

23 「グリーンピアコモン阿武山住宅地区」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）第69条及び高槻市建築協定に関する条例（昭和44年10月高槻市条例第49号）第2条の規定に基づき、本協定の第7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、意匠又は建築設備（無電柱化に伴う地中埋設設備）に関する基準を協定し、良好な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 この協定は、グリーンピアコモン阿武山住宅地区建築協定（以下「本協定」という）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び施行令に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は建築基準法第70条の規定により、協定区域内にあ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（臨時の設備を除く。以下「借地権」という）を有するもの（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5条 本協定は、高槻市建築協定に関する条例施行規則第3条による市長の認可をもって効力を発し、その有効期間は認可公告のあった日から10年間とする。なお有効期間満了の6ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の廃止申し立てが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。

(協定の変更ならびに廃止)

第6条 本協定の内容を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意により、また本協定を廃止する場合に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、市長に申請して許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区域図および、街区番号ならびに地番によるものとする。

(建築物に関する基準)

第8条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備（無電柱化に伴う地中埋設設備）及び景観は、建築基準法を遵守するとともに次の各号に定める基準によらなければならない。

- 敷地の区画は、協定時における敷地1区画につき1戸建とし、区画を変更してはならない。但し、分割後の区画面積が150㎡以上あり、第12条に定める建築協定委員会（以下「委員会」という）が、協定区域の環境に支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- 宅地の地盤面の高さは、当初の協定締結時（関西産業株式会社が分譲を行った時点。以下「協定締結時」という。（以下同じ））の現況地盤面を変更してはならない。…（別紙図①参照）
- 建築物は専用住宅（一戸建）又は、建築基準法施行令第130条の3による兼用住宅で、第12条に定める委員会が住宅環境を損なわないと、特に認めたものに限る。
- 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。
- 本協定区域内の建築物の建築面積、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の10分の5（建ぺい率）（角地の場合は10分の6とする）、及び10分の10（容積率）以下とする。
- 建築物の階数は地上2階とする。

- 7 建築物の高さは、現況地盤面より 10 m以下とする。
- 8 建築物（住宅に附属する自動車車庫を除く）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）は敷地境界線より四方 1 m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、下記に該当するものはこの限りでない。
 - (ア) 出窓で張出部分が 45センチメートル以内のもの。
 - (イ) 附属建築物で、軒の高さが 2.3 m以下で且つ、外壁の後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が 5㎡以内のもの。
- 9 宅地が道路に接する部分に生垣・塀等を設置しようとするものは（出入口、車庫に用いる分を除く）生垣については高さ 1 m以上の植樹とする。生垣に塀等（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、生垣の内側に設置し、塀の高さは既設の地盤面より高さ 1 m以内とする。
- 10 広告板、ポスター（選挙用含む）、貼紙（以下「広告板等」という）を敷地内に設けてはならない。但し、規定の表札及び委員会が了承した広告「グリーンピアコモン阿武山」のモニュメントと分譲募集に関する広告板等の場合に関してはその限りではない。
- 11 本条項の各号に定めのないものは、建築基準法その他の法令、条例等、又は第 12 条に定める委員会の協議によるものとする。

（委員会の承認）

第 9 条 本協定区域内に建築物及び、付属建築物等を建築（新築、増築、改築及び移転をいう）しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第 12 条に定める委員会（以下「委員会」という）に建築計画協議書を提出してその承認を受けなければならない。なお、法第 6 条第 1 項に規定する建築確認申請書の提出を要するものについても承認を受けなければならない。

（協定に違反した場合の措置）

第 10 条 第 8 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 12 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停止を請求し、かつ文書で相当の猶予期間をもって、当該行為を是正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 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、又は違反建築物等の除去を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ものとする。

- 2 前項の提訴手続き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 1 項の第 1 審管轄裁判所は大阪地方裁判所とする。

（委員会）

第 12 条 本協定を運営するための委員会を設置する。

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 | 1 名 | 委員 | 若干名 |

- 3 委員は第 4 条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った時における 1 宅地につき 1 議決権とする。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、委員長が事故あるとき、又は委員長が欠けた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 3 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 4 条 この運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担するものとする。

(土地の所有者の届出)

- 第 1 5 条 土地の所有者等は、土地の所有権および建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定又は廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承認を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届けなければならない。

(効力の承継)

- 第 1 6 条 本協定は、認可広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その効力があるものとする。

(補則)

- 第 1 7 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必要な事項は、委員会が別に定める。

(特記事項)

- 第 1 8 条 宅地所有者（以下「所有者等」）は本協定区域内にある街路灯が高槻市の所有物である為、万一メンテナンス等の必要があればそれに協力する事を了承するものとし、街路灯の所在する所有者等は無償による使用賃借契約を高槻市と締結するものとする。

附 則

(効力の発生)

1. 本協定は、認可公告のあった日から起算して 3 年以内において協定区域内の土地に 2 以上の土地の所有者等が存することになった時から効力を発する。

(経過措置)

2. 委員会が設置されるまでの間、関西産業株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。

本協定の認可後その 1 部を委員長が保管、その写しを協定者全員に配布する。