

34 「高槻日吉台四番町」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、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について協定するにより、住宅地としての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338号）の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、「高槻日吉台四番町建築協定（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、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の階数は2階以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (2) 建築物の高さは、最高の高さ10メートルとする。（別紙①参照）
- (3) 宅地の地盤面の高さは、現況地盤面より高くしてはならない。（別紙②参照）但し、現況地盤面とは、本協定の締結時（以下「協定締結時」という）における地盤面をいう。
- (4) 協定締結時の区画番号及び地番により確定した区画を本条7号の場合を除き分割してはならない。
- (5) 建築物は、住居専用住宅（長屋、共同住宅は除く）に限る。但し、建築物内での茶・華道教室、医院、診療所等で第9条に規定する委員会が住宅環境を損なわないと特に認めたものについては、この限りではない。
- (6) 建築物は、協定締結時における1区画に1棟1住宅とする。但し、2以上の連続する区画に1棟1住宅とすることは妨げない。
- (7) 2以上の連続する区画を再分割する場合は、協定締結時における区画数を超えずかつ150㎡未満に狭小化しない場合に限る。
- (8) 廊下等で接続している2世帯住宅は、1棟1住宅とみなすものとする。
- (9) 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線、又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下とする。（別紙③参照）
- (10) 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、敷地の真北方向の隣地境界線、道路境界線に接する部分にあっては1メートル以上、その他の部分にあっては0.5メートル以上とする。（別紙④参照）
但し、出窓、並びに軒の高さ2.3メートル以下で、且つ床面積の合計が5㎡以内の附属建築物（物置、自動車庫等）の場合はこの限りではない。（別紙⑤参照）

- (1 1) 別紙街区図面の区画番号で4 6号地～5 1号地の6区画については、前号の道路境界線にかえて擁壁の天端からの距離を1メートル以上後退させるものとする。
- (1 2) 協定締結時に築造されている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。(別紙⑥参照)
- (1 3) 現在の擁壁の面を超して道路方向に建築物を作ってはならない。
- (1 4) 路線バス、ガス、電気、水道、電気通信、の用に供する施設については、本条第5号を適用しない。
- (1 5) 広告塔、広告看板等(以下「広告看板等」という)を敷地内に設けてはならない。但し、「建築協定区域」の土地又は建築物を販売するために設置する広告看板等で、地盤面より高さが7メートル以下のものは除く。また、販売活動及び建築工事等を行うための事務所、倉庫、屋根のない駐車場は、設置できるものとする。
- (1 6) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については、雨水桝に放流するものとする。なお、汚水及び家庭用雑排水の各々の蓋は密閉式とするものとする。
- (1 7) 建築物等の色彩、形態及び意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。
- (1 8) 本協定に定めのないものは、建築基準法その他の法令によるものとする。

(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20年とする。ただし、本協定の有効期間満了日6か月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがないときは、同一内容で更新されるものとし、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条に定める建築協定委員会(以下「委員会」という。)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、高槻日吉台四番町建築協定委員会を設置し、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のうえ互選する。
- 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 1 2 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 1 3 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、その強制履行又は除去を違反者の費用をもって第 3 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

（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。

（経過措置）

2. 委員会が設置されるまでの間、積水ハウス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。