

コモンシティ星田西3丁目住宅地区建築協定

第1章 総 則

(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交野市建築協定条例（昭和49年条例第24号）の規定に基づき、第6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用途、形態、構造、敷地、位置、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。

(協定の名称)

第2条

この協定は「コモンシティ星田西3丁目住宅地区建築協定（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

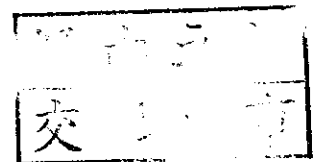
本協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5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認可を受けなければならない。



(建築協定区域)

第6条

本協定の区域は、別紙図面「コモンシテイ星田西3丁目住宅地区建築協定区域図」(以下「区域図」という。)に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条の2

本協定の建築協定区域隣接地は、別紙図面の区域図に表示する区域とする。

(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。但し、この協定の有効期間満了の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。以下、この例による。

(建設基準の協議)

第8条

本協定区域内において建築物及び附属建築物等を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、その計画が第2章に規定する建築物等に関する基準に適合するものであることについて、第11条に規定する運営委員会(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項に規定する建築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。

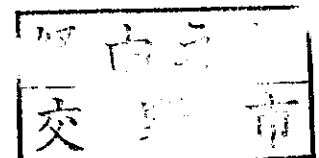
第2章 建築物等に関する基準

(建築物等に関する基準)

第9条

協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備は、法を遵守するとともに次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は一戸建て専用住宅とし、寄宿舍、長屋住宅及び共同住宅は建築してはならない。但し、別紙図面の区域図に表示する診療所併用住宅ゾーンの宅地については診療所兼用住宅を、ペアハウスゾーンの宅地については2戸一長屋住宅に限り建築できるものとする。又日常生活の教養を高める事を目的とするピアノ教室、華道教室等の兼用住宅で、委員会が住宅環境をそこなわないと特に認めたものにつ



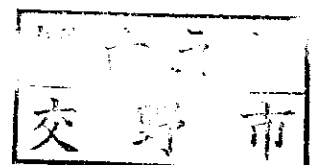
いてはこの限りでない。

- (2) 建築物は一敷地に一棟一戸とする。但し、区域図にてペアハウスゾーンとして規定する区域については一棟二戸まで可能とする。また付属建築物については車庫及び物置に限り認める。
- (3) 敷地の区画は、別紙区域図に示された区画を変更してはならない。但し、隣接する複数区画を一体として利用する場合はこの限りでない。
- (4) 車庫(地下ガレージは除く)、門及び門柱等は、その各部分の位置から、道路との敷地境界線までの距離が0.5メートルに満たない範囲内には築造してはならない。また車庫、門等の扉は、開放時に敷地境界線を越えてはならないものとする。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、分譲時の現況地盤面を変更してはならない。但し、造園及び車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。
- (6) 造成完了時点で築造されている石積み及び擁壁の天端位置より新たに外周境界方向の空間へ人工地盤の目的で工作物を張り出す等の延長をしてはならない。また、その石積み及び擁壁の上に、敷地の平面部分を増加させる目的でブロック等を積み上げるなどしてその高さを変更してはならない。但し、擁壁の背面に繋がる斜面地の土流れ防止が明らかであると思われる工作物の設置は、現状の生垣の位置の変更を伴わない場合この限りでない。
- (7) 電力供給等のための地下埋設管路が設置されている区域(管路関係区域図参照)は、造成完了時点の現状を維持するものとし、植栽等以外の当該埋設管路の維持管理等の妨げとなる工作物等を設置してはならない。
- (8) 別添区域図に駐車場スペースと定める区域(敷地外の2,3台目の駐車場スペースとして個人に分譲されている部分)は、一切の建築物及び工作物を築造してはならない。
- (9) 広告板等を敷地内に設けてはならない。但し、診療所兼用住宅に付属して設ける自己用の広告板等で地盤面からの高さが7メートル以下のもの及び本協定区域内の土地または建築物を販売するために設ける広告板等についてはこの限りでない。
- (10) 敷地からの出入り口(門、勝手口(主要でない出入り口)及び車の出入り口をいう)は、原則として緑地、緑道及び準幹線道路に面して設けてはならない。但し、以下の号地に限り、準幹線道路に面して出入り口を設けることは可能とする。また緑道等に面する敷地で、緑道等の樹木の水遣り等のために設ける最小限の裏木戸等はこの限りでない。

74号地～80号地、127号地～130号地

- (11) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物及び付属建築物の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。

(適用の除外)



前条の制限は、公益的、公共的な建築物等で、委員会が用途上若しくは構造上止むを得ないと認めたものについては、適用しないものとする。

第3章 運営委員会

(運営委員会)

第11条

本協定の運営のため運営委員会を設置し、次の役員をおく。

委員長 1名、副委員長 1名、会計 1名、書記 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. 委員の選出は、原則として現行の自治会の班構成、各班より1名を選出し10名からなるものとする。

4. 委員長は委員の互選とし、本協定の運営のための会務を総理し、委員会を代表する。

5. 副委員長、会計及び書記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、委員長に事故あるときはこれを代理する。

7. 会計は、本協定運営に関する経理業務を処理する。

8. 書記は会務に当たり、全ての会議の審議経過等を記録し活動状況を伝達する。

(委員の任期)

第12条

委員の任期は2年とする。但し、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。

(その他)

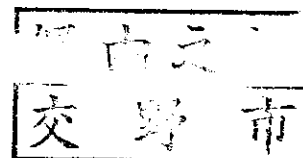
第14条

本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

第4章 雑 則

(効力の承継)

第15条



本協定は、認可公告のあった日以後において土地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。

(違反者に対する措置)

第16条

委員長は、委員会の決定に基づき第8条の規定に違反した土地所有者等（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、文書をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するための必要な措置をとるよう請求できるものとする。

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。
3. 本協定の有効期間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17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には、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行または違反建築物の除去を違反者の費用を以って第三者にこれをなさしめる事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。

(土地所有者等の届出)

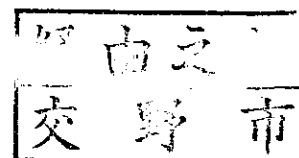
第18条

土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を移転し、又は、当該地上権若しくは賃借権を設定並びに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会に届出なければならない。

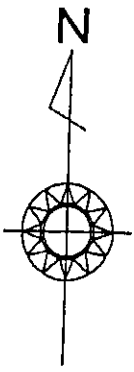
附則




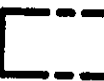

(効力の発生)

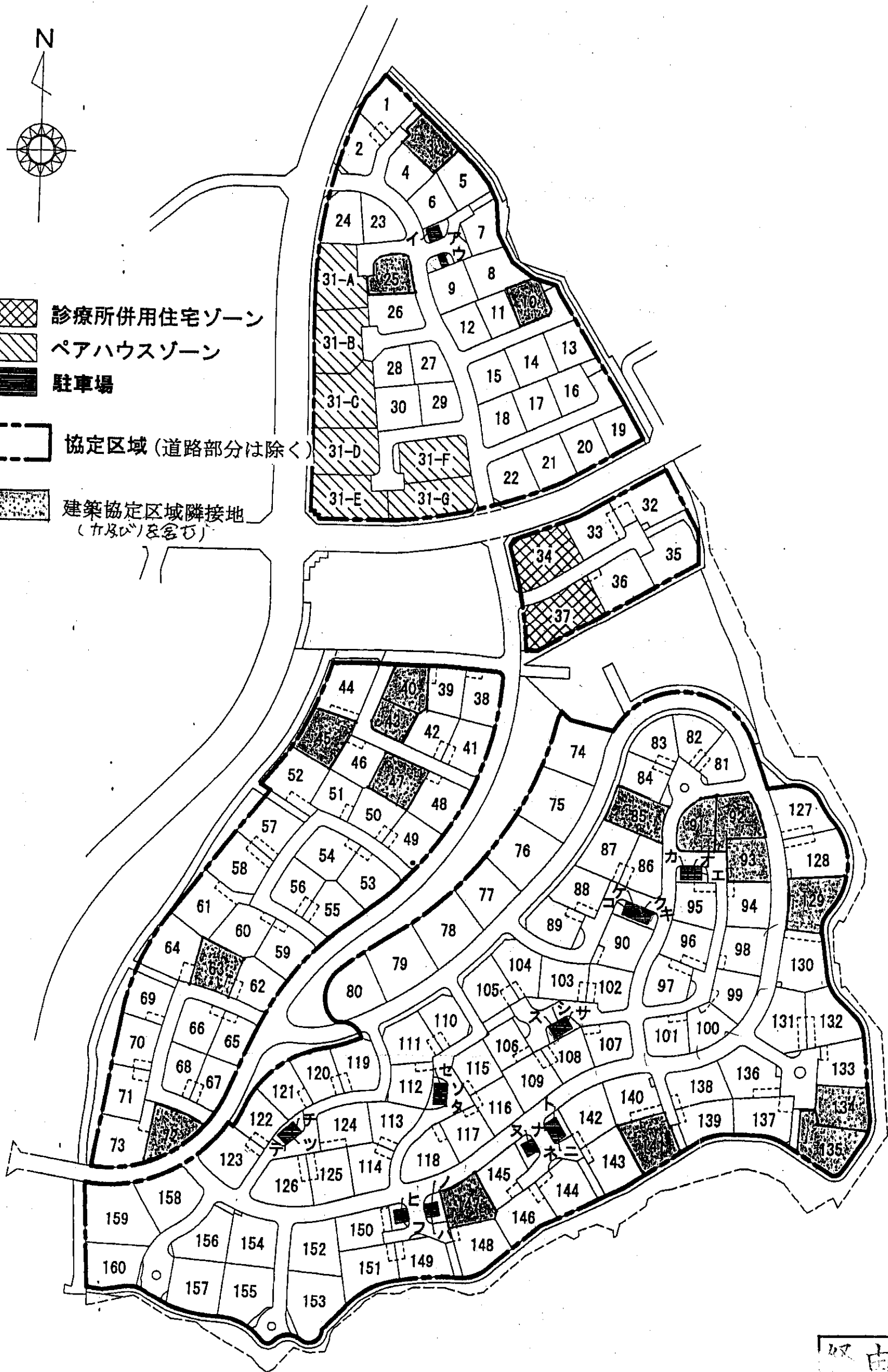
1. 本協定は、平成22年11月28日から効力を発する。



建築協定区域図



-  診療所併用住宅ゾーン
-  ペアハウスゾーン
-  駐車場
-  協定区域 (道路部分は除く)
-  建築協定区域隣接地 (カ及び)を念す



三由
交野市