

15 「岡本台住宅地」 建築協定書

(目的)

第1条 本協定は建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第4章及び高槻市建築協定に関する条例（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。

(名称)

第2条 本協定は「岡本台住宅地建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の意義は、法及び法施行令に定めるところによる。

(協定の変更及び廃止)

第4条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期限ならびに協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者およ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）全員の合意をもってその旨を定め特定行政庁に申請してその許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特定行政庁に申請してその許可を受けなければならない。

(協定の区域)

第5条 協定区域は別添区域図および街区番号によるものとする。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物に関する基準は次の各号に定めるところによる。

- 1 建築物の地盤面は現況地表面を変更してはならない。ただし、造園及び道路又は車庫の築造による一部の変更により、建築物の地盤面が変更するのはこの限りではない。
- 2 建築物の用途は1戸建の専用住宅、診療所及び診療所併用住宅とする。ただし、その他の兼用住宅等については第10条に定める委員会が良好な住環境を害するおそれがないと認めた場合には建築できるものとし、また本協定区域内で阪急電鉄株式会社、又は同社の指定する者が販売活動及び建築工事等を行なうための事務所・倉庫・上屋のない駐車場は設置できるものとする。
- 3 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、テレビ共同受信の用に供する施設については、前2号を適用しない。
- 4 本協定締結時の宅地番号及び地番により確定した区画を変更してはならない。ただし、分割後の各々の面積が150㎡以上あり、第10条に定める委員会が認めた場合はこの限りでない。また、連続した2区画以上の区画は1敷地とみなすことができるものとする。
- 5 建築物は1敷地に2棟以上を建築することはできない。ただし、物置・車庫等の附属建築物についてはこの限りではない。
- 6 建築物の高さは引渡し時の地盤面から10m以下とし、軒の高さは7m以下とし最上階の屋上は使用できないものとする。
- 7 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または敷地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じたものに5mを加えたもの以下とする。ただし、当該建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう）の地盤面（隣地に建築物がない場合は、当該隣地の平均地表面をいう）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

- 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（道路側も含む）までの距離は1.0m以上とする。（以下「外壁後退」という）ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - イ 外壁後退の距離に満たない部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
 - ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ外壁後退の距離に満たない部分の床面積の合計が5㎡以下である場合。
 - ハ 地下ガレージ（現況地表面より下にある車庫）
 - ニ カーポートの上屋
 - ホ 出窓
- 9 引渡し時の外周擁壁又は石積擁壁の天端外端から外周方向へ工作物等（屋根・庇・入口部分の植込及び門は除く）を張り出したり延長してはならない。
- 10 道路に面するさく・塀の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等、緑化の妨げとならない構造とする。ただし透視可能なフェンス等において、意匠上これに付属する塀の一部及び基礎（地盤面より65cm以下）についてはこの限りではない。また新設する土留擁壁は、当住宅地の既設擁壁と同様の化粧を施した垂直擁壁とし、境界からの後退等により植栽などを施して緑化に努めるものとする。
 - 11 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は50%以下とする。
 - 12 延床面積の敷地面積に対する割合（容積率）は100%以下とする。
 - 13 敷地内の空地（宅地内及び道路沿い）は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物の色彩・形態並びに付属建築物は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。
 - 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。なお、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。
 - 15 公共・公益等の目的に供する施設で第10条に定める委員会が良好な住宅環境を害するおそれがないと認めた場合には前各号の対象外とすることができる。

（有効期間）

- 第7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。なお、期間満了にあたり過半数の反対者がいない限り、同一条件で更新できるものとし以後も同様とする。
- 2 有効期間中に本協定第8条第1項に定める請求があった場合には、同条第2項の規定については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

（違反者の措置）

- 第8条 第10条に定める委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき第6条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）に対して工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって、相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求するものとする。
- 2 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なく、これに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

- 第9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、その強制履行または当該違反者の費用を以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。
- 2 前項の提訴手続等に要する一切の費用は当該違反者の負担とする。

（運営委員会）

- 第10条 本協定の運営のため運営委員会（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の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の

- 1 人を代表者として委員を互選する。
- 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、委員の内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はこれを代理する。
- 6 会計は本協定運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

- 第 1 1 条 委員の任期は 1 年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

- 第 1 2 条 土地の所有者等は委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補足)

- 第 1 3 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別に定める。

附則

(経過措置)

- 1 第 1 0 条の委員会が設置されるまでの間、阪急電鉄株式会社又は同社より選任された者は、第 8 条及び第 9 条に規定する権限を有し、これを行使することができる。