

45 「南平台中央第二地区住宅地」 建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第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）の規定に基づき、本協定の第7条第1項に定める区域（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、又は建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての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 本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 本協定は、「南平台中央第二地区住宅地」建築協定とする。

(協定の締結)

第4条 本協定は、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地上権者又は賃借権を有する者（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。

(運営委員会)

第5条 本協定の運営のため、「南平台中央第二地区住宅地」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。

委員長 1名 副委員長 2名 会計 1名 委員 若干名

2 委員は、土地の所有者等の互選により選出するものとする。

なお、1区画に複数の土地の所有者等が存する場合、所有者等は互選で1名議決権を行使する者を選定する。

3 委員長は委員の互選とし、協定運営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。

(委員の任期)

第6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りの期間とする。

2 委員の再任は妨げないものとする。

(協定区域及び隣接地)

第7条 協定区域は、別紙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、別紙図面に表示する区域とする。

3 建築協定区域隣接地であった区域が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委員会に届け出る。

(建築物等に関する基準)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、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て専用住宅（二世帯同居住宅を含む。長屋、共同住宅は除く。）とする。

なお、次の用途に供する物は、この限りでない。

A) 入院設備の無い診療所

B) 寺院・教会等それらに類するもの

C) 兼用住宅で以下に掲げるもの

- (a) 事務所
- (b) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
- (c) 学習塾、華道教室その他これに類する施設

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

(3) 建築物の階数は地上 2 階以下とする。

(4) 敷地の地盤面の高さは、以下に掲げるものを除き、原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。

- A) 造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土
- B) バリアフリー化などを目的としたもので、委員会が認めたもの

(5) 建築物の敷地は、協定締結時の区画とし、敷地の分割はできないものとする。ただし、一区画で分割後の区画面積が 150 m² 以上確保できる場合はこの限りでない。

(6) 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 0.5m 以上とする。ただし自動車車庫はこの限りでない。なお、北側の隣地境界線については、建築基準法第 5 4 条に定める通りとする。

(7) 広告塔、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 号に規定する用途に供するものに付属して設ける自己用の広告板等、又は協定区域内の土地又は建物を販売するため、一時的に設置する広告板等で、地盤面よりの高さが 7 m 以下のものはこの限りでない。

（協定の有効期間）

第 9 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 年間とする。なお、この協定の有効期間満了の 6 か月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申立てがない限り、同一条件で更新するものとし、以後も同様とする。

（協定の変更並びに廃止）

第 10 条 本協定の内容を変更しようとする時は、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時は、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。

（運営委員会による承認）

第 11 条 協定区域内に、建築物及び附属建築物等を建築（新築、増築、改築及び移転）或いは用途の変更をしようとする者は、当該工事に着手する前に、委員会に「建築計画承認申請書」を提出して、その承認を受けなければならない。また、「建築確認申請書」の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。

（違反者に対する措置）

第 12 条 第 8 条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があれば、委員長は、委員会の決定に基づき違反者に対して、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、当該違反行為を是正する措置を取るよう請求することができるものとする。

2 前項の請求があった場合、違反者は遅滞なく、これに従わなければならない。

3 本協定有効期間内における違反者に対する措置に関しては、期間満了後も尚、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、第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求できるものとする。
- 2 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、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継承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。

(地位の継承)

- 第15条 本協定の認可公告の在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 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項及び経費は別に定める。
- 2 本協定は、高槻市による認可公告の日から施行する。

附則 (適用の除外)

本協定施行日に、現に存する建築物、又は現に建築、修繕、もしくは模様替えの工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、本協定は適用しない。

ただし、本協定施行日以後に、既存建築物を増築、改築、移転又は用途変更する場合は、当該増築、改築、移転又は用途変更する部分については、本協定を適用する。