

コモンシティ星田西4丁目住宅地区建築協定書

第 1 章 総 則

第1条 (目 的)

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、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。

第2条 (名 称)

本協定は、「コモンシティ星田西4丁目住宅地区建築協定」と称する。

第3条 (用語の定義)

本協定における用語の定義は、法及び法施行令に定めるところによる他、下記による。

専有敷地とは、別紙のコモンシティ星田西4丁目住宅地区建築協定区域図(以下「区域図」という。)による色ヌリ以外の敷地とし、各専有敷地とは、大阪府住宅供給公社(以下「公社」という。)が分譲した時の区画をいう。

第4条 (協定の締結)

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者(以下「土地所有者等」という。)全員の合意により締結する。

第5条 (協定の変更及び廃止)

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。

第6条 (協定の区域)

協定の区域は、別紙の区域図に表示する区域とする。

第7条 (建築基準の協議)

区域内において建築物及び付属建物等を建築しようとするものは、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10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諾を受けなければならない。なお、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諾を受けなければならない。

第2章 建築物に関する基準

第8条 (建築物等に関する基準)

協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠は法を遵守するとともに次の各号に定める基準による。

- (1) 建築物は、各専有敷地1区画につき1戸建の専用住宅とする。
- (2) 各専有敷地の区画を変更してはならない。
- (3) 各専有敷地の地盤面の高さは変更してはならない。但し、造園による一部の変更はこの限りでない。
- (4) 建築物の建築面積（各専有敷地内に2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）の各専有敷地面積に対する割合は10分の7.5以下とする。
- (5) 建築物等を建築しようとする場合は、建築物等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、最低50センチメートル以上とする。但し、この協定の締結時において、既に満たない距離にある現存の建築物等又は建築物等の部分を建築し直す場合についてはこの限りでない。
- (6) 前項の規定にかかわらず、建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から別紙に表示する外周道路及び主要道路と接する敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、外周道路については、1.5メートル以上、主要道路については、1.0メートル以上とする。但し、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) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (8) 地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む）までの高さは10メートル以下で、かつ、軒の高さが8.5メートル以下とする。
- (9) 各専有敷地は、コンクリートブロック塀及び板塀等を新設するなどして、できるだけ敷地を囲ってはならない。また、建築物に窓を設ける場合は、目隠しを施すな

ど隣接敷地のプライバシーの保護に配慮した構造とすること。

- (10) 勝手口(主要でない出入口)付通路については、原則として用途、形態を変更してはならない。但し、区域図の色ヌリの土地所有者等の許可を得たものについては、この限りでない。
- (11) 門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を越えないものとする。
- (12) 建築物の色彩、形態及び付属建築物等は、良好な住宅地に調和するものでなければならぬ。

第9条 (適用の除外)

前条の制限は、公共的、公益的な建築物等で委員会が住宅地としての環境を害するおそれが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

第10条 (運営委員会)

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、委員 若干名

2. 委員は、土地の所有者等の互選とする。なお、各専有敷地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、本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、委員の中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。

第11条 (委員の任期)

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。

第12条 (経費)

土地所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

第13条 (その他)

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

第 14 条 (有効期間)

本協定の有効期間は、特定行政庁の認可公告のあった日から起算して 10 年とする。但し、有効期間満了の日の 60 日までに土地所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは、さらに 10 年間更新されるものとする。

2. 前項にかかわらず、有効期間中に第 15 条第 1 項に定める請求があった場合は、同条第 2 項及び第 16 条については期間終了後もなお効力を有する。

第 15 条 (違反者の措置)

委員長は、委員会の決定に基づき第 8 条の規定に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。

第 16 条 (裁判所への提訴)

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、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者に為させることを裁判所に請求することができるものとする。

2. 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

第 17 条 (土地所有者等の届出)

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。

第 18 条 (その他)

第 3 章の規定については、区域図の色ヌリの土地所有者等には、適用しないものとする。

附 則

(効力の発生)

1. 本協定は、特定行政庁の認可の公告があった日から効力を発する。

(協定書の保管)

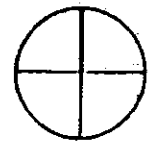
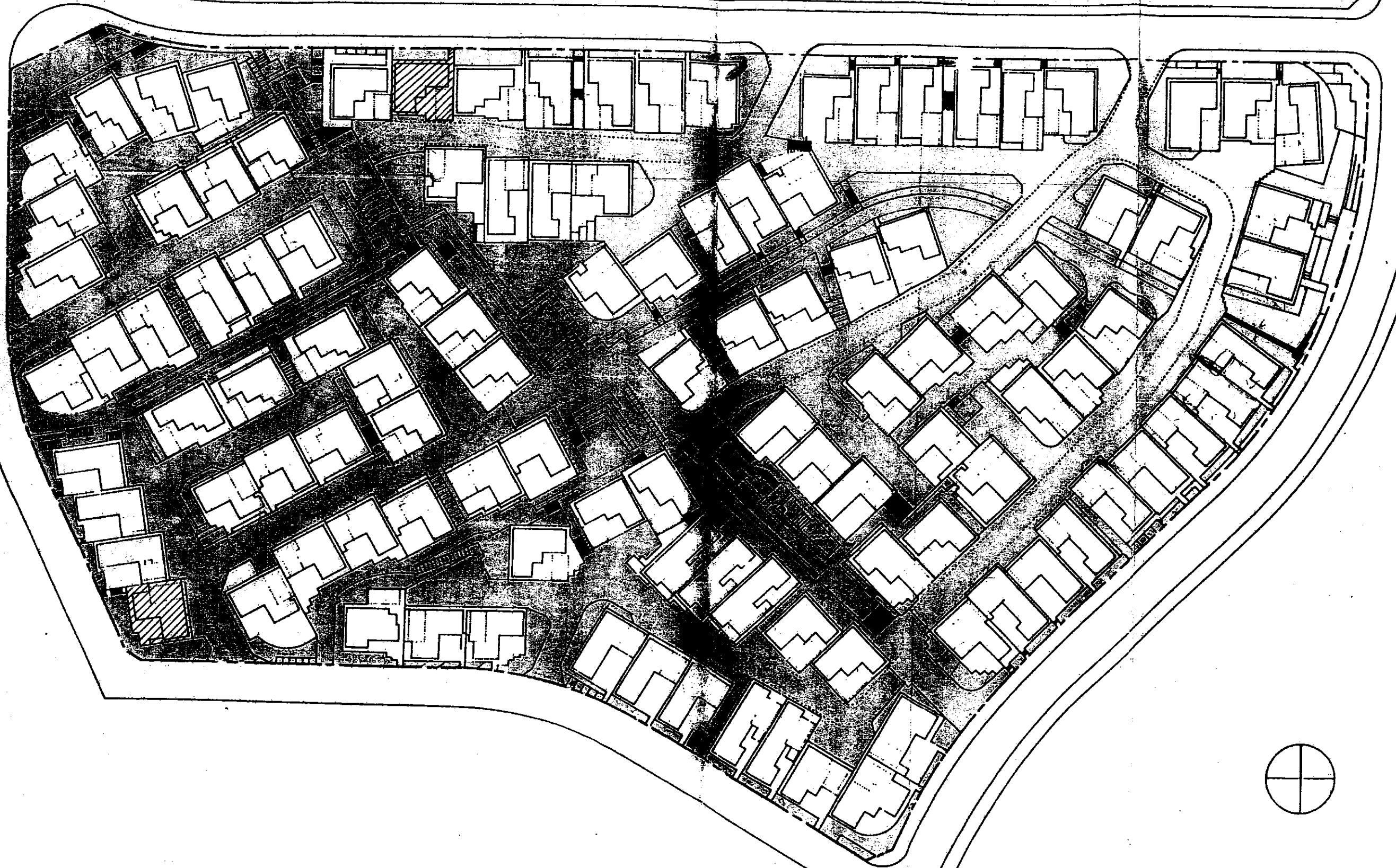
2. 本協定書は正 1 部副 2 部を作成し、特定行政庁に提出する。認可後に返却を受け

た正1部は委員長が保管の上、協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。

(前協定の変更と更新)

3. 本協定は、平成3年3月20日認可（府指令建指第19-5号）の「コモンシテイ星田HUL-3地区建築協定書」の一部を変更し、あらたに締結するものである。

コモンシティ星田西4丁目住宅地区建築協定区域図



- 区域線
- 第18条(その他)区域
- ▨ 隣接地の区域