

## 8 「南平台住宅地第1地区」建築協定書

### (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条及びこれに基づく高槻市建築協定条例（昭和44年条例第49号）の規定に基づき、この協定の第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な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2条 この協定における用語の意義は、建築基準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。

### (協定の名称)

第3条 この協定は、「南平台住宅地第1地区建築協定」（以下「本協定」という）と称する。

### (協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地所有者及び建築物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に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。）の全員の合意によって締結する。

### (協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添区域図面に表示する区域とする。

### (建築物等の基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、専用住宅（長屋、共同住宅等は除く）とする。ただし、路線バス、ガス、電気、水道、電気通信、テレビ共同受信の用に供する施設については、この限りではない。
- (2) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下、軒の高さ7メートル以下とする。
- (3) 地階を除く建築物の階数は2階以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (4) 敷地の地盤面の高さは原則として初回協定締結時の地盤面より高くしてはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土についてはこの限りではない。
- (5) 初回協定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へ人工地盤等工作物を張り出したり延長してはならない。
- (6) 建築物は、初回協定締結時における1区画に1棟1住宅とし、敷地の分割はできないものとする。ただし2以上の連続する区画に1棟1住宅とすることも妨げない。ただし、物置、自動車車庫及び、上屋（以下「附属建築物」という）等は、この限りではない。なお、2以上の連続する区画を再分割する場合は初回協定締結時における区画数を越えず、かつ、狭小化しないものに限る。
- (7) 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「外壁の後退距離」という。）は、すべて1メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号に該当する場合はこの限りではない。
  - (a) 出窓は、外壁後退の制限を受けない。
    - (日) 下端の床面から高さが、30センチメートル以上であること。
    - (月) 周囲の外壁面から水平距離50センチメートル以上突き出していないこと。
    - (火) 見付け面積の2分の1以上であること。
  - (b) 附属建築物（物置、自動車車庫及び、上屋等）で軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。なお、道路境界線に接する部分にある自動車

車庫については、当該床面積に算入しない。

- (8) 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、その建築物の合計）の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の5以下とする。
- (9) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の10以下とする。
- (10) 宅地には、極力植樹を行うものとし、特に道路境界線側は密植するなどにより緑化に努めるものとする。
- (11) 本協定区域内の 1 街区 7 号地から 19 号地までの南側法面（別紙図面範囲）については現況地盤面を変更してはならない。用途は庭園とし、一切の建築物を建築してはならない
- (12) 広告塔、広告板等（以下「広告板等」という。）を敷地内に設けてはならない。ただし、30センチメートル四方以内のものはその限りではない。
- (13) 汚水及び、家庭用雑排水については、住宅内の汚水枡に放流し、雨水については、雨水枡に放流するものとする。

#### （有効期間）

第 7 条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して 10 年とする。ただし、この協定の有効期間満了日の 6 ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは同一条件で更新されるものとし、以後も同様とする。

#### （建築基準の協議）

第 8 条 本協定区域内において、建築物及び付属建築物を建築（新築、増築、改築及び移転をいう）しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第 9 条に定める委員会（以下「委員会」という）に建設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。

#### （委員会）

第 9 条 本協定を運営に関する事項を処理するため、南平台住宅地第 1 地区建築協定委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1 名
副委員長	1 名
会計	1 名
委員	若干名

- 2 委員は 4 条に規定する土地の所有者等の互選とする。議決権については、本協定が効力を有するものとなったときにおける 1 宅地につき 1 とする。なお、1 宅地に複数の土地所有者等が存する場合当該土地の所有者等は互選で 1 名、議決権を行使する者を選定するものとする。
- 3 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 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、委員長に事故あるときは、これを代理する。
- 6 会計は本協定の運営に関する経理業務を処理する。

#### （委員の任期）

第 10 条 委員の任期は 2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における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 11 条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

#### （違反者に対する措置）

第 12 条 委員会は、第 6 条に違反したもの（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて当

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。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
- 3 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有効期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第 1 3 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、委員長は、委員会の決定に基づきその強制履行又は違反建築物等の除去を違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

- 2 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第 1 4 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又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けなければならない。

(協定の変更並びに廃止)

第 1 5 条 本協定の内容を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、高槻市長に申請してその許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高槻市長に申請してその許可を受けなければならない。

(効力の承認)

第 1 6 条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者になった者に対してもその効力があるものとする。

(補則)

第 1 7 条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

附則

(効力の発生)

本協定は、認可公告のあった日から効力を発する。