

27 「高槻天川団地地区」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。以下「法」という。）第69条及びこれに基づく高槻市建築協定条例（昭和44年条例第49号）の規定に基づく第6条に定める建築協定区域内（以下「協定区域内」という。）における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定は「高槻天川団地地区 建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は法第76条の3に基づき、締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとするときは、土地の所有者及び借地権を有する者（以下、「土地の所有者等」という。）の全員の合意をもってその旨を定め、高槻市長に申請してその認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、高槻市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の区域)

第6条 建築協定区域は、別紙1「高槻天川団地地区 建築協定区域図」（以下、「区域図」という。）に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第7条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、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。

一 建築物の用途は、1戸建専用住宅とする。ただし、「高槻天川団地地区」内において公社が行う建築工事または土地及び建築物の販売活動のために設置する事務所、倉庫、屋根のない駐車場及びこれに付随する工作物についてはこの限りではない。

二 分譲時の敷地の区画を変更してはならない。

三 敷地の地盤面の高さは協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を築造する為の切土及び盛土についてはこの限りでない。

四 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離（以下、「外壁の後退距離」という。）は道路境界線については1メートル以上、隣地境界線については50センチメートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のイ又はロに該当する場合はこの限りでない。

イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

ロ 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内にあるとき。

五 建築物の地階を除く階数は、2以下とする。

六 道路境界線及び隣地境界線に設ける垣又は柵の構造は、通風・日照の妨げとならないものとし、垣又は柵の高さについては、前面道路側溝天端または隣地境界ブロックから1.2メートル以下と

する。ただし、プライバシーを確保するための目隠しフェンスについては隣地境界及び、別紙1の高槻市道天川町第11号線、13号線並びに管理協定緑道（公園）に面する位置に限り設置できるものとし、その高さを前面道路側溝天端または隣地境界ブロックから1.8メートル以下とすることができる。

（委員会）

第8条 本協定の運営のため委員会を設置し、次の役員をおく。

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。
- 3 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。
- 4 委員長は、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けた時は、これを代理する。
- 6 会計は本協定の運営に関する経理業務を処理する。

（委員の任期）

第9条 委員の任期は2年とし、委員の再任は妨げないものとする。

- 2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（経費）

第10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。

（有効期限）

第11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10年間とする。但し、この協定の有効期間満了の日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数以上の廃止の申し立てがない場合には同一条件で、10年間自動更新されるものとし、以降も同様とする。

（建築基準の協議）

第12条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する確認の申請書を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

（違反者の措置）

第13条 委員長は、委員会の決定に基づき第7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。
- 3 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、有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

（裁判所への提訴）

第14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、委員会の決定に基づき委員長はその強制履行又は当該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することができる。

- 2 前項の訴訟手続等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

（土地の所有者等の届出）

第15条 土地の所有者等は、所有権もしくは借地権を移転し、または当該借地権を設定し、もしくは廃止しようとする場合には、あらかじ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継を告知するとともに、連名でその旨を委員長に届け出なければならない。

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いません。必要な場合は審査指導課の窓口にて閲覧願います。

(補足)

第 16 条 本協定に規定するもののほか、協定の運営に関して必要な事項は別に規定で定める。