

32 「ルーチェガーデン阿武山」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条例（昭和44年条例第49号）の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠また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、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定は「ルーチェガーデン阿武山建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の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を有する者（以下「土地の所有者」という。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、別途図面に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置又は意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。ただし、次の(a)から(f)に掲げる用途を兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分床面積の合計が50平方メートル以下のものについてはこの限りではない。

(a) 事務所

(b) 日用品の販売を主たる目的とする店舗

(c) 理髪店又は美容院

(d) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(e) 診療所（家畜等の診療を行うための施設を除く）及び薬局

(f) 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

(2) 建築物の高さは地盤面から10メートル以下とする。又、第1種高度斜線（地盤より真北方向に立上り5メートル勾配0.6）を適用し、これを守るものとする。（図-1）

(3) 地階を除く階数は2以下とする。

(4) 敷地の地盤面の高さは原則として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建築するための切土及び盛土についてはこの限りではない。

(5) 建築物の敷地は、本協定締結時の別添区域図に示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。

(6) 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1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に該当する場合はこの限りでない。

(a) 建築物の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。（図-2）

(b) 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、床面積が5平方メートル以内であること。

- (7) 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は10分の5以下とすること。
- (8) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は10分の10以下とすること。
- (9) 道路に面する部分（出入口及び車庫に要する部分は除く）には生垣又は透視可能な柵を併用した生垣を設置するものとし、生垣は高さ1メートル以上の常緑樹とする。生垣と塀等（透視可能なフェンスを除く）を併用して設けようとするときは生垣の内側に設置し、塀の高さは建築地盤面から1メートル以下とする。（図－3）

（有効期間）

第7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日の6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは、更に10年間更新されるものとする。（同一条件で更新できるものとし、以後も同様とする。）

（建築基準の協議）

第8条 本協定区域内において、建築物及び付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、第9条に定める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、建築基準法第6条第1項に規定する建築確認の申請書の提出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。

（委員会）

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するためルーチェガーデン阿武山建築協定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員を置く。

委員長 1名
副委員長 1名
会計 1名
委員 若干名

- 2 委員は第4条に規定する土地所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として選任する。
- 3 委員長は、委員の互選とし、本協定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、その職務を代理する。
- 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10条 委員の任期は2年とする。ただし、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。

- 2 委員の再任は、妨げないものとする。

（経費）

第11条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

（違反者に対する措置）

第12条 委員長は、第6条に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 前項の請求があったときは、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有効期間満了後もなお効力を有する。

（裁判所への提訴）

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者と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することができる。

2. 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地所有者等の届出)

第14条 土地の所有者等は、土地の所有権及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継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。

(協定の変更及び廃止)

第15条 本協定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、土地の所有権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。

(効力の承継)

第16条 本協定は、認可公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17条 本協定に定めるもののほか、委員会の運営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以上の土地所有者が存することになった時から効力を発する。

(経過処置)

2. 委員会が設置されるまでの間、(株)伸英開発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。