

新千里南町 3 丁目住宅自治会地区景観形成協定

※私たちのまちは景観形成協定を結んでいます。建築をお考えの方は事前にご相談ください。

新千里南町 3 丁目住宅自治会は昭和 45 年 4 月に発足。

平成 12 年 4 月に景観形成協定が締結され、同年 9 月には豊中市都市景観条例に基づき、豊中市長による認定を受け、市の協力も得ながら活動しています。

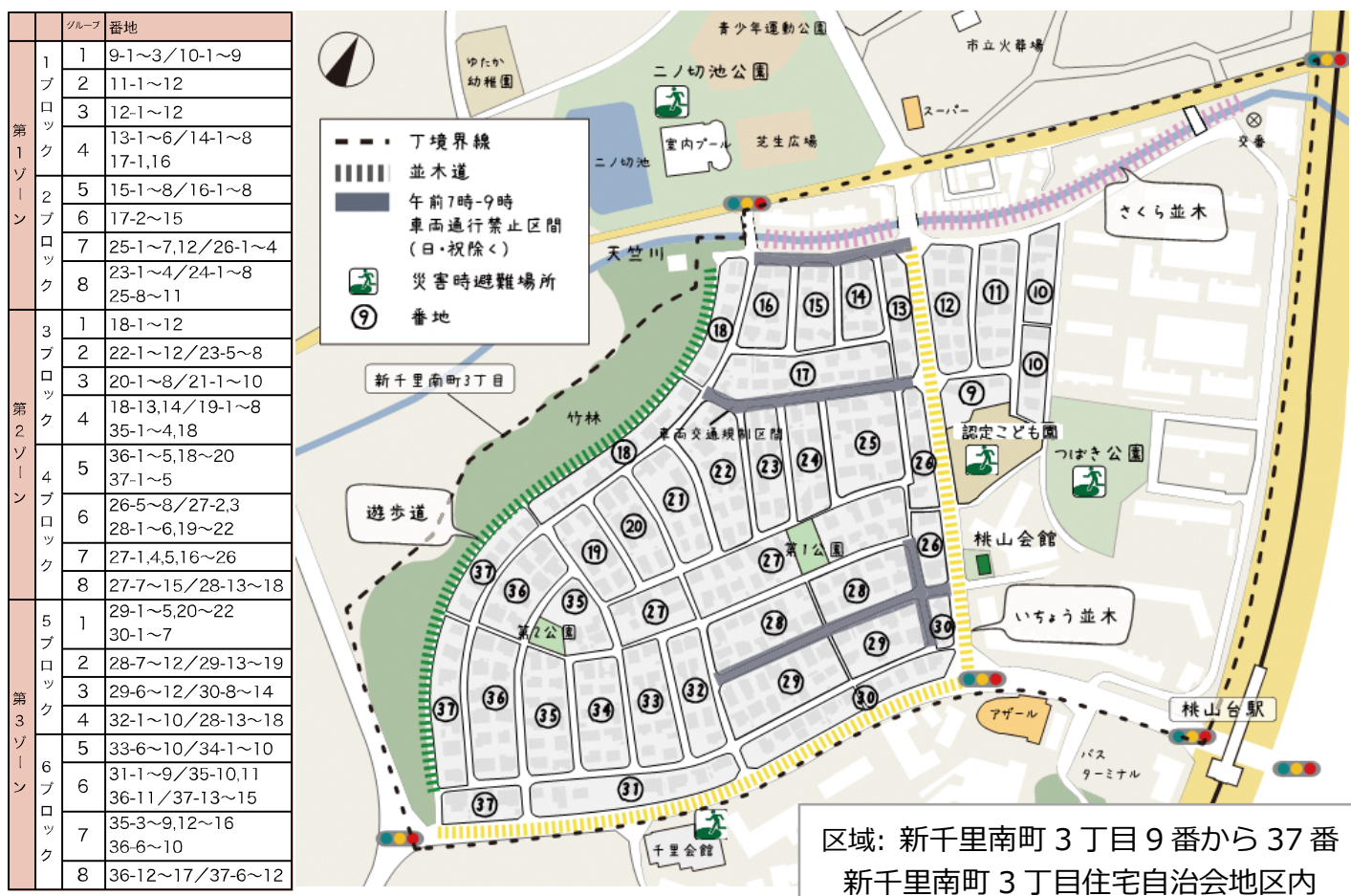
平成 16 年 3 月には、まちなみ保全活動に関して第 20 回大阪府まちづくり功労賞を受賞。

平成 19 年には、(財)住宅生産振興財団主催、国土交通省後援の第 3 回住まいのまちなみコンクールで住まいのまちなみ賞を受賞。

新たに居住する方には自治会へ入会していただく際に、景観形成協定の趣旨や活動内容の説明をさせていただきます。地区内で建物を建てる場合には、景観形成協定によって自治会が運営する環境委員会と協議することになります。建築主様 及び 不動産業者様に対しても、協定の趣旨・目的を十分に説明し、景観配慮のお願いをすることで、まちなみを保全しています。ご協力をお願い致します。

豊中市新千里南町 3 丁目住宅自治会 環境委員会

2018 年 8 月版



新千里南町 3 丁目住宅自治会地区 景観協定書

前 文

新千里南町 3 丁目住宅自治会では、千里ニュータウンの低層住区の一つとして 1969 年の分譲以来、今日まで良好な居住環境を守ることが出来ました。私たちは今、地区住民の総意をもって、この環境を保全するとともに、さらに「愛着と誇り」のもてる、そして「いつまでも住みつづけたい」と思うまちに育て、次代に引き継いでいくことをここに決意し、景観協定を締結するものです。

1. 目 的

本協定は、新千里南町 3 丁目住宅自治会地区における建築物の敷地、位置、形態、用途などやまちの美観などに関する基準を定め、本地区の良好な景観形成を図ることを目的とする。

2. 名 称

本協定は「新千里南町 3 丁目住宅自治会地区景観協定」と称する。

3. 区 域

本協定の区域は、豊中市新千里南町 3 丁目 9 番～37 番（別添区域図のとおり新千里南町 3 丁目住宅自治会地区内）とする。

4. 景観づくりの目標

本地区にふさわしい景観づくりを進めるために、「愛着と誇りをもって、次代に引き継げるまちなみを守り、育てる」を基本目標として定める。

5. 景観づくりの基準

本協定の景観づくりに関する基準は次に掲げるものとする。

(1) 建築物の用途

建築物は一戸建て専用住宅とする。

(2) 建築物の敷地

一区画に一住宅を原則とし、敷地の盛り土、切り土および区画の変更は禁止する。

(3) 建築物の規模

建築物の階数は地下を除き 2 階以下であること。ただし、地下に居室を設ける場合は、あらかじめ 6. の項に定める委員会と協議しなければならない。

(4) 建築物の壁面位置

- ア. 建築物の外壁または、これに代わる柱の面は、隣地境界線から 1.5 メートル以上後退させること。また、道路境界線から 2.0 メートル以上後退させること。ただし、物置やガレージなど（以下「付属物」という。）は除くものとする。
- イ. 建築物の 2 階部分の外壁または、これに代わる柱

の面は、東西線から 45 度以内にある北側隣地境界線までの距離を 3.0 メートル以上後退させること。ただし、北側が道路の場合は境界線からの距離を緩和することができる。

ウ. 付属物を隣地境界線に接近して建てる場合は、あらかじめ委員会と協議しなければならない。

(5) 建築物などの意匠・形態

建築物(付属物を含む)や門、塀、擁壁などは、地域の特性や周辺との調和に留意した意匠、形態なるよう工夫すること。

(6) 敷地の演出

ア. 敷地に位置する塀の高さは 1.3 メートル以下とし、通行人に威圧感を与えないよう出来るだけ生け垣やフェンスなどにする。

イ. 玄関廻りや塀は、花や緑などで積極的に演出する。

ウ. 擁壁や法面の緑化を行い、快適な歩行者空間をつくり出すよう工夫する。

(7) 駐車場の確保

自己の所有する自動車は自己の敷地内に駐車保管出来るよう、一戸当たり一台以上の駐車場を確保する。

(8) 広告物などの掲出

快適な居住環境維持のため、広告塔、看板、掲示物、ポスターなどの無秩序な掲出を禁止する。

(9) めいわく行為の防止

地域の安全で快適な生活環境を守るため、違反駐車やアイドリングなどめいわく行為の防止に努める。

(10) ごみ置き場・側溝などの清掃

ごみの持ち出しは収集日当日とし、収集後の清掃および各自宅周辺の側溝などの清掃を慣行し、まちの美観維持に努める。

(11) 街路樹の保護

地域住民はもとより、近隣の人々にも永く親しまれてきた地区周辺の街路樹を大切にする。

(12) これらの基準のうち、委員会が特に景観形成

上問題がないと判断した場合は、この基準の限りではない。

6. 環境委員会

- (1) 本協定の目的に掲げる地域の景観形成を図るため、地区住民などの自主管理運営組織である「新千里南町 3 丁目住宅自治会地区環境委員会」（以下「委員会」という。）が本協定に定める内容に基づき自主管理を行う。

- (2) 委員会の設置および運営は、別に定める「新千里南町 3 丁目住宅自治会地区環境委員会設置要領」に基づき実施する。

7. 委員会との事前協議

「景観づくりの基準」にかかる行為のうち、建築行為な

どを行う場合は、事前に委員会と協議を行わなければならない。

8. 協定の適用

本協定は、当該区域内において適用するものとし、疑義が生じた場合は、環境委員会と協議する。

9. 協定に違反した場合の措置

本協定に違反すると委員会が判断した場合は、違反者に対して適当な方法で注意を促し、改善措置がとられるよう努める。

10. 協定の有効期間

本協定の有効期間は、本協定を締結した者の過半数による同意をしない旨の意思表示がない限り継続されるものとする。

11. 協定の変更・廃止

本協定の内容について変更、または廃止する必要があると認める時は、本協定を締結した者の5分の4以上の同意を得て変更し、または廃止することが出来る。

補 則

本協定に規定するもののほか、各事項の細目については、必要に応じて別に定めるものとする。

2000年（平成12年）4月22日締結

新千里南町3丁目住宅自治会 地区環境委員会設置要領

（ 趣 旨 ）

第1条

この要領は、新千里南町3丁目住宅自治会地区景観協定（以下「協定」という。）6.(2)の規定に基づき、新千里南町3丁目住宅自治会地区環境委員会（以下「委員会」という。）の組織、運営および議事に関し必要な事項を定めるものとする。

（ 所掌事務 ）

第2条

委員会は、次の各号に掲げる事項について調査審議し、その意見を調整するものとする。

- (1) 協定の自主管理に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、委員長が必要と認める事項。

（ 組 織 ）

第3条

委員会は、委員15名以内で組織し、次の役員を置く。

- 1) 委員長 1名（自治会長兼任）
- 2) 副委員長 4名（各ゾーンから1名）
- 3) 幹事 3名（各ゾーンから1名）

- 4) 総務 1名
- 5) 残留委員 若干名

（ 委員および役員の選任 ）

第4条

- 1 委員の任期は1年とする。ただし、再任は妨げない。
- 2 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、委員の中から互選し、これに充てる。

（ 役員の辞任 ）

第5条

委員が辞任しようとするときは、委員会の承認を受けなければならない。

（ 役員の職務 ）

第6条

- 1 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。
- 2 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の指名する副委員長が、その職務を代理する。

（ 会 議 ）

第7条

- 1 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。
- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ委員会を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 役員会は、必要に応じ委員長が招集し、委員長が議長となる。

（ 除 斥 ）

第8条

議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができない。

（ 関係者の出席等 ）

第9条

委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

（ 遵守義務 ）

第10条

- 1 委員会が、所掌事務を遂行するに当たっては、景観協定の目的に鑑み、居住者等の生活感情をも考慮してそれを行わなければならない。
- 2 協議のととのった事項については、委員長はその結果を速やかに関係者に報告、または連絡しなければならない。
- 3 委員は、委員会で知り得た事項を漏らしてはならない。委員を退いた後も、また同様とする。

（ 委 任 ）

第11条

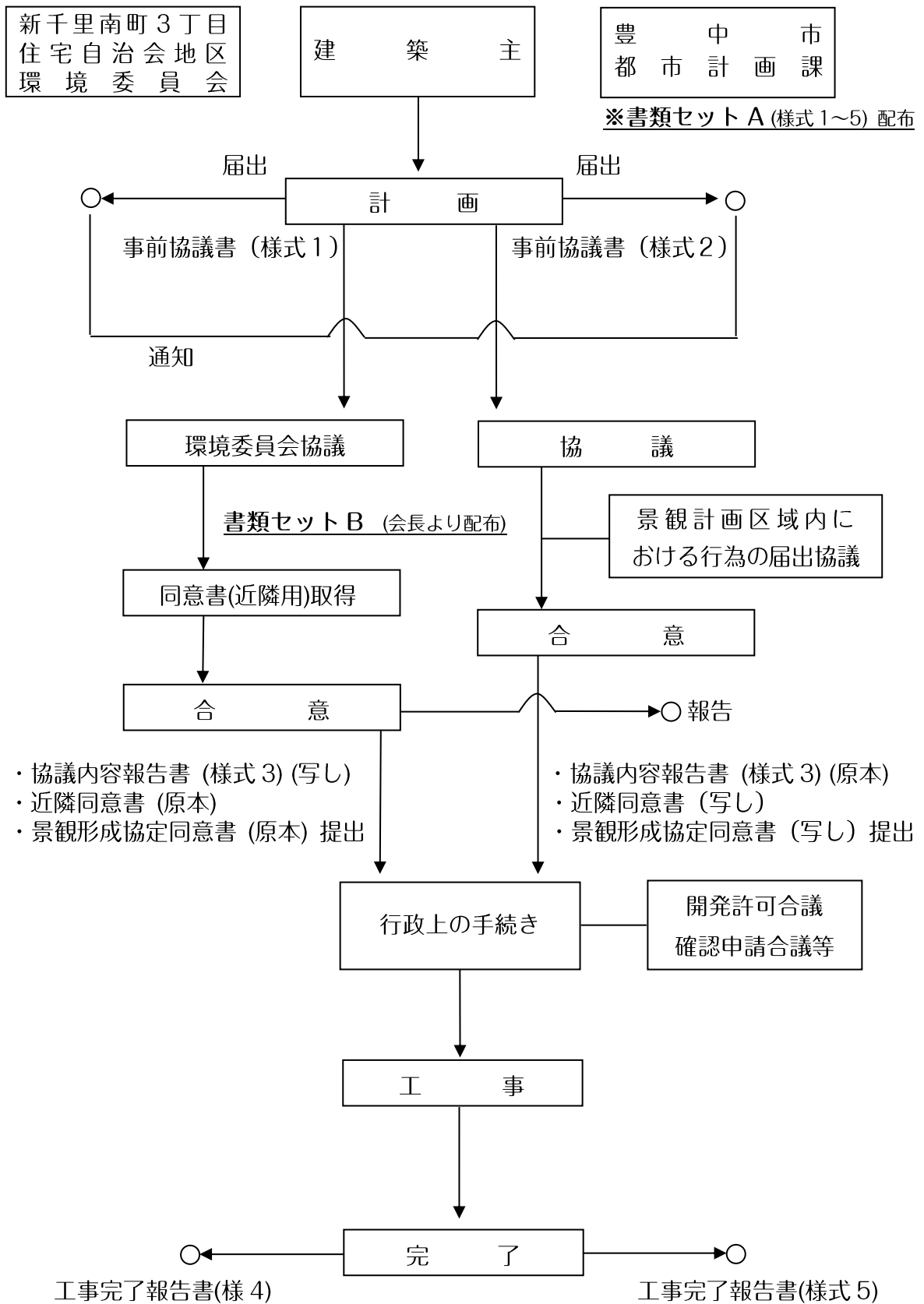
この要領に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は委員長が定める。

附 則

この要領は、2000年（平成12年）4月22日から実施する。

① 新千里南町 3 丁目住宅自治会地区景観形成協定 協議の流れ

2018 年 8 月版



② 新千里南町3丁目住宅自治会地区景観形成協定の流れと確認事項

2018年8月版

建築関係者の方へ

1. 設計 **■ 1. 景観づくりの基準** をクリアしているか確認の上、設計をお願いします。

2. 家を新築する旨の報告事項（会長対応）

- ① 新築する土地の住所
- ② 施主様のお名前・現住所（地域がわかればよい）
- ③ 建築業者様名
- ④ 環境委員会に関する連絡先
- ⑤ 書類セットA（様式1～5 豊中市役所配布）

書類セットA（様式1～5 豊中市役所配布）

- ・景観協定パンフレット・チェックシート・住宅地図
- ・新千里南町自治会地区景観形成協定協議の流れ
- ・同上 事前協議書（様式1）自治会提出用
- ・同上 事前協議書（様式2）市役所提出用
- ・同上 協議内容報告書（様式3）市役所提出用
- ・同上 工事完了報告書（様式4）自治会提出用
- ・同上 工事完了報告書（様式5）市役所提出用

※環境委員会との協議と並行して、豊中市役所へも事前協議書と添付書類を提出してください。

3. 環境委員会の開催（環境委員対応） 30分～1時間程度

- (1) 次ページ記載の **■ 2. 事前協議書 添付書類** を6部ほど、環境委員会の場にご持参ください。うち1部を【事前協議書（様式1）】とともに自治会が保管いたします。
- (2) **■ 2. 事前協議書 添付書類** は **■ 1. 景観づくりの基準** を満たしていることを図面の中に落とし込み、委員に対し新築物件の説明をお願いします。景観委員は、チェックリストを元に図面の確認。不明点は質問させていただきます。
- (3) **■ 3. その他確認事項** は、近隣住民の対応及び安全について必要です。特に **工事期間中の注意事項** に関しては、これから南町三丁目住宅にお住まいになれる、御社にとっての施主様が気持ちよく、引っ越ししてこられるようにご協力をお願いいたします。

※ 環境委員会の目的は、新築物件が景観形成協定を満たした建物であるかどうかを確認するためと、以後の住民トラブルをなくすためのものです。

●環境委員の同意を得たら

書類セットBを会長からお渡しします。

●同意を得れなかった場合

再度、施主様と検討をお願いします。
内容により、再度、環境委員会を開催。

書類セットB（会長より）

- ・新千里南町自治会地区建築申し合わせ事項
- ・住宅建築に関するお願い提出書類について
- ・新千里南町自治会地区景観形成協定協議の流れ
- ・同意書(近隣用) ※必要枚数コピーして使用
- ・同意書(景観形成協定用)
- ・住宅地図(進入禁止説明用)
- ・景観形成協定パンフレット

4. 近隣同意書取得 対応（副会長、会長 応相談） 同意書(近隣用)は必要枚数コピー

近隣住民の方のところにも、必ず **■ 2. 事前協議書 添付書類** を持参し、説明と同意書取得をお願いいたします。その際の対応は担当ゾーンの副会長となります。

5. 協議内容報告書(様式3) 対応（会長対応）

提出書類(主に同意書)が揃っていること、修正箇所が訂正されていることを再度確認。

問題がなければ、会長が【協議内容報告書(様式3)】の書類に署名捺印。※コピー自治会保管

6. 協議内容報告書(様式3) (写し)・近隣同意書(原本)・景観形成協定同意書(原本)を会長へ提出

7. 協議内容報告書(様式3) (原本)・近隣同意書(写し)・景観形成協定同意書(写し)を市役所に提出

③ 新千里南町 3 丁目住宅自治会地区景観形成協定 チェックリスト

2018年8月版

■ 1. 景観づくりの基準 (みなみまち3丁目住宅のしおり P24～P26 記載)

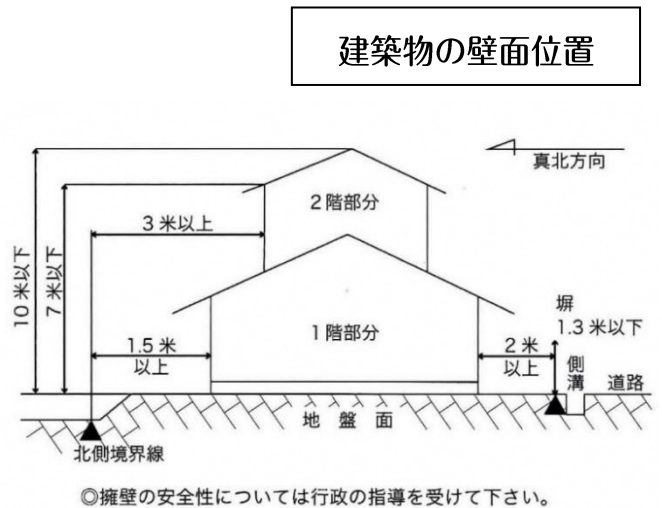
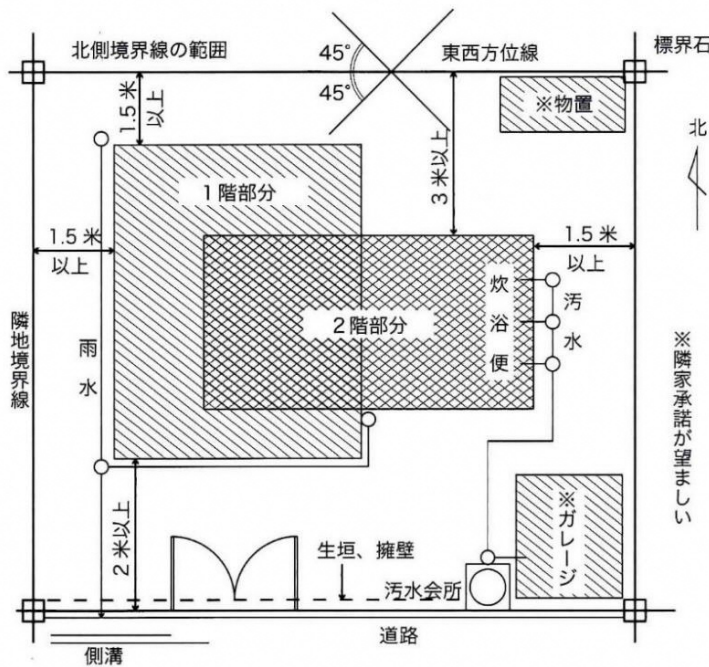
- 建ぺい率 40% 容積率 80%
- ① 一戸建て専用住宅 (住宅以外の利用の有無)
- ② 一区画一住宅 (敷地の盛土、切土及び区画変更の禁止)
- ③ 2階建て以下 (建物高さ 10m以下 P26 参照)
 - 地下室設置の有無 (有の場合は、要協議)
- ④ 建築物壁面位置 (P26 参照)
 - 隣地境界線から 1.5m 以上後退
 - 道路境界線から 2.0m以上後退
 - 2階部分北側隣地境界線から 3.0m以上後退 (東西線から 45度以内)
 - 付属建物の有無 (有の場合は、要協議)
- ⑤ 周辺と調和のとれたデザイン (建築物、門、塀、擁壁等)
- ⑥ 敷地の演出
 - 塀の高さ 1.3m 以下 (P26 参照)
 - 植栽計画の確認 (落葉樹はできるだけ避ける)
 - 塀、擁壁の構造 (圧迫感の軽減、安全性)
- ⑦ 駐車場の確保 (1台以上)
- ⑧ 看板、広告物掲示、設置の禁止

■ 2. 事前協議書 添付書類

- 付近見取り図 / 平面配置図 / 立面図 ⇨ 主要な材料、仕上げ、色彩等を図面に表示
- 外構図 ⇨ 植栽配置及び塀、床仕上げ等材料、仕上げ、色彩等を図面に表示
- 土地利用計画図
- その他 近隣住民の安心・安全確認のための必要書類
 - 建物完成パース (着色)
 - 矩計図かなばかりずもしくは建物断面図 ⇨ 地下への居室設置、2階以上への居室設置禁止の確認に必要
 - 工事工程表 (概要) ⇨ 解体工事等騒音・振動工事、重機・大型車両利用工事の説明に必要
 - 仮設計画の概要 ⇨ 安全対策、騒音・振動・粉塵対策、工事車両の管理、ガードマン設置の有無等確認のために必要

■ 3. その他確認事項

- 工事期間 (工程表 概要の提出) 解体前に近隣へのお声がけ
- 工事期間中の注意事項
 - 工事車両の管理 (道路への駐車台数、駐車位置を近隣に配慮)
 - 通学時間帯の工事車両通行について (AM7:00～AM9:00 は、許可車両以外の走行禁止)
 - 安全対策 (クレーン等重機利用時または、大規模資材搬入時のガードマン設置)
 - 騒音、振動、臭気 (工法、防音対応、塗料等の飛散防止)
 - 既存の家の解体時には、必ず防護シートをすること。(粉塵対策)
 - 作業時間の確認 (早朝、夜間の工事、日曜、祝日の工事)



新築予定の近隣住民の皆様へ

環境委員会で承認された後、建築会社の担当者が、近隣新築の際の同意を得るために

- 2. 事前協議書 添付書類を持参の上、説明に来られます。
- 1. 景観づくりの基準を満たしているか ■ 3. その他確認事項 についても確認いただき説明に納得ができれば同意の捺印をお願いいたします。

担当ゾーンの副会長が中心となり、相談に乗ります。

会長・該当グループの幹事さんやご近所さんにも協力いただいでください。

なお、住宅宿泊事業法施行後の「新千里南町3丁目住宅自治会地区」
における景観形成協定で規定する建築物の用途等については、都市
計画課・景観形成係までお問合せください。