

※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。

コモンスケープきたやま建築協定書

(名 称)

第 1 条 この協定は、「コモンスケープきたやま建築協定」（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。）内における建築物等の敷地、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、『一戸建住宅が一体的かつ計画的に配置され、街角広場、緑地等の共有的な空間が存在する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、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）及び建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 専有敷地 別添「コモンスケープきたやま建築協定区域図（以下「区域図」という。）の斜線等以外の敷地をいう。
- (2) 各専有敷地 共有地以外の専有敷地の各区画をいう。
- (3) 共有地 区域図の斜線等の用地内の通路、街角広場、緑地等をいう。

(協定の締結)

第 4 条 本協定は、協定区域内の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在することとなった時から 20 年間とする。ただし、有効期間の満了の日の 6 か月前までに、土地の所有者等から廃止の申し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。

※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。

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 本協定に係る協定区域は、枚方市北山1丁目631番とし、その範囲は、別添区域図に示す各専有敷地及び共有地の区域とする。

(建築物に関する制限)

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、この条に定める基準によらなければならない。

2 協定区域内の各専有敷地内については、次の各号に定めるところによる。

(1) 地盤面の高さは、本協定の締結時の地盤面（区域図）の高さ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、この限りではない。

(2) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。

(3) 建築物は、各専有敷地に1棟1戸の2階建までとする。ただし、建築物に付属する物置、車庫等については、この限りではない。

(4) 本協定の締結時における区画は、変更できない。ただし、2区画以上を1区画の用途に供する場合はこの限りではない。

(5) 各専用敷地と共有地の境界には、側溝、縁石等により境界を明確にしなければならない。

(6) 建築物の高さは、各区画の平均地盤面から10メートル以下とし、かつ、軒の高さは、7メートル以下とする。

(7) 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その建築面積の合計。）の各専有敷地の敷地面積に対する割合は、10分の5以下とする。

(8) 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その延べ面積の合計。）の各専有敷地の敷地面積に対する割合は、10分の10以下とする。

(9) 団地内の主要な通路は、法の道路に準ずるものとして、各専有敷地で道路斜線や高度地区の斜線の規定を適用する。

(10) 建築物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「外壁の後退の距離」という。）は、道路境界線及び各専有敷地の境界線から1メートル以上後退しなければならない。ただし、外壁の後退の距離の限度に満たない距離にある建築物及び建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合

イ 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下である場合

ウ 建築物に付属する車庫の用途に供し、床面積の合計が7平方メートル以内であ

※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。

る場合

- (11) 本協定の締結時に築造されている石積及び擁壁の天端位置より外周境界方向の空間へ工作物を築造してはならない。ただし、軒又はひさし及び門柱並びに植栽に必要な工作物についてはこの限りではない。
 - (12) 各専有敷地の境界で、共有地の通路（通路内の緑地部分を含む。）、街角広場、又は管理事務所に面する境界の垣・柵の構造は、門柱及び意匠上これに付属する部分や車路部分を除いて、生垣としなければならない。ただし、E-5及びE-6の各専有敷地と外周道路との間に挟まれる共有地に面する境界（区域図に示す。）は除く。
 - (13) 各専有敷地間の境界、各専有敷地と協定区域に接する外周道路との境界、各専有敷地と外周道路との間に挟まれる共有地の緑地（通路内の緑地部分を除く。）の境界、枚方市北山1丁目632番との境界及びE-5・E-6の各専有敷地と外周道路との間に挟まれる共有地に面する境界（区域図に示す。）の垣・柵の構造は、生垣又はパイプフェンス等とし、緑化を妨げるコンクリートブロック塀等は設置してはならない。
 - (14) 各専有敷地の空地は、樹木等により、できる限り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ように努めなければならない。
 - (15) 各専有敷地及び建築物に広告物及び看板は設置してはならない。
 - (16) 各専有敷地からの出入口（門、勝手口（主要でない出入口）及び車の出入口をいう。）は、本協定の締結時の位置（区域図）から変更してはならない。
 - (17) カーポートの屋根形状は、本協定の締結時に設置されている物に類似しなくてはならない。
 - (18) 各専有敷地及び建築物には、テレビアンテナを設置してはならない。
- 3 協定区域内の共有地については、次の各号に定めるところによる。
- (1) 共有地の空地は、樹木等により、できる限り緑化に努めるとともに、緑地部分は、緑化のモデル地として、草花や樹木で四季を通じて適切に維持しなければならない。
 - (2) 通路や街角広場は、消防活動、避難及び通行の安全を確保し、維持管理に努めなければならない。
 - (3) 通路で緑地部分を除く通路部分は、通行以外の利用はできない。
 - (4) 管理事務所の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、前項第2号、第13号及び第17号を除き、同項の基準によらなければならない。ただし、広告物及び看板を敷地又は建築物に設置しようとする場合において、第14条に規定する運営委員会（同条第1項を除き、以下「委員会」という。）と協議をし、

※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。

承認を得たときは、この限りでない。

- 4 協定区域内の各専有敷用地や共有地の屋外に、無線用アンテナや自動販売機等を設置しようとする場合は、委員会と協議をし、承諾を得なければならない。
- 5 共有地の維持管理については建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第65条の管理組合（以下「管理組合」という。）による管理とする。

（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をしようとする場合は、委員会に建築計画の申請書を提出し、承認を得るとともに管理組合に届け出るものとする。
- 2 管理事務所の建築、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、管理組合の責めにより前項の規定を準用する。
 - 3 前条第2項第4号のただし書の規定により複数区画を1区画の用途に供するときは、事前に委員会に届け出なければならない。
 - 4 前条第3項第4号の規定による広告物及び看板を設置しようとするときは、事前に委員会に設置申請書を提出し、承認を得るものとする。
 - 5 前条第4項の規定による工作物を設置しようとするときには、事前に委員会に設置申請書を提出し、承諾を得るものとする。

（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、その旨を運営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つた日以降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 第8条の規定に違反する者があつた場合は、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 前項の請求があつた場合は、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つた場合において、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。

※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。

るものとする。

2 前項の提訴手続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1審管轄裁判所は、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、運営委員会を置く。

2 委員会は、委員7人をもって構成する。

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、本協定における各専有敷地ごとに1とする。

なお、各専有敷地に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。

(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、各専有敷地当たり62分の1の割合で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在することとなった時に、枚方市建築協定に関する条例施行規則（平成8年枚方市規則第21号）第20条の

※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。

規定に基づき書面通知を行った日から効力を生ずる。

- 2 第14条第3項から第6項まで並びに第15条第2項及び第4項の規定にかかわらず管理組合の役員をもって委員会の役員及び委員に充てることのできるものとする。
- 3 第15条の規定にかかわらず、初代役員の任期終了は、平成10年3月31日とする。
- 4 認可があった日から一定期間に限り、進和不動産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運営の助言を行う。
- 5 本協定区域には、「建築協定区域」及び「建築基準法第86条に基づく“総合的設計による一団地“」であることを明確に確認できる表示板を、共有地の緑地内に設置をする。
- 6 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。