

43 「松が丘グリーンポリス住宅地区」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、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、位置、敷地、意匠、及び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、「松が丘グリーンポリス住宅地区建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、建築基準法第70条の規定により、本協定区域内における土地の所有者及び建築物の所有を目的とする借地権（登記済みのもの）を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の合意により締結する。

(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。

3 建築協定隣接地であった区域が建築協定区域への加入を希望する場合、別途定める所定の様式によりその旨を建築協定運営委員会に届出る。

(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、位置、敷地、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) 建築物の用途は、一区画に一住宅とし、長屋、共同住宅等は建築できないものとする。ただし、同一家族の1戸建2所帯住宅、および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。なお、入院設備を持たない診療所等は建築できるものとする。

(2) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。

ただし、造園及び自動車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。

(3) 建築物の階数は、地上2階までとする。

(4) 建築物の敷地は、協定締結時の別添区画面図に示す区画とし、敷地の分割は出来ないものとする。

ただし、分割する場合、分割後の区画面積が1区画あたり150平方メートル以上を確保できる場合で事前に建築協定運営委員会の承認を得た場合はこの限りではない。

(5) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、北側1メートル以上その他の部分にあっては50センチメートル以上とする。ただし、次の(ア) (イ) (ウ)のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 自動車庫

(イ) 物置その他これに類する付属建築物で、軒の高さが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) 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場合。

(6) 宅地内の空地は、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。

(協定の有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、認可の公告のあった日から起算して5年間とする。なお、有効期間満了の6ヶ月前までに、建築協定合意者の過半数の廃止の申したてが無いときはさらに5年間、同一条件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、建築物及び附属建築物等を建築及び用途変更をしようとする場合は、当該工事に着手する前に、第9条に定める運営委員会（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、建築基準法第6条第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。

(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、松が丘グリーンポリス住宅地区建築協定運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名
会計	1名
書記	1名
委員	若干名

- 委員は、第4条に規定する土地の所有者等の互選による。なお、1区画の土地の共有者はそのうちの一人を代表者として選任する。
- 委員長は委員の互選とし、本協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 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。
- 会計は本協定の運営に関する経理業務を処理する。
- 書記は委員会の議事に係る記録をする。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠による委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 委員の再任は妨げないものとする。

(違反者に対する措置)

第11条 委員長は、第6条の規定に違反した者（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に必要な措置をとることを請求することが出来る。

- 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。
- 本協定の有効期限内における違反者に対する措置に関しては、有効期限満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第12条 前条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、その強制履行また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。

- 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13条 土地の所有者等は、土地の所有権及び借地権を移転し、もしくは、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。

(協定の変更並びに廃止)

第 14 条 本協定にかかわる建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置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。

(効力の継承)

第 15 条 本協定の認可の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 16 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及び経費は、別に定める。

(既存の建築物)

第 17 条 この協定の認可の公告のあった日に現存する建築物または現に建築工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定には適用しない。

ただし、この協定の認可の公告のあった日以後に当該既存建築物を増築、改築、移転または用途変更する場合は当該増築、改築、移転または用途変更する部分についてはこの協定の規定を適用する。

(法令)

第 18 条 その他、建築基準法及び建築基準法施行令に従うものとする。