

※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。

シエルセーヌ香里ヶ丘地区建築協定

第1条（名称）

この協定は「シエルセーヌ香里ヶ丘地区協定」（以下「本協定」という。）と称する。

第2条（目的）

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。）内における建築物等の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠また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。

第3条（用語の定義）

本協定における用語の意義は、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。

第4条（協定の締結）

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あきらかなものを除く。）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

第5条（協定区域）

本協定にかかる協定区域は、枚方市香里ヶ丘2丁目7番の3、7番の1の一部とし、その範囲は、別添区域図（シエルセーヌ香里ヶ丘地区建築協定区域）に示す区画区域とする。

第6条（建築物等の基準）

協定区域内の建築物等の用途、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によらなければならない。

- （1）建築物の用途は、1戸建て専用住宅（二世帯住宅を含む）とする。
- （2）建築物の高さは地盤面から10メートル以下とする。又、第1種高度斜線（地盤より真北方向に立上り5メートル勾配0.6）を適用し、これを守るものとする。（図-1参照）
- （3）地階を除く階数は2以下とする。
- （4）建築物の敷地は、本協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。但し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。

※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。

- (5) 建築物（既設の箱型擁壁による地下車庫及びカーポートを除く）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「外壁の後退距離」という。）は全周1メートル以上とする。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に該当する場合はこの限りでない。
- (a) 建築物の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こと。（図-2参照）
- (b) 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。
- (6) 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は10分の5以下とすること。
なお、法の角地緩和はないものとする。
- (7) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の10以下とすること。
- (8) ライフライン（ガス、電気等）についてはC-I～C-Xに限り地下埋設のものを利用すること。他の号地に関してはこの(8)は除く。
- (9) 自動車用出入口は開発区域内からとること。
- (10) 道路に面する敷地の部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く）に「かき又はさく」を設置する場合には下記の仕様にする。
- ① 生垣
 - ② 透視可能なフェンス等を設置する場合には建築地盤面から1m以下とし透過率が50%以上となるものを使用し、生垣と同様の機能を有するよう植栽により補完する。
 - ③ 道路境界線から幅50cm以上の植栽帯を設ける場合には上記①、②は適用外とする。
- (11) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結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するための切土及び盛土についてはこの限りでない。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。

第7条（有効期間）

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20年間とする。

第8条（建築基準の協議）

本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第9条に定めるシエルセーヌ香里ヶ丘地区建築協定運営委員会（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受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する建築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。

※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。

第9条（委員会）

本協定の運営に関する事項を処理するため委員会を設置し、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

- 委員は第4条に規定する土地所有者等の互選とする。
- 委員の選任に係る議決権は、本協定における各区画ごとに1とする。なお複数の土地の所有者等が存する場合であっても、当該土地の議決権は1とする。
- 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が指名する。
- 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。
- 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

第10条（委員の任期）

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。

- 委員の再任は、妨げないものとする。

第11条（経費）

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。

第12条（違反者に対する措置）

本協定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。

- 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。

第13条（裁判所への提訴）

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。

- 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。
- 第1項の第一審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

第14条（土地の所有者等の届出）

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

※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。

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なければならない。

第 15 条（協定の変更及び廃止）

本協定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枚方市長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枚方市長に申請してその認可を受けなければならない。

第 16 条（効力の承継）

本協定は、認可公告のあった日以後において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があるものとする。

第 17 条（補則）

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

附則

（効力の発生）

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。

（経過措置）

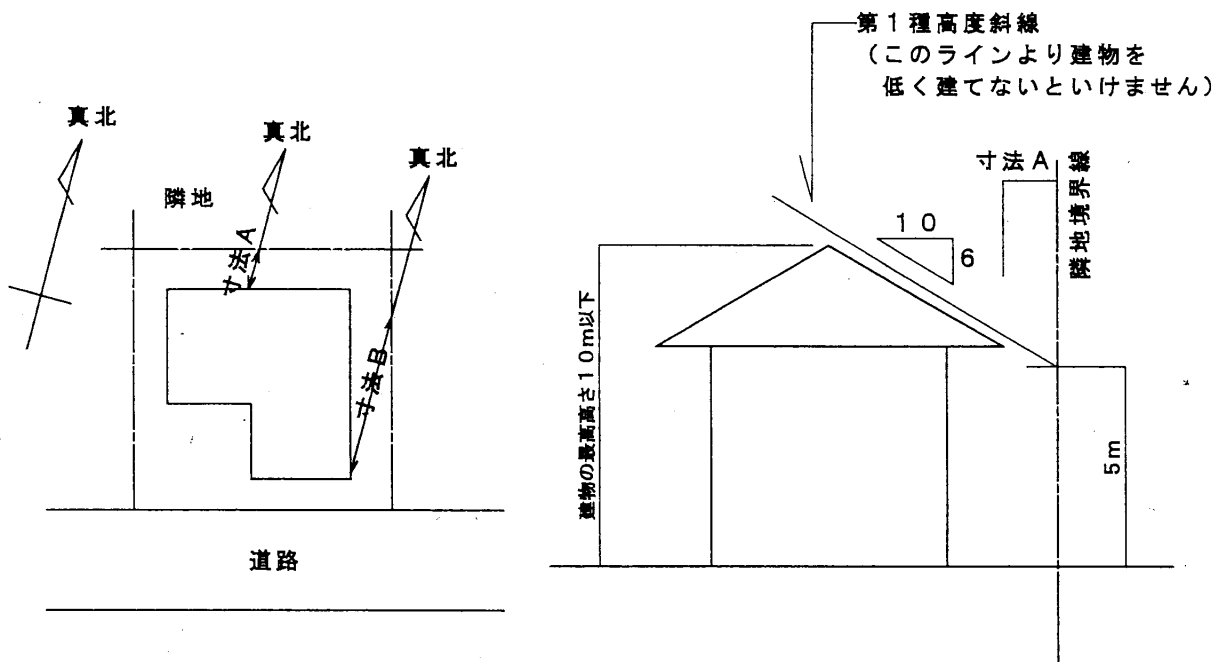
2. 委員会が設置されるまでの間、アンフィニィ・ホーム株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。

（建築協定区域の標示）

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。

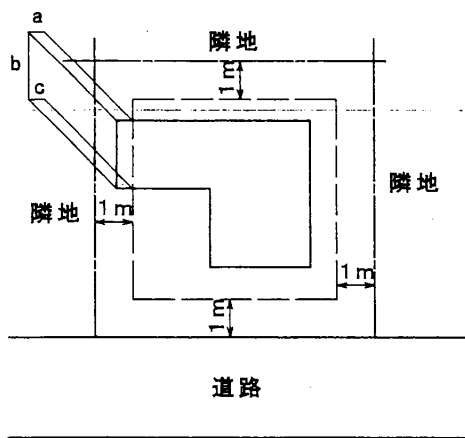
図一 1

第6条(2)



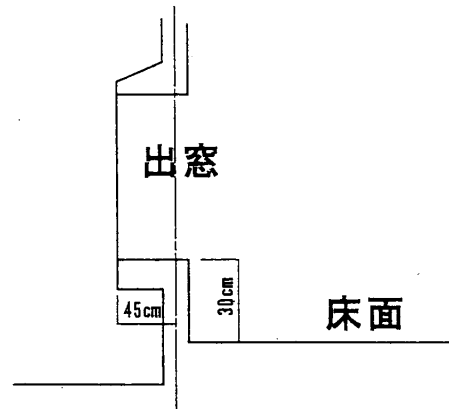
図一 2

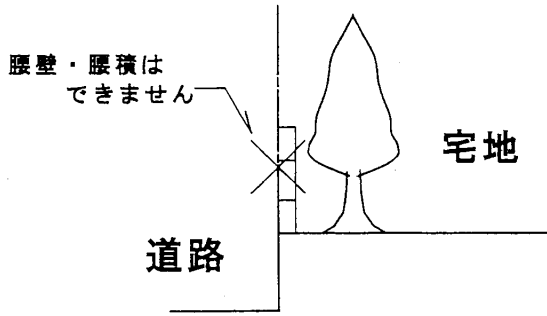
第6条(5) a



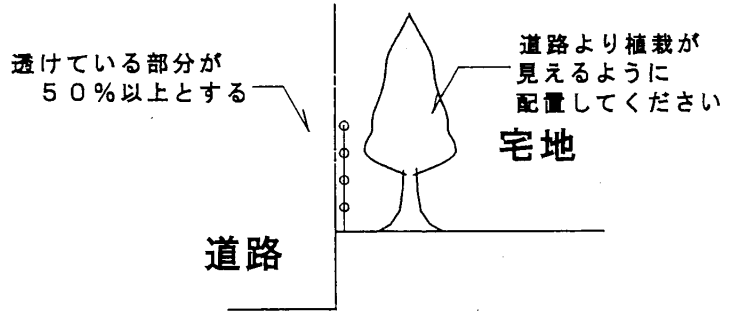
出窓については床面より
上へ30cm以上で張出しは
45cm以内のものを除く

$$a + b + c = X \leq 3m \quad \text{OK}$$



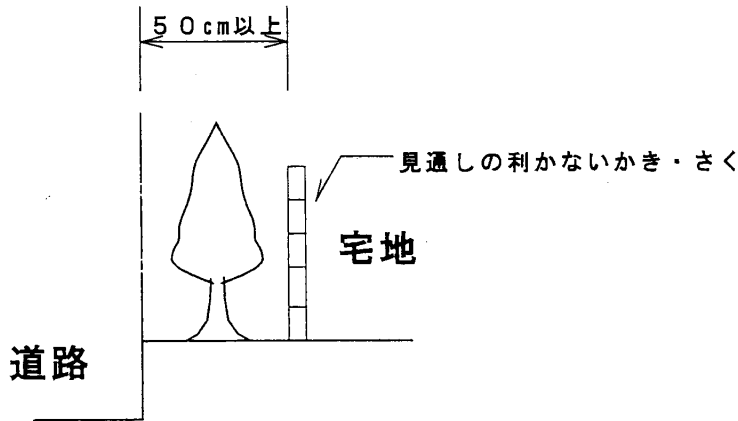


1. 生垣のとき



2. 透視可能なフェンスのとき

緑が見えることが目的です
植栽と合わせて設けてください



3. 幅50cm以上の植栽帯との組合せのとき

見通しの利かないかき・さくを設けるときは
幅50cm以上の植栽空間を設け、緑豊かな
町並みを創ることを図ってください(芝生可)