



京都市西京区桂坂第13地区
建築協定書

(※「桂坂第13地区」を「桂坂さつき北第1地区」と読み替えてください)

平成4年8月18日認可

京都市西京区桂坂第13地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法及び京都市建築協定条例の規定に基づき、第6条に定める区域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。

(名称)

第2条 この協定は、京都市西京区桂坂第13地区建築協定と称する。

(用語)

第3条 この協定において使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第6条に定める区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という）全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は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、協定区域内の土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請しその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、京都市西京区大枝北沓掛町四丁目の一部とし、別図の区域とする。

(建築物の敷地等)

第7条 建築物の敷地等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の敷地面積は、230平方メートル以上でなければならない。
- (2) 1区画につき1棟とする。ただし、第8条に規定する附属する部分については、この限りでない。なお、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1区画として利用することができる。
- (3) 宅地の形状の変更又は擁壁の除去、積み替え若しくは増積みをしてはならない。ただし、次のイ又はロに該当する場合はこの限りでない。
 - イ 現況地盤面から0.5メートル以下の切土及び盛土
 - ロ 車両出入口の増設又は人の出入口の新設若しくは増設に伴う切土及び盛土又は擁壁の除去若しくは積み替えで、第19条に定める委員会の認めるもの。

(建築物の位置等)

第8条 建築物の位置等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。ただし、壁面後退線から突出する床面積の合計が5平方メートル以下のもの（以下「附属する部分」）については、この限りでない。

- (1) 建築物の外壁仕上面若しくはこれに代わる柱等の仕上面の道路境界線からの後退距離は、1階については1.5メートル以上、2階については2.4メートル以上としなければならない。ただし、道路に面する2階壁面について1階壁面の長さの2分の1以下の部分は、道路境界線から1.5メートル以上後退すれば足りるものとし、その部分については庇を設けるものとする。
- (2) 建築物の外壁仕上面若しくはこれに代わる柱等の仕上面の隣地境界線からの後退距離は1.2メートル以上としなければならない。
- (3) 歩道沿いの植栽帯を変更しないものとする。
- (4) 道路に面して設ける門扉等は、道路境界線から0.6メートル以上後退させるとともに、開閉時に道路内に突出しないようにしなければならない。
- (5) 自動車車庫の出入口は道路の隅切部分及びそこから5メートル以内の場所に設けてはならない。
- (6) 出窓については周長3メートル以下の場合は、道路境界線又は隣地境界線か

らの壁面後退線を越えて建築することができる。

(建築物の用途，形態等)

第9条 建築物の用途，形態等は，次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 次のイからニまで掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
 - イ 1戸建て専用住宅
 - ロ 診療所（獣医院を除く。）
 - ハ 巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
 - ニ イからハまでに掲げる建築物に附属するもの
- (2) 階数は地階を除き，2以下とすること。
- (3) 建築物の最高の高さは10メートルを，最高の軒の高さは7メートルを超えないこと。（ただし，附属する部分の最高の高さは3メートルを超えないこと。）
- (4) 建築面積は敷地面積の10分の5を超えないこと。
- (5) 屋根の勾配は10分の3以上とすること。（ただし，附属する部分を除く。）
- (6) 軒，庇及びケラバの出は，外壁仕上面より0.45メートル以上とすること。（ただし，附属する部分を除く。）
- (7) 屋根及び外壁の形式，使用する材料，色の取扱いは，下表に定める基準によるものとする。（ただし，附属する部分は色の取扱いについてのみ，この基準によるものとする。）

	屋 根	外 壁
形 式	切妻，寄棟，入母屋	大壁，真壁
材 料	和瓦（棧瓦，平瓦），セメント瓦（棧瓦，平瓦），着色石綿スレート平板，アスファルトシングル，金属板（折版型を除く）	リシン掻落し，色モルタル掻落しタイル，吹付けタイル，スタッコサイディングボード等
色	黒色系統，灰色系統，濃茶系統 すべてつや消し	じゅらく色系統，灰色系統， 薄茶系統，白系統 すべてつや消し

(植栽及び外柵等)

第10条 植栽及び外柵等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 植栽部分の面積は敷地面積の10分の2以上とすること。
- (2) 道路境界線に並行して設ける柵は、生垣、竹垣、土塀、又は、これらに類するもの（コンクリートブロック素地、疑石コンクリートブロック、万年塀等は使用しない。）

(広告物)

第11条 敷地内に看板等の広告物を設置又は掲示することを禁止する。ただし、協定区域内における宅地、住宅等の販売に供するもの及び次の各号に定める基準に適合するものはこの限りでない。

- (1) 土地の所有者等の自己の用に供するもの
- (2) 敷地1区画につき看板等の表示面積の合計が1平方メートル（ただし、診療所を除く。）以下のもの
- (3) 看板等が敷地境界線から0.9メートル以上後退したもの（ただし、診療所を除く。）
- (4) 屋外広告物法及びこれに基づく京都市屋外広告物条例に適合するもの

(制限の緩和)

第12条 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物及び工作物については、第8条、第9条の(2)～(7)、第10条までの規定は適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第13条 協定区域内の土地の所有者等は、建築物の外観を洗練された繊細なものとし、周辺の風致と著しく不調和とならないよう努めなければならない。

(有効期間)

第14条 この協定の有効期間は、市長の認可の公告のあった日から10年とする。ただし、有効期間の満了6カ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、更に10年間延長するものとする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においてもなお効力を有

する。

(違反者の措置)

第15条 この協定の規定に違反した者があったときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

(裁判所への出訴)

第16条 前条に規定する請求があった場合において、違反者がある請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対しその工事施工の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟に要する費用は、違反者の負担とする。

(委員会)

第17条 この協定の運営のため、委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名
会計	1名

2 委員は、協定区域内の土地の所有者等の互選とする。

3 委員長は、委員の互選とし、協定の運営のための会務を総括し、委員会を代表する。

4 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。

5 委員長に事故のあるときは副委員長がこれを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第18条 委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員は再任することができる。

(補則)

第19条 この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。

(付則)

この協定の証として本書3部作成し、その2部を京都市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写を土地所有者等の全員が保管するものとする。

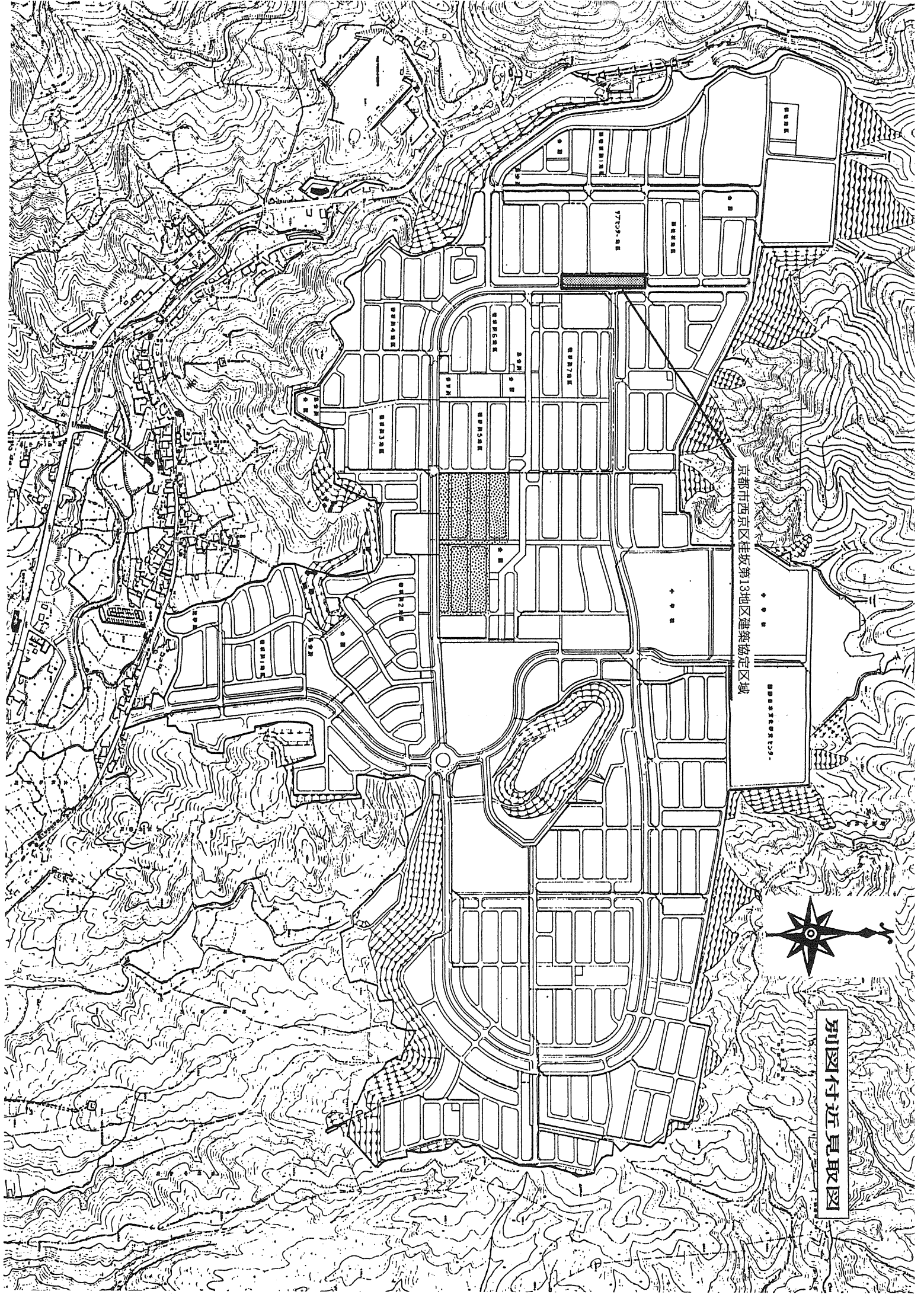
年 月 日

代表者

住 所 東京都豊島区東池袋3丁目1番1号

氏 名 株式会社西洋環境開発

代表取締役 高 橋 熙 明 ㊟

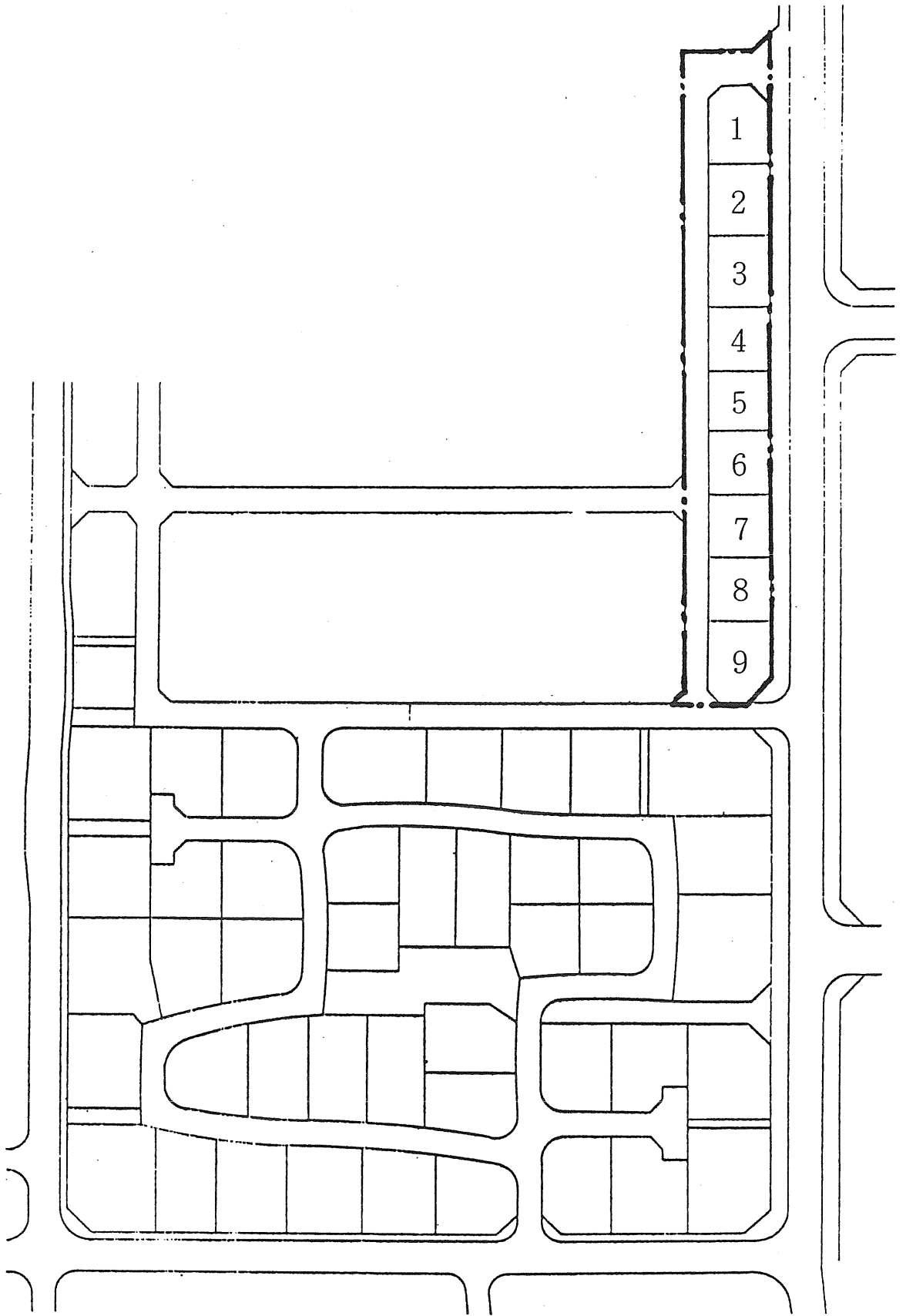


京都市西京区桂坂第13地区建築協定区域



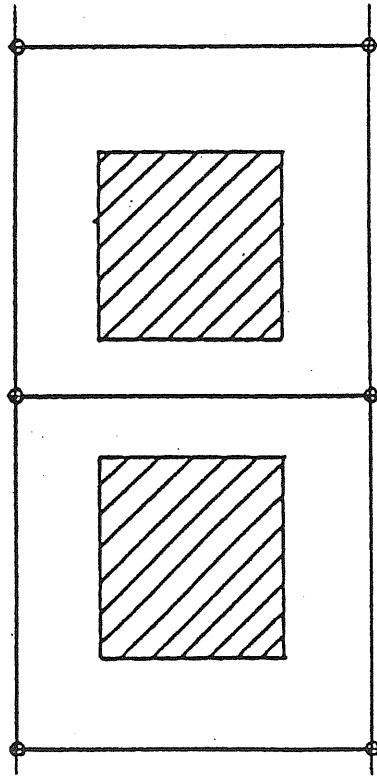
別図付近見取図

別図協定区域区画割図

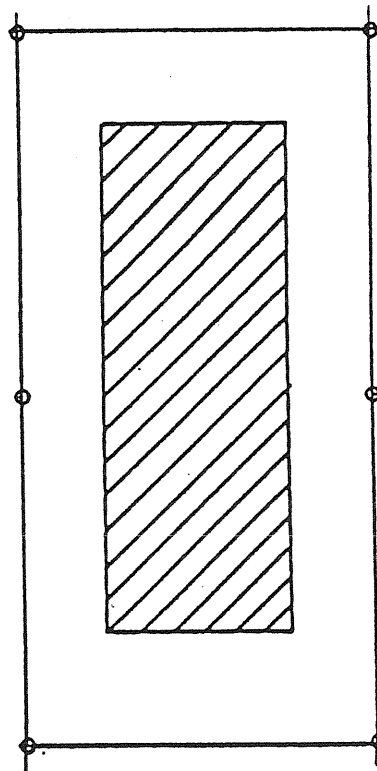


参 考 资 料

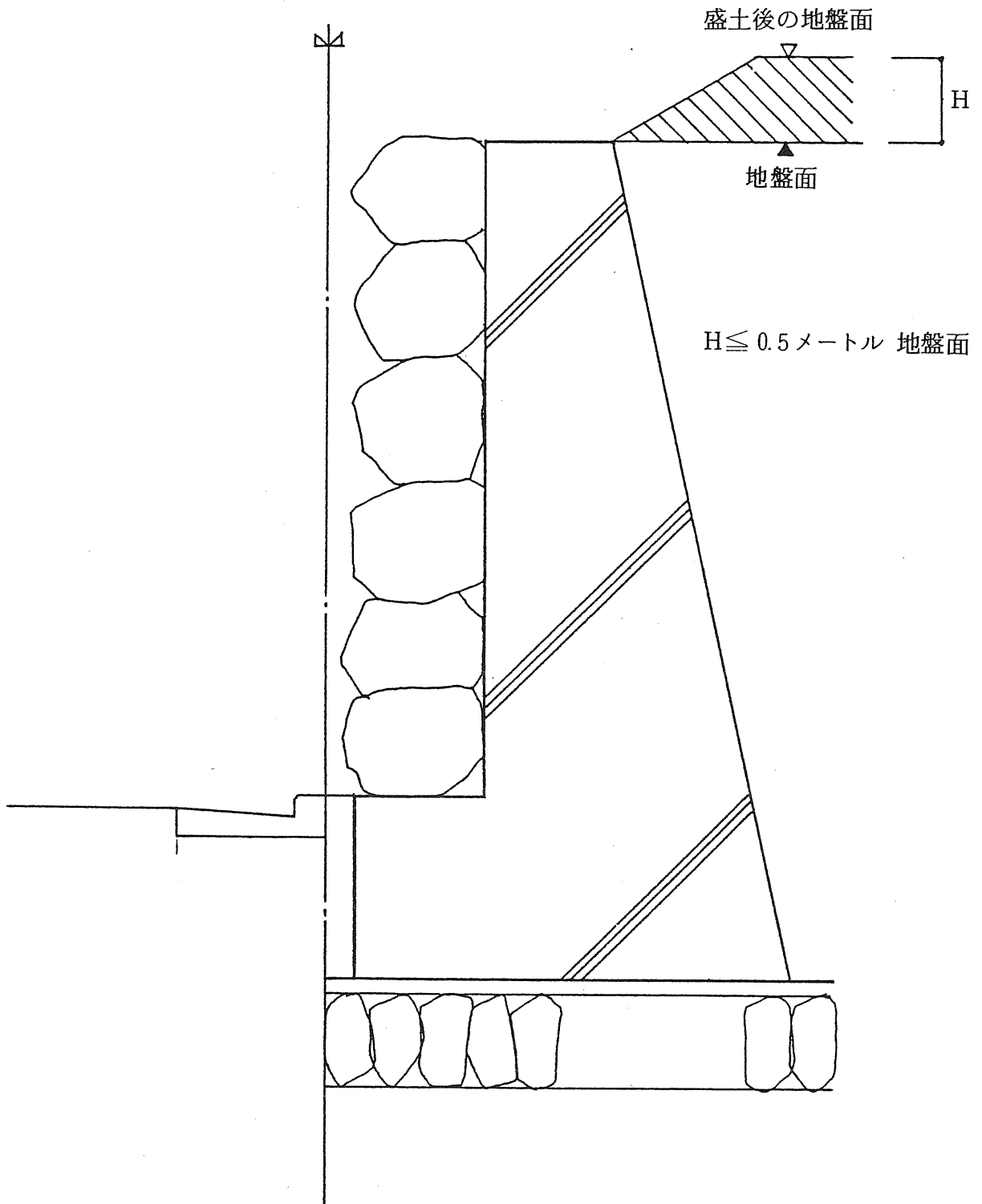
1. 施 工 要 領 図 (資 - 1 ~11)
2. 西京区桂坂第13地区建築協定届出書 (資 - 12)



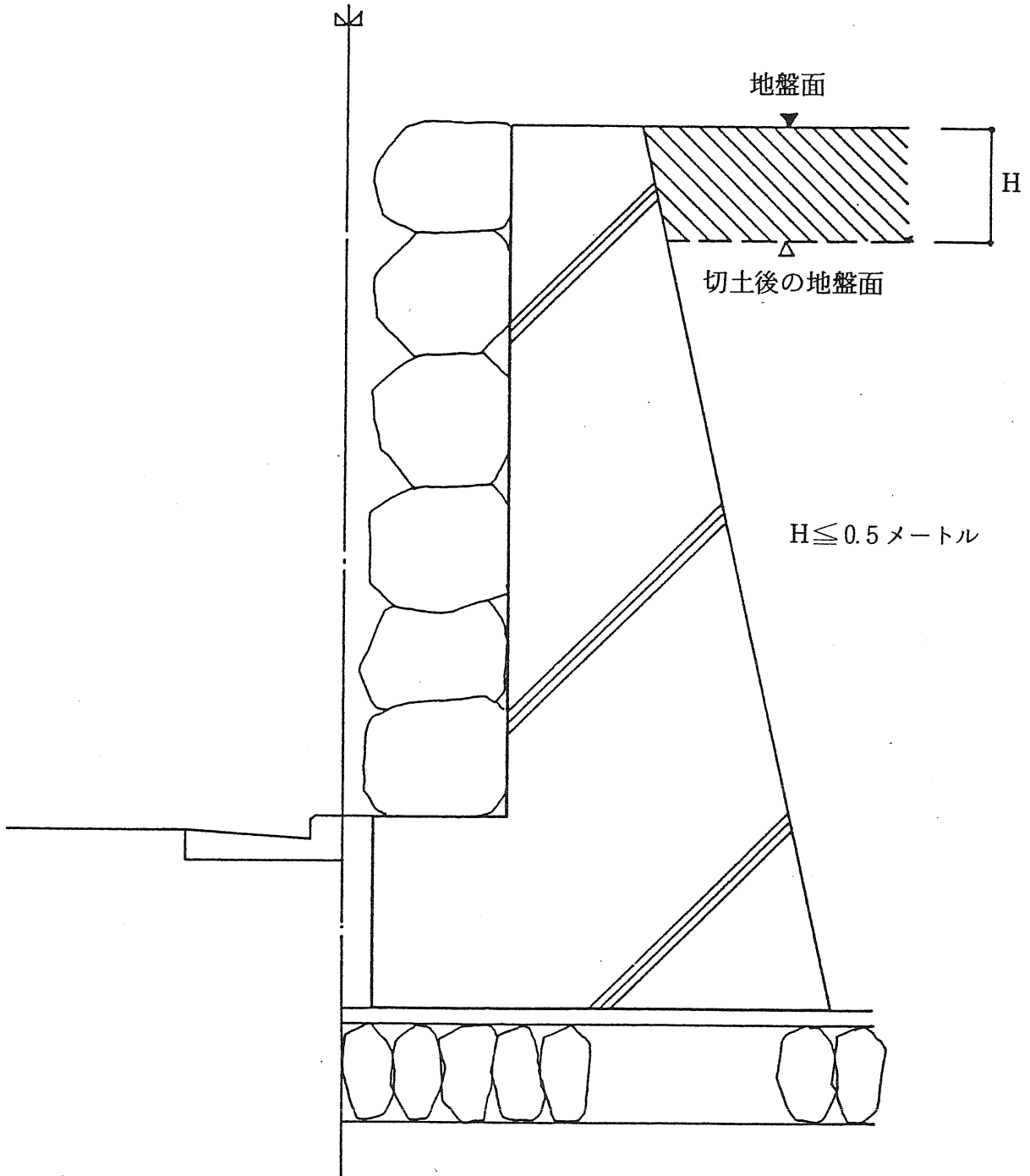
1区画につき1住宅としなければならない。



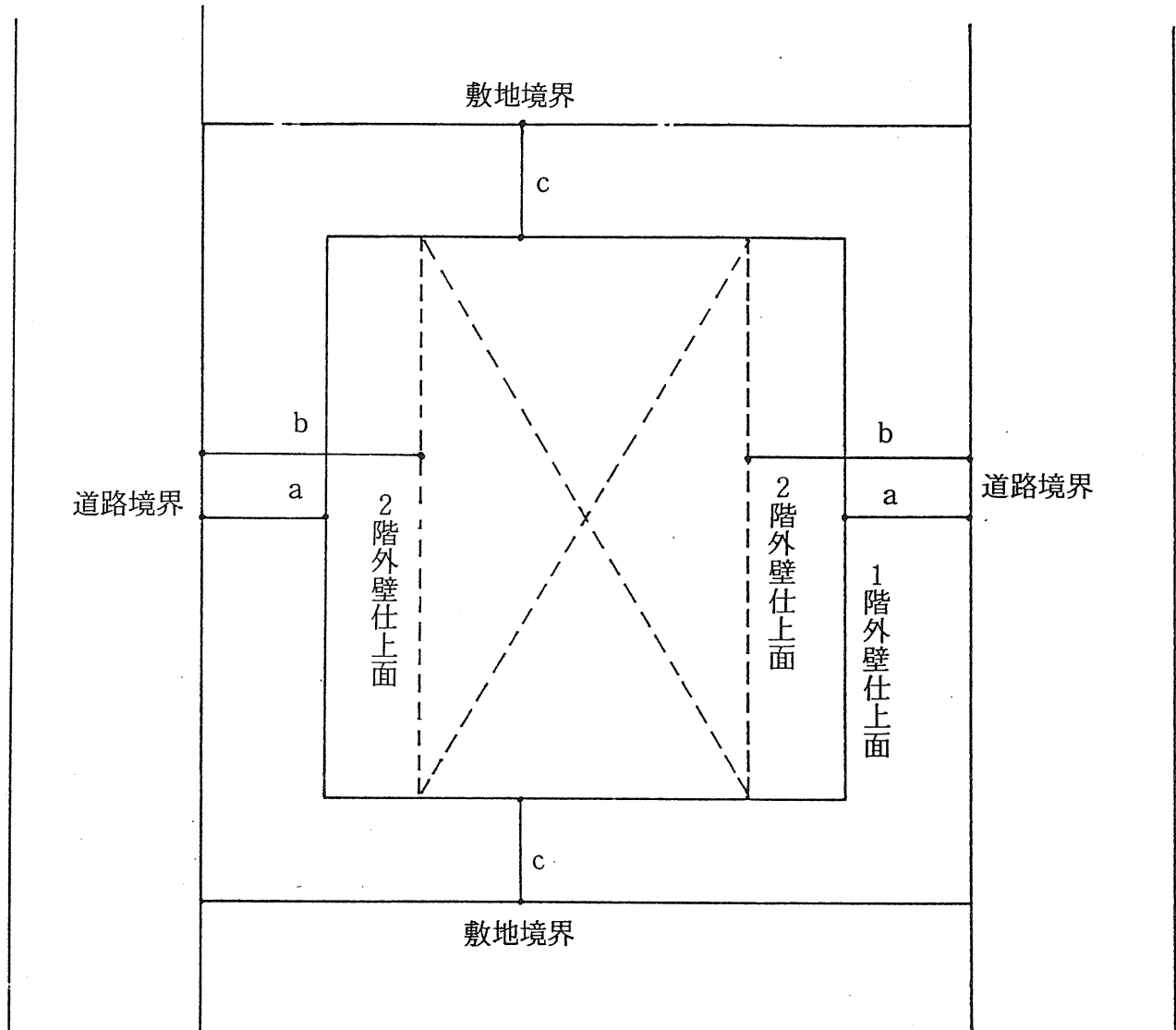
2区画以上の区画は1区画として利用することができる。



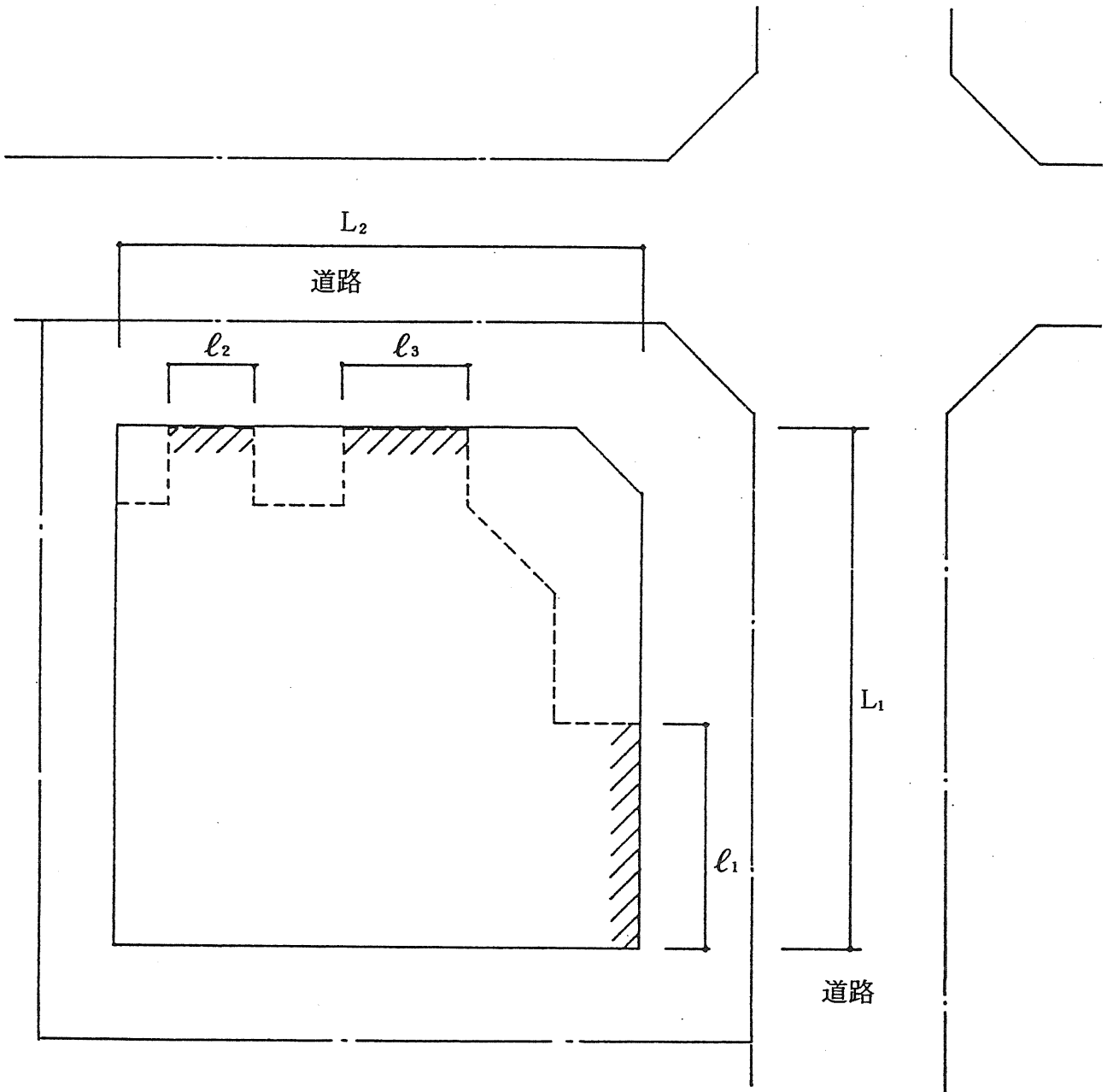
盛土高(H)は0.5メートルを越えてはならない。



切土高(H)は0.5メートルを越えてはならない。




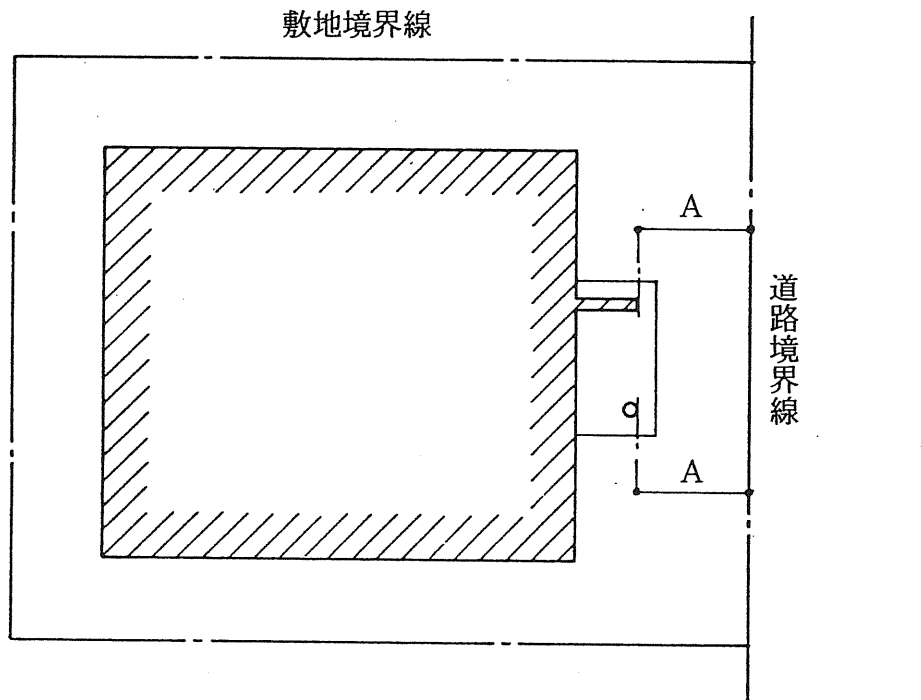
- a: 1階については道路境界線よりの後退距離 1.5m 以上
- b: 2階については道路境界線よりの後退距離 2.4 m 以上
- c: 敷地境界線よりの後退距離 1.2 m 以上



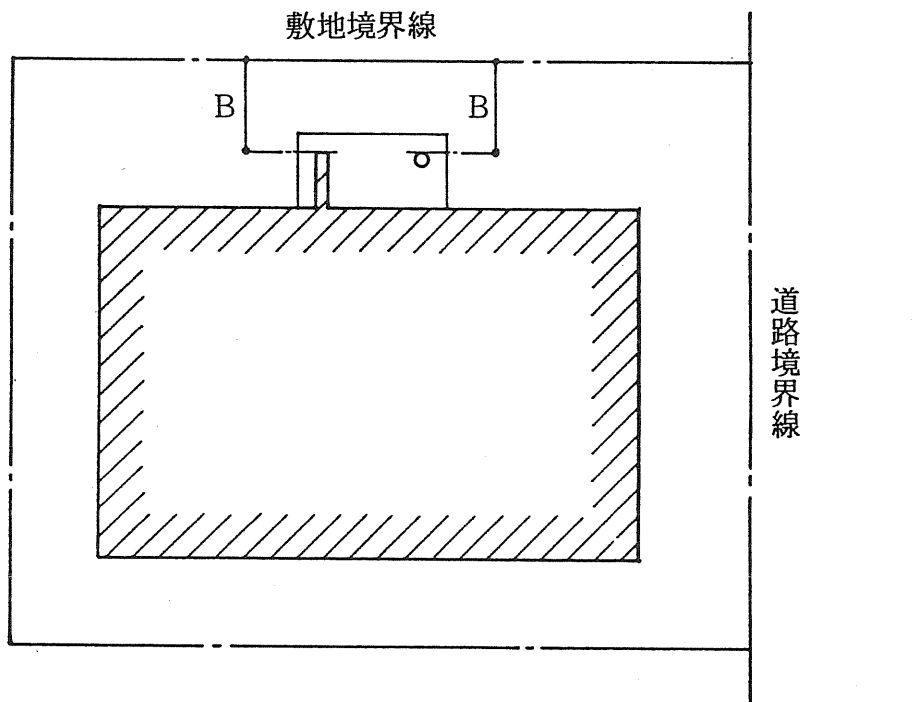
2階の壁面後退がやむを得ない場合について $l_1 \leq L_1/2$,

$l_2 + l_3 \leq L_2/2$ とする。

後退しない部分  については庇を設ける。(資-8参照)

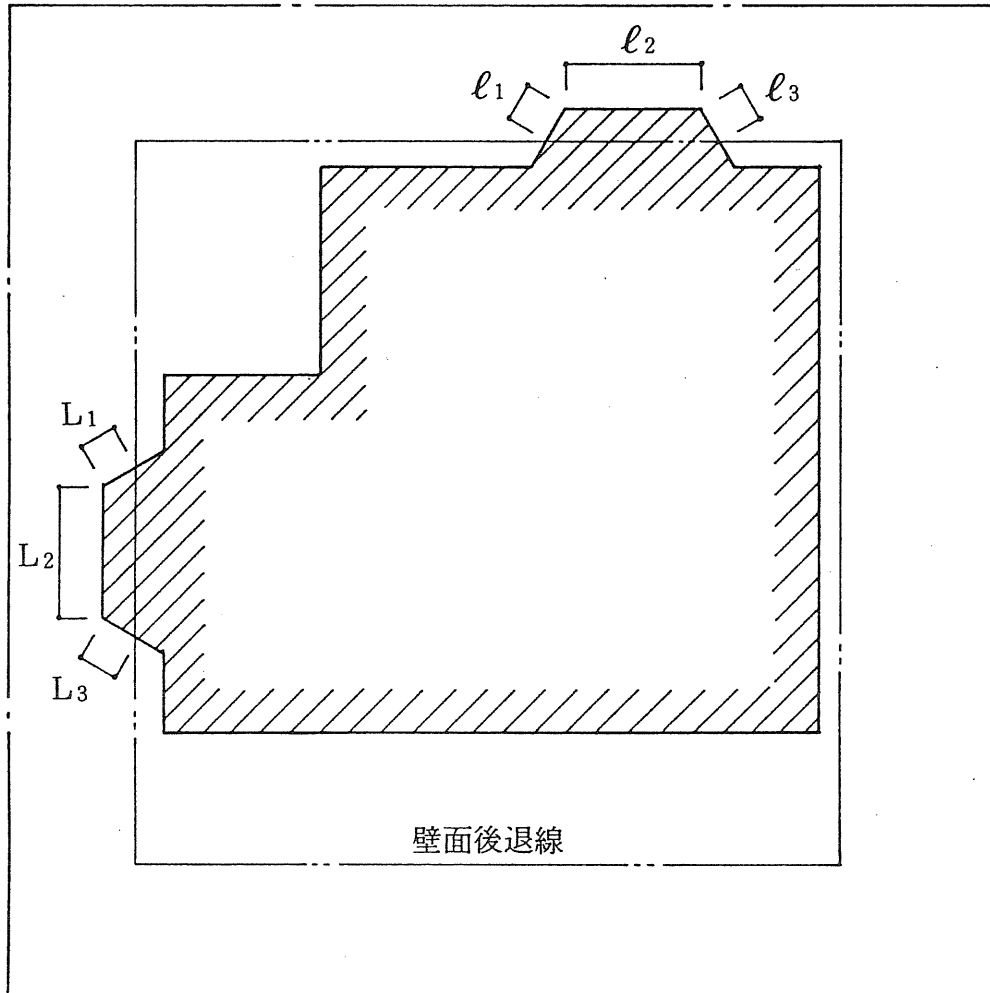


$$A \geq 1.5 \text{ m}$$



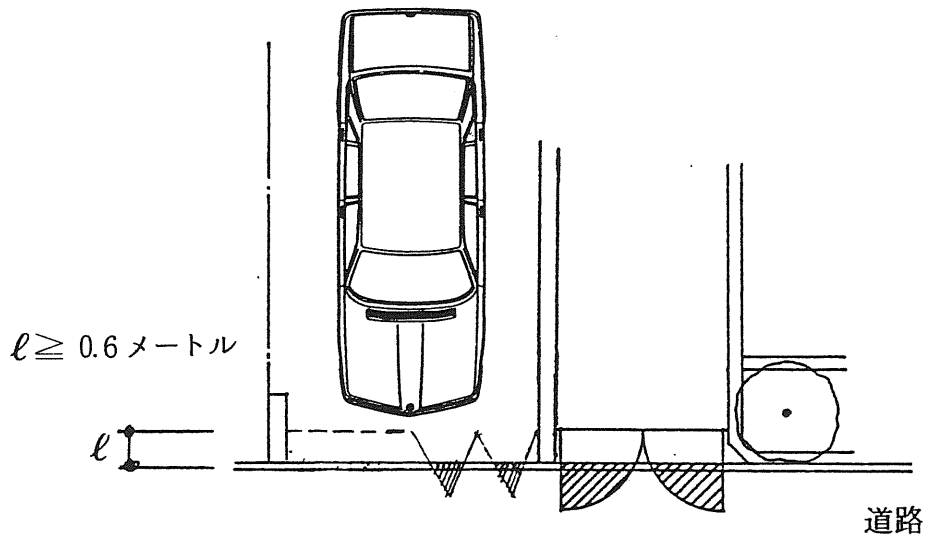
$$B \geq 1.2 \text{ m}$$

壁面後退線を越えて建築できる出窓

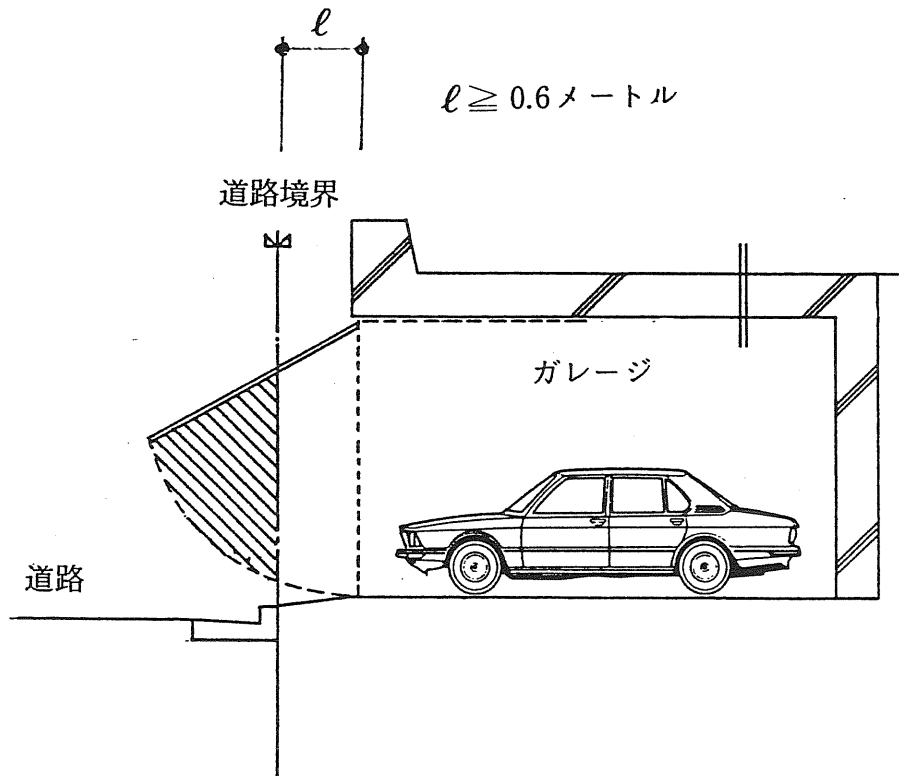


$$L_1 + L_2 + L_3 \leq 3 \text{ m}$$

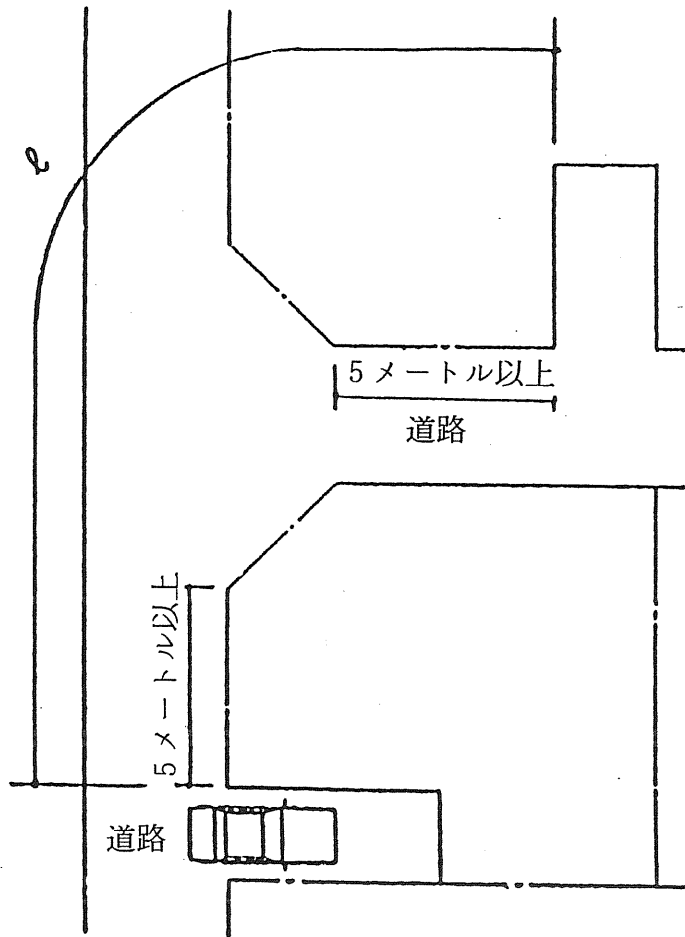
$$l_1 + l_2 + l_3 \leq 3 \text{ m}$$



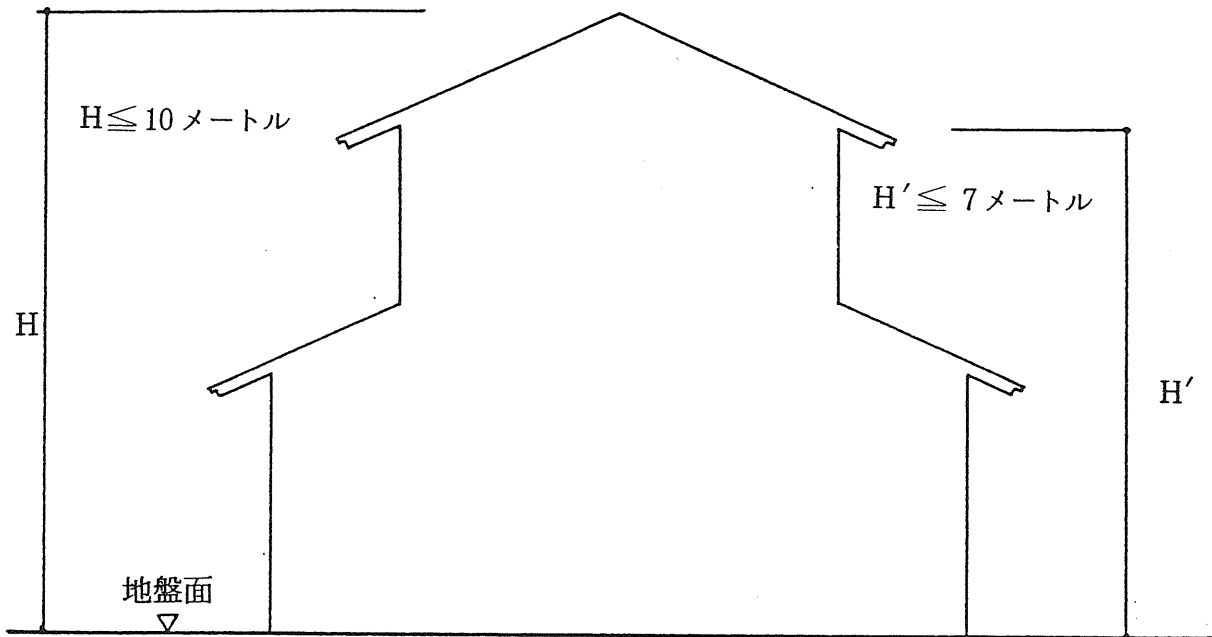
上図の斜線部分のように境界線を越えてはならない。



上図の斜線部分のように境界線を越えてはならない。



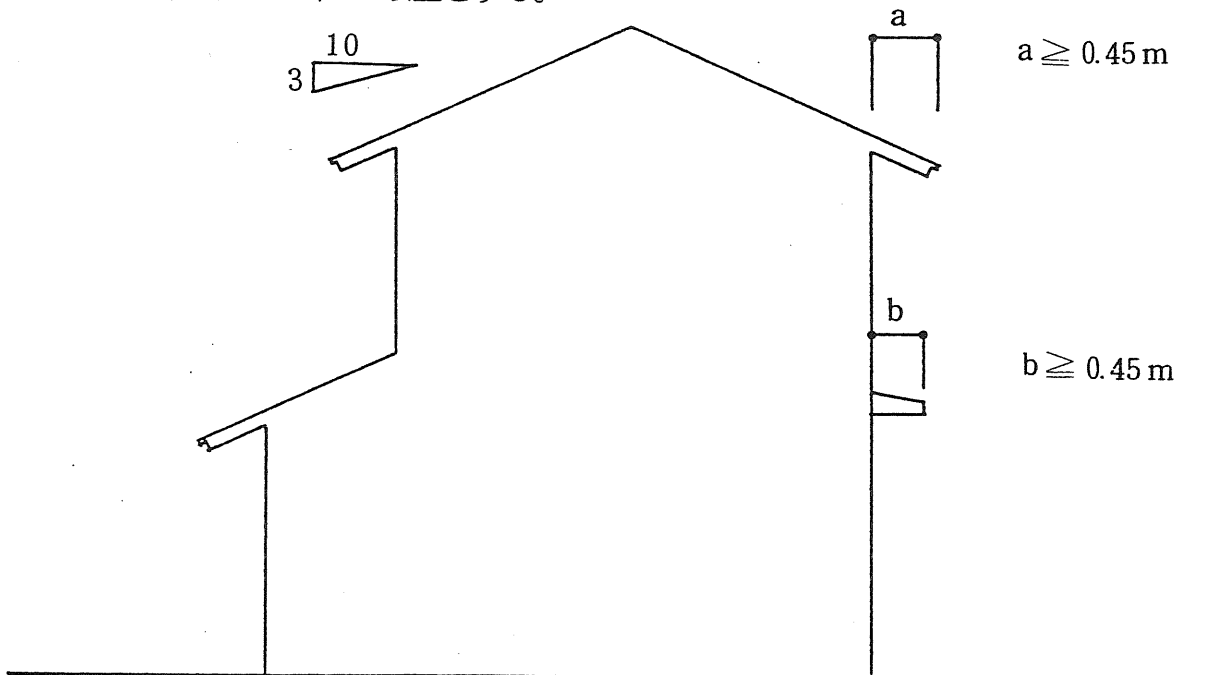
ℓ: この範囲に自動車の出入口を設けてはならない。



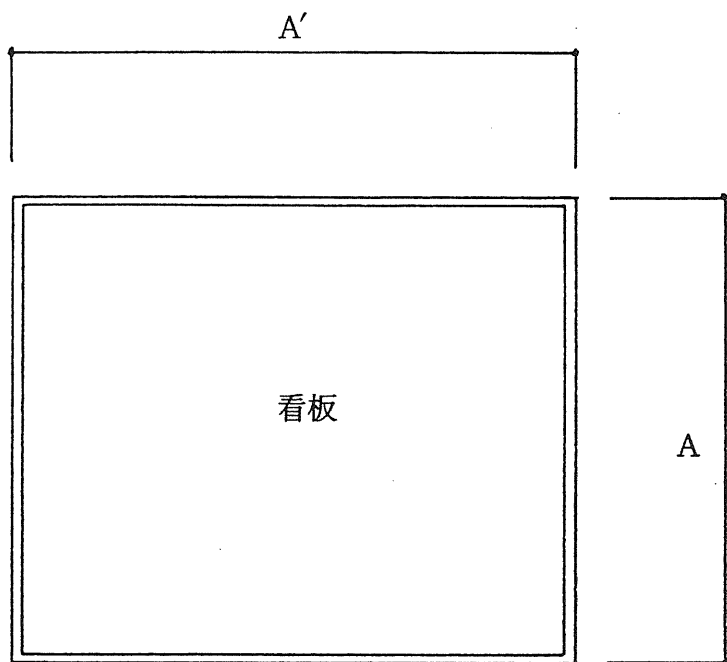
建築物の最高の高さは, 10メートルを越えてはならない。

軒の高さは, 7メートルを越えてはならない。

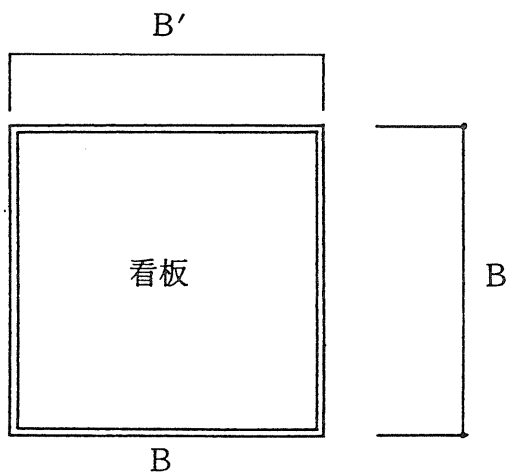
屋根勾配は 3/10 以上とする。



軒及び庇の出は, 外壁仕上面より 0.45m以上とする。



片面使用の場合 $A \times A' \leq 1$ 平方メートル



両面使用の場合 $B \times B' \leq 0.5$ 平方メートル

