

【第2.1版】

住みよいまちづくりをめざす

荘園憲章

平成25年11月

池田市荘園

莊園憲章の理念

歴史と伝統ある莊園の理念は、莊園における住民の皆様の住環境や精神的安心感や誇りを守り、将来における環境の変化に対応しつつ、住民一人ひとり安心できる生活環境を保持するものです。

現代社会においては、高齢化が進み、また少子化の問題などで、永い間守ってきた財産を手ばなさなくてはならない事があります。

このようなことで、財産相続や宅地転売などにより、新しく居住される方々とも、この理念を共有し住民の総意として、莊園の伝統あるまち並みの発展と安心して暮らせる環境を守ることも理念としています。

よって下記の通り、ここに莊園憲章をさだめます。

平成 25 年 11 月 25 日

莊園会

会長

第 1 章

〈まちづくりの運営に関する事項〉

莊園に居住する方々の環境を守るために、建築物や景観に関する事がらを地域の皆様の総意として、池田市と協力し、建築基準法などに準じ、莊園においての建築申し合わせや環境・景観の申し合わせ事項を定め、自主的にまちづくりの運営をしていくものです。

このまちづくりのために、住民の総意を基軸として、新しく計画される建築や環境・景観に関する事を事業者である施主と協議を行なう住民の窓口の組織として、住民の人選による運営委員会を設立するものです。

運営委員会は、新しい事業者である施主との協議内容を住民の皆様に伝えることと新規に参入される住民の方々とも、理念を共有することで、仲良く暮らしていけるようにお互いの理解を得ながら莊園の住環境を守ることを目的としています。

第 2 章

〈莊園住民の合意による建築申し合わせ〉

1. 建築申し合わせとは、地域住民の皆様(土地所有者等)全員で地域に合わせて、下記のまちづくりに関する地域住民の思いに基づき、地域住民の意向を反映したルールを決めます。

運営委員会が組織として、新しく参入する住民の方々と永く地域で暮らしている住民の皆様で、お互い申し合わせを守り合い、魅力的で安心できる『まちづくり』を推進することを目的とします。

〈まちづくりに関する地域住民の思い〉

荘園の用途地域の説明

荘園の住宅の用途地域には、第1種低層住居専用地域と第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域があります。

2. 第1種低層住居専用地域は、主に低層の住宅で良好な環境を守るための地域です。
この用途地域に対する荘園住民の思いは、
 - 1) 環境に悪影響となる住宅や共同住宅(ワンルーム等)は、地域に配慮した建物にしましょう。
 - 2) 既存のまちなみや景観に配慮した建物にしましょう。
 - 3) 精神的に不安になる要素(光や緑等のなくなる)に配慮した建物にしましょう。
3. 第1種中高層住居専用地域として、3階建て住宅や共同住宅のある地域で良好な環境を守るための地域です。
この用途地域に対する荘園住民の思いは、
 - 1) マンションやアパート等の高さは、20m以内、6階以内にしましょう。
 - 2) マンション、アパート等の建物は、騒音や環境においてトラブルにならないようにしましょう。
 - 3) 既存のまちなみや景観に配慮した建物にしましょう。
 - 4) 精神的に不安になる要素(光や緑等のなくなる)に配慮した建物にしましょう。
4. 第1種住居地域として、店舗、事務所、ホテル、マンションなどの建物がある地域です。
この用途地域に対する荘園住民の思いは、
 - 1) 環境悪化に繋がらない建物にしましょう。
 - 2) 騒音や交通に支障をきたす業種等の建物は、地域に配慮した建物にしましょう。
 - 3) マンションやアパート等の高さは、20m以内、6階以内にしましょう。
 - 4) マンション、アパート等の建物は、騒音や環境においてトラブルにならないようにしましょう。
 - 5) 既存のまちなみや景観に配慮した建物にしましょう。
 - 6) 精神的に不安になる要素(光や緑等のなくなる)に配慮した建物にしましょう。

以上の荘園住民の思いを反映するために、建築申し合わせの詳細については第3章に明記しています。

第3章

〈建築申し合わせ事項詳細〉

1. 第1種低層住居専用地域の建築申し合わせ事項

1) 敷地の最低面積や境界線からの後退距離を定める。

- (1) 大きい土地の分譲で分割する場合の最低敷地面積は、120 m²以上とする。
- (2) 北側隣接境界からの距離は、道路に接する部分を除き1m以上とする。
- (3) 北側以外の隣接境界からの距離は、75cm以上とする。

2) 建築物の高さ制限や地域環境について定める。

- (1) 建築物の高さ制限の設定は、10m以内とする。
- (2) 建築物の用途制限（建築基準法第48条）
- (3) 地域環境に悪影響を及ぼし、住民が精神的不安定になる色合いや不快要素のある建物にならないこと。
- (4) 既存のまちなみや景観に配慮のない建物にならないこと。

2. 第1種中高層住居専用地域の建築申し合わせ事項

1) 敷地の最低面積を定める。

土地の分譲で分割する場合の最低敷地面積は75 m²以上とする。
但し500m²以上の土地の場合の最低敷地面積は、100m²以上とする。

2) 建築物の高さ制限や地域環境について定める。

- (1) 建築物の高さ制限の設定は、20m以内で6階建以内とする。
- (2) 建築物の用途制限（建築基準法第48条制限適用）
- (3) 地域環境に悪影響を及ぼし、住民が精神的不安定になる色合いや不快要素のある建物にならないこと。
- (4) 既存のまちなみや景観に配慮のない建物にならないこと。
- (5) マンション、アパート等の建物はこの地域と騒音や環境においてトラブルにならないこと。
- (6) 建築物の入り口の設定（主要出入口は、道路側に向けることを基本とする。）
- (7) 高架水槽やクーリングタワー等の設備については、意匠と防音対策を行うこと。
- (8) 塀や生垣を設置する場合は、周りの既存の塀や生垣と協調した高さとする。

3. 第1種住居地域の建築申し合わせ事項

1) 敷地の最低面積を定める。

土地の分譲で分割する場合の最低敷地面積は75 m²以上とする。
但し500m²以上の土地の場合の最低敷地面積は、100m²以上とする。

2) 建築物の高さ制限や地域環境について定める。

- (1) 建築物の高さ制限の設定は、20m以内で6階建以内とする。
- (2) 建築物の用途制限（建築基準法第48条制限適応）
- (3) 地域環境に悪影響を及ぼし、住民が精神的不安定になる色合いや不快要素のある建物にならないこと。
- (4) 既存のまちなみや景観に配慮のない建物にならないこと。
- (5) マンション、アパート等の建物はこの地域と騒音や環境においてトラブルにならないこと。
- (6) 建築物の入り口の設定（主要出入り口は、道路側に向けることを基本とする。）
- (7) 高架水槽やクーリングタワー等の設備については、意匠と防音対策を行うこと。
- (8) 塀や生垣を設置する場合は、周りの既存の塀や生垣と協調した高さとする。

第4章

〈環境・景観の申し合わせ事項〉

1. 建築申し合わせ事項は、建物に対するハード部分の申し合わせですが、環境・景観の申し合わせ事項は、住民に対するソフト部分の申し合わせです。以下の事項について運営委員会と協議が必要です。
 - 1) 建築物の形状と色合い、店名看板、ネオン看板の大きさや意匠などのサインや形に関する規制の諸事項
 - 2) 住民の精神に影響を及ぼし、健康を害してしまう可能性のあるものや危険を感じる可能性のあるものに対する規制の諸事項
 - 3) 地域エリアでの環境によっては、そのものが財産権の侵害や財産価値の下落の要件になる、また、そのものの影響によって住民が精神不安定や病気になる恐れ、生活権の侵害に対する規制の諸事項

第5章

〈別途協議に関する事項〉

運営委員会と上記協議とは別に協議が必要な事項

- 1) 分譲・賃貸マンション、アパートの建築物としての意匠、景観の事項
- 2) 分譲・賃貸マンション、アパートの建築物への入居規定の事項
- 3) 商業施設、飲食店、事務所など不特定多数の方が出入りする施設で、騒音、駐車、駐輪への対策が必要となる事項
- 4) その他、影響があると思われる事項

第6章

〈運営委員会窓口〉

第3章〈建築申し合わせ事項詳細〉、第4章〈環境・景観の申し合わせ事項〉、第5章〈別途協議に関する事項〉については、運営委員会が窓口となります。

第7章

〈適用範囲〉

本荘園憲章は、荘園会会員が居住するエリア(別紙荘園憲章適用エリア地図)の会員に適用する。

第8章

〈附則〉

1. 制改訂

- 1) 本憲章を廃止又は、重大な変更する時は、役員会及び理事会において出席者の三分の二以上の同意を要する。
- 2) 本憲章の主旨を逸脱しない範囲の改定する時は、役員会において出席者の半数以上の同意を要する。(主旨を逸脱しない範囲とは 誤字、脱字、一部変更等)

莊園憲章適用エリア

池田市莊園1丁目、2丁目の一部

