

4 「阪急弥生が丘住宅」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は、阪急弥生が丘住宅建築協定（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）第69条及び高槻市建築協定に関する条例に基づき、本協定の第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、意匠又は建築設備に関する基準を協定し、良好な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 この協定における用語の意義は、建築基準法及び施行令に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は、建築基準法第70条の規定により、本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）を有するもの（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、高槻市長の認可公告があった日から20年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日の6カ月前迄に、土地の所有者等の過半数の変更申立てがないときは同一条件で更新できるものとし、以後も同様とする。

(協定の変更並びに廃止)

第6条 本協定の内容を変更（協定の有効期間を除く）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、高槻市に申請しそ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場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、高槻市に申請しその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第7条 本協定区域は、別添区域図および街区番号ならびに各地番によるものとする。

(建築物に関する基準)

第8条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠および建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、一戸建住居専用住宅とする。ただし、次の各項に掲げる用途を兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものについてはこの限りではない。（なお、これらをおこなう場合は、事前に近隣の了解等を得るとともにその旨を、第12条に定める運営委員会に申請し、承認を受けなければならない。）

①事務所

②日用品の販売を主たる目的とする店舗

③理髪店又は美容院

④学習塾、茶、華道教室、囲碁、絵画教室その他これらに類する施設

⑤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製作するためのアトリエ又は工房

⑥入院設備のない医院、診療所（家畜等の診察を行う施設は除く）及び薬局

- (2) 13街区のうち、1号地、2号地、3号地、5号地、6号地、7号地、8号地、10号地、11号地および12号地については、店舗併用住宅も建築できるものとする。
- (3) 宅地の地盤面の高さは、当初の協定締結時（阪急電鉄株式会社が分譲をおこなった時点。以下「協定締結時」という。（以下同じ））の現況地盤面より高くしてはならない。・・・（別紙図 ①参照）
ただし、造園及び自動車車庫を建築するための盛土及び切土についてはこの限りでない。
- (4) 建築物の高さは、現況地盤面より8m以下、軒の高さは7m以下とする。・・・（別紙図 ②参照）
- (5) 建築物の階数は地上2以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (6) 建築物は、協定締結時における1区画（敷地）に1棟1住宅（物置、ガレージ、カーポートおよび上屋を除く）とし、区画番号等により確定した区画（敷地）を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（敷地）に1棟1住宅とすることは妨げない
- (7) 2以上の連続する区画を再分割する場合は、協定締結時における区画数を超えずかつ150平方メートル以上確保される場合はこの限りでない。
- (8) 建築物の外壁又はこれにか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1m以上とすること。・・・（別紙図 ③参照）
ただし、次のイ、ロ、ハ、ニのいずれかに該当する場合はこの限りでない。
イ、出窓
ロ、付属建築物（物置、ガレージ、カーポートおよび上屋）で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内である場合。
ハ、外壁またはこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
ニ、20街区（ヒルズガーデン）の8号地、10号地、11号地、12号地、13号地、14号地、15号地、16号地、17号地、18号地、19号地、20号地、21号地、22号地、23号地、24号地、25号地、26号地、27号地、28号地、29号地、30号地、31号地、32号地、33号地、34号地を除く
- (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より、外周境界方向の空間へ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。・・・（別紙図 ④参照）
- 2 20街区（ヒルズガーデン）の5号地、6号地、7号地は、協定締結時における道路側擁壁の位置、高さ、様式を変更してはならない。また、当該擁壁と道路境界線間とのスペースは緑化に務め、それ以外の用途に使用してはならない。
- (10) 道路境界線側は、生垣にするなど緑化に配慮し、建築物の色彩、形態、意匠等は良好な住宅地に調和するよう努めるものとする
- (11) 本条の各号に定めのないものは、建築基準法その他の法令、条例等、又は第12条に定める運営委員会の協議によるものとする。

（委員会の承認）

第9条 本協定区域内に建築物及び付属建築物を建築（新築、増築、改築をいう）しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第12条に定める運営委員会（以下委員会という）に建築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項に規定する建築確認申請書の提出を要するものについてはそれを高槻市へ申請するまでに、第12条に定める委員会に建築設計計画承認申請書を提出し、承認を受けなければならない。

（違反者の措置）

第10条 第8条の規定に違反する者（以下「当該違反者」という）があれば、第12条に定める委員長は、委員会の決定に基づき当該違反者に対して当該工事の施工停止を請求し、かつ文書で相当の猶予期間をもって、当該行為を是正に必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合において、当該違反者は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、期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

- 第 1 1 条 前条第 1 項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行、又は違反建築物等の除去を当該違反者の費用を以て第三者にこれを為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弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(運営委員会)

- 第 1 2 条 本協定を運営するため委員会を設置する
- 2 委員会は次の役員をもって構成するものとする。

委員長	1 名	副委員長	1 名
会計委員	1 名	委員	若干名
 - 3 委員は第 4 条に定め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時における 1 宅地につき 1 議決権とする。なお、1 宅地に複数の土地所有者等が存する場合、当該土地所有者等は互選で 1 名議決権を行使するものを選定するものとする。
 - 4 委員長は委員の互選とし、本協定運営のための事務を総理し協定者を代表する。
 - 5 副委員長および会計は員の中から委員長が委嘱する。
 - 6 副委員長は委員長を補佐し、委員長事故あるときは、その職務を代理する。
 - 7 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

- 第 1 3 条 委員の任期は 2 年とする。ただし補欠委員の任期は、前任者の残存期間とする。
- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

- 第 1 4 条 この運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担するものとする。

(土地所有者等の届出)

- 第 1 5 条 土地の所有者等は、土地の所有権およ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認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。

(効力の承継)

- 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等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 本協定に規定するもののほか、委員会の運営議事に関し必要な事項は、運営委員会が別に定める。

(付則)

- 本協定は、高槻市長に認可申請を行い、認可後その 1 部を委員長が保管、その写しを協定者全員に配布する。
- 2 本協定は、1. 昭和 5 5 年（1 9 8 0 年）9 月 1 日より実施する。
2. 平成 1 2 年（2 0 0 0 年）9 月 1 日より更新実施する。