

京都市西京区桂坂第4地区建築協定書

(※「桂坂第4地区」を「桂坂さつき西地区」と読み替えてください)

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（以下「法」という。）第69条及びこれに基づく京都市建築協定条例第2条の規定に基づき、第4条第1項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定め、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4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、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。

(協定区域及び協定区域隣接地)

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沓掛町四丁目の一部とする。

2 法第70条第2項の規定による建築協定区域隣接地（以下「建築協定区域隣接地」という。）の区域は、京都市西京区大枝北沓掛町四丁目の一部とする。

3 第1項及び第2項の区域は、別紙に定める区域内とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の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賃借権を有するもの（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 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等がこの協定に加わる場合においては、京都市長に対して書面でその意思を表示することによって、当該土地は前条第1項の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、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする時は、協定区域内の土地の所有者等の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、160平方メートル以上とする。
- (2) 1区画（同一の土地の所有者等に属する連続した2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) 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、イ又はロに該当する場合は、この限りでない。
 - イ. 現状地盤面から高さが、0.5メートル以下の切土及び盛土
 - ロ. 車両出入口の増設及び人の出入口の新設・増設に伴う切土・盛土及び擁壁の除去、積み替えのうち、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、軒の高さ2.3メートル以下の自動車車庫及び軒の高さ2.3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物置等の附属建築物については、この限りでない。

- (1) 建築物の外壁仕上面の道路（緑道を含む。）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階の外壁仕上面は、1階壁面の長さの2分の1以下の部分が道路境界線から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メートル以上とする。
- (3) 幹線道路に並行する敷地（協定区画番号47～53, 89～93）については、水路沿いの植栽帯を変更しないものとし、かつ建築物・工作物の設置をしてはならない。
- (4) 道路（緑道を含む。）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、開閉時に道路境界線を越えないものとする。
- (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) 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で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。
- (3) 建築物の最高の高さは 10 メートル以下、最高の軒の高さは 7 メートル以下とする。
- (4) 建築面積は敷地面積の 10 分の 5 以下とする。
- (5) 建築物の延べ面積は敷地面積の 10 分の 8 以下とする。
- (6) 屋根の勾配は 10 分の 3 以上とする。(ただし、附属建築物を除く。)
- (7) 軒及び庇の出は、外壁仕上面より 0.45 メートル以上とする。(ただし、附属建築物を除く。)
- (8) 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、附属建築物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	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。
- (2) 道路 (緑道を含む。) 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・擬石コンクリートブロック・万年塀等は使用してはならない。) で、自然素材の使用を原則とし、周辺の風致を損なわないものとする。

(広告物)

第 11 条 敷地内に看板等の広告物を設置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、次の各号に掲げ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、又は住宅等の販売に供するもの
- (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
- (4) 診療所については、前記(2)(3)に係わらず表示面積の合計が 5 平方メートル以下のもの

(テレビアンテナ等)

第 12 条 この協定の区域内において、屋外にテレビアンテナ（衛星放送受信用のパラボラアンテナは除く。）等を設置してはならない。

(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建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物及び工作物については、第 7 条から第 11 条までの規定は適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第 14 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。

2 協定区域内の土地の所有者等は、建築物等の新築、増築、改築若しくは用途の変更又は外壁若しくは屋根に係る修繕若しくは模様替を行う場合は、委員会（第 19 条に定める委員会をいう。以下同じ）の承認を受けなければならない。

(効力の継承)

第 15 条 この協定は、京都市長の認可の公告のあった日以後において、土地の所有者等となったものに対しても、その効力があるものとする。

(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。）があった場合は、委員長（第 19 条に定める委員長をいう。次条において同じ。）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 17 条 前条に規定する請求があった場合において、違反者と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。

(有効期間)

第 18 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 ヶ月前までに、委員会に対し書面をもって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。

(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 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 副委員長は、委員長に事故のあるときはこれを代理する。
- 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2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。

(付則)

- 1 この協定は、京都市長の認可の公告のあった日から効力を有する。
- 2 この協定の証として本書3通を作成し、2部を京都市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写を土地の所有者等の全員が保管するものとする。

別紙 京都市西京区桂坂第4地区建築協定区域図

以上の通り協定したので協定の成立を証するため、土地の所有者等は建築協定合意書に署名捺印する。

平成 9 年 7 月 29 日

代表者 住 所

氏 名