

7 「高見台住宅地区」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は「高見台住宅地区建築協定」（以下「本協定」という）と称する。

(目的)

第2条 この協定は建築基準法（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6条に定める区域内（以下「協定区域」という）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び建築設備等に関する基準を協定し、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。

(協定の締結)

第3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権又は賃借権を有する者（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。

(協定の有効期間)

第4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ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがない時は同一条件で更新されるものとし、以後も同様とする。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを高槻市長に申請し、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、これを高槻市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定区域)

第6条 協定区域は、別紙区域図に掲げる区域並びに街区番号によるものとする。

(建築物の制限)

第7条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び建築設備等は建築基準法を遵守するとともに次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物は1区画に1戸建とし、区画は本協定締結時における区画数より増加しないものとし、かつ、狭少化しないものとする。なお、付属建築物については車庫・物置等住宅に付帯する用途に供されるものであること。
- (2) 建築物の用途は専用住宅とする。
- (3) 地階を除く階数は2以下とする。
- (4) 宅地の地盤面の高さは、建築物のかさ上げを目的とする盛土工事等により現況地盤面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かぎりではない。尚、現況地盤面とは、造成完了時の地盤面をいう。
- (5) 建築物の高さは、軒の高さは7メートル以下、最高の高さ9メートル以下とする。
- (6) 造成工事完了時点で築造されている石積（ブロック積）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の目的で工作物を張出したり延長してはならない。
- (7) 広告板等を敷地内に設けてはならない。
- (8) 建築物の外壁または、これにかわる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退の距離」という）については、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。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）から（エ）のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (ア) 附属建築物等において軒の高さ 2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が 5㎡以内のもの。
- (イ) 外壁またはこれにか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。
- (ウ) 出窓で床面から上方に 60cm以上で且つその張出部分が 45cm以内のもの。
- (エ) 自動車車庫、地下ガレージ、玄関及びポーチの柱、ただし、北側敷地境界線に接する部分は除くものとする。
- (9) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については雨水桝及び敷地内U字側溝に放流するものとする。
- (10) 電気、ガス、水道等の公共、公益の用に供する建築物及び工作物等については、本条第(2)号の規定は適用しないものとする。
- (11) 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。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第11条に定める委員会（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、建築基準法第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。

(協定違反者に対する処置)

- 第9条 第7条の規定に違反した者があった時は、第11条に定める委員長（以下「委員長」という）は委員会の決定に基づき、当該違反があった区画の土地の所有者等に対して工事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、当該違反行為を是正するための必要な処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は、前項の土地の所有者等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第1項の土地の所有者等に対する処置に関しては有効期間満了後もなお効力を有する。
- 4 第1項の請求並びにこれに関する一切の費用は、第1項の土地の所有者等の負担とする。

(裁判所への出訴)

- 第10条 前条第1項に規定する請求があった場合において、委員会の委員長は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、その強制履行または違反建築物の除去等当該土地の所有者等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ものとする。
- 2 前項の訴訟並びにこれに関する一切の費用は当該土地の所有者等の負担とする。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11条 本協定を運営のため高見台住宅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 委員は土地の所有者等の委員の互選とする。
- 3 委員長は委員の互選とし、協定運営のための会務を総理し、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、または委員長が欠けた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
- 7 委員会は平成15年12月31日までに設立するものとする。

(委員の任期)

- 第 1 2 条 委員の任期は 2 年とする。但し、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存期間とする。
- 2 委員の再任することができる。

(経費)

- 第 1 3 条 この協定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。

(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または賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定または廃止しようとするときは、予め当該移転また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。

(効力の承認)

- 第 1 5 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 6 条 本協定に規定す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。

(経過措置)

- 本協定の発効と同時に、昭和 5 8 年 1 1 月 1 日認可 高槻市指令 (建) 第 2 - 1 1 号の「高見台住宅地区建築協定」は失効するものとする。
- 2 第 1 1 条の委員会が設立されるまでの間は積水ハウス株式会社が委員長の任にあたり、協定運営のための会務を総理し委員会を代表するものとする。
- 3 委員会が設立され委員長が選任されると同時に、積水ハウス株式会社は会務の一切を委員長に引き継ぐものとする。