

11 「南平台住宅地第2地区」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。以下「法」という。）第69条及び高槻市建築協定条例（昭和44年第49号）の規定に基づき、第5条に定める区域（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、意匠及び、建築設備に関する基準を協定することにより、住宅地としての環境を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善することを目的とする。

(定義)

第2条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定の名称は、南平台住宅地第2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地上権又は借地権（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。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地の所有者等」という）の全員の合意により締結する。

(協定区域および隣接地)

第5条 本協定の区域は、別添図面に表示された区域とする。

2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添図面に表示された区域とする。

(建築物等に関する基準)

第6条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、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) 宅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。但し、現況地盤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。
- (2) 建築物は住居専用住宅（長屋、共同住宅は除く。）に限る。
- (3) 建築物は、締結時における1区画に1棟1住宅とし、その構造は将来共区分所有できないものとする。但し、2以上の連続する区画に1棟1住宅とすることも妨げない。但し、物置、自動車車庫及び、上屋（以下「附属建築物」という。）等はこの限りではない。なお、2以上の連続する区画を再分割する場合は締結時の区画数を超えず、かつ狭小化しないものに限る。
- (4) 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「外壁の後退の距離」という。）については、全て1.0m以上とする。但し、次の（ア）（イ）のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
 - (ア) 出窓は、外壁後退の制限を受けない。
 - (イ) 附属建築物（物置、自動車車庫及び、上屋等）で軒の高さが2.3m以下で且つ、床面積の合計が5㎡以内である場合は、この限りではない。なお、道路境界線に接する部分にある自動車車庫については、当該床面積に算入しない。

- (5) 路線バス、ガス、電気、水道、電気通信、テレビ共同受信の用に供する施設については、本条第2号を適用しない。
- (6) 建築物の階数は地上2階以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。
- (7) 建築物の高さは軒の高さ7m以下、最高の高さ10m以下とする。
- (8) 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合については、その建築面積の合計）

の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。

- (9) 契約時に築造されている石積及び、擁壁の天端位置より外周境界方向の空間へ工作物を張り出したり延長してはならない。
 - (10) 広告塔、広告板等（以下、「広告板」という。）を敷地内に設けてはならない。但し、「南平台住宅地」の土地又は、建築物を販売する為に設置する広告板等で、地盤面よりの高さが2m以下のものはこの限りではない。
 - (11) 宅地内には極力植樹を行うものとし、特に道路境界線側は密植するなどにより緑化に努めるものとする。
 - (12) 汚水及び家庭用雑排水については、宅地内の汚水桝に放流し、雨水については雨水桝に放流するものとする。尚、汚水及び、家庭用雑排水の各々の蓋は密閉式とするものとする。
 - (13) 本協定区域内の第2公園、第3公園を結ぶ公園通路に接する宅地（28街区3・5・7・8・10・12各号地、29街区14・16・18・20・21・23各号地、49街区1号地、50街区1・3・5・6・8・10各号地、51街区5・7・8・10・11・13・15各号地）は公園通路側にいかなる宅地進入口も設けてはならないものとする。
- 2 第5条に記載される建築協定区域図の50街区12号地、および38街区1号地については除外地とし本条の規定を適用しない。

（協定の有効期間）

第7条 本協定の有効期間は、認可の公告が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の日の6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数による廃止の申し立てが無いときは、同一内容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を建築（新築、増改築及び移築）しようとするときは、当該工事に着手する前に次条に定める委員会に建築設計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。なお、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委員会の承認を受けることとする。

（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、南平台住宅地第2地区建築協定委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2 委員会は次の役員をもって構成するものとする。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 委員 若干名

3 委員は第4条に定める土地の所有者等の互選によりそれを定める。議決権については、本協定が効力を有するものとなったときにおける1宅地につき1とする。なお、1宅地に複数の土地所有者等が存する場合、当該土地の所有者は互選で1名、議決権を行使するものを選定するものとする。

4 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、協定者を代表する。

5 副委員長及び、会計は委員の中から委員長が指名する。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代理する。

7 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

8 委員の任期は、1年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とし、委員の再任は妨げないものとする。

（経費の負担）

第10条 この運営に必要な経費は、土地の所有者等が負担するものとする。

（違反者に対する措置）

第 1 1 条 第 9 条に定める委員長は第 6 条の規定に違反する建築物があると認めるときは、委員会の決定に基づき、当該違反を行った者（以下「当該違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止及び相当の猶予期間をつけて、当該建築物を是正するために必要な措置をとることを文書をもって請求することができる。

2 前項の規定による請求があった場合において、当該違反者は、遅滞無くこれに従わなくてはならない。

3 本協定の有効期間の満了後における当該有効期間の満了前に行われた違反に係る措置については、当該違反に係る第 6 条の基準が同一内容で更新された場合に限り、なお効力を有する。

（裁判所への提訴）

第 1 2 条 委員長は、前条第 1 項に規定する請求に当該違反者が従わないと認めるときには、委員会の決定により、その建築物の是正に係わる強制履行又は、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 前項の規定による請求その他訴訟に要する弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

（移転等の届出）

第 1 3 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若しくは賃借権を移転し、設定し、又は廃止しようとするときは、あらかじめ、当該権利を移転等しようとする者に本協定が承継されることを告知するとともに、両者連名にてその旨を委員長に届け出なければならない。

（協定の効力）

第 1 4 条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間並びに協定違反があった場合の措置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同意により、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により、高槻市長に申請してその許可を受けなければならない。

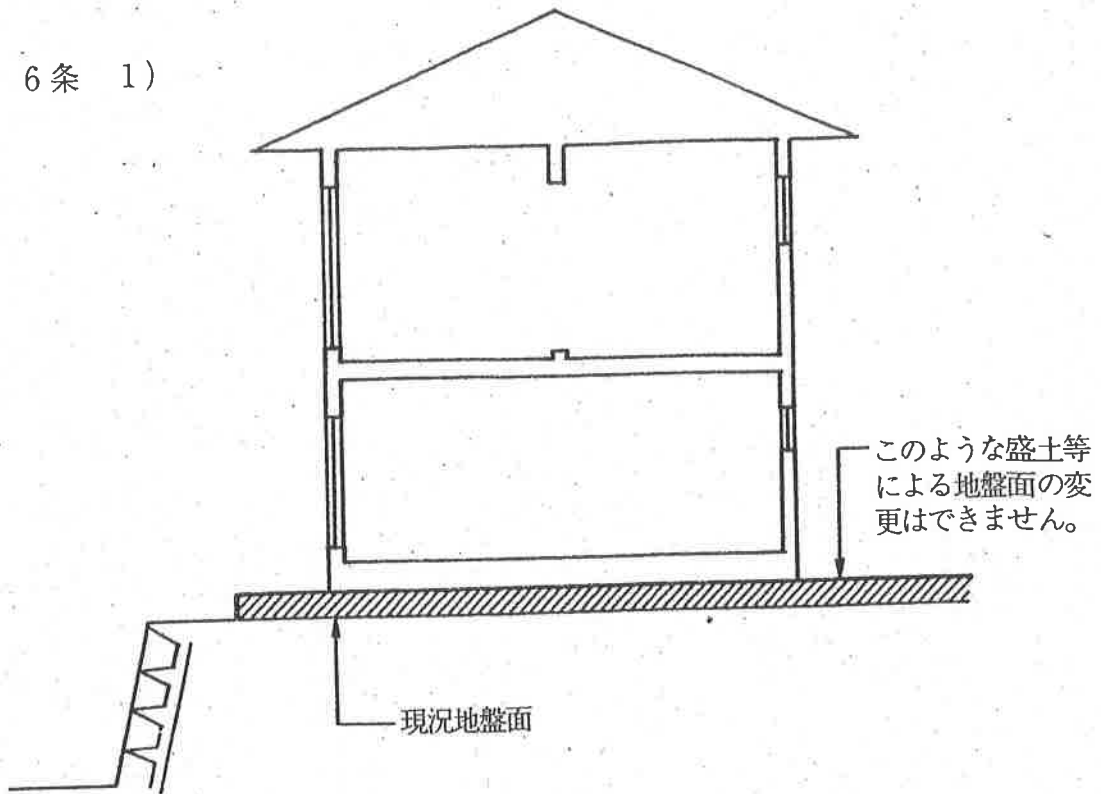
（協定の効力）

第 1 5 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。

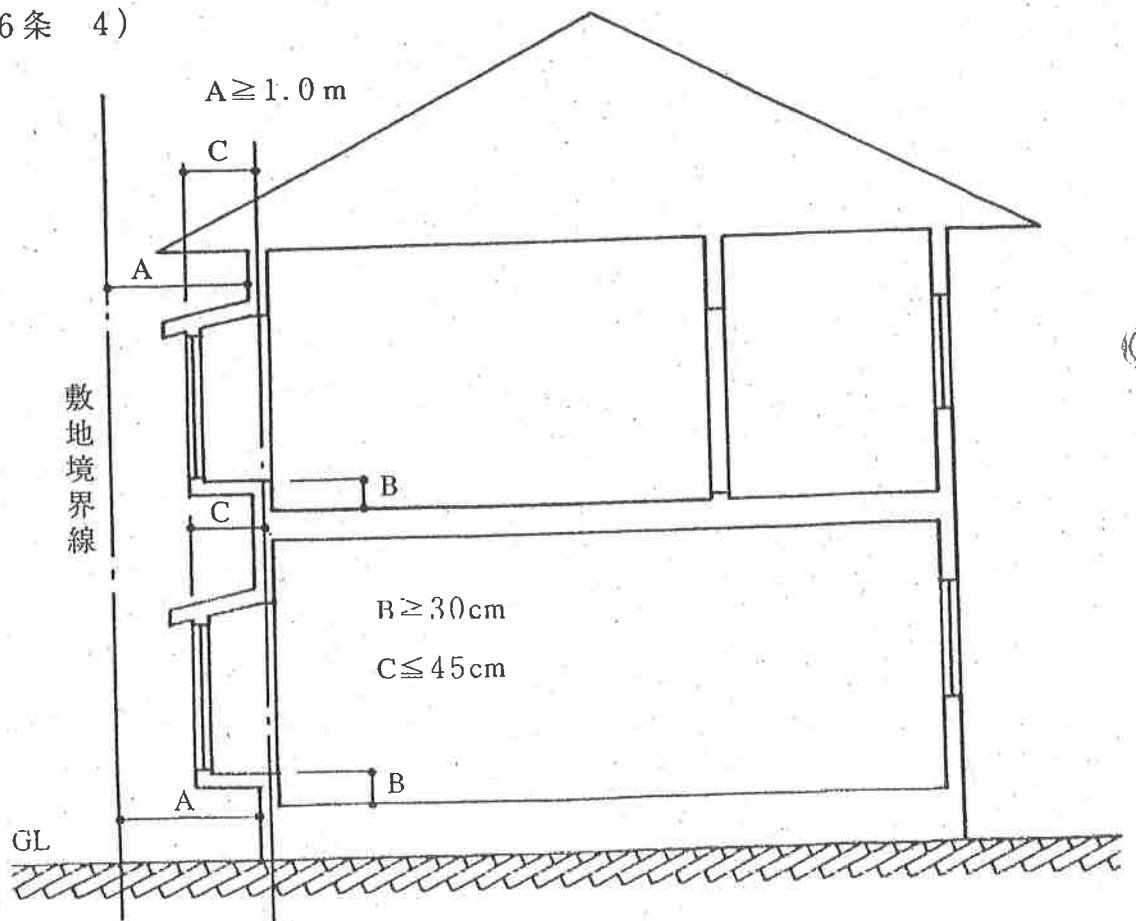
（補則）

第 1 6 条 本協定に規定するもののほか、本協定の運営に関し必要な事項は別に委員会が定める。

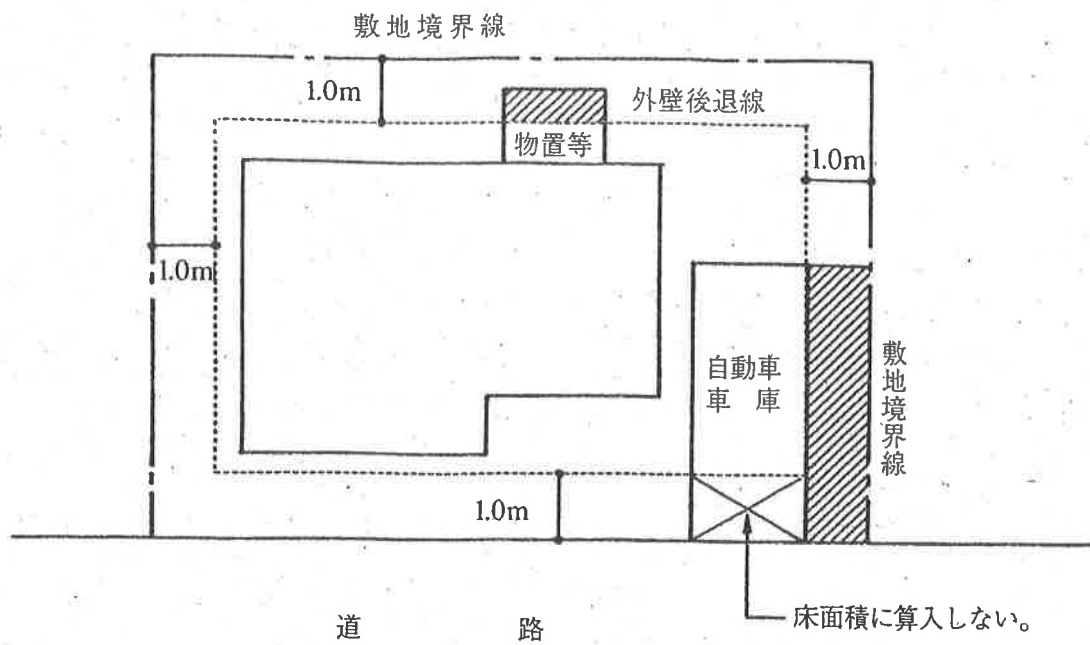
6条 1)



6条 4)



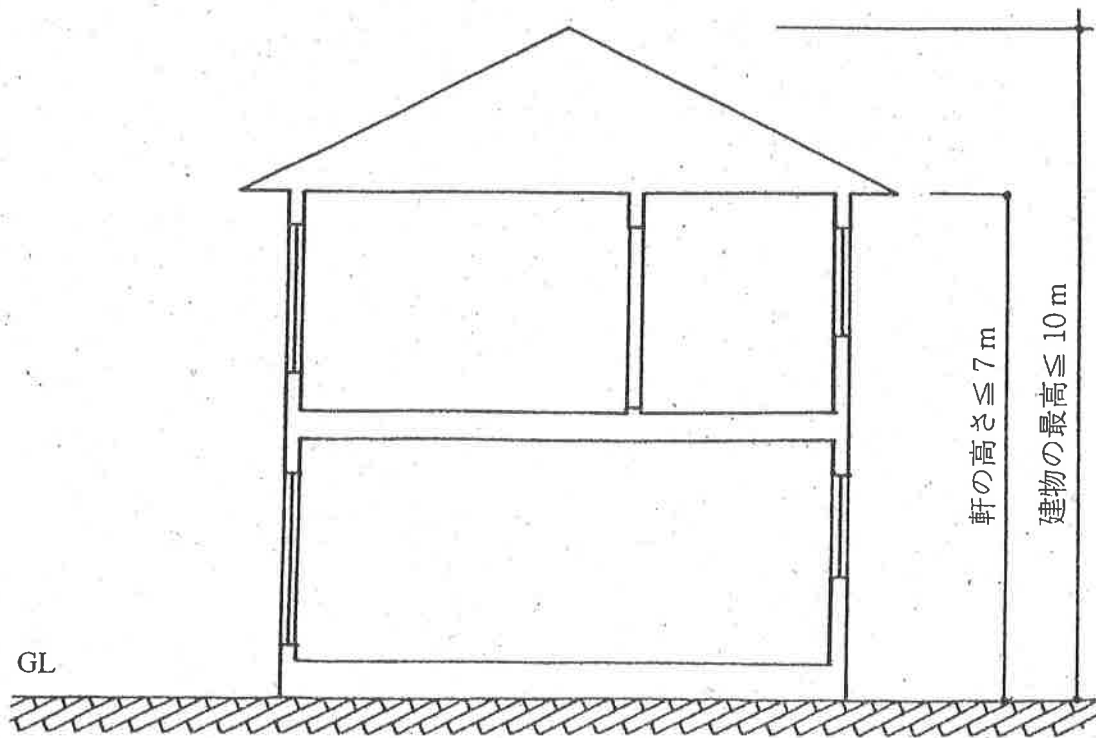
出窓は床面から上方に30cm以上で且つその張出部分(庇除く)が45cm以内のものに限る。



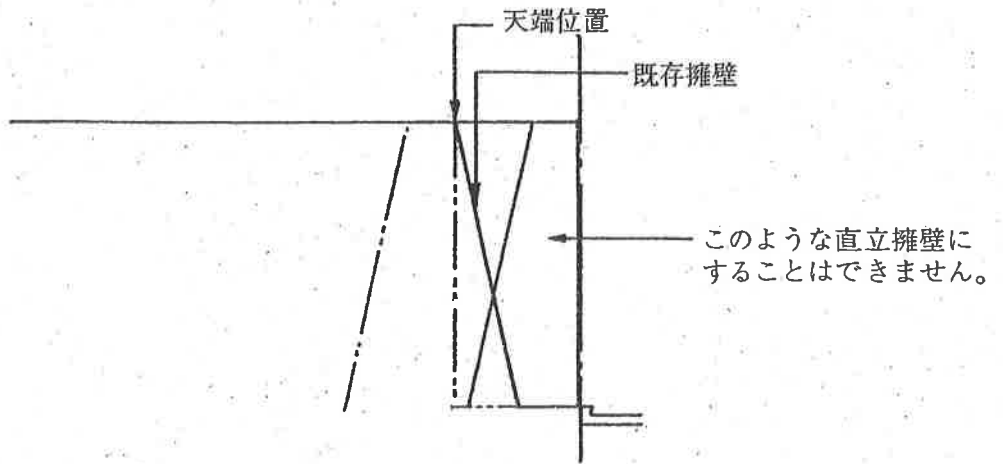
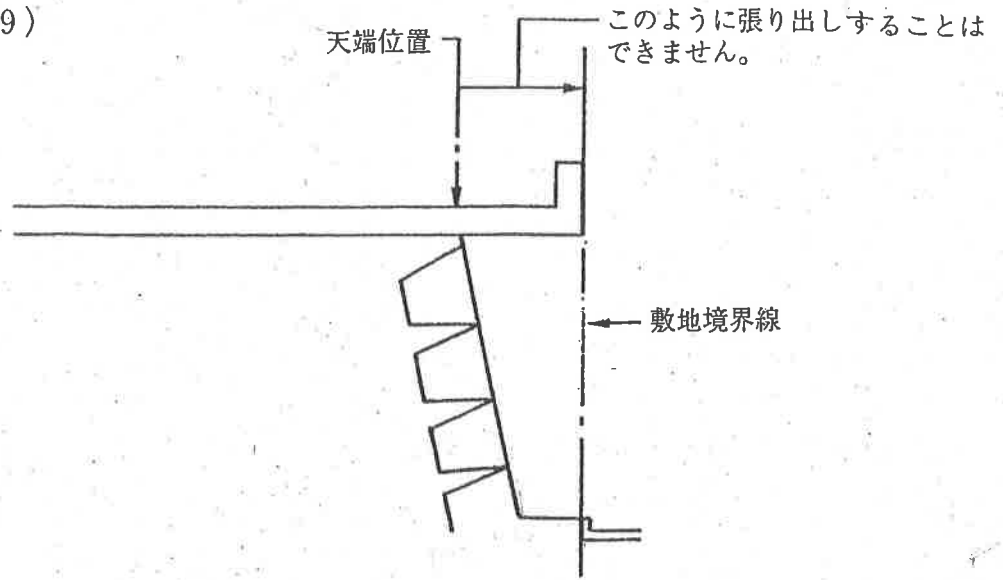
下記に規定する付属建築物は外壁後退の制限を受けない。

- この部分は物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で且つ床面積の合計が5㎡以内であること。
 ※但し、道路境界線に接する部分にある自動車庫については当該床面積に算入しない。

6条 7)

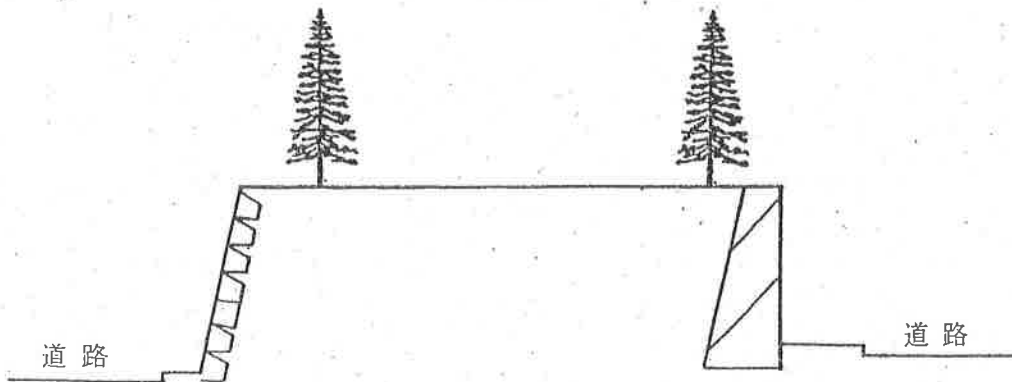


6条 9)



1m以上の擁壁を構築する場合は宅地造成規制法の申請をしなければなりません。
その場合の直立擁壁は --- のような形態にして下さい。
※既存の擁壁の撤去は、宅地進入口、車庫等必要最小限とします。

6条 11



道路に面する場所は生垣等により極力緑化に努めて下さい。