建築物又は建築物の部分が制限の範囲内にあってもよいものとする。(補足説明図参照)

一 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。

二 物置その他これに類する用途(自動車車庫及び自転車置場を除く)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平方メートル以下であるもの。

三 出窓、その他これに類するもの

(2) 建築物と共有敷地との間の擁壁上側に垣・柵を設ける場合は、当該垣・柵と擁壁頂部までの距離は0.5メートル以上とする。また、当該垣・柵は見通しのきくものとし、植栽との併用を行うよう努める。

(3) 建築物と共有敷地の間は、譲渡時に設置されている擁壁を除き、オープン外構(共有敷地に対して十分な開放性を有する外構)とするよう努める。また、共有敷地に接する敷地境界線から1メートルの範囲は工作物(土地や建物に定着する人工物)である垣・柵・塀等を設けてはならない。

(4) 共有敷地に接する敷地境界線から1.5メートルの範囲は、共有敷地と一体的な植栽を施すよう努める。(補足説明図参照)また、当該植栽を適切に維持、継承するよう努める。

(5) 共有敷地に譲渡時に設定された出入口(補足説明図参照)には、住宅アプローチを設ける等、専有敷地から共有敷地に入出りできるよう配慮する。

(6) 共有敷地に接する敷地境界線から1.5メートルの範囲内に、譲渡時に設置されている擁壁及び階段(補足説明図参照)は、位置、形状及び仕上げを変更してはならない。ただし、住宅アプローチに必要な工作物として第12条に定める委員会が認めたものはこの限りでない。

(7) 共有敷地に接する敷地境界線から0.5メートルの範囲には、共有敷地の地盤面からの高さが0.1メートルを超える工作物を設けてはならない。ただし、花壇、ベンチ、自然石を用いた擁壁等で高さ0.4メートル以下のもの及び住宅アプローチに必要な工作物とし

て第12条に定める委員会が認めたものはこの限りでない。

- (8) 物置等の附属建築物及び空調室外機等の建築設備、及び広告物（自己用を含む）を設ける場合は、共有敷地側から直接見えないよう景観に配慮する。

(共有敷地に関する基準)

第10条 協定区域内の共有敷地については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 共有敷地は協定区域内の住民及び一般の通行人の歩行者空間として利用するものとし、共有敷地内には特定個人の工作物等を設置してはならない。また、個人の所有物を第12条に定める委員会の許可なく放置してはならない。
- (2) 共有敷地は、譲渡時の敷地の地盤面の高さ及び植栽を継承し、適切に維持しなければならない。
- (3) 共有敷地内の舗装及びベンチ等の工作物は、譲渡時の状態を適切に維持しなければならない。

(建築基準の協議)

第11条 協定区域内において、第9条及び第10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12条に定める委員会に建築計画協議書を提出してその承諾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諾を受けなければならない。

(運営委員会)

第12条 この協定の運営のため、「森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定運営委員会」（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員をおく。

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、この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、委員長に事故のあるときは、その職務を代理する。
- 6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 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。

(違反者に対する措置)

第14条 第9条及び第10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、共有敷地の利用の制限又は停止を請求し、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には、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。

3 この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、これを履行させるため、裁判所に提訴することができるものとする。

2 前項の請求及び提訴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、あらかじめ、当該移転又は設定の相手方にこの協定における義務の継承を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定書の保管)

第17条 この協定書は、1部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配付する。

2 協定区域内の土地の所有権又は借地権を移転する場合は、前項の写しを新しい権利者に引き継ぐものとする。

(補則)

第18条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営及び協定の運用に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

1 この協定は、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。

(経過措置)

- 2 委員会が設置されるまでの間、豊田通商株式会社又は豊田通商株式会社より選任された者は、この協定における委員会及び各役員の職務及び権限を代理する。

森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定運営委員会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定（以下、「協定」という。）第12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。

(委員の辞任)

第2条 委員が辞任しようとするときは、委員会の承認を得なければならない。

(運営委員会の業務)

第3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4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4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、可否同数の時は委員長がこれを決する。
- 5 議長は委員長がこれを行うものとする。

(利害関係人の除斥)

第5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6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7条 委員会が、業務を遂行するに当たっては、協定の目的に鑑み、土地の所有者等の生活感情をも考慮してそれを行わなければならない。

- 2 協議の整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。

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

(議事録の作成及び保管)

第8条 委員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には議題、出席者、議事の経過の要旨及びその結果を記載し委員会に付議する。

3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。

(建築計画協議書)

第9条 協定第11条に規定する建築計画協議書の様式は第1号様式とする。

2 委員会は、前項の建築計画協議書を受領したときは、速やかにその計画が当該協定に適合するか否かを審査し、その結果を当該申請者に通知するものとする。

(事務処理)

第10条 委員会の事務を処理するため、委員長は当該議事について担当者を委嘱することができる。

(改正)

第11条 規則の改正は、全委員の3分の2以上の賛成があれば改正できるものとする。

(委任)

第12条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、委員長は委員会の承認を得て定める。

(付則)

この規則は当該協定効力発生の日から施行する。

森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定運用規定

この運用規定は、森町南二丁目13街区ロックガーデン建築協定（以下、「協定」という。）に記載された用語、条文等の説明と、建築物の基準について具体的な運用規定を定めるものとする。

1. 建築物

土地に定着する工作物のうち、

- (1) 屋根及び柱もしくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）
- (2) (1) に付属する門若しくは塀
- (3) 観覧のための工作物
- (4) 地下若しくは高架の工作物に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設

をいい、建築設備を含む。（建築基準法第2条第一号）

- * 「建築設備」とは、土地に定着し建築物に設ける工作物のうち、電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備や煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。（建築基準法第2条第一号）
- * 「土地」とは、通常の陸地のみではなく建築的利用が可能な水面、水底（海底）等を含む。
- * 「定着」については、基礎等により地面に固定されているもの、地面に埋設された基礎などがなくても、長期間にわたって一定の場所に存置され、容易に動かすことができないもの、随時かつ任意に移動できないものは、土地に定着しているものとみなされる。（平成16年技術的助言 等参照）
- * 周囲に壁等がなく開放性が高い場合でも、屋根として屋内的用途（居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列保管等の用途）に利用しているものは建築物として取り扱う。

具体例としては、

- ・プレハブや物置小屋、トレーラハウス、カーポートなど基礎がない工作物であっても、屋根や柱、または屋根と壁があるもので土地に定着しているものは建築物になる。
- ただし、本協定においては、基礎のない物置は建築物として取り扱わないものとする。
- ・雨覆いの効用がないよしず等で上部を葺いた場合は、屋根には当たらない。（建築物と取り扱わない。）
 - ・容易に撤去又は膜材の取り外しができる小規模なテントで、一時的な使用を目的としたものは、建築物と取り扱わない。
 - ・貯留槽、機械収納施設等は、内部に人が入りメンテナンス等を行うものは建築物として取り扱い、外部からこれを行うものは建築物と取り扱わない。

2. 工作物

土地や建物等に定着する人工物をいう。ただし、豊田通商株式会社が造成工事完了後土地を引渡した時に既にあった工作物は規制の対象外とする。また、規制範囲に柱や壁等がないカーポート上屋に限り、道路からの開放性を妨げないものについては、工作物等の位置の規制の対象外とする。

3. 地盤面

建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。(建築基準法施行令第2条第2項)

4. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、建築物の外壁等の面(第9条(1))

建築物の外壁の外側の面若しくは建築物の柱の外側の面をつないだ建築物の外側の面をいい、次の建築物の部分を除く。(建築基準法施行令第135条の19の規定を準用)

- (1) 軒、ひさし、ぬれ縁及び建築設備
- (2) 建築物の地盤面下の部分
- (3) 高さが2メートル以下の門または塀

また、次の建築物の部分は、「建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面」とみなす。

- (ア) 戸袋
- (イ) 屋外階段またはバルコニー等

5. 外壁後退の緩和(第9条(1))

「建築物の外壁等の面から共有敷地との敷地境界線までの距離の制限」又は「建築物の外壁等の面から擁壁頂部までの距離の制限」については、次の各号のいずれかにあたる場合は、当該建築物又は建築物の部分が制限の範囲内にあってもよいものとする。(地区計画但し書き(1)、(2)を準用)

- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- (2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫及び自転車置場を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの。
- (3) 出窓、その他これに類するもの。

* (2) については、物置等は別棟である場合に限定されず、用途、軒高、床面積の条件を満たす場合は、本屋から下屋さしかけの場合も許容される。(大阪府内建築行政連絡協議会監修 建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集による)なお、「物置その他これに類する用途」としては、家畜小屋、サービスヤード等とする。

* (1) 及び(2) 判定の箇所が複数箇所ある場合は、(1) にあっては合計が3m以下であること、(2) にあっては合計が5㎡以下であることが条件となる。

* 「出窓、その他これに類するもの」における「出窓」とは、床面積に算入しない出窓とし、下記イ～ハ全てを満たすものをいう。

イ. 下端の床面からの高さが30センチメートル以上であるもの

ロ. 周囲の外壁面から出窓の先端までの水平距離が50センチメートル以下であるもの

ハ. 見つけ面積の1/2以上が窓であるもの

* 「その他これに類するもの」とは、下記のことをいう。

1. 雨戸、シャッター、シャッターボックス、面格子又は花台

2. 構造的に自立していて、建築物と一体となっていないウッドデッキ等

6. 付属建築物（第9条（8））

主たる用途（本協定の場合は「住宅」）と用途上不可分の関係（その用途を実現する上で分離できない関係）にあり、主たる建築物と同じ人が使用し、主たる建築物に附置される建築物をいう。住宅の場合、例えば、自動車車庫、物置、別棟の便所、別棟の浴室等がこれにあたる。

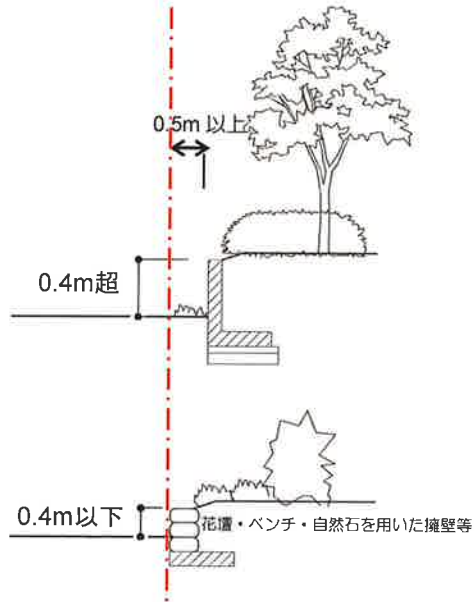
7. オープン外構（第9条（3））

敷地の周囲に門扉や塀がない、開放的な外構をいう。本協定では、敷地の共有敷地側に塀や柵、フェンス等を設けず、代わりに植栽や生け垣等でしつらえられた外構をさす。アプローチ周りに門柱やゲート等を設ける場合は門扉を設けず、共有敷地に接する宅地の間口の概ね80%以上が開放されたしつらいとする。

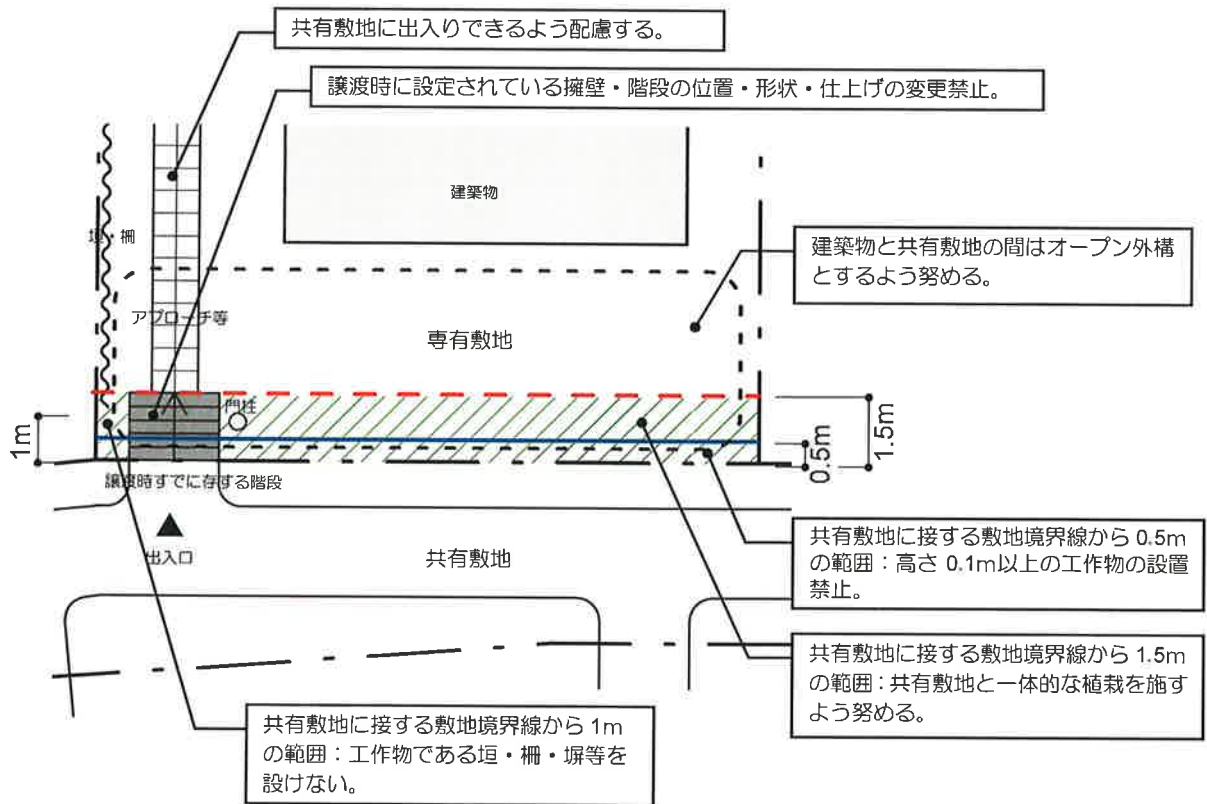
8. 譲渡時（第9条、第10条）

豊田通商株式会社が土地を引き渡した時点をいう。

【工作物の設置例】



【専有敷地内の建築物に関する基準（第9条）】



【断面イメージ】

アプローチを設ける
等出入口りできるよ
う配慮
オープン外構
広告物・建築設備の
景観配慮

【共有敷地に関する基準】
個人の工作物の設置禁止
地盤面の高さ・植栽の維持
工作物（舗装・ベンチ等）の維持

