

阪南市阪南スカイタウンB-10地区建築協定書

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69条及び阪南市建築協定に関する条例（平成6年条例第18号）第2条の規定に基づき、第7条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物（以下「建築物」という。）の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び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。

第2条（用語の定義）

本協定の用語の定義は、法及び法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

第3条（名称）

本協定は、阪南スカイタウンB-10地区建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

第4条（協定の締結）

本協定は、協定区域内における土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備、その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

第5条（協定の有効期間）

本協定の有効期間は、認可公告の日から起算して10年間とする。

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の廃止申し立てがないときには更に10年間更新されるものとし、以降この例による。

第6条（協定の変更及び廃止）

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について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ときは、法第76条の規定に基づき、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7条（協定区域）

本協定にかかる協定区域は、別紙に定める所在地番の通りとし、その範囲は、別記「阪南スカイタウンB-10地区建築協定区域図」（以下「区域図」という。）に示すとおりとする。

第8条（建築物等に関する基準）

協定区域内の建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 宅地の地盤面の高さは、原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫の築造による一部の変更はこの限りでない。
- (2) 敷地の区画は、協定締結時における区画に従い変更してはならない。ただし、2区画以上を1区画の用途に供する場合、又は第12条に定める運営委員会が本協定区域の環境に支障がないと認めた場合はこの限りでない。
- (3) 建築物の階数は、地上3階以下とする。
- (4) 建築物及び物置等の付属物の色彩、形態は、地区の環境に調和したものとしなければならない。
- (5) 建築物の屋根には、テレビアンテナ、無線アンテナ等を設置してはならない。
- (6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）から区域図に示す道路Aとの道路境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1.5m以上としなければならない。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）から区域図に示す道路Bとの道路境界線までの外壁の後退距離は、1m以上としなければならない。ただし、次の①又は②に該当する場合で生け垣で道路から隠蔽する場合はこの限りでない。
 - ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
 - ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合。
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）から隣地境界線までの外壁の後退距離は、1m以上としなければならない。ただし、次の①又は②に該当する場合はこの限りでない。
 - ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
 - ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合。
- (9) 区域図に示す道路Bに面する敷地の部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）にかき又はさくを設置する場合は、生け垣もしくは透視可能なフェンス（植栽で補完されたもの。）としなければならない。
- (10) 敷地内の空地は、樹木等により緑化に努めなければならない。
- (11) 石積及び擁壁の天端位置より外周境界方向の空間へ工作物を築造してはならない。ただし、軒又はひさし及び門柱並びに植栽に必要な工作物についてはこの限りでない。
- (12) 区域図に示す道路B及び道路Cに面して駐車場の出入口を設けてはならない。

第9条（公共施設等）

電気、ガス、上下水道等の公共施設その他これらに類する公益上必要な工作物及び建築物並びに、次に定める工作物及び建築物については、前条に定める制限は適用しない。

- (1) 巡査派出所、郵便局、集会所、公衆便所、公衆電話所、防火水槽及びバス停留所並びに電気通信、及びテレビ共同受信等の用に供する施設。
- (2) 協定区域内の土地及び建築物等の販売並びに建築工事等に使用する現地事務所及び看板。

第10条（違反者の措置）

第8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、第12条に定める運営委員会の決定に基づき、委員長は当該工事の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、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 前項の請求があった場合において、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。
- 3 本協定有効期間内における違反者に対する措置に関しては、期間満了後もなお効力を有する。

第11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、委員長は委員会の決定に基づきその強制履行又は違反建築物等の除去を、当該違反者の費用をもって、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 前項の提訴手続きに要する弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

第12条（運営委員会）

本協定を運営するため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、次の役員をもって構成するものとする。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名
委員	若干名

- 3 委員は、第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。
- 4 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、委員会及び協定者を代表する。
- 5 副委員長及び会計は委員の中から委員長が委嘱する。
- 6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。
- 7 会計は、本協定の経理に関する業務を処理する。
- 8 本協定に規定するもののほか、委員会の運営議事に関して必要な事項は別に定める。

第13条（委員の任期）

委員の任期は2年とする。

ただし、補欠による委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員の再任はこれを妨げない。

第14条（経費）

本協定の運営に必要な経費は、土地の所有者等全員が負担するものとする。

第15条（土地の所有者等の届出）

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、連名でその旨を委員長に届けなければならない。

第16条（行為の承認）

本協定区域内において、建築物の建築、工作物の設置等の行為を行おうとするものは、当該工事に着手する前に、委員会の承認を得なければならない。なお、法第6条第1項及び法第6条の2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。

第17条（補則）

本協定の解釈に疑義が生じた場合は、委員会の判断によるものとする。

付 則

（効力の発生）

1. 本協定は、認可公告の日から起算して3年以内において当該建築協定区域内の土地に、2以上の所有者等が存することとなった時から効力を発する。

（効力の継承）

2. 本協定は、認可公告の日以後において当該建築協定区域内の土地の所有者等となった者についてもその効力があるものとする。

（経過措置）

3. 委員会が設置されるまでの間、大阪府企業局又はこれにより選任されたものは、委員会の権限を有する。

■ 阪南スカイタウンB-10地区建築協定区域図

