

6 「芝谷町」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は、芝谷町建築協定（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、本協定の第7条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という）内における建築物並びに付属建築物等の用途、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3条 本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。

(協定の締結)

第4条 本協定は、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（臨時設備その他の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 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10年とする。但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。

2 本協定有効期間内における違反者に対する処置に関しては、期間満了後もなお効力を有する

(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処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、高槻市長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、別添区域図及び各地番並びに各住居表示番号をもって確定する。

(建築物に関する基準)

第8条 本協定区域内の建築物並びに付属建築物等の用途、形態、構造、敷地、位置、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 現況地盤面を変更してはならない。但し、現況地盤面とは、本協定の締結時（以下「締結時」という）における地盤面をいう。
- 2 建築物は専用住宅（長屋、共同住宅等は除く）又は、医療法に云う入院施設のない診療所兼用住宅に限るものとする。
- 3 建築物は締結時における1区画に1戸建住宅とする。但し2以上の連続する区画に1戸建住宅とすることも妨げない。なお、2以上の連続する区画を再分割する場合は、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。
- 4 巡査派出所、郵便局、集会所、路線バス、ガス、電気、水道、電気通信の用に供する施設については前2号を適用しない。
- 5 建築物の階数は、地上2階以下とし、2階の屋根は使用できないものとする。
- 6 建築物の高さは、軒の高さ7メートル以下、最高の高さは10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「外壁後退の距離」という）はその境界線が道路の接する部分である場合にあっては1.5メートル以上、その他の部分である場合にあっては1.0メートル以上とする。（添付説明図1参照）
但し、外壁の後退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、この限りでない。
 - （ア）巾員9メートル以上の道路に接する部分。但し隣地境界線に接する部分を除く。
 - （イ）付属建築物（物置・自動車車庫及び上屋等）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、及びその他の隣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。但し、道路境界線に接する部分にある自動車車庫の内隣地境界線から1メートル以上の部分は床面積に算入しない。（添付説明図2参照）
- 9 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の工作物を築造してはならない。（添付説明図3参照）
- 10 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。但し本条2号及び2項の専用住宅を除く建築物に付属して設ける自己用の広告板等並びに本協定区域内の土地又は建築物を販売のために設ける広告板等で、地盤面からの高さが7メートル以下のものについては、この限りでない。
- 11 宅地内には、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。
 - （ア）宅地内には極力植樹を行い、緑化に努めるが公道側、隣接地側への植木類の侵蝕には、剪定等を行って、迷惑を及ぼさないよう留意するものとする。
 - （イ）次の要件を満たしていれば、擁壁又は、石積に植栽帯の設置を認める。
 - A. 高さは、当該宅地における擁壁又は石積の一边の中心の高さの2分の1以下で、且、70cm以下。巾は35cm以下のもの。基準に則って水抜きを設ける事。（添付説明図4参照）
 - B. 敷地境界線以内である事。
 - C. 設置に際しては、事前に委員会に届けなければならない。
- 12 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
- 13 住居表示番号35番1号と35番19号から30号までの10区画（第2種低層住居専用地域）については、前項2号及び3号の規定にかかわらず、戸建店舗兼用住宅（併用住宅を含む）及び連棟式店舗兼用住宅（併用住宅を含む）が建築できるものとする。但し、連棟式店舗兼用住宅（併用住宅を含む）については次の（ア）から（エ）の規定に適合するものに限り建築できるものとする。又、事務所については（オ）の兼用住宅（併用住宅を含まず）に限り建築できるものとする。
 - （ア）前項2号、3号、8号及び11号を除く各号の規定に適合するものである事。
 - （イ）戸数は締結時における区画数より増加しない事。
 - （ウ）外壁の後退の距離については、前項8号の規定にかかわらず、その境界線が道路の接する部分である場合を除き2.5メートル以上とし、その部分については駐車場及び緑地にするなど良好な環境の保全に努めなければならない。
 - （エ）当該建築物の併用部分の用途は、医療法にいう入院施設のない診療所、店舗。
 - （オ）事務所兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ事務所の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。

（委員会の承認）

第9条 本協定区域内に、建築物並びに付属建築物を建築（新築、増改築又は移転をいう）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13条に定める委員会に、その設計図書（配置図及び一般図等）を提出し承認を得るものとする。又、建築確認申請の必要のないものでも着工前に、その計画書の段階で委員会と協議し承諾を得るものとする。

（違反者の処置）

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13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処置をと請求する事ができるものとする。

2 前項の請求があった場合においては、当該違反者はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第11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、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。

（継承告知義務と届出）

第12条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、登記をする場合はあらかじめ、当該移転又は設定の相手方に、本協定における義務の継承を告知すると共に、連名にてその旨を委員会に届けなければならない。

第13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

監査委員 1名

委員 若干名

3 委員は、第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

8 監査委員は、経理に関する会計監査を行なうと共に業務監査にも携わる。

（委員の任期）

第14条 委員の任期は2年とする。但し補欠による委員の任期は、前任者残存期間とし増員による委員もこれに準ずる。

2 委員の再任は妨げないものとする。

（経費）

第15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。

（効力の発生）

第16条 本協定は認可公告のあった日から効力を発する。

（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。

以上