

狭山池東建築協定書



狭山池東建築協定書

(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5条に定める区域(以下「協定区域」という。)内における建物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準(以下「建築物に関する基準」という。)を制定し、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「狭山池東建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の意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。)に規定するところによる。

(協定の変更及び廃止)

第4条 本協定に係る協定区域、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築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。)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。

(協定の区域)

第5条 協定区域は、別添図面に表示する区域とする。なお、未分筆の区画について2は、新地番決定後の各地番をもって確定するものとする。

2. 前項に規定する協定区域を次の地区に区分する。

- (1)「い」地区(別添図面黄色着色部分)

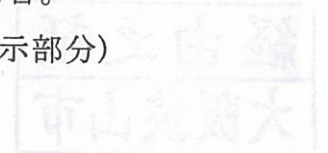
- (2)「ろ」地区(別添図面赤色着色部分)



(建築物に関する基準)

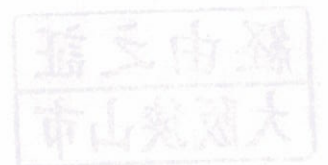
第6条 前条第2項に規定する「い」地区内の建築物に関する基準は、法及び施行令の規定によるほか、次の各号に規定する基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、別添図面に示すとおりとし、敷地の分割はできないものとする。
- (2) 建築物は、南海電気鉄道株式会社(以下「開発者」という。)が造成した1区画以上に対し1戸とする。但し物置・車庫その他これらに類する付属建築物はこの限りでない。
- (3) 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のうち
施行令第130条の3で定めるもの
 - ニ.その他、第11条に規定する運営委員会(以下「委員会」という。)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
- (4) 建築物の階数は、地階を除く2以下とする。
- (5) 建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。
- (6) 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、建築物等の色彩、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。
- (7) 開発者から土地の所有者等への引渡時の地盤面の高さ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ない。
門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を超えないものとする。
- (8) 自動車の出入口は、道路の隅切り部分及び歩道のある道路側に設置しない。但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。
 - ① 敷地の面している道路が歩道のある道路側のみである場合。
 - ② 指定する区画において設置する場合。(別添図面斜線表示部分)



- (9) 敷地内の雨水排水施設は、雨水の地下浸透に配慮したものを使用しなければならない。
- (10) 敷地内に良好な住環境を害するおそれのある広告塔、看板等を設けてはならない。
2. 前条第2項に規定する「ろ」地区内の建築物の基準は、法及び施行令の規定によるほか、次の各号に規定する基準によらなければならない。
- (1) 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。但し、大阪建築規準法施行細則第4条(昭和25年規則第111号)の規定に適合する角地については、10分の6とする。
- (2) 延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から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以下としなければならない。
- (4) 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メートル以上とする。但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。
- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの。
- ② 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平方メートル以内のもの。
- ③ 簡易なカーポート。
- (5) 道路に面して設置する塀は、開発完了時の地盤面より1.5メートルを超えない高さとし、表面化粧の施されていないコンクリートブロック積みとしてはならない。
- (6) 前項第1号から第10号までの事項
3. 前項及び前々項の制限は電気、ガス、上下水道等の供給処理施設及び巡査派出所、集会所等の公共、公益施設の建築物、工作物には適用しない。

(協定の有効期間)



第7条 本協定の有効期間は、本協定に係る大阪府知事の認可公告のあった日から起算して10年間とし、期間満了日の60日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場合に限りさらに10年間同一条件により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第9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、有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物及び付属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、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項に規定する確認の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。

(違反者の措置)

第9条 委員会の委員長は、委員会の決定に基づき、第6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うとともに自らの費用負担で必要な措置をとらなければならない。

(裁判所への提訴)

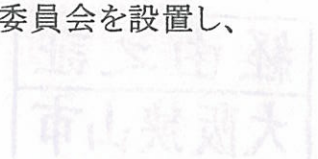
第10条 違反者が前条の請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対してその工事の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

2.前項の請求、訴訟及びこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

3.前項の管轄裁判所は、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所とする。

(委員会)

第11条 本協定を運営するため、狭山池東住宅地建築協定運営委員会を設置し、3名以上若干名の委員を置く。



2. 委員は土地の所有者等のうち、協定区域内における居住者(以下「居住者」という。)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、そのうち1人の居住者である代表者を通じて委員を互選する。
3. 委員長は委員の互選とし、本協定運営のための事務を総理し、委員会を代表する。
4. 委員長は、委員長を補佐する副委員長及び本協定運営に関する経理業務を処理する会計を委員の中から選任することができる。
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1年とする。但し再任は妨げない。

(経費)

第13条 居住者は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(土地の所有者等の届出)

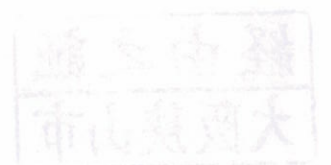
第14条 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転し、もしくは当該地上権及び賃借権を設定又は廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員会の委員長に届出なければならない。

(効力の継承)

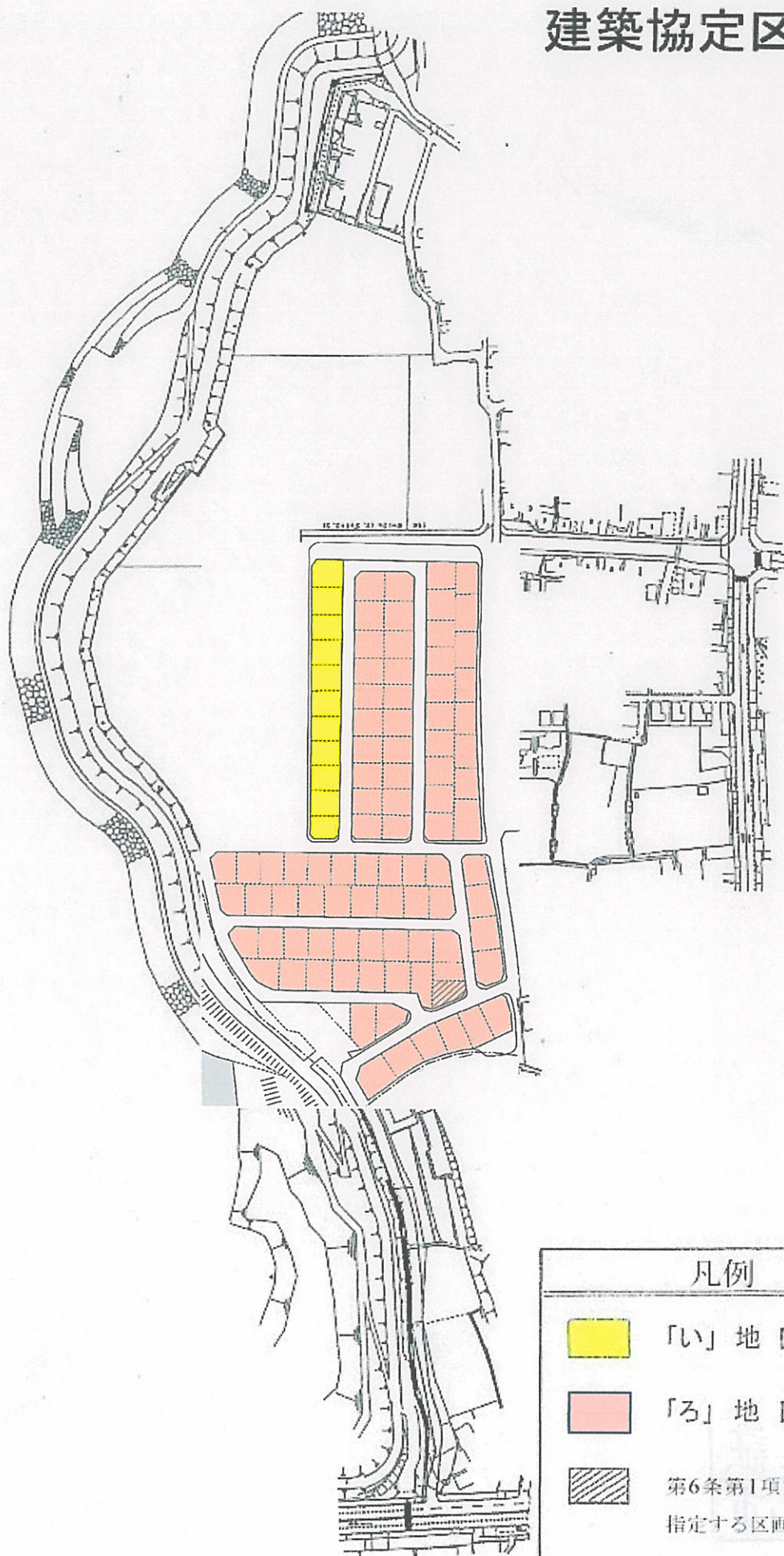
第15条 本協定は、大阪府知事の認可公告のあった日以後において土地の所有者等となった者に対してもその効力があるものとする。

(補則)

第16条 委員会は、本協定に規定するもののほか本協定の運営に関して必要な事項等を別に定めることができる。



建築協定区域図



凡例



「い」地区



「ろ」地区



第6条第1項第8号②で
指定する区画