

16 「高槻美しが丘第1次」建築協定書

(名称)

第1条 この協定は、「高槻美しが丘第1次」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、建築基準法第4章の規定に基づき、本協定の第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、意匠及び、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。）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20年間とする。なお、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によらなければならない。

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によらなければならない。

(協定区域)

第6条 本協定区域は、別紙区域図、及び区画番号によるものとし、新地番決定後は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、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) 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) 本協定締結時の宅地番号およ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11条で定める委員会が認めた場合は、この限りでない。

(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区画に1棟1住宅とする。但し、2以上の連続する区画に1棟1住宅とすることも妨げない。但し、物置、自動車車庫及び上屋（以下「付属建築物」という。）等はこの限りではない。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越えず、且つ、狭小化しないものに限る。

(5) 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から、敷地境界線及び道路境界線までの距離（以下「外壁の後退の距離」という。）については、全て1.0m以上とする。但し、次の（ア）、（イ）のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

（ア）出窓は、外壁後退の制限を受けない。

（イ）付属建築物（物置、自動車車庫及び、上屋等）で軒の高さが2.3m以下で且つ床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りではない。なお、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。

- (6) 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、本条第3号を適用しない。
- (7) 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。
- (8) 建築物の高さは軒の高さ7メートル以下、最高の高さ10メートル以下とする。
- (9) 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。
- (10) 契約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、「高槻美しが丘第1次」の土地又は、建築物を販売する為に設置する広告板等で、地盤面よりの高さが7メートル以下のものはこの限りではない。又、販売活動及び建築工事等を行うための事務所、倉庫、屋根のない駐車場は、設置できるものとする。
- (12) 宅地内植栽帯には、必ず植樹を行うものとし（通路及びカーポート等緑化が不可能な部分は除く）、その他、空間地についても、極力植栽をするものとする。
- (13) 汚水及び、家庭用雑排水については、宅地内の汚水枦に放流し、雨水については、雨水枦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。

（委員会の承認）

第8条 本協定区域内に建築物及び、付属建築物を建築（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へ申請するまでに第11条に定める委員会に建築設計計画承認申請書（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者（以下、「当該違反者」という。）があれば、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、且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こと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。

（裁判所への提訴）

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、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 前項の提訴手続等に要する弁護士報酬その他一切費用は、当該違反者の負担とする。

（委員会）

第11条 本協定を運営するため、委員会を設置する。

2 委員会は次の役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 委員は第5条第1項に定める土地の所有者の互選とする。議決権については、本協定が効力を有するものとなったときにおける1宅地につき1とする。なお、1宅地に複数の土地所有者が存する場合、当該土地の所有者等は互選で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 副委員長および、会計は委員のなかから委員長が委嘱する。

6 副委員長は委員長を補佐し、委員長が事故あるときは、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。

(委員の任期)

第 1 2 条 委員の任期は、2 年とする。但し、補欠委員の任期は前任者の残存期間とする。

2 委員の再任は妨げないものとする。

(経 費)

第 1 3 条 この運営に必要な経費は、土地の所有者等が負担するものとする。

(補 則)

第 1 4 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別に定める。

(付 則)

本協定は、高槻市長に認可申請をし、認可後その 1 部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。