

※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い合わせください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

香里ヶ丘けやき中央地区建築協定

(目的)

第1条 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 69 条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、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。

(名称)

第2条 この協定は「香里ヶ丘けやき中央地区建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(用語の定義)

第3条 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。

(協定の締結)

第4条 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。

(協定の有効期間)

第5条 本協定の有効期間は、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15 年間効力を有する。但し、土地の所有者等の廃止の申し立てがない時は、さらに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、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。

(協定区域)

第7条 1. 本協定の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掲げる区画の区域とする。

(建築協定に関する基準)

第8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、建築基準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。

- 敷地の面積は 1 区画 150 m²以上とし、協定締結時における、区画を変更してはならない。但し、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はない。
- 宅地の地盤面の高さは当初の協定締結時（別紙協定区域図参照）の現況地盤を変更してはならない。但し、建築時における 0.1m以内の変動はこの限りでない。
- 建築物の用途は次のとおりとする。
 - ①専用住宅（一戸建又は二世帯住宅）とする。
但し、建築物に付属する物置、カーポート等についてはこの限りでない。
 - ②集会所用地にあっては集会所。
- 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、第 1 種低層住居専用地域は 10 分の4、及び第 1 種中高層住居専用地域は 10 分の5 以下とする。但し、第 1 種低層住居専用地域にあっては角地、二面道路の緩和措置の適用は受けられるものとする。
延べ床面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、第 1 種低層住居専用地域は 10分の8、第 1 種中高層住居専用地域は10分の10 以下とする。
尚、一つの区画が第 1 種低層住居専用地域と、第 1 種中高層住居専用地域にまたがる場合には、それぞれの用途地域の敷地面積の建ぺい率及び、容積率を適用したものの合計面積を限度とする。

※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い合わせください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

5. 建築物の階数は地上 2 階以下とし、2 階の屋上は利用できないものとする。
6. 建築物の高さは、平均地盤より 10m 以下とする。
7. 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 1m 以上とする。ただし、外壁の後退距離が 0.3m 以上 1m 未満の距離にある建築物又は建築物の部分が次の①～③に該当する場合はこの限りでない。
 - ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。
 - ② 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以下であるもの。
 - ③ 建築物の床面積に算入されないもの（軒先、バルコニー、出マド、庇等）
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、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. 道路に面する敷地部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）に垣又は柵を設置する場合には、次の仕様によるものとする。
 - ① 生垣。
 - ② 透視可能なフェンス、パイプフェンス等を設置する場合には生垣と同様の機能を有するよう植栽により補完する。コンクリートブロック塀等にはしないものとする。但し、意匠上これに付随する部分及び、フェンスの基礎部分はこの限りでない。
 - ③ 道路境界線から幅 50 cm以上の植栽帯を設ける場合は、前①②は適用外とする。
10. 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については、雨水桝に放流するものとする。

（委員会の承認）

第9条 協定区域内に建築物を建築（新築、増築、改築、移転をいう）及び大規模の修繕又は、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、委員会に建築計画協議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。

（協定に違反した場合の措置）

第10条 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工停止を請求し、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。

（裁判所への提訴）

第11条 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。

（委員会）

第12条 本協定を運営するための委員会を設置する。

1. 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

2. 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 とする。

なお、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。

3. 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。

4. 副委員長、会計は委員の中から委員長が委嘱する。

5. 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。

※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い合わせください。
連絡先は、市の窓口でお伝えします。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は2年とする。但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。

(経費)

第14条 こ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。

(土地の所有者等の届出)

第15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、賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定、または廃止しようとするときは、予め当該移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出なければならない。

(効力の承継)

第16条 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。

(委任)

第17条 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。

(建築協定区域隣接地)

第18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、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。

附則

1. 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。

2. 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。