

### 13 「寺谷町 B 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、建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠及び建築設備に関する基準について協定することにより、住宅地としての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、土地の環境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、法及び同法施行令（昭和 25 年政令 338 号）の定めるところによる。

#### (協定の名称)

第 3 条 この協定の名称は、「寺谷町 B 地区建築協定（以下「本協定」という。）」とする。

#### (協定の締結)

第 4 条 本協定は、協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

#### (有効期間)

第 5 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。但し、本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無いときは、同一内容で更新するものとし以後も同様とする。

#### (協定の変更及び廃止)

第 6 条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間ならびに協定違反があった場合の措置について変更しようとするときは、土地所有者等の全員の合意を持ってその旨を定め、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、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、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 7 条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

#### (建築協定区域隣接地)

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。

#### (建築物等の基準)

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) 協定締結時（以下昭和 61 年 10 月認可時をいう。）の地盤面を変更してはならない。但し、造園及び自動車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。
- (2) 建築物は専用住宅（長屋、共同住宅等は除く。）又は、医療法にい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 戸建て住宅とする。但し、2 以上の連続する区画に 1 戸建て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超えず、かつ 1 区画は 150 m<sup>2</sup>以上に限る。
- (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階の屋上は使用できないものとする。
  - (6) 建築物の高さは、地盤面から軒の高さ7m以下、最高の高さは10m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「外壁の後退の距離」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1.5m以上、その他の部分である場合にあっては1.0m以上とする。但し、外壁の後退距離の限界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。（解説図-1参照）
    - （ア）巾員9m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など）で、境界線に接する部分にある軒の高さが2.3m以下で
      - ①北側敷地境界線に接する部分にあり、床面積の合計が5㎡以内のもの。
      - ②北側敷地境界線以外の敷地境界線に接する部分にあり、床面積の合計が5㎡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うち隣地境界線から1.0m以上の部分は床面積に算入しない。（解説図-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。（解説図-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の販売のために設ける広告板等で、地盤面からの高さが7m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）宅地内の樹木等が境界外の道路、隣地へ侵入し、迷惑を及ぼさぬよう留意すること。
    - （イ）次の規定に適合する場合は、擁壁又は石積に植栽帯の設置を認める。
      - ①高さは当該宅地における擁壁又は石積の一辺の両端間の中心位置の高さの2分の1以下で、かつ70cm以下、幅は35cm以下のもの。水抜き穴を閉塞した場合は、相当する位置に水抜き穴を設けること。（解説図-4参照）
      - ②敷地境界線内であること。
      - ③設置の際は、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、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については、雨水桝に放流するものとする。
- 2 住居表示番号18番、19番及び、29番7・11号の一部（地番460-92～460-96）（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。また、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こと。
  - （イ）戸数は締結時における区画数より増加せず、且つ再分割する場合は1区画150㎡以上に限るものとする。
  - （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、その境界線が道路に接する部分である場合を除き2.5m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、店舗とする。
  - （オ）事務所兼用住宅は、延べ面積の二分の一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合計が50㎡を超えるものを除く。

（委員会の承認）

第9条 本協定区域内で建築物並びに付属建築物等を新築、増築、改築、又は移転しようとする場合は、建築確認申請書を申請する前に、第13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）を提出してその承認を受けなければならない。なお、建築確認申請の必要のないものについても同様に、その着工前に委員会の承認を得るものとする。

（違反者に対する措置）

第10条 第8条の規定に違反するもの（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措置をとることを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、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、有効期間満了後もなお効力を有する。

（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、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 前項の訴訟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。

（土地の所有者等の届出）

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、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、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、連名にてその旨を文書で委員会に届けなければならない。

（委員会）

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。

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、会計及び監査委員は、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、委員長が事故ある時は、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、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任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 本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。

（補則）

第 16 条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営議事に関して必要な事項は別に定める。

付則

(経過措置)

この協定の認可公告のあった日に現存する建築物・付属建築物についてはこの協定の規定は適用しない。

(効力の継承)

2 本協定の効力は、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及ぶものとする。