

津雲台3・5丁目建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条およびこれに基づく吹田市建築協定条例（昭和48年吹田市条例第19号）第2条の規定に基づき、本協定に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、意匠又は建築設備に関する基準を定め、千里ニュータウン開発時の理念に基づき、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定は「津雲台3・5丁目建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域及び協定区域隣接地)

第5条 本協定の協定区域及び協定区域隣接地は、別添図面に表示する区域とする。

(建築物・敷地等の基準)

第6条 本協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、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. 建築物の用途は、周囲の住環境を損なわない一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。）とする。ただし、兼用住宅の場合は、当地区にふさわしいもので、住環境を損なわないもの（たとえば、個人指導の各種教室、個人経営の各種事務所、小規模のアトリエや工房など）とする。また、共同住宅、長屋住宅は認めない。
2. 階数は、地階を除き2以下とする。ただし、居住しない屋上は認める。
3. 敷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、造園および自動車車庫を建築するための切土および盛土についてはこの限りでない。また、本協定の発効以前に、当該地の隣接地両側がすでに盛土されている場合、当事者の申請により、隣接地のレベルまで盛土することを認める。
4. 建築物の敷地は、本協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割は原則として認めない。ただし、分割後の区画面積が220平方メートル以上確保され、かつ、第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を得た場合、または本協定の施行時において、すでに220平方メートル未満の場合はこの限りでない。

5. 道路に面する、あるいはそれに準ずる場所のブロック・板塀等の高さは、地盤面から2.2メートル以内とする。生垣・柵・フェンス等はこの限りでない。
6. 敷地内の空地は、樹木等により緑化に努める。また、建築物等の色彩、形態およ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。居住しない場合は、周囲の環境を損なわないよう、維持管理に努める。

(有効期間)

第7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。ただし本協定の有効期間満了の日の6ヵ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない時は、さらに10年間更新されるものとし、以後も引き続き同様にして10年ごとに更新される。

(建築計画協議書の提出)

第8条 本協定区域内において、建築物および附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。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するため、津雲台3・5丁目建築協定運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名
事務長	1名
委員	若干名

2. 委員は第4条に規定する土地所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者または共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
3. 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
4. 副委員長、事務長は、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、委員長に事故ある時は、これを代理する。
6. 事務長は、本協定の運営に関する経理・書記業務及び事務を処理する。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における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、連続2期までは妨げないものとする。

(経費)

第11条 本協定の運営に必要な経費は、別途定めるものとする。

(違反者に対する措置)

- 第12条 委員長は、第6条に違反した者（以下「違反者」という。）があった時は、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するための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時は、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
 3. 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

- 第13条 前条第1項に規定した請求があった場合において、違反者がある請求に従わない時は、委員長は、委員会の決定に基づき、その強制履行または違反建築物の除去を、違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
2. 前項の請求および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。

(土地の所有者等の届出)

- 第14条 土地の所有者等は、土地の所有権および借地権を移転し、もしくは、当該借地権を設定または廃止しようとする時は、あらかじめ当該移転また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長に届けなければならない。

(協定の変更および廃止)

- 第15条 本協定の内容を変更しようとする時は、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時は、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。

(効力の継承)

- 第16条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

(補則)

- 第17条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員会が別に定める。

附則

(適用の除外)

認可公告のあった日に、既に存する建築物または工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定は適用しない。
ただし、本協定の認可公告の日以後に、既存建築物を増築、改築、または移転する場合には、その増築、改築、または移転する部分について本協定を適用する。