

25 「柳川町二丁目西地区」 建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく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、又は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 この協定は、「柳川町二丁目西地区建築協定（以下「建築協定」という。）」と称する。

(協定書の締結)

第3条 この協定書は、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（この建築協定においては、賃借料の金額を問わないものとする。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する。）の全員の合意により締結する。

(協定の有効期間)

第4条 この協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の6ヵ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ときは、同一の条件で更新されるものとする。以後同様とする。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 この協定の内容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をもってその旨を定め、高槻市に申請してその認可を受けなければならない。
2 この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、高槻市に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域等)

第6条 この協定区域及び協定区域隣接地については、別紙図面に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第7条 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

号	項目	法令による制限	建築協定による制限の付加
1	敷地地盤面の高さ		盛土は60cm未満とする
2	建築物の敷地		120㎡以上とする
3	建ぺい率%	50%	
4	容積率%	100%	
5	外壁後退距離m	北側隣地境界線から1m (北西、北東とも) 道路面は後退不要	[高槻市制限以外の壁面] (道路面を含む) 50cm以上後退とする
6	絶対高さ制限m	10m	
7	軒高制限m		軒高7m以下とする
8	道路斜線勾配	1.25/1	
9	第一種高度地区制限 勾配 立上がりm	6/10 5m	

注：この協定書は、HP 掲載用に作成したもので実際の協定書とは若干体裁が異なり、別紙区域図や別紙参照図等は掲載しておりません。必要な場合は審査指導課の窓口にて閲覧願います。

10	日影規制対象建築物 測定面m 5mラインの時間 10mラインの時間	軒高7m超又は3階以上 1. 5m 3時間 2時間	3階以上の場合は左欄を適用する
11	主な用途		
イ	一般の住宅	○	一戸建て専用住宅とする (二世帯住宅を含む)
ロ	アパート マンション	○	不可
ハ	住宅店舗兼用住宅	○ (店舗の制限あり)	
ニ	幼・小・中・高等学校	○	
ホ	図書館・博物館	○	
ヘ	神社・寺院・教会	○	不可
ト	託児所・老人ホーム	○	
チ	公衆浴場	○	不可
リ	診療所 (医院)	○	
ヌ	派出所・公衆電話	○	
ル	特定郵便局	○	
ヲ	機械式駐車場	○ (附属車庫に限る)	営業用は不可
ワ	建築物の色彩形態		周辺住宅地との調和をはかる
カ	公告物		設置する場合は、委員会の事前承認を必要とする。

備考1 右欄の空白の項目は「法令による制限」と同じであることを示す。

備考2 物置その他これに類する用途の建築物で、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以内の場合は、5号(外壁後退距離)を適用しない。

(建築協定の効力)

第8条 この協定施行日に現存する建築物又は工事中の建築物(以下「既存建築物」という。)については、この協定を適用しない。また、この協定施行日における建築物の敷地について、第7条2号に該当しない場合は、建築協定後も現状を維持するものとする。ただし、この協定施行日以後において、当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、その部分についてはこの協定を適用する。

2 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、若しくは、当該借地権を設定又は消滅するときは、あらかじめ当該移転又は設定の相手方にこの協定における義務の承継を告知するとともに、連名によりその旨を委員会に届けなければならない。

3 協定区域内の土地で建築協定の効力の及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その旨を委員会へ届けなければならない。なお、その土地は借地権消滅後には協定区域隣接地とみなすものとする。

(委員会の承認)

第9条 この協定区域内に建築物及び附属建築物等を建築しようとする者は、建築確認申請書を提出するまでに、建築計画概要書(写)を委員会に提出し、委員会の承認を受けるものとする。

2 建築主は設計者・工事施工者と共同して、建築協定の内容を遵守し建築確認申請書は建築協定に基づくものである旨の文書を作成するものとし、工事完了時には建築協定の内容を遵守していることを示す文書を作成し、検査済証(写)を添えて委員会に報告するものとする。

(違反者に対する措置)

第10条 この協定に違反した者(以下「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違反者に対して、工事の停止を請求するとともに、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よう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は、違反者は遅滞なく、これに従わなければならない。
- 3 この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。
- 4 区域内の住民の通報により違反者とされた者は、設計者・工事施工者と共同して違反していないことを立証する義務があるものとする。

(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、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を違反者の費用をもって、第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求できるものとする。

- 2 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(委員会)

第 12 条 この協定の運営のため、委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長 1 名、副委員長 3 名、会計 1 名、委員若干名

- 2 委員は第 3 条に定める土地の所有者等の互選により選出するものとする。なお、1 区画に複数の所有者等が存在する場合は、所有者等は互選で 1 名議決権を行使する者を選定する。
- 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、委員の中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、委員会の経理に関する会務を処理する。

(委員の任期)

第 13 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残りの期間とする。

- 2 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第 14 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。

(補則)

第 15 条 この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。

- 2 この協定は、高槻市認可公告の日から施行する。