

ガーデンハウスひらかた北山・ふれあいプラザ第2建築協定書

(名 称)

第1条 この協定は、「ガーデンハウスひらかた北山・ふれあいプラザ第2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、通路、緑地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 本協定の用語の定義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 「専有敷地」は、別添「ガーデンハウスひらかた北山・ふれあいプラザ第2建築協定区域図（以下「区域図」という。）」の斜線等以外の敷地をいう。
- (2) 「各専有敷地」は、住宅・都市整備公団（現、UR都市機構）が分譲した各区画をいう。
- (3) 「共有地」は、区域図の斜線等の通路、緑地等をいう。

(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 本協定の有効期間は、法第76条の3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（平成11年6月1日）から30年間とする。ただし、有効期間満了の日の6か月前までに、土地の所有者等の廃止の申立てがないときには更に10年間更新されるものとする。

(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、協定区域内の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 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、枚方市長に申請し、その許可を受けなければならない。

(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320番1とし、その範囲は別添区域図に示す各専有敷地及び共有地の区域とする。

(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 協定区域内の各専有敷地内については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 宅地の地盤面の高さは、原則として現状地盤面（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。）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、各専有敷地に1棟1戸2階建てまでとする。ただし、物置、車庫等の附属建築物については、この限りではない。
- (4) 専有敷地の区画は、締結時における区画に従い、変更してはならない。ただし、2区画以上の区画を1区画の用途に供する場合は、この限りではない。
- (5) 各専有敷地と共有地の境界には、側溝、縁石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、各区画の締結時における地盤面から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とする。）の各専有敷地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、その延べ面積合計とする。以下この号において同じ。）の各専有敷地の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。ただし、建築物内の車庫の床面積については、建築物の延べ面積の5分の1を限度として、延べ面積に算入しない。
- (9) 団地内の主要な通路は、法の道路に準ずるものとして、各専有敷地で道路斜線及び高度地区の斜線の規定を適用する。
- (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、道路境界線及び隣地境界線から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が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - 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) 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、軒又はひさし及び門柱並びに植栽に必要な工作物については、この限りではない。
- (12) 各専有敷地の境界で、各専有敷地間の境界、協定区域に隣接する外周道路（歩行者専用道路を含む。）、団地内通路（歩行者専用通路を含む。）に面する境界への垣、柵の構造は、生垣又はパイプフェンス等とし、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。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分や車路部分は、この限りではない。
- (13) 各専有敷地内の空地は、樹木等により、できる限り緑化に努めるものとし、建築物の色彩、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。
- (14) 各専有敷地及び建築物に、広告物及び看板は設置してはならない。
- (15) 各専有敷地及び建築物に無線用アンテナ等を設置する場合は、良好な住宅地の環境に配慮しなければならない。

3 協定区域内の共有地については、次の各号に定めるところによる。

- (1) 共有地の空地は、樹木等により、できる限り緑化に努めるとともに、緑地部分は、緑化のモデル地として、草花や樹木で四季を通じて適切に維持しなければならない。
- (2) 団地内通路は、消防活動、避難及び通行の安全を確保し、維持管理に努めなければならない。
- (3) 通路部分（緑地部分を除く。）は、通行以外の利用はできない。
- 4 共有地の維持管理については、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第65条の規定により設置する管理組合（以下「管理組合」という。）により行うものとする。
- （適用の除外）
- 第9条 法第74条第2項の規定による枚方市長の認可の公告（平成31年枚方市告示第239号）があった時（平成31年4月17日）に現存する建築物及び建築工事中の建築物が、この協定に適合しない部分を有するときは、当該部分に対しては、この協定は適用しない。ただし、この公告があった時（平成31年4月17日）以後に当該建築物を増築又は改築する場合は、当該増築又は改築する部分については、本協定の規定を適用する。
- （運営委員会の承認）
- 第10条 土地の所有者等は、協定区域内の各専有敷地に建築物の建築等をしようとするときは、法及び令に基づく建築確認申請等の手続を行う前に、第15条に定める運営委員会に、建築計画の申請書を提出し、承認を得るものとする。
- 2 第8条第2項第4号のただし書の規定により複数の区画を1区画の用途に供するときは、事前に第15条に定める運営委員会に届け出なければならない。
- 3 第8条第2項第15号に規定する各専有敷地及び建築物に無線用アンテナ等を設置しようとする場合は、事前に第15条に定める運営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11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、その旨を第15条に定める運営委員会に届け出なければならない。
- （協定の効力の継承）
- 第12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13条 第8条の規定に違反した者があったときは、第15条に定める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又は管理者に対して、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おいて、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、その強制履行又は違反建築物の除去等を当該土地の所有者等の費用をもって、第三者にこれを為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1審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。
- （運営委員会の設置）
- 第15条 本協定を運営するため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、次の役員をもって構成するものとする。

委員長 1名

副委員長 1名

会計 1名

委員 若干名

3 委員は、土地の所有者等の互選とする。議決権については、本協定における各専有敷地ごとに1とする。なお、1専有敷地に複数の土地の所有者等が存する場合、当該土地の所有者等は、互選により議決権を行使する者を1人選任するものとする。

4 委員長は、委員の互選とし、本協定の運営のための事務を総理し、委員会及び協定者を代表する。

5 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が事故あるときは、その職務を代理する。

7 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第16条 委員の任期は1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 各専有敷地の土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

第18条 本協定に定めるもののほか、協定の実施に関して必要な事項は、委員会が別に定めるものとする。

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（平成11年6月1日）から効力を生ずる。この場合において認可を受けた者は、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条の規定に基づき市長に書面による通知を速やかに行うものとする。

2 第15条第3項から第5項まで並びに第16条の規定にかかわらず、管理組合の役員をもって委員会の役員及び委員に充てることができる。

3 本協定区域には、「建築協定区域」及び「建築基準法第86条に基づく“総合的設計による一団地”」であることを明確に確認できる表示板を共有地の緑地内に設置するものとする。

4 本協定書は、2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員会が保管し、本協定書の写しを各専有敷地の土地の所有者等全員に配布する。

附 則

この協定は、法第74条第2項に規定する枚方市長の認可の公告（平成31年枚方市告示第239号）があった時（平成31年4月17日）より効力を生ずる。

附 則

この協定は、法第74条第2項に規定する枚方市長の認可の公告（令和4年枚方市告示第134号）があった時（令和5年3月2日）より効力を生ずる。