

## ハロータウン金剛地区建築協定書

### (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4章及び大阪狭山市建築協定に関する条例（昭和59年条例第7号）の規定に基づき、第4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、用途、形態に関する基準（以下「建築物等に関する基準」という。）を制定し、住宅団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 この協定は、「ハロータウン金剛地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

### (用語の定義)

第3条 本協定に使用する用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年制定政令第338号、以下「施行令」という。）に定めるところによる。

### (協定区域)

第4条 本協定の区域は、大阪狭山市東菜萁木3丁目2146番15のほか別添区域図のとおりとする。

### (協定の締結)

第5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・廃止)

第6条 本協定にかかる協定区域、建築物等に関する基準、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、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場合は、土地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。

(建築物等に関する基準)

第7条 本協定区域内の建築物に関する基準については、法及び施行令の規定によるほか、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築敷地の区画面積は、120平方メートル未満としてはならない。
- (2) 建築物の用途は以下に掲げるものとする。
  - イ. 一戸建専用住宅
  - ロ. 診療所
  - ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち施行令第130条の3で定めるもの
  - ニ. その他、第12条に規定する委員会が良好な住宅地としての環境を損なわないと特に認めた場合
- (3) 建築物の高さは10メートルを超えてはならない。
- (4) 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合は50パーセントを超えないものとする。ただし、大阪府建築基準法施行細則第4条に該当する敷地は、60パーセントを超えないものとする。
- (5) 建築物の延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は100パーセントを超えないものとする。
- (6) 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は、1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各号の一に該当する場合は、この限りでない。
  - ア) 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こと。
  - イ) 物置その他これ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こと。
- (7) 建築物の各部分の高さは、次に掲げる区分に従い当該部分に掲げるもの以下としなければならない。
  - ア) 建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線からの水平距離に、1.25を乗じて得たもの。

この場合、「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前

面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他施行令で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。

イ) 建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの。

- (8) 擁壁から敷地境界線までの間に隙間がある場合、その部分に張り出して床を設けてはならない。
- (9) 自動車の出入口は、歩道のある道路側に設置しない。但し、敷地の面している道路が歩道のある道路のみである場合を除く。
- (10) その他特に定めのない事項については、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定を準用し、第一種低層住居専用地域の規定を適用する。

#### (建築計画書の提出)

第8条 本協定区域内において、建築物等を建築しようとする場合においては、当該建築確認申請を提出する前に、その計画が第7条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12条に定める委員会に建築計画書を提出し、承認を受けなければならない。また、建築確認申請不要な床面積10平方メートル以下の増築なども同委員会の承認を受けなければならない。

#### (有効期間)

第9条 本協定の有効期間は特定行政庁の認可のあった日から起算して10年間とする。ただし、期間満了日の60日前までに特定行政庁に土地の所有者等の過半数から本協定の廃止の申し立てがないときは、さらに10年間更新されるものとし、以後この例による。

2. 有効期間中に本協定の第10条1項に定める請求があった場合には、同条第2項及び第11条の規定については、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10条 第12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7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ことができる。

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。また、違反部分の除去及び是正等に関する費用は当該違反者の負担とする。

(裁判所への提訴)

第11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又は当該違反  
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。

(協定運営委員会)

第12条 本協定の運営のため協定運営委員会（以下「委員会」という。）  
を設置する。

2. 委員会は、委員長1名、副委員長1名、会計1名、委員若干名で構成する。
3. 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
4. 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。
5. 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。
6. 第1項に定める委員会の決定は、出席委員の過半数の賛成によるものとする。
7. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
8. 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。
9. 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13条 委員の任期は2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14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 則)

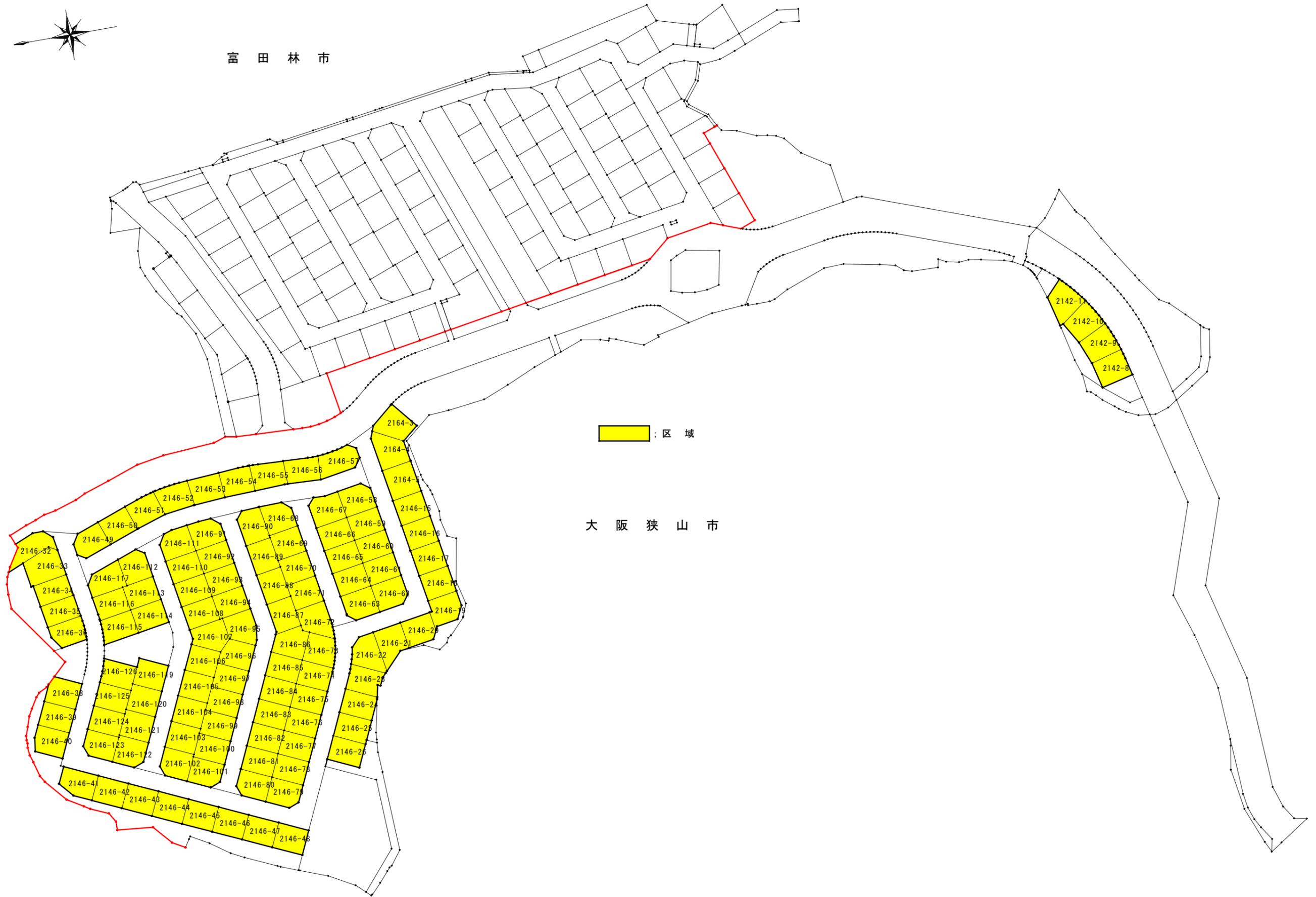
第15条 本協定に規定するもののほか委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附則

1. 本協定書は、3部作成し、1部を大阪府知事に、1部を大阪狭山市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
2. 本協定は、新たに土地所有者等となった者に対しても効力が及ぶことから、土地所有者等は所有地等を譲り渡した場合、新たに土地所有者等となった者に対し、本協定内容を明らかにするため、本協定書の写しを譲り渡す義務を負うものとする。
3. 本協定の効力発効の日から第12条の委員会が設置されるまでの間、本協定区域内において、土地の所有者等が建築物を建築しようとする場合においては、当該建築確認申請を提出する前に、その計画が第7条に規定する建築物に関する基準に適合するものであることについて、株式会社サンユー都市開発又は同社より選任されたものに第8条の建築計画書を提出しなければならない。
4. 本協定の効力発行の日から第12条の委員会が設置されるまでの間、株式会社サンユー都市開発又は同社より選任されたものは、第10条及び第11条に規定する権限を有し、これを行行使できる。



富 田 林 市



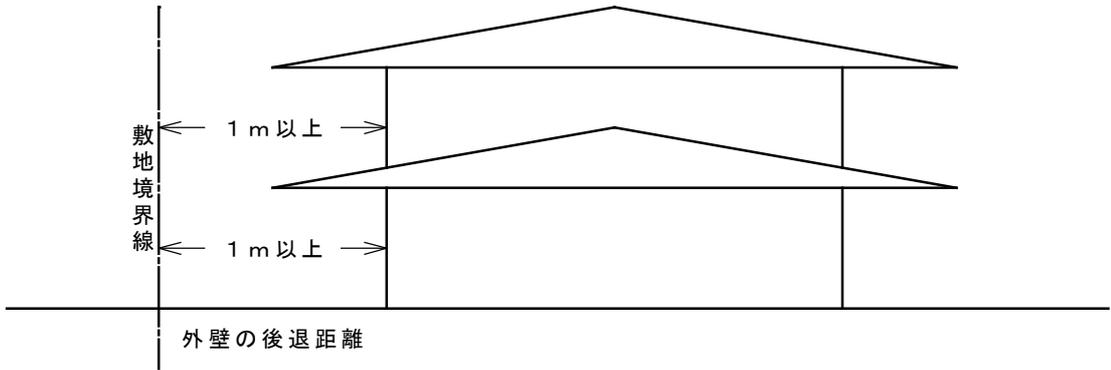
協定区域图

# 建築物等の基準を表示する図面

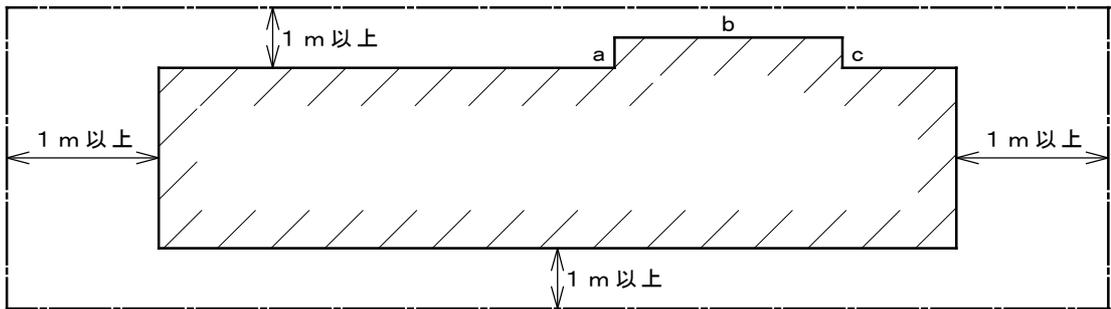
第7条(6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各区分の一つに該当する場合は、この限りでない。

ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。

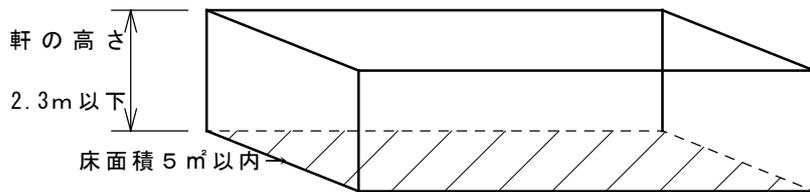
イ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下でかつ床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。



ア)  $a + b + c = 3 \text{ m}$  以下



イ)



第7条(8) 擁壁から敷地境界線までの間に隙間がある場合、その部分に張り出して床を設けてはならない。

