

京都市西京区桂坂第28地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法第69条及び京都市建築協定条例第2条の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び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28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。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、京都市西京区大枝北杵掛町7丁目の一部及び御陵大枝山町4丁目の一部とし、別図協定区域図の区域とする。

(協定の設定)

第5条 この協定は、建築基準法76条の3第1項の規定に基づき、株式会社西洋ハウジングが設定する。

(協定の効力)

第6条 この協定は、建築基準法76条の3第5項の規定に基づき、京都市長の認可のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地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を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった時から効力を有する。

2 この協定は、前項の規定により効力を有することとなった日以降において、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を有する。

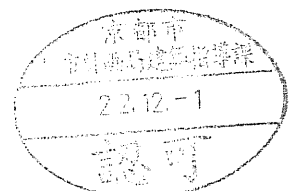
(協定の変更及び廃止)

第7条 この協定に係わる協定区域、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時は、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てその認可を受けなければならない。

(建築物の敷地等)

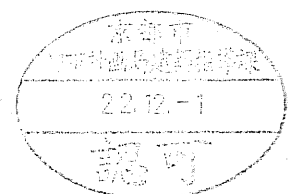
第8条 建築物の敷地等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。



- (1) 建築物の敷地面積は、協定区画番号1においては150平方メートル以上、その他においては160平方メートル以上でなければならない。
- (2) 1区画（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。）につき1建築物とする。ただし、附属建築物については、この限りでない。
- (3) 敷地の地盤面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、次のイからハに該当する場合は、この限りでない。
 - イ. 現状地盤面（開発時の地盤面をいう。）からの高さが0.5メートル以下の切土及び盛土
 - ロ. 現状車両出入口の拡幅又は人の出入口の新設若しくは拡幅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必要最小限のもの
 - ハ. 第18条に定める委員会（以下「委員会」という。）の認めるもの
(建築物の位置等)

第9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。

- (1) 建築物の外壁仕上面の道路（水路を含む。以下同じ。）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メートル以上とする。ただし、敷地が2以上の道路に接している場合又は変形敷地等やむを得ない場合においては、それぞれの道路に面する2階の外壁仕上面のうち当該各道路に面する1階壁面の長さの2分の1以下の部分について、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) 道路に面して設ける門扉等は、その構造の如何を問わず、開閉時に道路内に突出してはならない。
- (4) 自動車車庫の出入口は、協定区画番号110及び111の区画については、幹線道路沿いに設けてはならない。
- (5) 自動車車庫の出入口は、協定区画番号106の区画を除き、道路の隅切部分に設けてはならない。
- (6) 別図に示す協定区画番号4～10、23～39、95～109までの区画については、幹線道路沿いの植栽帯を変更しないものとし、当該植栽帯の部分に建築物（付属する工作物を含む。）を設置してはならない。但し、委員会が認めた場合はこの限りでない。



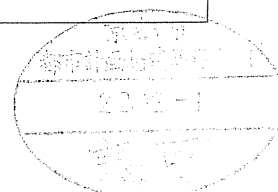
2 前項（１）及び（２）の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

- （１） 自動車車庫で、高さが３メートル以下、かつ、外壁を有しないもの
- （２） 物置で、高さが３メートル以下、かつ、床面積の合計が５平方メートル以下のもの
- （３） 出窓で、後退距離を越える部分の周長の合計が３メートル以下のもの
（建築物の用途、形態等）

第10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） 次のイからニまでに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. 集会所（地域住民の自治会等の活動の用に供するものに限る。）
 - ホ. イからニまでに掲げる建築物に付属するもの（自動販売機は含まない）
- （２） 階数は地階を除き2以下としなければならない。
- （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メートルをそれぞれ超えてはならない。
- （４） 建築面積は敷地面積の10分の5を超えてはならない。
- （５） 屋根の勾配は10分の3以上としなければならない。（ただし、附属建築物を除く。）
- （６） 軒、庇及びケラバの出は、外壁仕上面より0.45メートル以上としなければならない。（ただし、附属建築物を除く。）
- （７） 屋根及び外壁の形式、使用する材料、色の取り扱いは、次の表に定める基準によるものとしなければならない。（ただし、付属建築物については、色の基準のみ適用するものとする。）

	屋根	外壁
材料	和瓦（棧瓦、平瓦）、セメント瓦（棧瓦、平瓦）、化粧無石綿プレート板、銅板、金属板（折版型を除く）	リシン搔落し、色モルタル搔落し、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	灰色系統、茶系統、白系統 すべてつや消し



※屋根の上に太陽光発電装置（太陽熱温水器を含む。）を設置する場合は、次の基準に適合すること。

- ・屋根材と一体に見えるもので、その色彩が屋根の色彩と調和したものであること。但し、道路、公園等の公共の用に供する空地から容易に見えない場合はこの限りではない。
- ・太陽光発電装置等の最上部が、建築物の最上部を越えないこと。

(8) バルコニー（ルーフバルコニーを含む。以下同じ。）は、次のイ及びロに適合しなければならない。

イ. バルコニーの水平投影面積（屋根又は庇に覆われている部分を除く。）の合計は、当該バルコニーを有する建築物の建築面積の3分の1以下とする。

ロ. バルコニーの出は、当該バルコニー上部の屋根の先端から3m以下とする。

(植栽及び外柵等)

第11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以上としなければならない。
- (2) 道路境界線に並行して設ける柵等は、生垣、竹垣、土塀又はこれらに類するものとし、コンクリートブロック素地等は使用してはならない。

(広告物)

第12条 敷地内に看板等の広告物を設置し、又は掲示してはならない。ただし、屋外広告物法及び京都市屋外広告物等に関する条例に適合し、かつ、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- (1) 建築協定を締結している旨の表示板
- (2) 協定区域内の宅地及び住宅の販売に供する一時的なもの
- (3) 次に定める基準に適合するもので、委員会が認めたもの

イ. 土地の所有者等の自己の用に供するもの

ロ. 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（診療所にあつては、5平方メートル）以下のもの

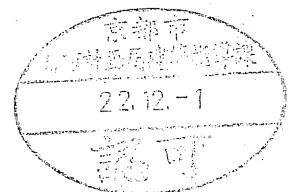
ハ. 看板等が敷地境界線から0.9メートル以上後退したもの（ただし、診療所を除く。）

(テレビアンテナ等)

第13条 当該協定区域において、屋外にテレビアンテナ等（衛星放送受信用のパラボラアンテナで、最上部が建築物の最上部を越えないものを除く。）を設置してはならない。

(公共施設等)

第14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（付属する工作物を含む。）については、第9条、第10条の（2）～（8）、第11条の（1）、第12条の（3）に定める規定は適用しない。

（土地の所有者等の責務）

第15条 当該協定区域内の土地の所有者等は、建築物のデザインを洗練されたものとし、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。

2 建築協定区域内の土地の所有者等は、この協定に定める事項に関する工事又は行為を行う場合は、事前に当該工事又は行為の内容が第8条から第13条までに定める基準に適合することについて、委員会の承認を受けなければならない。

3 前項の承認を受けた者は、承認後1年間を経ても工事完了と認められない場合、その理由、工事状況及び工事完了予定時期について、1年経過後より6ヶ月毎に委員会に文書をもって報告しなければならない。

4 前項の規定による場合のほか、委員会は、工事内容等に疑義が生じたときは、建築協定区域内の土地の所有者等に対して、当該工事内容等について報告を求めることが出来る。この場合において、建築協定区域内の土地の所有者等は、委員会に対して速やかに報告しなければならない。

（有効期間）

第16条 この協定の有効期間は、10年間とする。ただし、有効期間の満了6カ月前までに、第19条に定める委員長（以下「委員長」という。）に対し、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17条 委員長は、この協定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。

（裁判所への出訴）

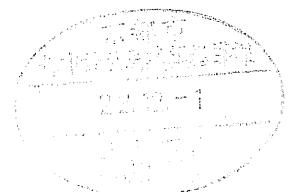
第18条 前条に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対してその工事施工の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

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19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 若干名
委 員 若干名
会 計 1名

- 2 役員は、協定区域内の土地の所有者等の互選とする。
- 3 委員長は、役員の内選とし、協定の運営のための会務を統括し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、役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20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21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。

- 2 当該協定区域内における宅地及び住宅の販売を主たる目的とする販売事務所で、委員会の認めるものについては、第10条の(1)(5)(6)(7)に定める規定は適用しない。

附 則

(協定書の保管)

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

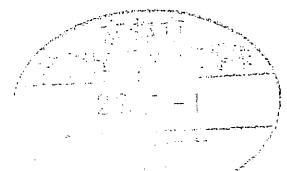
2010年10月26日

代表者

住 所 東京都豊島区東池袋3丁目20番3号

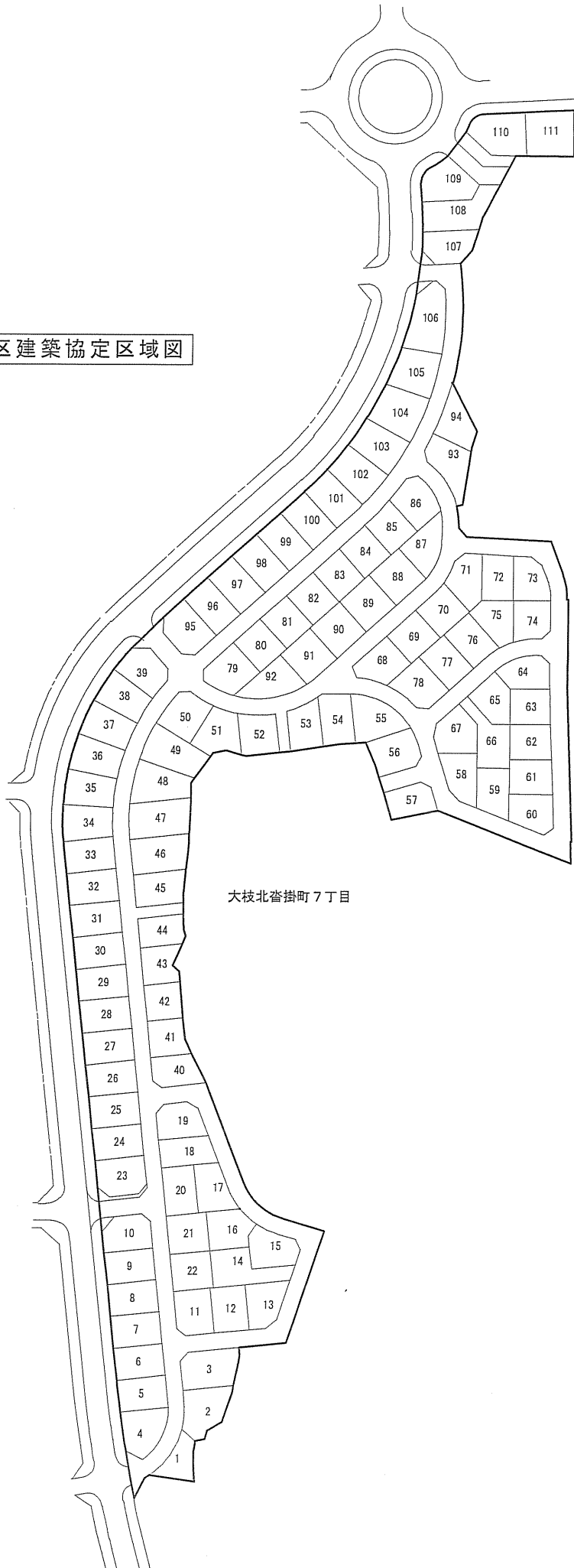
会社名 株式会社西洋ハウジング

代表者名 代表取締役 佐藤 幸浩





京都市西京区桂坂第28地区建築協定区域図



京都市西京区桂坂第 28 地区建築協定書補足資料

(第 9 条(5)関連)

○植栽帯部分に設置可能なもの

- ・ 植栽帯の管理上必要最小限の管理通路（通路幅は 80cm 以内で、通路の仕上げは自然素材又はこれに類するものとし、同植栽帯と調和したものであること）
- ・ 建物外周に設ける建物管理に必要な通路（通路幅は 1m 以内で、通路面はコンクリート打ちとしないこと）
- ・ 建物への出入に必要な部分に設ける 1m 角以内の土間コンクリート
- ・ エアコン室外機、貯湯タンク等の設備機器の設置は可とするが、目隠しカバーの設置等、幹線道路からの景観に配慮すること
- ・ 2 階部分に設ける建築協定で認められる範囲内でのバルコニー、軒、庇等（外壁面からの出幅 1m 以内のもの）

○植栽帯部分に設置してはならないもの

- ・ 擁壁（コンクリートブロック積みの見切り含む）
- ・ フェンス（生垣は除く）
- ・ ウッドデッキ（片持ち式含む）、パーゴラ等

○植栽帯部分の禁止事項

- ・ 幹線道路側歩道に面する既存石積の除去又は積み替え