

33 「マザー・ヒルズ高槻」 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に関する条例（昭和44年条例第49号）の規定に基づき、この協定の第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、位置又は意匠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等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善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定義は、法及び同法施行令（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 この協定の名称は、「マザー・ヒルズ高槻」建築協定（以下「本協定」という。）とする。

(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。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第5条の2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添図面に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

第6条 本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、次の各号に掲げる用途を兼ねるもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用の供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡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) 学習塾、茶・華道教室、ピアノ教室その他これらに類する施設
- (2) 建築物の高さは、地盤面から10m以下とする。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き2階以下とする。
- (4) 敷地の地盤面は、原則として本協定締結時の高さを変更してはならない。ただし、駐車場、階段及びスロープなどの築造で、やむを得ないと認められるものについてはこの限りではない。
- (5) 一戸当りの敷地面積については本協定締結時の面積を厳守し、敷地を分割し建設をしないものとする。なお、2以上の連続する区画を再分割する場合は本協定締結時の区画数を越えず、且つ、狭小化しないものに限る。
- (6) 建築物の外壁又はこれの代わる柱の面から隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、全て0.5m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各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - (a) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合
 - (b) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であり、かつ床面積の合計が5㎡以内である場合
- (7) 建築物の屋根は勾配屋根とし、勾配は4/10以上とする。

(8) 建築物の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものに努めるものとする。

(9) 広告塔、広告板を敷地内に設けてはならない。

(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、本協定の有効期間満了日の6カ月前までに、土地の所有者等の過半数の申し立てがないときは、同一条件で10年間更新されるものとし、更新以後も同様とする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物の建築若しくは用途変更をしようとする場合又は敷地の造成をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、次条第1項に定める建築協定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項及び第6条の2第1項に規定する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当該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、マザー・ヒルズ高槻建築協定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 委員 若干名

2 委員は、第4条に規定する土地の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、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、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は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 1 4 条 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 1 5 条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地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。

(効力の承継)

第 1 6 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 1 7 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

(緩和措置)

1. 本協定は、適用の際、現に存する建築物及び敷地には適用しない。