

## 48 「コモンステージ高槻月見町地区」建築協定書

### (目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号 以下「法」という）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）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定め、住宅地として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、この協定に特段の定めがある場合を除き、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、以下「令」という。）に定めるところによる。

### (協定名称)

第3条 この協定は「コモンステージ高槻月見町地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

### (協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者並びに借地権者（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 この協定の建築協定区域は、別添図面①に表示する区域とする。

### (建築物等に関する具体的事項)

第6条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、用途は次の各号に定めた基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、一戸建専用住宅に限る。但し、建築物内に茶・華道等の教室、医院、診療所等の有る兼用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供しかつ、これらの用途に供する床面積の合計が50平方メートル以下のもの）で本協定第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という）が住環境を害するおそれがないと認めたもの及び宅地分譲時の販売活動に供する販売事務所はこの限りでは無い。
- (2) 建蔽率：50%、容積率：100%とし、角地緩和の適用は法53条第3項第2号の規定に準ずるものとする。
- (3) 建物の各部分の高さは、真北の敷地境界線上5.0mの高さから、1.0mにつき0.6m上がる高度斜線の内側に建物をおさめ、且つ10メートル以下とすること。また、計画敷地の地盤面が北側隣地の地盤面より1メートル以上低い場合、計画敷地の地盤面はその高低差から1メートルを減じた値の1/2だけ高い位置にあるものとみなす。  
別添図面②参照
- (4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。但し、屋上塔屋等に類する建築物の屋上部分は水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の1/8以下のものは当該建築物の階数に算入しない。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、原則として本協定締結時の地盤面を変更してはならない。但し、造園及び自動車車庫築造の為の必要最小限度の変更をする場合はこの限りではない。  
別添図面①参照
- (6) 2以上の連続する区画を併合し1区画として利用する事は可能とするが、併合前の区画をまたがずに建築する事は出来ないものとする。また、再分割する場合は本協定締結時の区画数を超えずかつ、敷地の最低面積は150平方メートル以上とする。  
別添図面③参照
- (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とする。

(8) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から敷地境界及び道路境界までの距離（以下「外壁の後退距離」という）は 1.0 メートル以上とする。但し、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 1) から 3) のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 平方メートル以内であること。
- 2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3.0 メートル以下であること。  
別添図面④参照
- 3) 建築物に付属する自動車車庫の屋根で高さが 3.5 メートル以下のもの

(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 20 年とする。但し、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無いときは 1 回に限り更新されるものとする。

(建築基準の協議)

第 8 条 本協定区域内において、建築物及び付属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、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。なお、法第 6 条第 1 項、及び法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請書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、コモンステージ高槻月見町地区建築協定運営委員会を設置し、次の役員をおく。

- (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. 委員は土地の所有者等の互選とする。尚、1 区画の土地の共有者または共同借地権者は、その内 1 人を代表者として委員を選任する。

3. 委員長は委員の互選とし、本協定の為の会務を総理し、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 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、これを妨げないものとする。

(協定に違反した場合の措置)

第 11 条 委員長は、第 6 条の規定に違反したもの(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、違反行為の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該違反行為を是正するための必要な措置を取ることを請求することができる。

2. 前項の要求があった場合は、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12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時は、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当該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. 前項の訴訟手続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13条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする借地権を移転し、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、連名でその旨を委員長に届出なければならない。

(協定の変更並びに廃止)

第14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、高槻市長に申請し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。

(効力の承継)

第15条 本協定は、認可公告のあった日以降において土地の所有者等になったものに対してもその効力が有るものとする。

(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、認可公告の有った日から起算して3年以内において協定区域内に2以上の土地の所有者等が存することになった時から効力を発する。

2. 委員会が設置されるまでの間、積水ハウス株式会社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。