

新しい建築協定

池田伏尾台
第1住宅地区建築協定書

2003年8月19日発行 改定

池田伏尾台第1住宅地区建築協定書

(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章及び池田市建築協定に関する条例(昭和53年条例第9号)の規定に基き、第5条に定める区域内(以下「協定区域」という。)における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠又は建築設備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。

(名称)

第2条 本協定は池田伏尾台第1住宅地区建築協定と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、法及び法施行令に定めるところによる。

(協定の変更及び廃止)

第4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要するものとし、第5条、第6条、第8条及び第10条については、これを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持ってその旨を定め、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 協定区域は別紙建築協定区域図の通り設置された区域表示標識の番号、1-1から1-15に囲まれた範囲とする。

(建築物等の基準)

第6条 前条に定める区域内の建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1. 建築物は造成分譲時の1区画に1戸建の住居専用住宅とする。ただし、第12条に定める運営委員会が住宅環境をそこなわないと特に認めた店舗及び診療所等の商業施設等兼用住宅は、この限りでない。
2. 階数は、地階を除き2以下とする。
3. 建築物(突出部分を含む。)の高さは「造成分譲時の地盤面」より9.0メートル以下とする。
4. 建築物の外壁またはこれにかわる柱の面を下記の通り後退させなければならない。ただし、床面積が5.0平方メートル以内でかつ軒高2.3メートル以下の物置についてはこの限りでない。

- イ) 別紙区画街路図面黄色着色道路及び緑色着色道路に接する敷地については、当該道路境界線より 1.8 メートル以上とする。ただし、敷地が上記道路に 2 面以上接している場合は、そのいずれか 1 面を 1.8 メートル以上とする。
- ロ) 別紙区画街路図面茶色着色道路に接する敷地については当該道路境界線より 1.0 メートル以上とする。
- 5. 道路から敷地への主たる出入り口は、別紙区画街路図面黄色着色道路並びに緑色、及び青色着色道路に面して設けてはならない。車庫の出入り口も同様とする。
- 6. 建築物及び工作物の築造、並びに追加変更工事については下記によらなければならない。
 - イ) 造成分譲時の擁壁の天端外端から垂直に立ち上がる線より外周境界方向へはみだしてはならない。ただし、軒、ひさしについてはこの限りでない。
 - ロ) 造成分譲時の石積擁壁の勾配よりはみだしてはならない。
- 7. 「造成分譲時の地盤面」の高さを変更してはならない。ただし、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。
- 8. 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。
- 9. 建築物の色彩、形態は良好な住宅地に調和するものでなければならない。
- 10. 道路の隅切り部分を車庫の出入り口としてはならない。
- 11. 敷地内の空地は樹木により極力緑化に努めるものとし、境界に面する垣、柵の構造は、生垣またはパイプフェンス、ネットフェンスとし、見通し及び緑化の妨げとなる土塀、コンクリートブロック塀、板塀等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに附属する部分並びに天端高 40 センチメートル以下の上記フェンスの基礎石（コンクリートブロック等）はこの限りでない。
- 12. 宅地内に看板を設置するときは、50 センチメートル×40 センチメートル以下で、2 枚までとする。

(公共施設等)

第7条 電気、ガス、上下水道等の供給処理施設の建築物及び工作物については前条の規定は適用しないものとする。

(有効期間)

第8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。ただし、有効期間満了の日の 6 ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数により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、以降この例による。

- 2) 第6条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）の措置に関しては有効期間満了後においてもなお効力を有する。

（建築申請）

第9条 本建築協定区域内において、建築物及び附属建築物（外構を含む。）を建築しようとする場合には、当該工事に着手する前に第12条に定める運営委員会に、建築協定承認申請書（様式1）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運営委員会の承認を受けなければならない。

- 2) 運営委員会は受け付け後2週間以内に当該申請者に結果を連絡しなければならない。

（違反者の措置）

第10条 第12条に定める運営委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき違反者に対して工事施工の停止を請求し、又は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取るよう請求するものとする。

- 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くてはならない。

（裁判所への提訴）

第11条 違反者が前条の請求に従わないときは、運営委員長は運営委員会の決定に基づき違反者に対してその工事の施工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。
- 3) 前項の管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

（運営委員会）

第12条 本協定の運営のため運営委員会を設置し、次の委員をおく。

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うち、当該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、その内の一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、協定区域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内から委員長が委嘱する。

- 5) 副委員長は、委員長に事故のあるときまたは、委員長が欠けたときこれを代理する。
- 6) 会計は本協定運営に関する経理業務を処理し、年1回会計報告をしなければならない。
- 7) 書記は委員会の開催にあたり、その内容を記録する。

(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。

(土地の所有者等の届け出)

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貸借権を移転し、もしくは当該地上権及び貸借権を設定又は廃止しようとする時は、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継承を告知するとともに連名にてその旨を委員長に届けなければならない。

(経費)

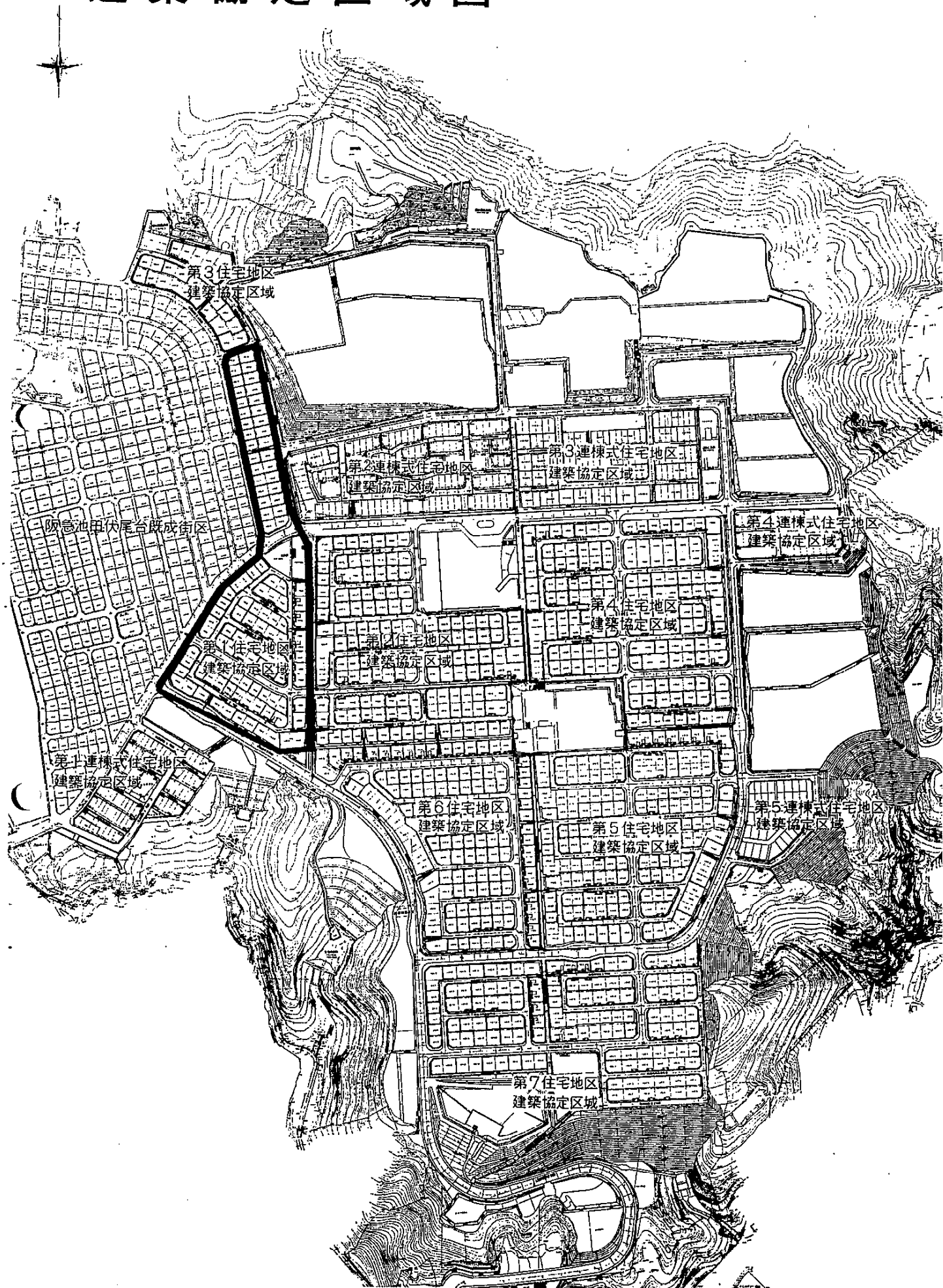
第15条 居住者は運営委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

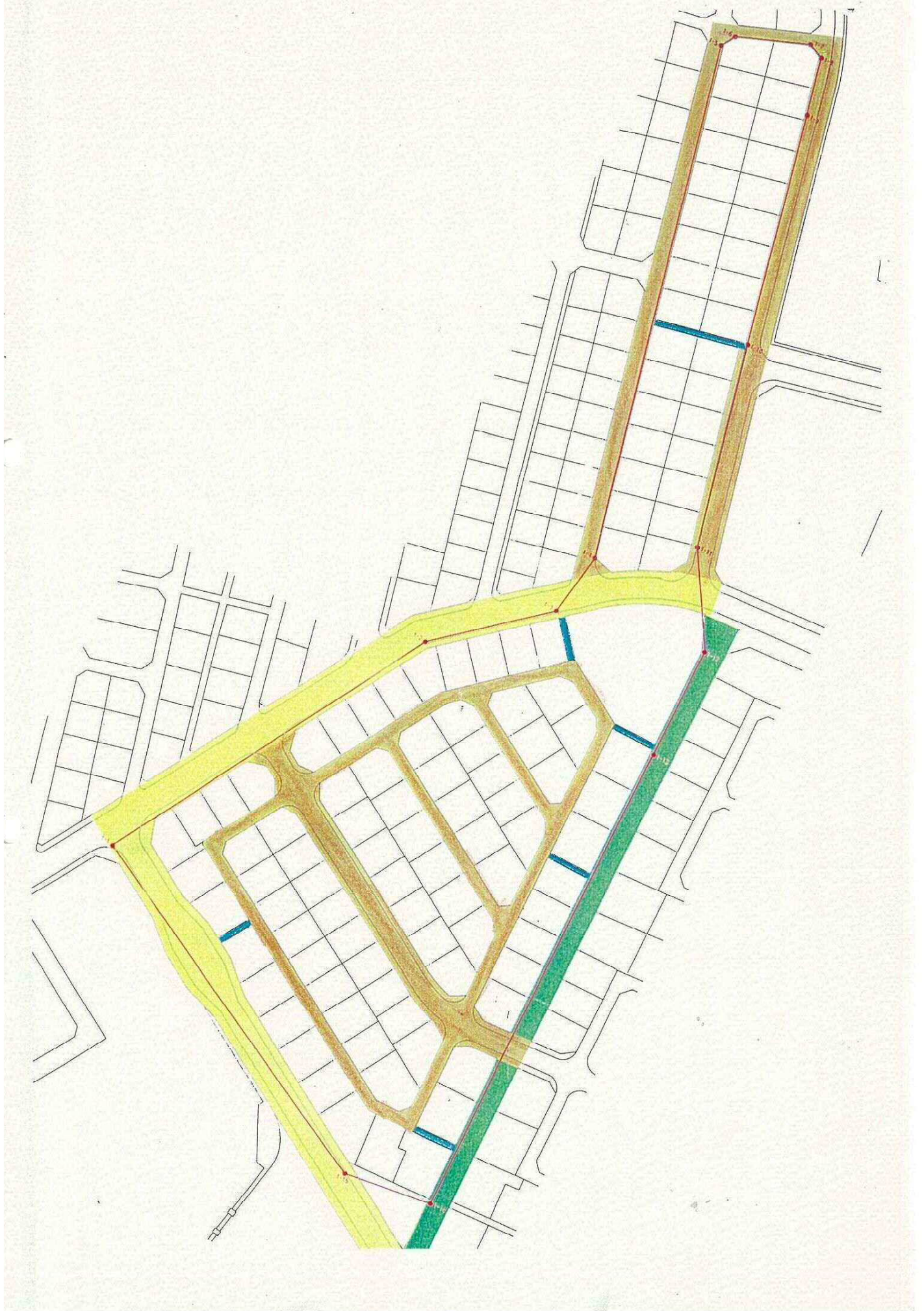
第16条 本協定に規定するもののほか運営委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附則 この協定は平成15年8月19日より実施する。

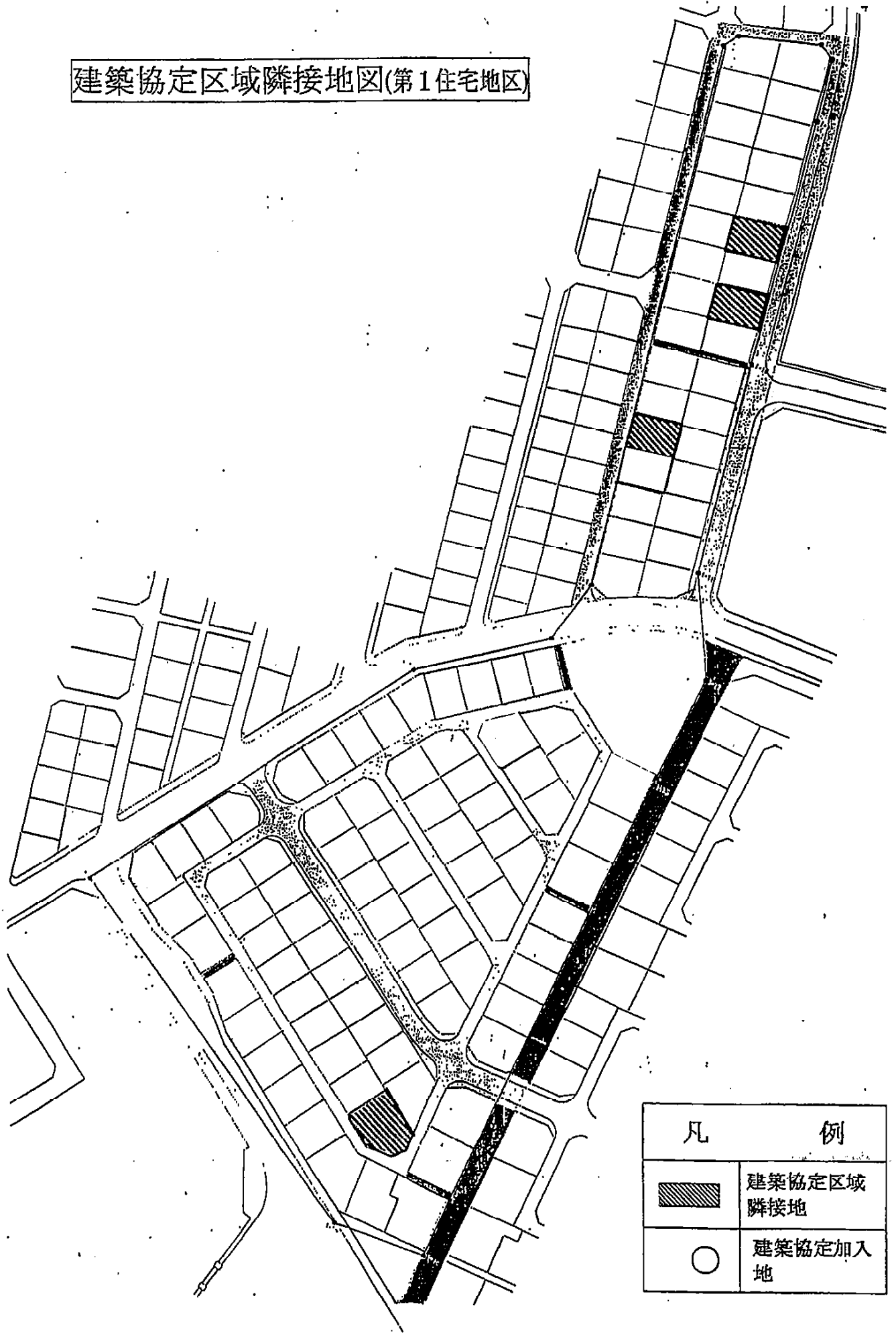
建築協定区域図





建築協定区域区画街路図



建築協定区域隣接地図(第1住宅地区)



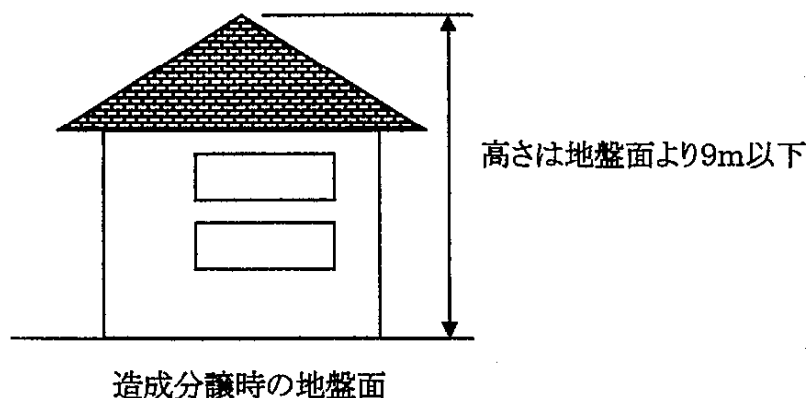
凡	例
	建築協定区域 隣接地
	建築協定加入 地

池田伏尾台第1住宅地区建築協定建築施行補足説明

(建築物等の基準)

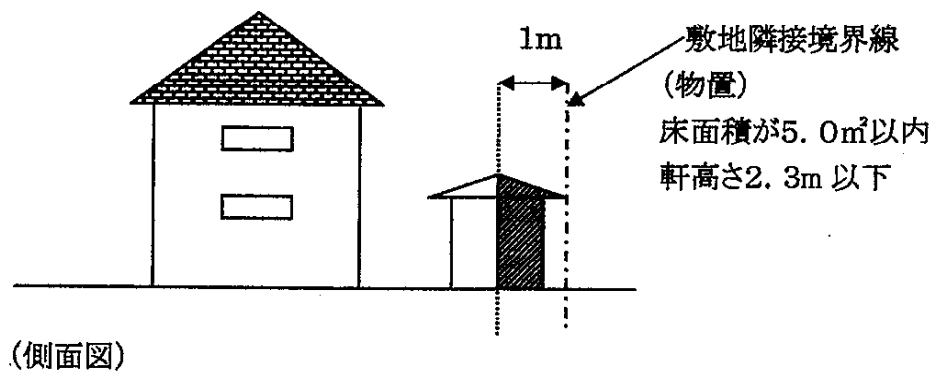
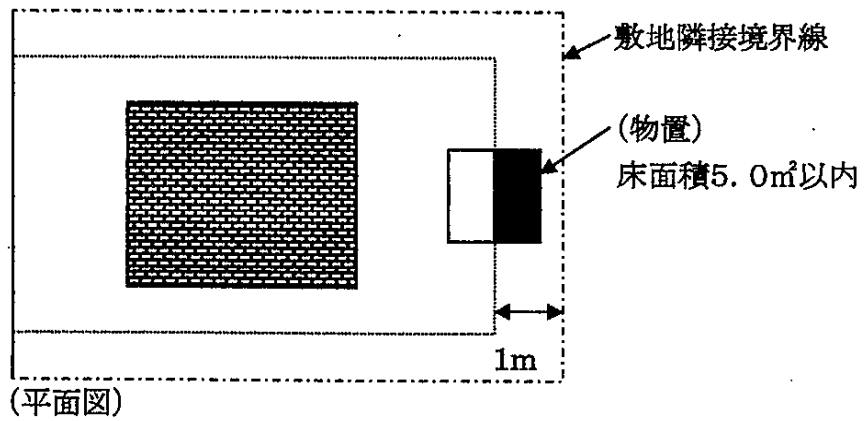
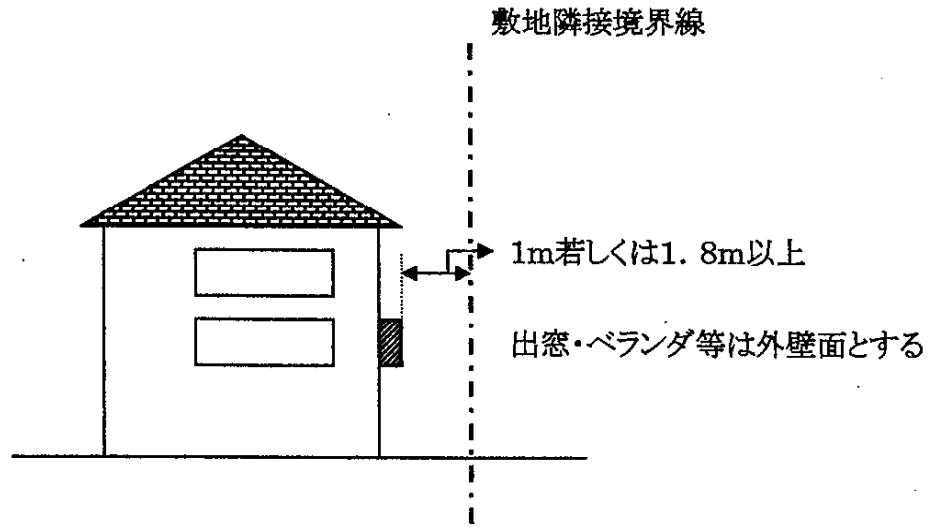
家屋等の建築物には、次の条件を守ってください。

1. 建築物は造成分譲時の1区画に1戸建ての住居専用住宅とします。
但し、第12条に規定する運営委員会が住宅環境をそこなわないと特に認めた店舗及び診療所等の商業施設等兼用住宅は、この限りでないとします。
2. 階数は、地階を除き2以下とします。
3階建ての建物は建てることが出来ません。
3. 建築物(突出部分含む)の高さは、「造成分譲時の地盤面」より9メートル以下とします。

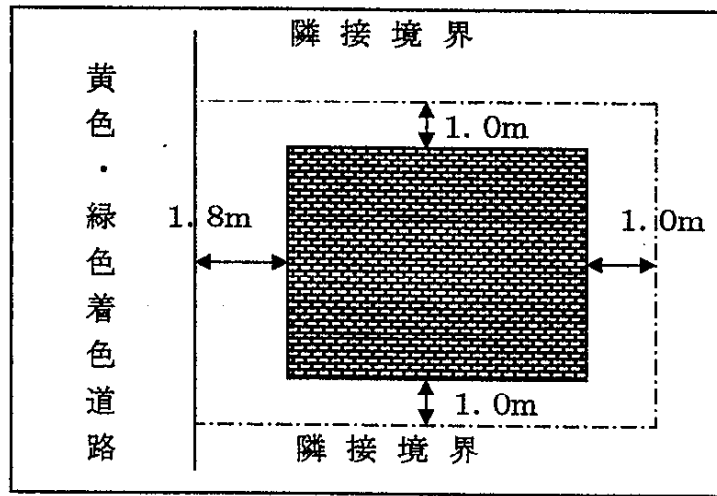


4. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を敷地隣接境界線より下記の通り後退させなければなりません。
但し、建築物に付設した物置については、床面積が5.0平方メートル以内でかつ軒高2.3メートル以下の場合については、この限りでないとします。
 - 4-2. 別紙区画街路図面黄色着色道路及び緑色着色道路に接する敷地については、当該道路境界線より1.8メートル以上とします。
 - 4-3. 敷地が上記道路に2面以上接している場合は、そのいずれか1面を1.8メートル以上とします。
 - 4-4. 別紙区画街路図面茶色着色道路に接する敷地については、当該道路境界線より1.0メートル以上とします。

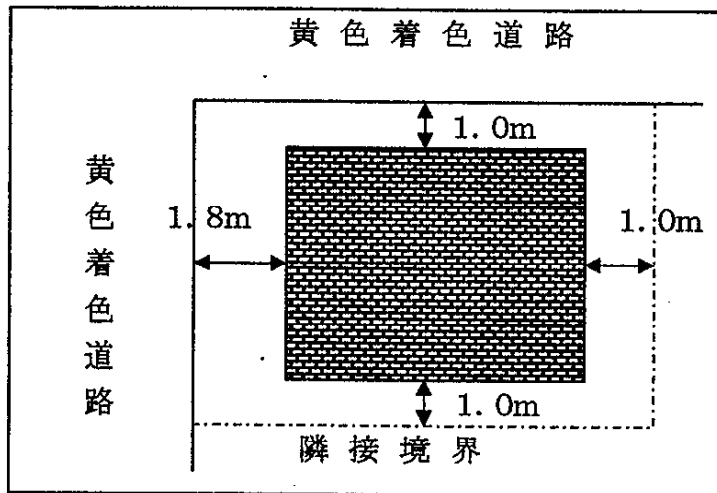
4. 説明図



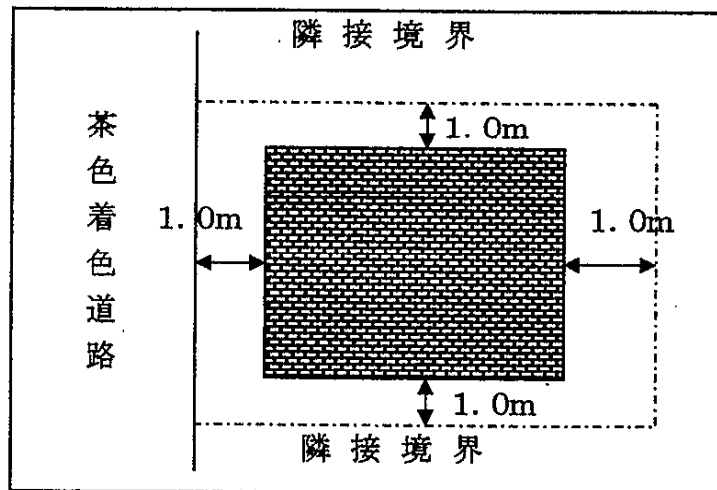
4-2說明圖



4-3說明圖



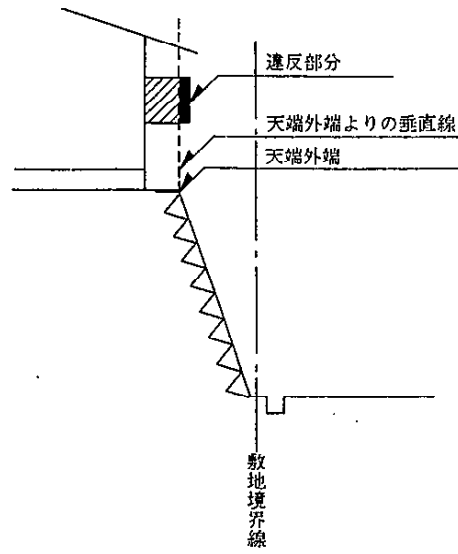
4-4說明圖



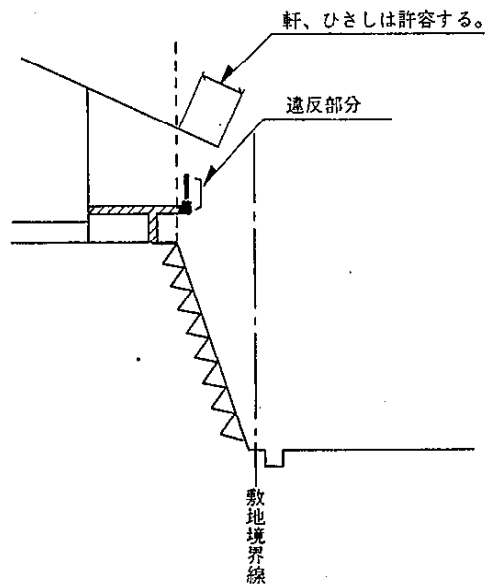
5. 道路から敷地への主たる出入口を、別紙区画街路図面黄色着色道路並びに緑色、及び青色着色道路に面して設けてはなりません。車庫の出入口も同様とします。

6. 建築物及び工作物の築造、並びに追加変更工事については下記によらなければなりません。
 - 6-イ. 造成分譲時の擁壁の天端外端から垂直に立上がる線より外周境界方向へはみ出してはなりません。但し、軒、ひさしについてはこの限りではありません。

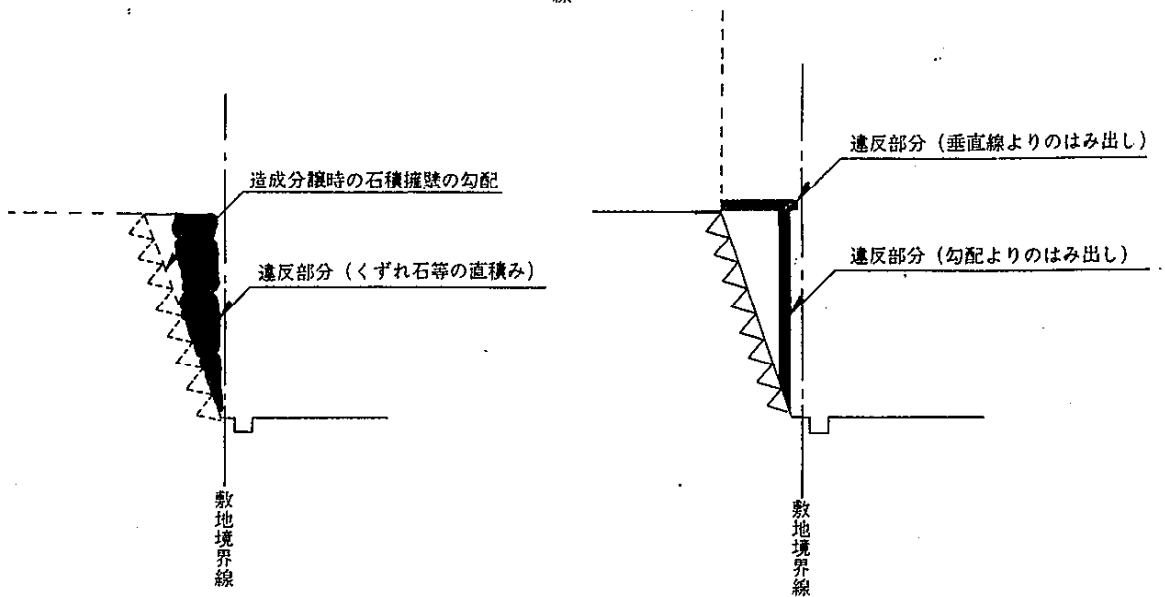
 - 6-ロ. 造成分譲時の石積擁壁の勾配よりはみ出してはなりません。



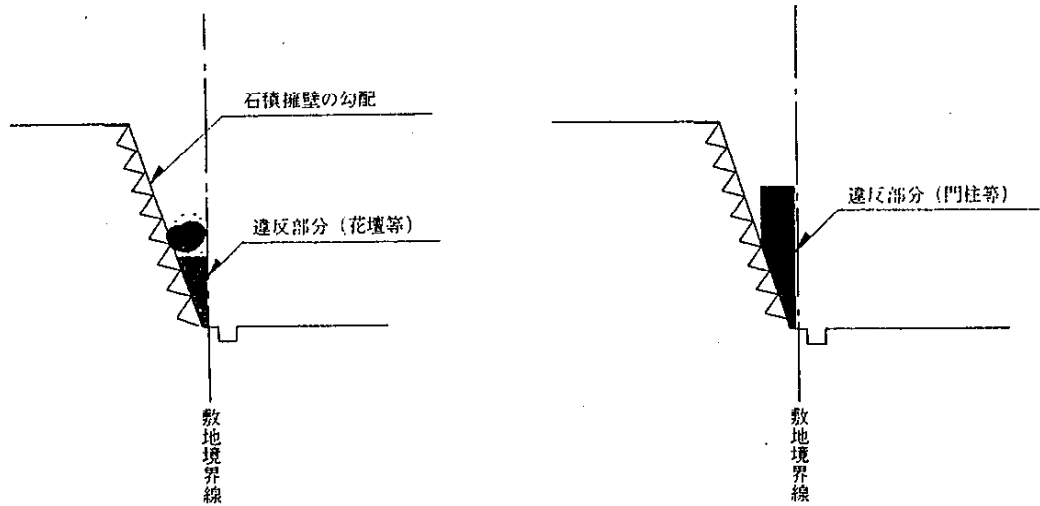
6-イ説明図



6-イ説明図

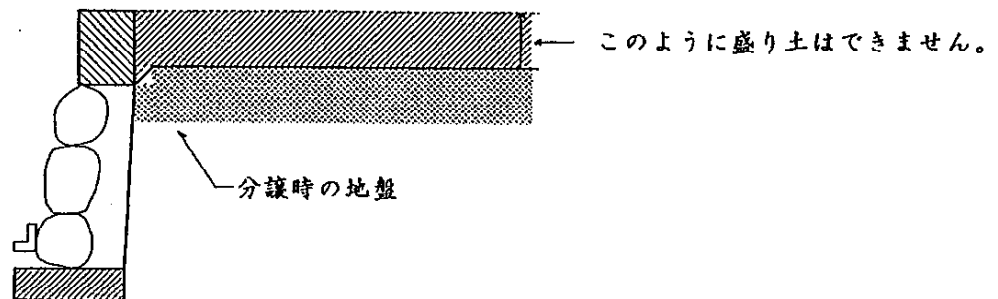


6-ロ説明図

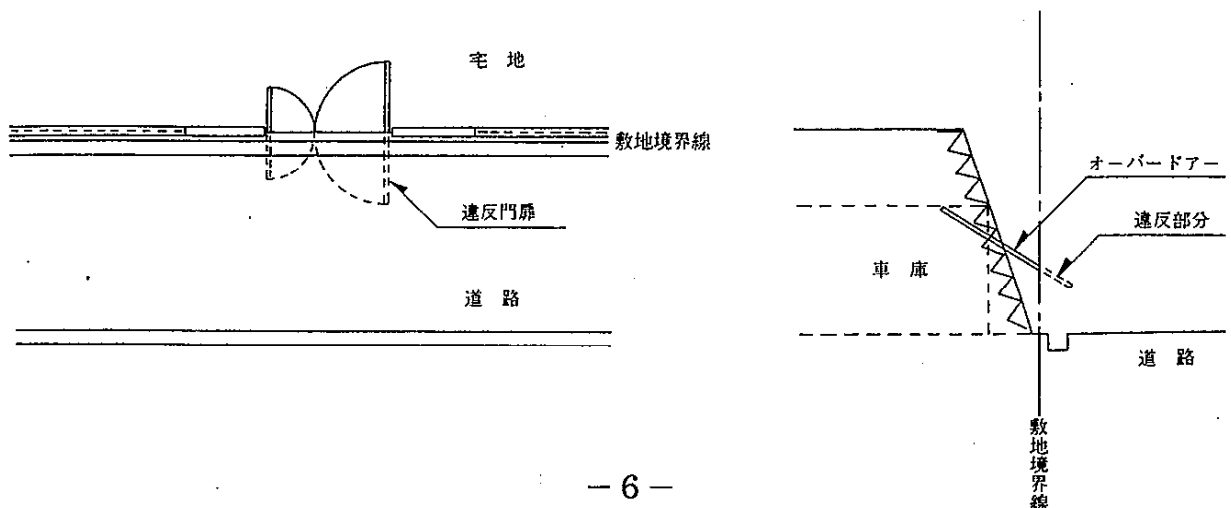


6-口説明図

7. 「造成分譲時の地盤面」の高さを変更してはなりません。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ありません。



8. 門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を越えないものとします。

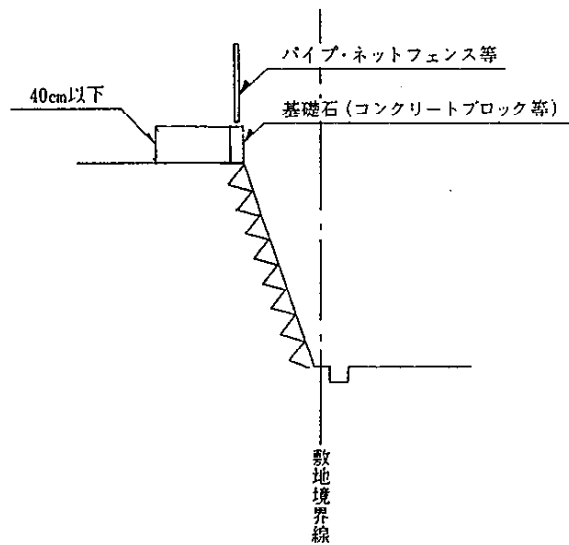


9. 建築物の色彩、形態は良好な住宅地に調和するものでなければなりません。

10. 道路の隅切部分を車庫の出入り口としてはなりません。

5. 道路から敷地への主たる出入り口を、別紙区画街路図面黄色着色道路並びに緑色、及び青色着色道路に面して設けてはなりません。車庫の出入り口も同様とします。

11. 敷地内の空地は樹木により極力緑化に努めるものとし、境界に面する垣、柵の構造は生垣又はパイプフェンス、ネットフェンスとし、見通し及び緑化の妨げとなる土塀、コンクリートブロック塀、板塀等にしてはなりません。但し、門柱及び意匠上これに付属する部分並びに天端高40センチ以下の上記フェンスの基礎石(コンクリートブロック等)はこの限りではありません。



12. 宅地内に設置する看板は50cm×40cm以下で、2枚までとします。

池田伏屋台第1住宅地区

建築協定承認申請書

建築協定第9条の規定により申請しますので承認願います。

申請日西暦 20 年 月 日

申請者住所 氏名	電話	-	-
設計者住所 氏名	電話	-	-
施工者住所 氏名	電話	-	-
建設地	池田市伏屋台1丁目		
予定工期	着工	20 年 月 日	
	完成	20 年 月 日	

受領 20 年 月 日
氏名

建築協定承認書

申請者
承認日 20 年 月 日
委員長氏名

記入欄の項目に数字を記入、又は該当するものに○印をお付けください。

建築の内容 新築 増築 改築 外構 その他 ()

建築協定項目	照合	記入欄
(1) 1区画1戸建ての住居専用住宅 又は兼用住宅		敷地面積 () m ² 延床面積 () m ² 建築面積 () m ²
(2) 階数・地階を除き2以下		() 階建て
(3) 建築物の高さ9m以下		高さ () m
(4) 外壁後退 黄色・緑色着色道路より1.8メートル 茶色着色道路より1.0メートル		後退距離 () m 後退距離 () m
(5) 石積擁壁の天端外端からはみ出し		あり なし
(6) 石積擁壁の勾配よりのはみ出し		あり なし
(7) 地盤高さの変更		あり なし
(8) 扉の開放時の越境		あり なし
(9) 開口部分の出入り口設置		あり なし
(10) 出入り口設置場所の制限		あり なし
(11) 土塀・ブロック塀の禁止		OK
(12) 良好な住宅地に調和する		OK
(13) 看板の大きさ		OK
		なし
		あり cm × cm

建築協定を遵守し、施工いたします。

氏名