

14 「ガーデンハウス高槻・阿武山」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は、「ガーデンハウス高槻・阿武山」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、第6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、形態及び建築設備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、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または賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなるものを除く。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4条 本協定の有効期間は、市長の認可のあった日から、10年間とする。尚、期間満了にあたり、過半数の反対がないかぎり、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措置に関しては、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5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について変更しようとする時は、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。但し、協定区域の追加にかぎり、第11条に定める委員会の承認により変更することができる。

2 本協定を廃止しようとする時は、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6条 本協定は、別添区域図及び街区番号によるものとし、各地番をもって確定するものとする。

(建築物に関する制限)

第7条 本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、現況地番面より高くしてはならない。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) 本協定、締結時の区画及び地番により確定した区画を分割してはならない。区画とは、本協定認可の日における区画をいう。
- (3) 建築物は、住居専用住宅（長屋、共同住宅等は除く）に限る。
- (4) 建築物は、締結時における1区画、1棟1住宅とする。但し 物置、自動車車庫及び上屋等（以下「付属建築物」という）はこの限りではない。尚、2以上の連続する区画に、1棟1住宅とすることは妨げない。また、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とする。
- (5) 集会所、テレビ共同受信の用に供する施設などについては、前3号を適用しない。
- (6) 建築物の階数は、地上3階以下とし、いかなる屋上もそれは使用できない。
- (7) 建築物の高さは、最高の高さ10メートル以下とする。
- (8) 建築物の建築面積、及び延床面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その合計）の敷地面積に対する割合は、それぞれ10分の5、及び10分の10以下とする。尚、街区の角にある敷地の場合も同様とする。
- (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「外壁の後退距離」

という)は、敷地の真北方向の敷地境界線に接す部分にあつては1メートル以上、その他の部分にあつては50センチメートル以上とする。(道路と敷地の間にゴミ置場がある場合は、ゴミ置場と道路との境界線を当該敷地の境界線とみなして、外壁の後退距離を算定する。)但し、北側が道路に隣接している場合、道路境界線から外壁の後退距離が50センチメートル以上、1メートル未満のもの、及び隣地境界線からの外壁の後退距離が、50センチメートル未満の部分に於ては、第11条に定める委員会が認め且つ、隣地の土地の所有者等の同意を得たもので、次の(ア)～(ウ)いずれかに該当する場合はこの限りではない。

(ア) 出窓で床面から上方に30センチメートル以上で、且つ、その張出し部分が45センチメートル以内のもの。

(イ) 外壁の後退距離の限度に満たない部分の外壁、又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下の建築物。

(ウ) 附属建築物(物置、自動車車庫及び上屋など)で、軒の高さが2・3メートル以下で、且つ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合はこの限りではない。尚、道路境界線に接する部分にある自動車車庫については、当該床面積に算入しない。

(10) 譲渡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工作物を張り出したり延長してはならない。

(11) 広告等、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。

(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、緑化に努めるものとする。

(13) 宅地が道路に接する部分(出入口、車庫に用いる部分を除く)には、生け垣、または透視可能な柵を併用した生け垣を設置するものとし、生け垣は高さ1メートル以上の常緑樹とする。生け垣に堀等(透視可能なフェンスは除く)を併用して設けようとするときは、生け垣の内側に設置し、堀の高さは既設の擁壁等の天端から1メートル以下とする。

(14) 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。尚、汚水及び家庭用雑排水の各々の蓋は密閉式とするものとする。

(委員会の承認)

第8条 本協定区域内に建築物及び、附属建築物等を建築(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役所に申請するまでに、第11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9条 第7条の規定に違反するもの(以下「当該違反者」という)があつた場合、第11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、かつ文書を持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ことができるものとする。

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。

(裁判所への提訴)

第10条 前項、第1項に規定する請求があつた場合において、当該違反者が請求に従わない場合は、委員長は、その強制履行又は違反建築物の除去等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。

3 第一項の第一審管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

(委員会)

第11条 本協定を運営するため、委員会を設置するものとする。

2 委員会は、次の委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
委員 若干名

- 3 委員は、土地の所有者等の互選とする。議決権については、本協定による1宅地に1とする。尚、1宅地に複数の土地の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、協定者を代表とする。
- 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、委員長が事故有るときは、その職務を代行する。
- 7 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第12条 委員の任期は1年とする。但し、補欠による委員の任期は、前任者の残存期間とし増員による委員もこれに準じる。

(委員の選出)

第13条 全戸を10班に分け、各班より原則として輪番で次期委員候補を選出する。この10人が引き継ぎ会議において互選で担当を決める。

(経費)

第14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。

(補助)

第15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、建築協定運営委員会規則として別に定める。