

京都市西京区桂坂くすのき東地区
建築協定書

2015年12月14日認可

京都市西京区桂坂くすのき東地区建築協定

(目的)

第1条 この協定は、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、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、京都市西京区桂坂くすのき東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（以下「法」という。）及び法施行令において使用する用語の例による。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 緑道 協定区域区画図（別紙1）において、「緑道」と表記されている道路をいう。

(2) 幹線道路 協定区域区画図（別紙1）において、「幹線道路」と表記されている道路をいう。

(3) 隅切部分 道路が交差する部分で、道路の見通しを良くするために設けられた切欠き部分で、別紙2において、「0」と表記されている部分をいう。

(協定区域等)

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。）及び法第70条第2項の規定による建築協定区域隣接地の区域は、京都市西京区御陵峰ヶ堂町三丁目の一部及び京都市西京区御陵大枝山町四丁目の一部とし、協定区域区画図（別紙1）の区域とする。

(協定の締結等)

第5条 この協定は、協定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者及び賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

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。

3 建築協定区域隣接地の区域内の土地の所有者等が、この協定に加わるときは、京都市長に対して書面によりその意思を表示することにより、当該土地は、協定区域の一部となるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第6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てその認可を受けなければならない。



(建築物の敷地等)

第7条 建築物の敷地面積は、160平方メートル以上でなければならない。

2 建築物の敷地の形状は、変更してはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつては、この限りでない。

(1) 現状地盤面からの高さが、0.5メートル以下の切土及び盛土

(2) 次のア及びイに掲げる行為に伴う切土、盛土及び擁壁の除去又は積み替えて、第18条に定める委員会（以下「委員会」という。）が認めるもの

ア 車両の出入口の増設又は拡幅

イ 人の出入口の新設、増設又は拡幅

3 建築物は、1敷地につき1棟とする。ただし、第9条第1項第1号オに定める建築物（以下「特定付属建築物」という。）については、この限りでない。

4 同一の土地の所有者等に属する連続した2以上の敷地は、1敷地として利用することができる。

(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、特定付属建築物及び出窓で後退距離を超える部分の周長の合計が3メートル以下のものについては、この限りでない。

(1) 建築物の外壁の仕上げ面が、1階については1.5メートル以上、2階については2.4メートル以上道路（緑道を含む。以下同じ。）の境界線から後退していること。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、別紙3のとおり、それぞれの道路に面する2階の外壁の仕上げ面のうち、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、道路の境界線から1.5メートル以上後退しており、当該部分の1階に軒又は庇が設けられていること。

(2) 建築物の外壁の仕上げ面が、1.2メートル以上隣地境界線から後退していること。

2 緑道に接する敷地（協定区画番号 1, 15, 16, 34, 35, 51, 52, 59から70まで, 80, 87, 115, 116, 141, 142, 157から169まで）については、緑道に接する部分に車両の出入口及び人の出入口を設けてはならない。

3 幹線道路に接する敷地（協定区画番号1から9まで, 110から123まで, 169, 189から198まで）については、水路及び歩道沿いの植栽帯を変更してはならない。

4 道路に面して設ける門扉等は、開閉時に道路内に突出してはならない。

5 自動車車庫の出入口は、道路の隅切部分に設けてはならない。

(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) 建築物の用途が、次のアからオまでに掲げるものであること。

ア 1戸建て専用住宅

イ 診療所（獣医院を除く。）

ウ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物



エ 集会所（地域住民の町内会等の活動の用に供するものに限る。）

オ アからエまでに掲げる建築物に附属するもの（法施行令第130条の5に定めるものを除く。）のうち、以下の特定付属建築物

（ア）自動車車庫で、高さが3メートル以下で、外壁を有しないもの

（イ）物置等で、高さが3メートル以下で、床面積の合計が5平方メートル以下のもの

（2）地階を除く階数が、2以下であること。

（3）建築物の高さが、10メートル以下、軒の高さが、7メートル以下であること。

（4）建築面積の敷地面積に対する割合が、10分の5以下であること。

（5）屋根（軒及び庇を含む。以下この条において同じ。）の勾配が、10分の3以上であること。ただし、特定付属建築物を除く。

（6）軒、庇及びケラバの出は、外壁の仕上げ面から0.45メートル以上であること。ただし、特定付属建築物を除く。

（7）屋根並びに外壁の形状若しくは形式、材料及び色彩が、次の表に掲げる基準に適合していること。ただし、特定付属建築物については、色彩に関する基準のみを適用する。

	屋 根	外 壁
形状・形式	切妻、寄棟又は入母屋	大壁又は真壁
材 料	和瓦(棧瓦・平瓦)、セメント瓦(棧瓦・平瓦)、スレート平板(無石綿着色スレート平板を含む。)、アスファルトシングル若しくは銅板その他の金属板(折板型を除く。)又は太陽光発電装置のパネル	リシン搔落し、色モルタル搔落し、タイル、吹付けタイル、スタッコ若しくはサイディングボード又はこれらに類するもの
色 彩	黒色、灰色及び濃茶色の系統の色で、光沢のないもの。 太陽光発電装置のパネルで葺く場合にあつては、当該パネルの色彩が、黒色、灰色、濃茶色の系統の色で、当該パネル以外の部分の屋根と不調和でないこと。	灰色、薄茶色、白色、淡い薄桃色、薄黄色(クリーム色)又は黄褐色(じゅらく色)の系統の色で、光沢のないもの

（8）屋根の上に太陽光発電装置（太陽熱温水器を含む。以下「太陽光発電装置等」という。）を設置する場合にあつては、次の基準に適合していること。

ア パネルの色が、黒色、濃い灰色又は濃紺色であること。

イ 配管及び配線等の色が、屋根の色と同等色であるなど、目立たないような色であること。

ウ パネルの最上部が、建築物の棟の高さを超えず、屋根に密着していること。

エ 枠が、黒又は濃い灰色であること。

オ 屋根面とパネルに隙間ができる場合は、軒先に黒色のカバーを設置していること。

（植栽及び柵等）

第10条 植栽並びに柵、垣及び塀（以下「柵等」という。）は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。



- (1) 植栽部分の面積が、敷地面積の10分の2以上であること。
- (2) 道路境界線、緑道に並行して設ける柵等にあつては、生垣、竹垣、土塀（コンクリートブロックの表面に砂壁状吹き付け等の仕上げを施したものを含む。）、タイル仕上げのもの又はレンガ若しくは化粧ブロックを用いたもの及びこれらに類する意匠又は仕上げを施したものとし、素地のままのコンクリートブロックを使用していないこと。

(広告物)

第11条 敷地内に看板その他の広告物（以下「看板等」という。）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するもので、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。

- (1) 表札及び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) 次のア、イ及びウに掲げる要件に該当する看板等で、第18条第1項の規定による委員会（以下「委員会」という。）が認めたもの
 - ア 土地の所有者等又は当該建築物の所有者若しくは使用者が、自己の用に供するために設置するものであること。（表札を除く。）
 - イ 看板等の表示面積の合計が、1敷地につき1平方メートル（診療所にあつては、5平方メートル）以下のものであること。
 - ウ 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（診療所にあつては、敷地境界線から突出しないもの）であること。

(建築設備等)

第12条 当該協定区域において、屋外にテレビアンテナ等を設置してはならない。ただし、衛星放送受信用のパラボラアンテナ（市販されている一般的な大きさのものに限る。）、FM放送受信用アンテナ等で、屋根、軒及び庇以外の部分に設置され、最上部が建築物の最上部を超えないものにあつては、この限りでない。

(公共施設等)

第13条 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する法施行令第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、第10条第1号及び第11条第3号の規定は、適用しない。

2 震災その他の災害に対応するために設けられた仮設住宅その他の仮設の建築物及び工作物については、第7条、第8条、第9条、第10条、第11条、第12条及び第14条の規定は、適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第14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7条から第12条までに規定す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。ただし、次の各号に掲げるものについては、委員会の承認を受けずに当該工事又は行為を行うことができるものとする。

- (1) 特定付属建築物のうち、小規模で簡易な構造の物置等（高さ及び面積が、第7



条第3項第2号に掲げるものの半分程度のもので、基礎がなく、当該物置等の自重のみで土地に定着しているものをいう。)の設置

(2) 第11条第1号に規定する広告物の設置

(3) 第12条ただし書の規定により設置が認められるパラボラアンテナ等の設置

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は、その理由、工事状況及び工事完了予定時期について、1年経過後から6ヶ月毎に文書により委員会に報告しなければならない。

4 委員会は、第2項の規定による承認を受けた工事又は行為の施工状況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、当該施工状況等について報告を求めることができる。

5 建築協定区域内の土地の所有者等は、委員会が前項の規定による報告を求めたときは、委員会に対して速やかに報告しなければならない。

(有効期間等)

第15条 この協定の有効期間は、10年間とする。ただし、有効期間が満了する6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から有効期間を延長しない旨の文書による申立てが委員会になされない限り、更に10年間延長するものとする。

2 第16条及び第17条の規定は、この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16条 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、第18条第3項に規定する委員長(以下「委員長」という。)は、委員会の決定に基づき、違反者に対して当該工事の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17条 前条に規定する請求があった場合において、違反者がある場合において、違反者があるときは、委員長は、委員会の決定に基づき、違反者に対して当該工事の施工の停止又は違反建築物の除却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18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。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 若干名

(3) 委員 若干名

(4) 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19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20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。

附 則

(効力の発生時期)

1 この協定は、京都市長の認可の公告のあった日（以下「基準日」という。）から効力を発する。

(経過措置)

2 基準日において既に建築物の新築、増築、改築、移転、修繕若しくは模様替え又は建築物の敷地の形状の変更の工事に着手している建築物及び建築物の敷地（従前の建築協定書の規定により承認を受けたものに限る。）については、この協定の規定を適用しない。ただし、基準日以後に当該建築物の増築、改築、移転、修繕若しくは模様替え又は建築物の敷地の形状の変更を行う場合は、当該増築、改築、移転、修繕若しくは模様替え又は建築物の敷地の形状の変更に係る部分については、この協定の規定を適用する。

(協定書の提出及び保管)

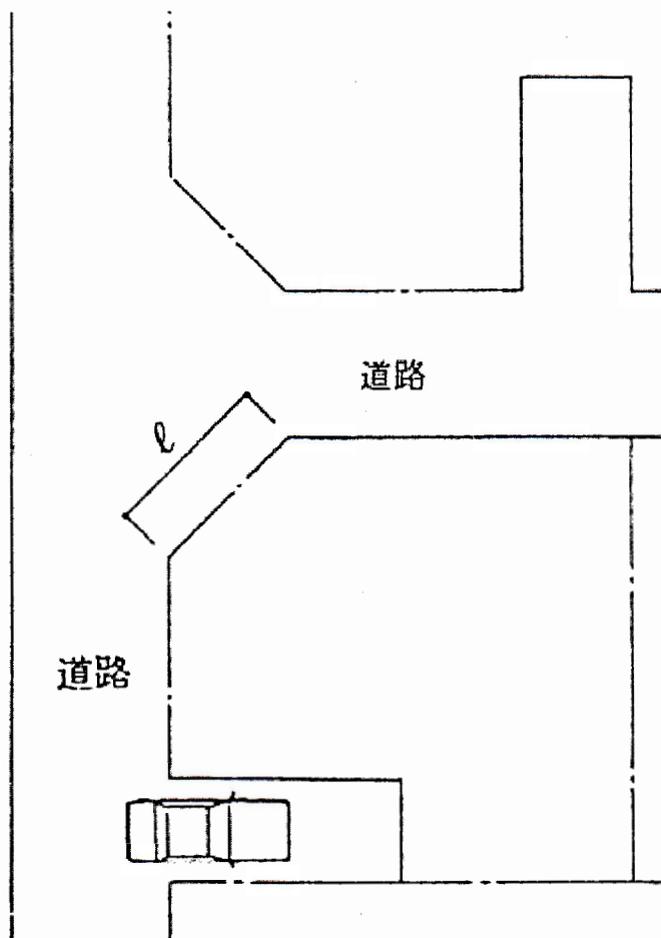
3 この協定の証として本書3通を作成し、その2通を京都市長に提出し、その1通を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等の全員が保管するものとする。

平成27年10月9日

代表者 住所 京都市西京区御陵峰堂町三丁目26番地9
氏名 河合行朗 



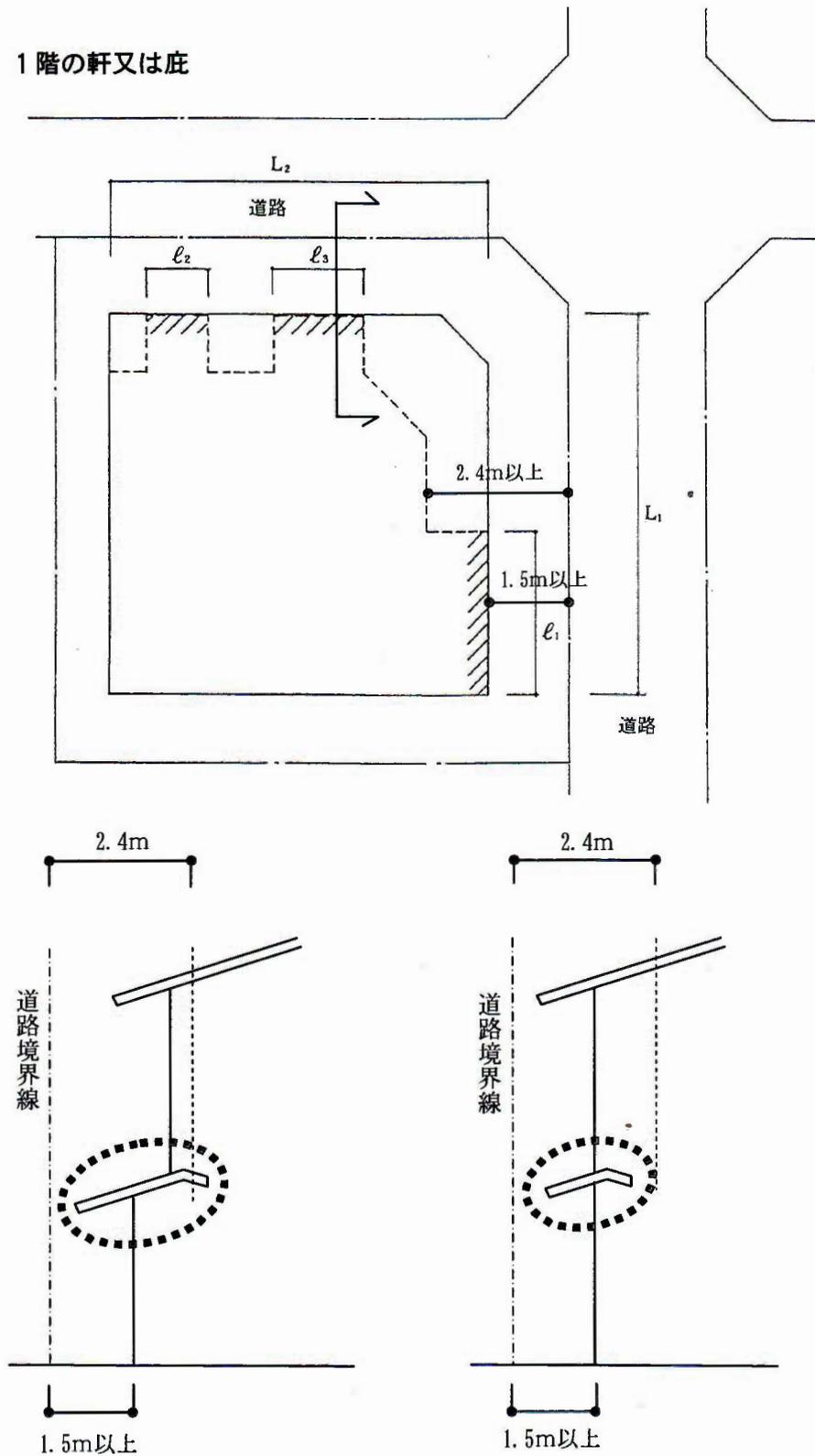
別紙2 隅切部分



自動車車庫の出入口は、 l の範囲（隅切部分）に設けてはならない。



別紙3 1階の軒又は庇



【2階の壁面後退がやむを得ずできない場合】

$$l_1 \leq L_1 / 2$$

$$l_2 + l_3 \leq L_2 / 2 \text{ とする。}$$

後退しない部分  については、軒又は庇  を設置すること。



付近見取図（桂坂くすのき東地区）

