

※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。

ひらかた北山なごみの街 建築協定

(名 称)

第1条 この協定は、「ひらかた北山なごみの街 建築協定」(以下「本協定」という。)と称する。

(目 的)

第2条 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、本協定第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、『一戸建住宅が一体的かつ計画的に配置され、公園、歩行者専用道路等の共有的な空間が存在する住宅地としての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 本協定の用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 敷 地 別添「ひらかた北山なごみの街建築協定区域図」(以下「区域図」という。)で示した敷地をいう。
- (2) 区 画 それぞれの敷地をいう。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の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。)を設定する者(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 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の土地に2以上の土地の所有者が存することになった時から20年間とする。ただし、有効期間の満了の日の6か月前までに、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、本協定の期間満了後もなおその効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第6条 本協定に係る協定区域、建築物に関する基準、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、枚方市長に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。

(協定区域)

第7条 本協定に係る協定区域は、枚方市北山1丁目112番他とし、その範囲は、区域図に示す区域とする。

(建築物に関する基準)

第8条 協定区域内における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、この条に定める基準によらなければならない。

2 協定区域内の区画については、次の各号の定めるところによる。

- (1) 地盤面の高さは、本協定の締結時の地盤面(区域図)の高さを変更してはならない。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。
- (2) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。
- (3) 建築物は、区画に1棟1戸の地上2階建までとする。ただし、建築物に付属する物置、車庫等については、この限りではない。
- (4) 本協定の締結時における区画は、変更できない。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。
- (5) 区画の境界には、側溝、縁石、擁壁等により境界を明確にしなければならない。
- (6) 建築物の高さは、区画の平均地盤面から10メートル以下とし、かつ、軒の高さは、7メートル以下とする。
- (7) 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)の各区画の敷地面積に対する割合は、10分の5以下とする。
- (8) 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)の各区画の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。
- (9) 協定区域内の主要な道路(幅員4.7メートル以上のものをいう。)は法の道路に準ずるものとして、区画で道路斜線や高度地区の斜線の規定を適用する。歩行者専用道路(幅員4.7メートル未満の道路をいう。)は、高度地区の斜線規定において、歩行者専用道路の中心線を隣地境界線とみなすことができる。
- (10) 建築物の外壁又はこ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。)は道路境界線及び各区画の境界線から1メートル以上後退しなければならない。ただし、外壁の後退の距離の限度に満たない距離にある建築物及び建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - ア 外壁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場合
 - イ 物置その他これ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平方メートル以下である場合
 - ウ 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場合
- (11) 本協定の締結時に築造されている石積及び擁壁の天端位置から外周境界方向の空間へ工作物を築造してはならない。ただし、門柱及び植栽に必要な工作物、軒及びひさしについてはこの限りではない。

※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。

- (12) 区画の境界で、道路及び歩行者専用道路、協定区域に接する外周道路又は近隣公園等に面する境界の垣・柵の構造は、門柱及び意匠上これに付属する部分や車路部分を除いて、次のいずれかに該当するものを設置しなければならない。ただし、境界線から幅 50 センチメートル以上の植栽帯を設ける場合は、この限りではない。
- ア 生垣
 - イ 透視可能なフェンス等を設置する場合で植栽により補完されたもの
- (13) 各区画の境界線付近に設置する垣・柵の構造は、生垣又はパイプフェンス等とし、緑化を妨げるコンクリートブロック塀等は、設置してはならない。
- (14) 各区画の空地は、樹木等により、出来る限り緑化に努めるものとし、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ように努めなければならない。
- (15) 各区画及び建築物に広告物及び看板は設置してはならない。
- (16) 各区画からの出入口（門、勝手口（主要でない出入口をいう。）及び車の出入口をいう。）は、区域図に示す部分に面して設けてはならない。
- (17) カーポートの屋根形状は、本協定の締結時に設置されているものに類似したものでなければならない。
- (18) 各区画及び建築物には、原則としてテレビアンテナを設置してはならない。ただし、テレビアンテナを設置しようとする場合において、第 15 条に規定する運営委員会（同条第 1 項を除き、「委員会」という。）と協議をし、承認を得たときは、この限りではない。
- 3 協定区域内の各区画の屋外に、無線用アンテナや自動販売機等を設置しようとする場合は、委員会と協議し、承認を得なければならない。

（委員会の承認）

- 第 9 条 協定区域内における建築、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、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。
- 2 本協定第 8 条第 2 項第 4 号のただし書きの規定により複数区画を 1 区画の用途に供するときは、事前に委員会に届けなければならない。
 - 3 本協定第 8 条第 2 項第 18 号のただし書きの規定によりテレビアンテナを設置しようとするときには、事前に委員会に設置申請書を提出し、承認を得るものとする。
 - 4 本協定第 8 条第 3 項の規定による工作物を設置しようとするときには、事前に委員会に設置申請書を提出し、承認を得るものとする。

（土地の所有者等の届出）

- 第 10 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。

※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。

(協定の効力の継承)

第11条 本協定は、枚方市長の認可があった日以後に協定区域内の土地の所有者等になった者に対しても、その効力を有する。

(違反者の措置)

第12条 本協定第8条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、委員会の委員長は、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ための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は、当該土地の所有者等は、これにしたがわなければならない。

(裁判所への提訴)

第13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、委員会の委員長は、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項の第一審の管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

(運営委員会)

第14条 本協定を運営するため、運営委員会を置く。

2 委員会は、委員7人をもって構成する。

3 委員は、土地の所有者等の互選とする。

4 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ごとに1とする。なお、各区画に複数の土地の所有者が存する場合であっても、当該区画の議決権は1とする。

5 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。

6 委員の再任は、妨げない。

(役員)

第15条 委員会に、次のとおり役員を置く。

(1) 委員長 1人

(2) 副委員長 1人

(3) 会計 1人

2 委員長は、各委員の互選による。

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、委員長に事故のあるときは、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。

(経費)

第16条 この運営に必要な経費は、1区画当たり141分の1の割合で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17条 本協定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ときに、枚方市建築協定に関する条例施行規則（平成8年枚方市規則第21号）第20条の規定に基づく書面による通知を行った日から効力を生じる。
- 2 第15条第5項の規定にかかわらず、初代委員の任期終了は、平成12年3月31日とする。
- 3 本協定の認可があった日から一定期間に限り、大和ハウス工業株式会社又は同社に選任された者は、本協定における委員会の運営の助言を行う。
- 4 本協定区域には、「建築協定区域」であることを明確に確認できる表示板を道路敷き内に設置する。
- 5 「自然環境の保全と回復に関する協定」が締結されたときは、その協定の対象区域に、「自然環境の保全と回復に関する協定」であることを明確に確認できる表示板を設置する。
- 6 本協定は、2部作成し、1部を枚方市長に提出し、1部を委員会の委員長が保管の上、本協定の写しを土地の所有者等の全員に配布する。
- 7 改定した本協定は、平成24年4月4日より効力を有する。

改定履歴

平成24年4月4日 一部改定