

5 「寺谷町A地区」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は寺谷町A地区建築協定（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（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 本協定の有効期間は、高槻市長の認可公告のあった日から20年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日の6ヶ月前迄に、土地の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 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間並びに協定違反があった場合の措置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によらなければならない。

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によらなければならない。

(協定区域)

第7条 本協定区域は別添区域図及び街区番号ならびに各地番によるものとする。

(建築物に関する制限)

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、現況地盤面より高くしてはならない。ただし、現況地盤面とは、大昭建設株式会社及び積水化学工業株式会社が造成を行ったとき（以下「本協定締結時」という）の地盤面をいう。
- (2) 建築物は、本協定締結時における1宅地1棟とする。ただし、物置、自動車車庫及び上屋（以下「付属建築物」という）等は、この限りではない。
- (3) 建築物は、住居専用住宅（長屋、共同住宅等は除く。）又は入院設備のない診療所（家畜等の診療を行う施設を除く）併用住宅に限る。
- (4) 巡査派出所、郵便局、自治会集会場、路線バス、ガス、電気、水道及び電気通信の用に供する施設については、前3号を適用しない。
- (5) 建築物の階数は、地上2階以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (6) 地階に居室等を設置する場合は地下1階までとし、建築基準法第29条に準ずるものとし、かつ地盤面を高くしないものとする。
- (7) 建築物の高さは軒の高さ7メートル以下、最高の高さ10メートル以下とする。
- (8) 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) 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）については、その境界線の道路の接する部分である場合にあつては、1.5メートル以上、その他の部分である場合にあつては1.0メートル以上とする。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（ア）及び（イ）に該当する場合は、この限りではない。

（ア）巾員9メートル以上の道路に接する部分。ただし、隣地境界線に接する部分を除く。

（イ）付属建築物等で、北側敷地境界線に接する部分にある軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの及び、その他の敷地境界線に接する部分にある、軒の高さ2.3メートル以下でかつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの。ただし、道路境界線に接する部分にある自動車車庫は、床面積に算入しない。

(10) 本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。

(11) 広告塔等を敷地内に設けてはならない。ただし、住居専用住宅等に付属して軒高さ以下に設ける、自己用の広告塔（電飾看板を除く）についてはこの限りではない。

(12) 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、緑化を図るものとする。

(13) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地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。

（土地所有者等の届出）

第9条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、若しくは当該借地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、連名にてその旨を第14条に定める委員長に届けなければならない。

（効力の承継）

第10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。

（委員会の承認）

第11条 本協定区域内に建築物及び付属建築物等を建築（新築、増築、改築及び移転をいう）しようとする者は、建築確認申請書を高槻市へ申請するまでに第14条に定める委員会に建築設計計画書（配置図、平面図、立面図等）を提出し、承諾を得るものとする。

（違反者の措置）

第12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14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の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて、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ものとする。

2 前項の請求があつた場合において、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、違反建築物の除去を当該違反者の費用をもって、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。

（委員会）

第14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 | 1名 |
| 委員 | 若干名 |

3 委員は、第4条に規定する土地所有者等の互選とする。議決権については、本協定における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もって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 副委員長及び会計は、委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、委員長が事故あるときは、その職務を代理する。

7 会計は、委員会の経理に関する義務を処理する。

8 委員会は、本協定に関する活動報告を、年1回以上実施する。

(委員の任期)

第15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。

(補則)

第17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て必要な事項は、別に定める。

2 本協定は、高槻市長に認可申請を行い、認可後その一部を委員長が保管、その写しを協定者全員に配布する。