

※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。

オーベルジュコート長尾東住宅地区 建築協定書

(目 的)

第1条 この協定は、『オーベルジュコート長尾東住宅地区建築協定』（以下『本協定』という。）と称する。

第2条 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3条に定める区域（以下『協定区域』という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結し、オーベルジュコート長尾東住宅地区としての良好な住環境を高度に維持増進することを目的とする。

(協 定 区 域)

第3条 本協定の対象となる区域は、枚方市長尾東町3丁目地区のうち、別添区域図に掲げる区画区域とする。

(用 語 の 定 義)

第4条 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）に定めるところによる。

(協 定 の 締 結)

第5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為設定された事が明らかな物を除く。以下『借地権』という。）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。

(協定の有効期間)

第6条 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年以内にお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10年間とする。ただし、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から廃止の申し立てがない時には更に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。

(協定の効力)

第7条 本協定は、前条の協定による効力発生後に於いて、協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第8条 本協定の協定区域、建築物等に関する基準、有効期間、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時には、土地所有者等の全員の合意を持ってその旨を定め、これを枚方市長に申請し、その認可を受けなければならない。

2 本協定書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、その旨を定めこれを枚方市長に申請し、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。

(建築物等に関する基準)

- 第9条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準に依らなければならない。
- (1) 建築物の敷地は、この協定締結時の別添区域図に示す区画とし、その区画を変更する事は、できない。ただし、2区画以上を1区画の用途に供する場合は、この限りではない。
 - (2) 建築物の用途は、1区画の1戸建て専用住宅（1棟形式による2世帯住宅を含む）及び付属する建築物とする。ただし、次に掲げる用途のいずれかを兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、これらの用途に供する床面積の合計が50㎡以下のものについてはこの限りではない。
 - ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは、喫茶店
 - ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
 - オ 自家販売のために食品製造（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
 - カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
 - (3) 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その建築面積の合計とする。以下この号について同じ。）の敷地面積に対する割合は、10分の4以下とする。（ただし角地緩和に該当する物件については、その適用を受けることができる。）
 - (4) 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その延べ面積の合計とする。以下この号について同じ。）の敷地面積に対する割合は、10分の8以下とする。
 - (5) 建築物等の高さは、協定締結時の地盤から最高の高さ10m以下とし、かつ軒の高さは7m以下とする。
 - (6) 後退について、外壁後退を行わなければならない。後退距離については、隣地境界線より0.50m以上とする。
 - (7) 敷地地盤高について、協定締結時の地盤高を原則として変更できないものとする。ただし、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。
 - (8) 建物の意匠・色彩
 - ア 壁面の色は極端に鮮やかな色や、暗過ぎる色などの使用を控え、周辺と調和する色を使用する。
 - (9) 屋外広告物は、美観・風致を害さない自己用とし、屋上には設けない。

※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。

(緑化に関する基準)

第10条 協定区域内の敷地の緑化について、次の各号に定める基準に依らなければならない。

- (1) 協定区域内の敷地について、緑化に努めなければならない。
- (2) 緑化については、中・高木を植え、尚かつ道路に面する部分の緑化に努めるにする。

(運営委員会の承認)

第11条 協定区域内に建築物を建築しようとする場合、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、その承認をえるものとする。なお、建築基準法の建築確認申請が必要な場合は、委員会の承認後に申請するものとする。

(土地所有者等の届出)

第12条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転した時は速やかにその旨を第15条に定める委員会に届け出なければならない。

(協定違反者の措置)

第13条 第9条の規定に違反するもの(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、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為に必要な措置をとる事を請求することができる。

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

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求があった場合に於いて、当該土地の所有者等がその請求に従わない時は、委員長はその強制履行又は違反建築物の除去等を当該土地の所有者の費用をもって、第三者にこれを為させる事を裁判所に請求する事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その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第15条 本協定の運営の為、委員会を設置し、委員長1人、副委員長1人、会計委員1人及び委員若干人の役員を置く。

- 2 委員は、土地の所有者等の互選とする。共有者がある場合には、うち1人を互選とする。
- 3 委員長、副委員長及び会計委員は、委員の互選により定める。
- 4 委員長は、協定運営のための事務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故がある時には、その業務を代理する。
- 6 会計委員は、委員会の経理業務を処理する。

※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。

(委員 の 任 期)

- 第16条 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、前任者の任期の残存期間とする。
- 2 委員の再任は、妨げないものとする。

(経 費)

- 第17条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担する。

(補 則)

- 第18条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員会に関して必要な事項は、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。

(付 則)

- 1 本協定は、認可公告のあった日から起算して3年以内にお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になった時から効力を発する。
- 2 本協定の効力が発生してから第15条に定める委員会が設置されるまでの間、第11条に定める職務は（開発事業者）が代行する。
- 3 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。
- 4 本協定書は、3部作成し、2部を枚方市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。