

39 「高槻・今城町住宅地」 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、第6条に規定する協定の効力の及ぶ区域（以下「協定区域」という。）内における建築物（以下「建築物」という。）の敷地（以下「敷地」という。）、位置、用途、形態、意匠及び設備に関する基準を定め、住宅地としての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定義は、法及び施行令（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 この協定は、「高槻・今城町住宅地 建築協定（以下「本協定」という。）」との名称とする。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権・賃借権及び使用貸借権者（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）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 建築基準法第76条の3第3項の規定に基づく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。

(建築物等及びその敷地の基準)

第6条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、専用住宅（一戸建又は二世帯住宅（玄関の数は問わない。）とし、共同住宅、寄宿舎は除く）とする。ただし、次のアからカに掲げる用途を兼ねるもので延べ面積の2分の1以上を居住用の用に供し、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、または高槻・今城町住宅地の土地及び建物の販売活動の為に設置する事務所・倉庫についてはこの限りではない。

ア 事務所

イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗

ウ 理髪店又は美容院

エ 学習塾、ピアノ教室、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

オ 医療法による診療所（家畜等の診療を行うものを除く。）及び薬局

カ 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、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えてはならない。

(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協定締結時における造成工事完了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盛土についてはこの限りではない。

(5) 建築物の敷地は、建築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、60センチメートル以上とし、建築物と一体の塀（※別添補足資料参照）についても適用するものとする。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一に該当する場合はこの限りでない。

ア 道路境界線側の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5メートル以下であること。（※別添補足資料参照）

イ 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、床面積の合計が5平方メートル以内かつ敷地境界線の一辺に対する外壁の長さの合計が各々5メートル以下であること。（※別添補足資料参照）

ウ 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であること。ただし、二段式駐車装置は建築できないものとする。

エ 建築物に付随する設備機器

(7) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の5を、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、10分の10をそれぞれ超えないこと。ただし、角地緩和措置を受けた敷地についての建ぺい率は10分の1を加えたものとする。

(8) 道路に面する垣又は柵（門柱は除く。）の構造は、生け垣又はフェンスとする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。

ア コンクリートブロック塀等で高さ1.2メートル以下のもの。

イ 防犯・目隠しのための塀で、高さ2.2m（天端）以下かつ長さの合計が3.0m以下のもの。

ウ 郡家今城線に面するもの。

（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ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てが無い場合は、さらに10年間更新されるものとし、以降も同一内容で更新するものとする。

（事前協議）

第8条 本協定区域内において、建築物の建築、工作物の設置、これらの用途変更、修繕、模様替え等の行為（以下「建築物」という。）を行おうとする土地の所有者等は、建築等に着手する前に、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・今城町住宅地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 | 1名以上 |

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、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をする。

（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 1 1 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せ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 1 4 条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権・賃借権もしくは使用貸借権の移転又は設定若しくは廃止を行おうとするときは、予め当該移転また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)

1 本協定は、認可公告のあった日から効力を発する。

2 第 1 期委員会の設置は平成 2 0 年 3 月末日時点での土地所有者等（野村不動産株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を除く）の中から選出するものとし、委員会が設置されるまでの間、事業主である野村不動産株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社又は事業主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。

3 この協定は、3 通を作成し 2 通を高槻市に提出し、1 通を委員会が保管し、その写しを土地所有者等の全員に配布する。