

## 宇山東町住友住宅地区建築協定書

### 第1条(名称および対象区域)

- ① この協定は、「宇山東町住友住宅地区建築協定」(以下「協定」という。)と称する。
- ② 協定の対象区域は、枚方市宇山東町13番から17番迄および養父丘1丁目の一部で、別紙協定区域図に掲げる区画の区域(以下「協定区域」という)とする。

### 第2条(協定締結の趣旨)

- ① この協定は、協定区域内の土地所有者および建築物の所有を目的とする地上権者または賃借権者(以下「土地所有者等」という)が、現在の住宅環境を良好なものと考え、協定区域内における建築物の敷地・位置・構造および用途等に関しこの協定の各条項の定めるところにより、居住環境を悪くする恐れのあることを相互に抑制することによって、この良好な生活環境を維持・増進することを目的とする。
- ② この協定では、3ヶ月以内の短期賃借権および短期賃借権者は除くものとする。

### 第3条(協定の締結)

協定区域内の土地所有者等は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第69条他およびこれに基づく枚方市建築協定に関する条例(同47年条例第22号)の規定に基づき、この協定を締結することに合意した。

### 第4条(法令の準用)

協定に格別の規定がない事項については、用語の意義・解釈運用を含め建築基準法等関係法令の定めるところによる。

### 第5条(建築物の敷地・用途等の制限)

協定区域内の建築物の敷地等の利用は、次の各号に定める基準によるものとする。

1. 建築物の敷地は、別紙協定区域図に示す区画を原則とする。但し、この区画を分割して2区画以上に利用する場合は、1区画の敷地の面積を116㎡以上確保し、第14条に定める運営委員会(以下「運営委員会」という)に届け出て承認を得たものは利用することが出来る。尚、2区画以上を1区画として利用する場合には、運営委員会に事前に通知してその確認を得るものとする。
2. 建築物の用途は、前号の規定による1区画の敷地に1戸建専用住宅(1棟形式による2世帯住宅を含む)および物置・駐車場等の付属建築物を原則とする。但し、住居の一部を利用して行なう稽古ごとの指導等で、居住環境に悪影響を与えないものとして運営委員会の承認を得たものは行なうことが出来る。
3. 建築物の最高の高さは、協定締結時の地盤面から10メートル以下とする。また、良好な環境を維持するため、軒の高さは地盤面から7メートル以下とする。
4. 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、隣の敷地境界線および道路境界線より50センチメートル以上後退するものとする。但し、物置・駐車場等高さが2.3メートル以下のものは除く。駐車場でこの高さを若干超えるものについて、運営委員会が止むを得ない事情があると認めるものも同様とする。
5. 各区画の地盤面の高さは協定締結時の高さを変更してはならない。但し、事前に運営委員会に届出て、止むを得ない事情があるものとして承認を得たときはこの限りではない。
6. 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行い営む住宅宿泊事業の用に供してはならない。

#### 第6条（建築物の新築・増改築の届出）

- ① 協定区域内で建築物を新築（現在建築物なし）または大幅な増改築（増改築部分が従前の床面積の2分の1以上）、建て替え等を行なおうとする者は、建築基準法の建築確認申請の前に運営委員会に建築計画等を提示して、当該建築物がこの協定に違反していないことの承認を得るものとする。
- ② 増改築の床面積が2分の1未満であっても、建築確認申請の必要なものはその内容を運営委員会に書面で通知して承認を得るものとする。

#### 第7条（所有権移転等の届出）

協定発効後、協定区域内の土地の所有権または建築物の所有を目的とする地上権もしくは賃借権を移転し、または新たに地上権もしくは賃借権を設定するときは、当該内容を運営委員会に書面で届けるものとする。

#### 第8条（効力の承継）

- ① 協定の発効後に協定区域内の土地または建築物の所有権を取得した者および地上権もしくは賃借権を取得した者にもこの協定の効力は及ぶものとする。
- ② 代物弁済、譲渡担保、抵当権の設定等により、協定区域内の土地または建築物の所有権等を取得した者にもこの協定の効力は及ぶものとする。

#### 第9条（緑化の推進）

協定区域内の住民は、この協定の趣旨に即して庭の植樹、生け垣の保護・育成等緑化に努め、環境の維持・増進に協力するものとする。

#### 第10条（協定違反の排除等）

- ① 協定の規定違反ないしその疑いが濃厚な事実があるときは、運営委員会は当該違反者等に釈明を求めることが出来、当該違反者等はこれに協力するものとする。
- ② 前項の調査により違反の事実が明らかになり、当該違反者等が違反の事実を自発的に是正しないときは、運営委員会は違反の事態に応じて、イ、書面で注意事項を通知して是正を求める、ロ、違反行為の計画の変更・中止、ハ、違反工事の変更・中止等を書面で請求し、当該違反者等は協定の趣旨に鑑みこれに従うものとする。
- ③ 前項の請求後、通知した期間内に違反行為が是正されないときは、運営委員会の決議に基づき、委員長は当該違反行為ないし違反建築物等を排除するため、当該違反者等に対して所要の提訴をすることが出来る。
- ④ 前項の裁判の第一審管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。
- ⑤ 第3項により提訴した場合の弁護士報酬、裁判費用その他これに関連して発生した費用は全て当該被告人の負担とする。
- ⑥ 協定の有効期間内における違反の排除については、協定の期間満了後もなおその効力を有する。

#### 第11条（期間内の協定の変更）

- ① 協定の有効期間内でも、土地所有者等全員の合意があるときは、この協定の各条項を変更することが出来る。但し、建築基準法第74条第1項に定める事項の変更については、枚方市長に申請しその認可を受けることを要する。
- ② 協定の有効期間内に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決議し、枚方市長に申請して認可を受けることを要する。

## 第 12 条（有効期間）

この協定の有効期間は発効の日より 10 年とし、協定を枚方市長に提出して建築基準法第 73 条第 2 項の認可の公告のあった日に発効する。但し、期間満了の日の 6 ヶ月前迄に、土地所有者等の過半数の者（1 区画については 1 人と計算する）から書面による異議の申出がないときは、協定は同一の効力をもって 10 年間更新されるものとする。

## 第 13 条（適用の除外）

協定発効の日に現存する建築物および付属の建築物で、この協定の規定に適合しないものがあったとしても、当該不適合は不問とする。ただし、建築物の増改築・建替え等でその不適合部分を修正できるときは、所要の修正をするものとする。

## 第 14 条（運営委員会の委員の選任・任期、決議等）

- ① 協定を運用するため、4 名の委員をもって構成する「運営委員会」を置く。
- ② 委員は、協定区域の土地所有者等の互選とし、任期は 2 年とする。但し、再任を妨げない。
- ③ 委員に欠員ないし事故が生じたときは、速やかに補充選任することを要する。この場合の任期は、前任委員の残任期間とする。
- ④ 委員会の決議は、定足数の過半数の委員の賛成をもって行なう。但し、議案に利害関係のある委員は審議に参加できず、定足数から除外する。
- ⑤ 委員会は、事態に応じて会議または書面による持ち回りで決議することが出来る
- ⑥ 委員会の議事録は委員長が作成し、出席委員が記名押印する。

## 第 15 条（役員）

- ① 運営委員会に、委員長、委員長代理（庶務担当）、会計、会計監査、各 1 名を置く。
- ② 前項の各役員は、委員の互選で選任される。
- ③ 委員長は、委員会の会務を統括し、必要のあるときは委員会を代表する。
- ④ 委員長代理は委員長を補佐し、委員長に事故のあるときは委員長の職務を代理する。但し、代理処理する場合は事前に出来るだけ電話等で事情を説明して委員長の了解を得るとともに、事後速やかに報告するものとする。庶務担当委員は、会議の招集通知、議事録の保管、等の庶務を行なう。
- ⑤ 会計は、徴収会費の管理、金銭の出納等の庶務を行う。但し、経常経費以外の支出については、事前に委員長の了解を得るものとする。
- ⑥ 会計監査は、年度末の会計報告を監査する。

## 第 16 条（運営経費）

協定区域の土地の所有者等は、運営委員会の運営に必要な経費を負担する。具体的には、協定発効後発足する運営委員会が予算を作成して、所要の請求を行なう。

## 第 17 条（疑義の解釈等）

- ① 協定の実施に必要な事項は、運営委員会が定める規則による。
- ② 協定及び前項規則の各条項の解釈・運用に疑義あるときは、運営委員会の決定するところによる。

- 附則 ① この協定は 2 部作成して 1 部を枚方市長に提出し、他の 1 部を運営委員会庶務担当委員が保管する。尚、土地所有者等の調印者全員に謄本を配布する
- ② この協定は、枚方市の認可の公告があった日に発効する。