

※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。

津田山手ビスタヒルズくにみの丘地区建築協定

(協定の名称)

第1条 この協定は、「津田山手ビスタヒルズくにみの丘地区建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(目的)

第2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4章及びこれに基づく枚方市建築協定条例（昭和47年枚方市条例第22号）第2条の規定に基づき、本協定第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備に関する基準を定め、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3条 この協定における用語の意義は、建築基準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。

(協定の締結)

第4条 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。

(協定区域)

第5条 本協定の対象となる区域は、枚方市津田山手1丁目15番13～102とし、その範囲は別添区域図（別紙①）に示す区域とする。

(建築物の基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準を満たさなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。
- (2) 建築物の敷地は、最低130㎡以上とし、本協定の締結時の別添区画図（別紙②）に示す範囲とし、敷地の分割はできないものとする。
- (3) 建築物に高さは地盤面から11メートル、軒の高さは9メートルをそれぞれ超えないものとする。
- (4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、原則として建物完了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を建築し、又は築造するための盛土及び切土については、この限りではない。
- (6) 本協定の締結時に築造されている石積などの擁壁天立端位置より外周境界方向への人工地盤等の工作物を張り出してはならない。また、当該擁壁の上にブロックを積むなどしてその高さを変更してはならない。

※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。

- (7) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線（歩行者専用道路との境界線を除く。）までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）の最低限度は1メートルとする。
ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
- ①物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
 - ②外壁等又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
 - ③建築物に付属する車庫の用途に供し、床面積の合計が7平方メートル以内であること。
- (8) 建ぺい率は、10分の6以下とすること。
ただし、建築基準法53条第3項第2号に該当する場合はこの限りではない。
- (9) 容積率は10分の12以下とすること。
- (10) 道路に面するかき又はさくの構造は、コンクリートブロック塀その他これらに類するものを築造してはならない。又、道路に面する側に設ける場合は、道路境界線までの離隔距離は65センチメートル以上とし、併せて道路沿いには65センチメートル以上の植栽帯を設けること。
ただし、ごみ置場の目隠し塀等はこの限りではない。

（販売事務所等）

第7条 協定区域内の土地及び建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等については、前条に定める制限は適用しない。

（協定の有効期間）

- 第8条 本協定の有効期間は、建築基準法第73条第2項の規定による枚方市長の認可の公告があった日から効力を発し、当該公告の日から起算して20年間効力を有する。ただし、有効期間の満了の日の6カ月前までに、土地の所有者等から廃止の申し立てがないときには、更に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。

（建築基準の協議）

第9条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築又は大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、本協定第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）に建築協定認可申請書を提出してその承認を受けなければならない。なお、建築基準法第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10条 本協定の運営に関する事項を処理するため、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 1名
会計 1名
委員 若干名

- 2 委員は、土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、そのうち1人を代表者として選任する。

※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。

- 3 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、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、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、委員長に事故あるときは、これを代理する。
- 6 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

- 第11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、妨げないものとする。

(経費)

- 第12条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(違反者に対する措置)

- 第13条 委員長は、第6条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、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、当該違反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ときは、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ついては、有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

(裁判所への提訴)

- 第14条 前条第1項の請求があった場合において、違反者は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、違反者に対してその強制履行又は違反建築物の除去等を違反者の費用をもって第三者になさしめることを裁判所に請求することができる。
- 2 前項の請求及び訴訟並びにこれら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。
 - 3 第1項の第一審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

(土地の所有者等の届出)

- 第15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賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定又は廃止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、連名にてその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更及び廃止)

- 第16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、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。

※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。

(効力の承継)

第17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。

(委任)

第18条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

付 則

- 1 この協定は、枚方市長の認可の公告があった日より効力を発する。
- 2 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。
- 3 この協定区域には、「建築協定区域」であることを明確に確認できる表示を行う。