

36 「アズベール高槻月見町」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ことにより、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、「アズベール高槻月見町 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。

(建築物等の基準)

第6条 本協定区域内の建築物の用途、形態、敷地、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、一戸建専用住宅を原則とする。ただし、次のアからオに掲げる用途を兼ねるもので延べ面積の5分の3以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものについてはこの限りではない。
 - ア 住宅の専用者が使用する事務所
 - イ 学習塾、茶道・華道教室、囲碁・将棋教室その他これらに類する施設
 - ウ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - エ 理髪店、美容院、クリーニング取次店
 - オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75KW以下のものに限る。）
- (2) 建築物の高さは地盤面から10メートルを越えてはならない。
- (3) 地階を除く階数は2以下とする。ただし、2階上部に天井収納庫、ロフトその他、これらに類するものを法及び施行令の範囲で設けることはこの限りでない。
- (4) 敷地の地盤面は確認申請時の地盤面を原則とし、本協定締結時の高さを変更してはならない。ただし、専用庭の造園及び自動車車庫を建築するためについてはこの限りでない。
- (5) 本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へ人工地盤等の工作物を張り出したり、延長してはならない。ただし、専用庭の造園の為の囲障についてはこの限りでない。
- (6) 建築物の敷地は、本協定締結時の区画を原則とし、区画の分割及び合併は出来ないものとする。
- (7) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、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でなければならぬ。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可公示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、同一内容で更新

するものとし、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、「アズベール高槻月見町建築協定」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の互選とする。なお、1 区画の土地の所有者において共有者又は共同借地権者がある場合は、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 委員の任期は原則 2 年とする。ただし第一回目の委員については、委員の半数に限り 3 年の任期とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の任期は、前任者の残任期間とする。
- 2 委員の再任については妨げないものとする。
 - 3 委員の改選については最初の 2 年目に半数を改選し、以後、1 年ごとに半数を改選し委員会の運営に当る。

(経費)

- 第 11 条 土地の所有者等は、本協定に必要な経費を平等に分担し、負担しなければならない。
- 2 本協定に必要な経費については、委員会において必要経費を算出し、土地の所有者等に割振り徴収する。

(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、かつ文書を持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、違反者がある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。

(土地の所有者等の届出)

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継承を告知すると

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 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。

(経過措置)

2. 委員会が設置されるまでの間、株式会社 裕成、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。