

※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。

プレミアムヒルズ香里ヶ丘中央地区建築協定

第1条（目的）

この協定は、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、この協定の第 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、良好な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。

第2条（名称）

この協定は「プレミアムヒルズ香里ヶ丘中央地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

第3条（用語の定義）

本協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）に定めるところによる。

第4条（協定の締結）

本協定は、協定区域内にあ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（臨時の設備その他一時使用のために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。）の全員の合意によって締結する。

第5条（協定の有効期間）

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 15 年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日の 6 ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止の申し立てがない時は、更に 15 年間更新されるものとする。

第6条（協定の変更及び廃止）

本協定の内容を変更しようとする場合は土地の所有者等の全員の合意をもって、また、本協定を廃止しようとする場合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7条（協定区域）

本協定の対象となる協定区域は枚方市香里ヶ丘 3 丁目地区のうち、別紙建築協定区域図に示す区画の区域とする。

※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。

第8条（建築物に関する基準）

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法を遵守するとともに次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、本協定締結時における区画を変更してはならない。ただし複数の区画を1区画の用途に供する場合にあっては、第12条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が建築を認めた時はこの限りでない。
- (2) 宅地の地盤面の高さは本協定締結時（地盤高を記入した別紙協定区域図参照）から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ない。
- (3) 建築物の用途は次のとおりとする。
 - ①一戸建て専用住宅。ただし、建築物に付属する物置及び車庫等についてはこの限りでない。
 - ②協定区域内の土地及び建築物の販売活動並びに工事管理のために設置する事務所及びこれらに付随する工作物。
- (4) 建築物の高さは10m以下とし、建築物の階数は地階を除き2以下とする。また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が北側隣地より1m以上低い場合はその地盤面は当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (5) 1区画に1住戸（二世帯住宅を含む）とする。
- (6) 協定区域内の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。ただし、法第53条第3項第2号による二面道路の緩和措置の適用は受けられるものとし、この場合の建ぺい率は10分の6以下とする。また、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。
- (7) 建築物の外壁又は、これら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、道路境界線及び隣地境界線より50cm以上それぞれ後退しなければならない。

ただし、柱を有するが、隣地境界線に直接面する外壁を有しない駐車場の屋根及び独立した簡易的な物置、給湯器及び室外機等の設備機器については適用しない。
- (8) 敷地内の空地は、植栽等により極力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街並みの景観に調和するものでなければならない。
- (9) 道路に面する敷地の部分（門柱、門扉の部分を除く）に垣又は柵等（フェンス、塀を含む）を設ける場合は次の規定によるものとする。
 - ①生垣。
 - ②柵等を設ける場合は透視可能なものとする。
 - ③道路境界線から柵等までの距離を2m以上確保する場合、又は道路境界線から柵等までの間に、当該道路境界線と平行に幅50cm以上かつ柵等の長さ以上の植栽帯を設けた場合は上記①、②は適用除外とする。

植栽帯は、花壇状のもの他、芝生等により仕上げられたものなども含む。

※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。

- (10) 駐車スペースについては、1戸につき1台以上確保し、将来2台以上配置可能な外構とし、駐車スペース周りは周辺環境との調和に配慮した屋外計画と緑化計画を行うよう努め、屋外における機械式駐車場は設置できないものとする。ただし、車いす利用を目的とした機械式昇降機の設置についてはこの限りではない。
- (11) 駐車スペースにシャッター等を設ける場合は透視可能なものとする。

第9条（委員会の承認）

協定区域内に建築物を建築（新築、増築、改築、移転をいう）及び大規模の模様替をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築計画承認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。

第10条（協定に違反した場合の措置）

第8条の規定に違反する者があれば、委員会の決定に基づき委員長は違反者に対して当該工事の施行停止を請求し、かつ、文書で相当の猶予期間をもって、当該行為の是正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、違反者はこれに従わなければならない。
3. 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有効期間満了後もなお効力を有する。

第11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、違反者がその請求に従わないときは、委員会の決定に基づき委員長はその強制執行又は、違反建築物の除去等を当該違反者の費用をもって、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. 前項の提訴手続きに要する弁護士報酬その他一切の費用は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。

第12条（委員会）

本協定を運営するための委員会を設置する。

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 2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、1区画につき1とし、複数の区画を1区画の用途に供する場合であっても1とする。また、1区画に複数の土地所有者が存する場合であっても、当該土地の議決権は1とする。
4. 委員長は委員の互選とし、本協定運営のための事務を総理し協定者を代表する。

※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。

5. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が指名する。
6. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故ある時、または、委員長が欠けた時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。

第13条（委員の任期）

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残存期間とする。

2. 委員の再任は妨げないものとする。

第14条（経費）

本協定の運営に必要な経費は、土地の所有者等全員が負担するものとする。

第15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権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、その旨を委員長に届出なければならない。

第16条（効力の承継）

本協定は、枚方市長の認可があった日以降に協定区域内の土地の所有者等になったものに対しても、その効力を有する。

第17条（委任）

本協定に規定するもののほか、委員会の運営議事に関し必要な事項は、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には委員会の判断による。

附則

（効力の発生）

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から効力を発する。

（経過措置）

1. 委員会が設置されるまでの間、株式会社柴野工務店又は、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。
2. 本協定には、「建築協定区域」であることを明確にできる表示板を設置すること。
3. 本協定書は2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員長が保管の上協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。