

※建築協定書に定める詳しい内容は、各地区の運営委員会にお問合せください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

藤阪天神町住宅地区 建築協定書

第1条 (名称)

この協定は、藤阪天神町住宅地区建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

第2条 (目的)

本協定は、建築基準法（昭和25年法律201号。以下「法」という。）第4章及び枚方市建築協定に関する条例（昭和47年枚方市条例第22号）第2条の規定に基づき、第7条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における建築物等の敷地、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、増進する事を目的とする。

第3条 (用語の定義)

本協定の用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによる。

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。（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、枚方市長の認可の日から起算して3年以内に於いて協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から20年間とする。但し、有効期間の満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがないときにはさらに10年間更新されるものとする。

2. 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、期間満了後もなおその効力を有する。

第6条 (協定の変更及び廃止)

本協定に係る協定区域、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、枚方市長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もってその旨を定め、枚方市長の認可を受けなければならない。

第7条 (協定区域)

本協定の対象となる協定区域は、枚方市藤阪天神町4620番5の一部とし、その範囲は、別途添付区域図に示す区画区域とする。

第8条 (建築物等に関する基準)

協定区域内に於ける建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次に定める基準によらなければならない。

- ア. 宅地の地盤面の高さは、原則として現状地盤面を変更してはならない。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ない。現状地盤面とは、本協定の締結時（以下「締結時」という。）における地盤面をいう。
- イ. 建築物の用途は戸建専用住宅とし、締結時における1区画に1戸建とする。

※建築協定書に定める詳しい内容は、各地区の運営委員会にお問合せください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

- 但し、建築物に付属する物置、車庫等に付いてはこの限りではない。又敷地の区画は、締結時における区画に従い変更してはならない。但し2区画以上を1区画の用途に供する等、区画面積を拡大する場合はこの限りではない。
- ウ. 建築物の階数は、地上2階以下とし、又、最高の高さは、各区画の地盤面より10m以下とする。
- エ. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。
- オ. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。
- カ. 建築物（既設の箱型擁壁による地下車庫及びカーポートを除く）の外壁又は此れに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退の距離」という。）は、道路境界線及び隣地境界線より1m以上後退しなければならない。
- キ. 外柵はパイプフェンス等では良いが、緑化の妨げとなるコンクリートブロック塀等にしてはならない。但し、境界線に沿った車庫や、道路沿いの門柱及び意匠上此れに付属する部分並びに天端高40cm以下のパイプフェンスの基礎はこの限りではない。
- ク. 建築物等の色彩、形態及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。

第9条（緑化に関する事項）

敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとする。

第10条（委員会の承認）

協定区域内に於ける建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをしようとする場合は当該工事に着手する前に第15条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）に建築計画の申請書を提出して其の承認を受けなければならない。尚、法第6条第1項に規定する確認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11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又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出なければならない。

第12条（協定の効力の継承）

本協定は、枚方市長の認可があった日以降に協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても其の効力を有する。

第13条（違反者の措置）

本協定の規定に違反する者があった場合は、委員会の決定に基づき、委員長は、当該土地の所有者等に対して、当該工事の施工の停止を請求し、且つ、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為に必要な措置をとることを請求することができるものとする。

2. 前項の請求があった場合には、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

第14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、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、委員長は、その強制執行又は当該土地の所有者等の費用をも

※建築協定書に定める詳しい内容は、各地区の運営委員会にお問合せください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

って第3者に違反建築物の除去等をなさせることを裁判所に請求することができるものとする。

2. 前項の提訴手続き等に要する裁判費用、弁護士報酬その他一切の費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

3. 第1項の第一審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

第15条 (委員会)

本協定を運営するため、委員会を置く。

2. 委員は、土地の所有者等の互選とする。

3. 委員の選任に係る議決権については、本協定における各区画毎に1とする。

尚、複数の土地の所有権等が存する場合であっても、当該土地の議決権は1とする。

4. 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員による委員の任期は、前任者の任期の残任期間とする。

5. 委員の再任は、妨げないものとする。

第16条 (役員)

委員会に、次の通り役員を置く。

(1) 委員長 1人

(2) 副委員長 2人

(3) 会計 1人

(4) 委員 若干名

2. 委員長は、委員の互選による。

3. 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4. 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が指名する。

5. 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故ある時は、その職務を代理する。

6. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。

第17条 (経費)

こ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18条 (委任)

本協定書に規定するもののほか、本協定の実施に必要な事項は、委員会が別に定める。

2. 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。

附 則

1. 本協定は、協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった時から効力を生ずる。

2. 委員会が設置されるまでの間、認可があった日から一定期間に限り、当地区を株式会社ゼネラルコレクターより継承する者は本協定における委員会の運営に助言を行う。尚、委員会の設置後はこの限りではない。本協定には「建築協定区域」であることを明確にできる標示板を、設置すること。

3. 本協定書は、2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員長が保管の上、協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。