

※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。

村野緑が丘住宅地区建築協定書

(名 称)

第1条 この協定は、「村野緑が丘住宅地区建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(目 的)

第2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4章の規定に基づき、第8条の規定による区域（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、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結し、良好な住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 この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）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、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。以下「借地権」という。）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 この協定の有効期間は、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10年間効力を有する。ただし、土地の所有者等の廃止の申立てがないときは、さらに10年間更新されるものとする。

2 この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。

(協定の効力)

第6条 この協定は、前条の規定による効力発生後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定の協定区域、建築物に関する基準、有効期間、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、これを枚方市長に申請し、その認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようするときには、土地の所有者等の過半数の合意をもって、その旨を定め、これを枚方市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定区域)

第8条 この協定の対象となる区域は、枚方市村野本町のうち、別添区域図に掲げる区域とする。

※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。

(建築物に関する基準)

第9条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途及び形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、この協定締結時の別添区域図に示す区画とする。
 - (2) 前号の規定にかかわらず、次のいずれかに該当し、かつ、周囲の住宅環境に適合する計画で、第15条に定める運営委員会（以下「運営委員会」という。）と協議し、その承認を得たときは分割することができる。ただし、協定締結時において既に、当初開発時の区画を二区画に分割している区画については、この限りではない。
 - イ 分割後の1区画の最小区画面積を150㎡以上確保するとき。
 - ロ 当初開発時の区画面積が300㎡未満の区画を二区画に分割する場合にあっては、分割前の区画面積の2分の1の面積から増減3㎡の範囲内の最小区画面積を確保するとき。
 - ハ 当初開発時の区画面積が480㎡以上を有する区画を分割する場合にあっては、分割後の区画数は3までとし、分割後の1区画の最小区画面積を150㎡以上確保するとき。
 - (3) 建築物の用途は1区画に1戸建て専用住宅（1棟形式による2世帯住宅を含む。）及び付属する建築物又は兼用住宅（次号に定めるものをいう。）とする。
 - (4) 兼用住宅は、協定区域に適したものであり、周囲の住宅環境に配慮されたもので、専用住宅の外観を保ち、居住部分の門扉等を経由しない出入口を設けないものとし、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、次のいずれかの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないもので、運営委員会の承認を受けたものとする。
 - イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - ロ 茶道教室、華道教室、書画教室その他これらに類する用途
 - ハ 診療所（患者の収容施設のないものに限る。）、美容室、アトリエ、工房その他これらに類する用途
 - (5) 建築物の高さは、協定締結時の地盤から最高の高さ10m以下、軒の高さ7.5m以下とし、地階を除く階数は2階以下とする。
 - (6) 建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、0.9m以上とする。ただし、独立した物置、外壁を有しない簡易な車庫、地下車庫その他これらに類するもの又は建築物の一部で、バルコニー、物干し場その他これらに類する用途に供するものについては、この限りではない。
 - (7) 建築物の色彩、形態及び意匠は、周囲の住宅環境との調和に配慮したものとする。
 - (8) 宅地の地盤面の高さは、協定締結時の現況地盤の高さとし、これを変更してはならないものとする。ただし、造園及び自動車車庫を設置するための切土、盛土についてはこの限りではない。
 - (9) 協定締結時に築造されている石積及び擁壁の天端位置から、新たに外周境界方向の空間に人工地盤等の工作物を張り出したり延長してはならない。
 - (10) 機械式駐車場は設置出来ない。
- 2 前項の建築物に関する基準について疑義が生じたときは、法令等の運用解釈を適用するものとする。

※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。

(適用の除外)

第 10 条 この協定の締結時に、現存する建築物及び建築工事中の建築物が、この協定に適合しない部分を有するときは、当該部分に対しては、この協定の規定は適用しない。

(運営委員会の承認)

第 11 条 協定区域内に建築物を建築しようとする場合、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、建築確認申請を枚方市に申請するまでに、運営委員会に建築計画の申請書（配置図、平面図、立面図等）を提出し、承認を得るものとする。

2 協定区域内で区画の変更をしようとする場合は、運営委員会に分割申請書を提出し承認を得るものとする。

(土地の所有者等の届出)

第 12 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借地権を移転するときは、あらかじめその旨を運営委員会に届け出なければならない。

(協定違反者の措置)

第 13 条 第 9 条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、運営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に必要な措置をとることを請求することができる。

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 14 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、その工事の施工の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に求めることができる。

2 前項の提訴手続き等に要する弁護士報酬、裁判費用その他一切の費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

3 第 1 項の第 1 審管轄裁判所は、大阪地方裁判所とする。

(運営委員会)

第 15 条 この協定の運営のため、運営委員会を設置し、委員長 1 人、副委員長 1 人、会計委員 1 人及び委員若干人の役員を置く。また、運営のため必要に応じ、顧問及び相談役を置くことができる。なお、顧問及び相談役は議決権を持たないものとする。

2 委員は、土地の所有者等の互選とする。

3 委員長、副委員長及び会計委員は、委員の互選により定める。

4 委員長は、協定運営のための事務を総理し、運営委員会を代表する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、これを代理する。

6 会計委員は、運営委員会の経理業務を処理する。

7 顧問及び相談役は、委員長を補佐し、運営に関し助言を行う。

※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。

(委員の任期)

- 第 16 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 2 委員の再任は、妨げないものとする。

(経 費)

- 第 17 条 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。

(委 任)

- 第 18 条 この協定に規定するもののほか、協定の実施に必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附 則

- 1 本協定は、枚方市長の認可の公告があった日より効力を発する。
- 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。
- 3 本協定区域には、「建築協定区域」であることを明確に確認できる必要な表示を行う。