

18 「高槻日吉台 4 番町 5 街区」 建築協定書

(名 称)

第 1 条 この協定は、「高槻日吉台 4 番町 5 街区」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（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条及び高槻市建築協定に関する条例に基づき、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 本協定の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、土地の地番決定後は、各地番をもって確定するものとする。

(建築物に関する基準)

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) 建築物の階数は 2 階以下とし、2 階の屋上は使用できないものとする。

(2) 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。（別紙①参照）

(3) 宅地の地盤面の高さは、現況地盤面より高くしてはならない。（別紙②参照）

但し、現況地盤面とは、本協定の締結時（以下「協定締結時」という）における地盤面をいう。

(4) 本協定締結時の区画番号及び地番により確定した区画を分割してはならない。

(5) 建築物は、住居専用住宅（長屋、共同住宅は除く）に限る。但し、建築物内での茶・華道教室、医院、診療所等で第 11 条に規定する委員会が住宅環境を損なわないと特に認めたものについては、この限りではない。

(6) 建築物は、本協定締結時における 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 住宅とすることは妨げない。

(7) 2 以上の連続する区画を再分割する場合は、本協定締結時における区画数を超えず、かつ狭小化しない場合に限る。

(8) 廊下等で接続している 2 世帯住宅は、1 棟 1 住宅とみなすものとする。

(9) 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平

距離に0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下とする。(都市計画法第9条10項第1種高度地区に関する内容の適用、別紙③参照)

- (10) 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、道路境界線に接する部分にあつては1メートル以上、その他の部分にあつては0.5メートル以上とする。(別紙④参照)
但し、出窓、付属建築物(物置、自動車車庫等)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㎡以内の場合はこの限りではない。(別紙⑤参照)
- (11) 別紙街区図面の区画番号で2号地～8号地の7区画については、前号の道路境界線にかえて擁壁の天端からの距離を1メートル以上後退させるものとする。
- (12) 本協定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工作物を張り出したり、延長してはならない。(別紙⑥参照)
- (13) 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5号を適用しない。
- (14) 広告塔、広告看板等(以下「広告看板等」という)を敷地内に設けてはならない。但し、「高槻日吉台4番町5街区」の土地又は建築物を販売するために設置する広告看板等で、地盤面よりの高さが7メートル以下のものは除く。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。
- (15) 宅地内に植栽帯を設け、緑化に努めるものとする。
- (16) 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。
- (17) 本協定に定めのないものは、建築基準法その他の法令によるものとする。

(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、承認を得るものとする。

(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、且つ文書で相当の猶予期間をもって、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。

2 前項の請求があつた場合、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つた場合、当該違反者とその請求に従わないときは、委員長はその強制履行、又は違反物の除去を当該違反者の費用をもって、第三者にこれをな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。

(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 | 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等の互選とする。議決権については、本協定が効力を有するものとなつたときにおける1宅地について1議決権とする。なお、1宅地に複数の土地の所有者等が存する場合、互選で1名議決権を行使するものを選定する。

4 委員長は、委員の互選とし、本協定を運営するための事務を総理し、委員会を代表する。

- 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、委員長に事故あるときは、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 委員会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行い、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。