

※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。

東香里京阪住宅地区 建築協定

(名 称)

第1条 この協定は、「東香里京阪住宅地区建築協定」(以下「協定」という。)と称する。

(目 的)

第2条 この協定は、平成7年に締結し、実施してきた「東香里京阪住宅地区建築協定」の主旨を尊重し継続させるために、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第4章およ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、この協定第8条の規定による区域(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を協定し、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4条 この協定は、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かなものを除く。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5条 この協定の有効期間は、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10年間効力を有する。ただし、期間満了の日から60日前までに土地の所有者等の過半数の廃止申立てがないときは、さらに10年間更新されるものとする。

2 この協定の有効期間内における第9条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)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。

(協定効力の継承)

第6条 この協定は、前条の規定による効力発生後において、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。

※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。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定の協定区域、建築物に関する基準、有効期間、違反者があった場合の措置又は建築協定区域隣接地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、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 この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、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。

(協定区域)

第8条 この協定の対象となる区域は、枚方市東香里1丁目及び2丁目のうち、別添東香里京阪住宅地区建築協定区域図(以下「区域図」という。)に掲げる区域とする。

(建築物に関する基準)

第9条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各項に定める基準によらなければならない。

2 協定区域内の住宅地区については、次の各号に定めるところによる。

(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する。

(2) 前号の区画にかかわらず、分割後の敷地の最小区画面積を165㎡以上確保するとき、又は周囲の住宅環境に調和した計画で第16条に定める運営委員会(以下「運営委員会」という。)と協議し、その承諾を得たときは分割することができる。

(3) 建築物の用途は、1区画に1戸建て専用住宅(1棟形式による2世帯住宅を含む)又は兼用住宅(次号に定めるものをいう)及び付属する建築物とする。

(4) 兼用住宅は、協定区域に適したものであり、周囲の住宅環境に配慮されたもので、運営委員会の承認を受け、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、次のいずれかの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないものとする。

イ 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用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の敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)

ロ 華道教室、茶道教室その他のこれらに類する用途。

(5) 建築物の高さは、本協定の締結時の地盤面から10m以下とし、軒の高さは7m以下とする。

(6) 建築物の外壁面は、隣地境界線から0.9m以上後退するものとする。ただし、独立した物置、簡易な車庫、地下車庫その他これらに類するもの又は建築物の一部で、バルコニー、物干し場その他これらに類する用途に供するものについては、この限りではない。

(7) この協定の締結時に築造されている敷地の地盤面の高さは、変更してはならない。ただし、付属車庫、外構、造園等については、この限りではない。

(8) 太陽光発電パネル及びその他これらに類するものは、設置の際に建築物の最高部を超えないものとする。(平屋根に設置する場合も最高の部分の高さは、地盤面から10m以下とする。)

※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。

- (9) 機械式駐車装置は設置できないものとする。(但し建築協定区域内の老人福祉施設地区についてはこの限りではない。)
 - (10) 室外機等(空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備)を設置する場合には、周辺に配慮した位置に設置する計画とするよう努める。
- 3 建築協定区域内の老人福祉施設地区については、次の各号に定めたところによる。
- (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する。
 - (2) 建築物の高さは、最高の高さ10m以下とし、軒の高さは7m以下とする。
 - (3) 建築物の外壁面は、隣接地の境界線から、現状の後退距離を確保するものとする。

(建築協定区域隣接地)

- 第10条 法第4章の規定により、協定区域に隣接する区域であって、目的達成のために建築協定認可後において協定区域内の土地の所有者等が協定区域となることを希望する区域(以下「建築協定区域隣接地」という。)を設ける。
- 2 建築協定区域隣接地となる区域は、別添区域図に掲げる区画の区域とする。
 - 3 建築協定区域隣接地の土地の所有者等がこの協定に加入するときは、当該地に係る土地の所有者等の全員の合意により、書面で加入の意思を示すものとする。
 - 4 建築協定区域隣接地においては、加入の意思の表示があるまで、この協定の効力はおよばないものとする。

(適用の除外)

- 第11条 この協定の締結時に現存する建築物又は建築協定区域隣接地から加入する時に現存する建築物が、この協定に適合しない部分を有するときは、運営委員会の承認を得た場合は当該部分に対しては、第9条第2項第6号の規定は、適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以降に建築物の新築、増築、改築若しくは移転(以下「建築」という。)又は大規模の修繕若しくは大規模の模様替をする場合は、当該部分について第9条第2項第6号の規定に適合するよう努める。

(運営委員会の承認)

- 第12条 協定区域内において、建築物の建築、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、建築確認申請書を提出するまでに、(同申請が必要ない場合にあつては、工事の着手前までに)運営委員会に建築計画の申請書(配置図(隣地境界及び壁面の有効距離を明記したもの。)、平面図、立面図等)を提出し、承認を得るものとする。
- 2 協定区域内で区画を分割しようとする場合は、運営委員会に分割申請書を提出し、承認を得るものとする。
 - 3 協定区域内において既存建築物を、兼用住宅に用途変更する場合、事前に運営委員会に建築計画の申請書を提出し、承認を得るものとする。

※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。

(土地の所有者等の届出)

第13条 土地の所有者等は、土地の所有権又は借地権を移転するときは、あらかじめその旨を運営委員会に届け出なければならない。

(協定違反者の措置)

第14条 第11条に規定する除外項目を除き、違反者があったときは、運営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、当該工事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場合は、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第15条 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、委員長はその工事の施工の停止の強制執行、又は当該土地の所有者等の費用をもって第三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。

2 前項の提訴手続等に要する弁護士報酬、裁判費用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1審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

(運営委員会)

第16条 この協定の運営のため、運営委員会を設置する。運営委員会は、委員長1人、副委員長1人、会計委員1人及びその他の委員若干人の運営委員によって構成する。運営委員の選任方法及び各委員の役割は、次の各号の通りとする。

(1) 運営委員は、土地の所有者等の互選とする。

(2) 委員長、副委員長及び会計委員は、運営委員の互選により定める。

(3) 委員長は、協定運営のための事務を総理し、運営委員会を代表する。

(4) 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故等があるときは、その職務を代理する。

(5) 会計委員は、運営委員会の経理業務を処理する。

(運営委員の任期)

第17条 運営委員の任期は1年とする。ただし、補欠の運営委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 運営委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第18条 土地の所有者等は、運営委員会の運営に必要な経費を負担するものとする。

※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。

(委 任)

- 第 19 条 この協定に規定するもののほか、協定の実施に必要な事項は、運営委員会が別に定める。
- 2 この協定の解釈に疑義が生じた場合は、運営委員会の判断による。

付 則

- 1 この協定は市長に 2 部提出し、1 部を市長が保管、返された副本を委員長が保管の上、その写しを土地保有者等の代表者に配布する。
- 2 この協定区域には、「建築協定区域」であることを確認できる表示を行う。
- 3 この協定は、平成 7 年 3 月 27 日認可の「東香里京阪住宅地区建築協定」の更新を図るものである。