

「敷島ステラ枚方・香里ヶ丘」建築協定

(名 称)

第 1 条 この協定は、「敷島ステラ枚方・香里ヶ丘」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、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 本協定の用語の意義は、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、協定区域内におけ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、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になった時から 20 年間とする。ただし、有効期間満了の日の 6 カ月前までに、土地の所有者等から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。

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、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、枚方市長の認可を受けなければならない。

(協定区域)

第 7 条 本協定の対象となる協定区域は、枚方市香里ヶ丘 9 丁目 11 番 1、枚方市香里ヶ丘 9 丁目 12 番 2 とし、その範囲は、別添区域図に示す区画区域とする。

(建築物に関する基準)

第 8 条 協定区域内における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 宅地の地盤面の高さは、原則として現状地盤面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ない。現状地盤面とは、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。

(2) 建築物の用途は、戸建専用住宅または戸建住宅で延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供

し、かつ、次の①又は②に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルをこえるものを除く。）とする。

- ① 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの。
 - ② 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房。
 - ③ 上記①②以外の兼用住宅で、本協定第14条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が環境を害する恐れがないと認めた場合はこの限りではない。
- (3) 建築物は締結時における1区画に1戸建（二世帯住宅を含む）とする。ただし、建築物に付属する物置、車庫等についてはこの限りでない。
 - (4) 建築物の敷地は建築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。ただし、1区画で分割後の区画面積が130平方メートル以上確保される場合はこの限りでない。
 - (5) 建築物の階数は地階を除く2階以下とし、また、最高の高さは、各区画の地盤面より10メートル以下とする。
 - (6) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は100分の130未満とする。
 - (7) 道路に面する敷地の部分（門柱・門扉・車庫の部分を除く）に塀を設置する場合は、次の①、②又は③のいずれかとする。
 - ① 生垣
 - ② 透視可能な塀（フェンス等）と生垣の併用
 - ③ 透視出来ない塀と生垣（道路境界側）の併用
 - (8) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。

（委員会の承認）

第9条 協定区域内における建築、大規模の修繕又は大規模の模様替え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。

（土地の所有者等の届出）

第10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、その旨を委員会に届け出なければならない。

（協定の効力の継承）

第11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12条 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、当該工事の施行の停止を請求し、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。

2 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。

（裁判所への提訴）

第13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。

2 前項の提訴手続き等に要する裁判費用、弁護士報酬その他の一切の費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

3 第1項の第一管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

(委員会)

第14条 本協定を運営するために、委員会を置く。

2 委員会は、委員5名をもって構成する。

3 委員は、土地の所有者等の互選とする。

4 委員の選任に係る議決権については、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。

5 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、前任者の任期の残任期間とする。

6 委員の再任は、妨げないものとする。

(役員)

第15条 委員会に、次のとおり役員を置く。

(1) 委員長 1人

(2) 副委員長 1人

(3) 会計 1人

2 委員長は、委員の互選による。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が指名する。

5 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。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(経費)

第16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。

(委任)

第17条 本協定に規定するもののほか、本協定の実施に必要な事項は、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から効力を発する。

2 委員会が設置されるまでの間、敷島住宅株式会社又は同社に選任された者は本協定における委員会の権限を有する。なお、委員会の設置後はこの限りでない。

3 本協定書は、2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員会が保管の上、協定書の写しを土地の所有者等全員に配布する。