

42 「真上台ガーデンヒル住宅地」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201号）第69条及び高槻市建築協定に関する条例（昭和44年条例第49号）第1条の規定に基づき、本協定の第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、意匠又は建築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、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。

(名称)

第3条 この協定は、「真上台ガーデンヒル住宅地建築協定（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又は借地権を有するもの（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。

(協定区域及び隣接地)

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示する区域とする。

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。

(建築物等に関する基準)

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

(1) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。ただし、A街区10、11及び20から24号地の宅地については、建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅も建築できるものとする。また、次のア及びイの用途に供するものは、この限りでない。

ア 入院設備のない診療所

イ 電気通信及びテレビ共同受信の用に供する施設

(2) 建築物の高さは、軒の高さ7メートル以下、最高の高さ10メートル以下とする。

(3) 建築物の階数は、地上2以下とする。

(4) 敷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。ただし、現況地盤面とは、本協定の締結時（以下「締結時」という。）における地盤面をいう。

(5) 建築物の敷地は、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。ただし、区画を分割する場合で、分割後の区画面積が1区画当たり150平方メートル以上確保できる場合はこの限りでない。

(6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1.0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の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

ア 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。

イ 物置その他これに類する用途に供する建築物等で、軒の高さ2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの。

ウ 自動車車庫

(7) 広告塔及び広告板等（以下「広告板等」という。）を敷地内に設けてはならない。ただし、第1項アに規定する診療所に付属して設ける自己用の広告板等、及び本協定区域内の土地又は建築物を販売するために設ける広告板等で、地盤面からの高さが7メートル以下のものはこの

限りでない。

(8) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水枡に放流し、雨水については、雨水枡に放流するものとする。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可広告のあった日から起算して10年間とする。なお、有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、同一条件で更新するものとし、以後も同様とする。

(委員会の承認)

第8条 本協定区域内において、建築物及び付属建築物等を建築（新築、増築、改築及び移転をいう。）しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第9条に定める真上台ガーデンヒル住宅地建築協定運営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。また、法第6条第1項及び第6条の2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。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するため、真上台ガーデンヒル住宅地建築協定運営委員会（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。ただし、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、そのうちの1人を代表者として選任するものとする。
- 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、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。

- 2 委員の再任はこれを妨げないものとする。

(経費)

第11条 本協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担するものとする。

(違反者に対する措置)

第12条 委員長は、第6条の規定に違反するもの（以下「当該違反者」という。）があれば、委員会の決定に基づき、当該違反者に対して当該工事の停止を請求し、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に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場合において、当該違反者は、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、当該地上権又は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 本協定の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、高槻市に申請してその認可を受けなければならない。

(地位の継承)

第16条 本協定の認可公告のあった日以後において、協定区域内の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 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。