

28 「グリーンピアコモン阿武山3住宅地区」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、この協定の第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）及び景観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3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 本協定における用語の意義は、建築基準法及び施行令（昭和25年政令第338号）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者又は賃借権（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。）の全員の合意によって締結する。

(協定の有効期間)

第5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年とする。ただし、この協定の有効期間満了の日6ヵ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申立てがないときは、同一条件で更新できるものとし、以後も同様とする。

(協定の規定及び仕様細則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、市長に申請して認可を受けなければならない。

2 末尾記載のコモンスペース及び建築規定仕様細則（以下「仕様細則」という。）の改定に関しては、第12条に定める委員会（以下「委員会」という。）の総会において決定するものとし、市長に届出なければならない。

(協定区域)

第7条 本協定の区域は別添区域図並びに、街区番号及び地番によるものとする。

(建築物に関する基準)

第8条 本協定区域内のコモン用地、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、複数の区画を1の区画として、1戸建の建物を建設しようとする場合にあっては、当該1の区画が150㎡以上あり、且つ委員会が建設を認めたときはこの限りではない。
- 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建築を行った時点（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（一戸建又は二世帯住宅）とする。尚、グリーンピアコモン阿武山3住宅地区の土地及び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

及び集会所についてはこの限りではない。

- 4 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。
- 5 本協定区域内の用途地域は第1種中高層住居専用地域であるが、第1種低層住居専用地域を基準とする。但し、建築基準法第56条第1項3号による北側斜線並びに56条の2による日影の制限は第一種中高層住居専用地域に準じるものとする。
- 6 本協定区域内の附属建築物・工作物・置物等の設置は仕様細則によるものとする。
- 7 本協定区域内の建築物の建築面積、及び延床面積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・二面道路の緩和措置はないものとする）、及び10分の10（容積率）以下とする。
- 8 建築物の階数は地上2階以下とする。
- 9 建築物の高さは、平均地盤面より10m以下とする。
- 10 建築物（仕様細則によるカーポートは除く）の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界又は隣地境界及びコモン用地（緑地帯・小道等）までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1m以上とする。
- 11 門、塀、フェンス、門灯、郵便受の工作物及び生垣の植栽等の設置は仕様細則に定めるものとする。
- 12 カーポートは仕様細則によるものとする。
- 13 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、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。
- 14 屋根及び外壁の色については街並の景観を統一する為、本協定の規定に基づいて施工すること。（詳細については、別紙仕様細則にて定めるものとする。）
- 15 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、仕様細則、又は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、改築及び移転及び物置等の設置をいう）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、委員会の決定に基づき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。

委員会は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

2 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 区画につき 1 議決権とする。なお、1 区画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。

- 3 第 8 条 1 項ただし書きによる場合の議決権は、当該複数の区画の数とする。
- 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任期とする。

- 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。

(土地の所有者等の届出)

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。

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)

1. 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。
2. 自治会の設立として、所有者（協定敷地購入者で所有権移転を完了したもの）が 1 0 5 区画中約過半数が確定したとき、地方自治法第 13 章補則第 2 6 0 条の 2 にある地縁による団体を設置し、自治会を発足するものとする。
3. 協定区域内にある別紙コモン用地（末尾記載の地番）は自治会発足後概ね所有者が決定したのち関西産業株式会社より自治会に所有権移転するものとする。
4. コモン用地は平成 1 6 年 4 月 1 日より委員会の管理とする。その管理費用は、各所有者より支払うものとする。
5. このコモン用地が高槻市へ帰属できるときは、現況を維持することを条件にして帰属することに同意するものとする。
6. 本協定の詳細について理解できない内容が発生した場合、委員会は適切な内容を仕様細則に追記するものとする。

(コモン用地) 下記 48 筆別紙図面参照

高槻市奈佐原 2 丁目 26 番 27、26 番 31、26 番 41、26 番 43、26 番 45、26 番 47、26 番 49、26 番 51、26 番 53、26 番 57、26 番 60、26 番 62、26 番 66、26 番 68、26 番 76、26 番 78、26 番 81、26 番 84、26 番 90、26 番 97、26 番 99、26 番 100、26 番 102、26 番 105、26 番 107、26 番 109、26 番 111、26 番 113、26 番 119、26 番 130、26 番 132、26 番 136、26 番 141、26 番 145、26 番 146、26 番 151、26 番 154、26 番 157、26 番 158、26 番 160、26 番 170、26 番 171、26 番 176、26 番 179、26 番 180、26 番 184、26 番 186、26 番 188

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。