

## 12 「第二高見台住宅地区」 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、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敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定することにより、住宅地として良好な環境を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の利用を改善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定義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号以下「令」という。）に定めるところによる。

### (協定名称)

第3条 この協定の名称は「第二高見台住宅地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

### (協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者、借地権を有する者ならびに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（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。

### (協定区域及び協定区域隣接地)

#### 第5条

- (1) 本協定区域は、別添区域図に掲げる区域並びにその番地とする。
- (2) 本協定の建築協定区域隣接地は、別添図面に表示する区域とする。

### (建築物の制限)

第6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、区画は締結時における区画数より増加しないものとし、かつ狭小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又は、入院施設のない診療所兼用住宅とする。但し別添協定区域図に表示された、高槻市高見台201-170、-180、-190、-196、-197、-231、-232、-237、-238、-239及び-240については店舗兼用住宅の建築が可能とする。
- (3) 地階を除く階数は2以下とする。但し、小屋裏収納及びこれに類する利用形態については2階床面積の2分の1以下とし、天井高は1.4m以下とする。ただし、横からものを出し入れしないこと。
- (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。但し造園及び車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。尚、現況地盤面とは、前協定締結時の地盤面をいう。
- (5) 建築物の高さは、最高10m以下とし、屋根形態は原則として勾配屋根とする。二階屋上部のテラス等への利用は不可とする。
- (6) 協定締結時に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。但し、華道・茶道・語学等の教室案内用掲示物は、縦横長さの合計が1m以内の無照光型とし、枚数は二枚以内、高さ3m以下とする。
- (8) 建築物の外壁または、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。）については、その境界線が道路に接する部分である場合にあっては、1.5m以上、

その他の部分である場合である場合にあつては、1. 0 m以上とする。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）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 m以下で、かつ床面積の合計が5 m<sup>2</sup>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 m以下である場合。

（ウ） 出窓で床面から上方に60 cm以上で、かつその張出部分が45 cm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、本条第（2）号但し書の高槻市高見台201-170、-180、-190、-196、-197、-231、-232、-237、-238、-239及び-240の店舗兼用住宅。（専用住宅はのぞく）

（9） 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については、第（2）号の規定は適用しないものとする。

（11） 宅地には、極力植樹を行なうものとし、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。なお、植木等は適切に管理するように努めなければならない。

（12） VHF（2～12ch）、現行のUHF（19、36ch等）対応アンテナを屋根に取り付けてはならない。

#### （総会）

第7条 毎年4月中に土地の所有者等による定期総会を開催する。必要に応じて臨時総会を開催する。

2 総会は第8条に定める委員長が招集する。

3 総会の議長は委員長がこれに当たる。

4 定期総会では委員会の会務報告及び会計報告について承認を得る。また、2年毎に委員の選出について承認を得る。

5 事前に土地所有者等より、提案された事項について討議をする。

6 臨時総会開催に当たり委員長は住民集会を開くなど、広く住民の意見を聞くようにする。

7 総会の議事は出席者（構成員個々の意思確認書と総会参加者への委任状提出者を含む）の過半数の賛同を持って決議とする。

#### （委員会）

第8条 本協定の運営のため第二高見台住宅地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という）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から選出され、総会で承認を得るものとする。

3 委員の任期は2年間とする。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

4 委員は再任することができる。

5 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。

6 副委員長及び会計は委員のうちから委員長が委嘱する。

7 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときはこれを代理する。

8 会計は本協定の運営に関する経理業務を処理する。

9 委員は、会務を通じて知り得た個人情報に関して守秘義務を負う。委員を辞した後も同様の義務を負う。

#### （協定の有効期間）

第9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、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは、以後10年

間に限り延長する。

(建築基準の協議)

- 第 10 条 本協定区域内に建築物及び附属建築物を建築（新築、増築、改築、移転及び用途変更をいう。）しようとする者は、事前に委員会に届け出て建築の承認を得るものとする。
- 2 建築確認申請を必要とする場合は、申請するまでに委員会に建築設計計画書（配置図、平面図、立面図など）を提出し、承認を得るものとする。
  - 3 建築確認申請書を要しない場合は、契約等の前に委員会に建築設計計画書（配置図、平面図、立面図など）を提出し、承認を得るものとする。

(調査への協力)

- 第 11 条 委員会は、本協定の規定に適合しているかどうかを調査するために必要な場合には、協定区域内の敷地に立ち入ることができる。土地の所有者は調査に協力しなければならない。

(経費)

- 第 12 条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担するものとする。

(協定違反者に対する措置)

- 第 13 条 委員長は、第 6 条の基準に違反した当該土地所有者等（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、違反者に対して文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該違反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ものとする。なお、工事施工中の場合は、ただちに工事施工の停止を請求するものとする。
- 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 14 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。
  - 3 第 1 項の第 1 審管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

(土地の所有者等の届出)

- 第 15 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、若しくは建築物の所有を目的とする土地の賃貸借契約を結ぼうとするときは、予め当該移転・設定又は契約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。

(協定の変更及び廃止)

- 第 16 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、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。
- 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。

(効力の承認)

- 第 17 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 18 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、委員会が別に内規を定め

注：この協定書は、HP 掲載用に作成したもので実際の協定書とは若干体裁が異なり、別紙区域図や別紙参照図等は掲載していません。必要な場合は審査指導課の窓口にて閲覧願います。

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。