

京都市西京区桂坂くすのき中・北地区建築協定

建築協定区域

京都市西京区御陵大枝山町四丁目の一部

運営委員会連絡先

電話 075 - -

※ 確認申請提出前に運営委員会の承諾を受けて下さい。

協定内容（協定書より抜粋）

■ 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。

■ 協定区域等

第4条 建築協定区域及び法第70条第2項の規定による建築協定区域隣接地の区域は、京都市西京区御陵大枝山町四丁目の一部とし、協定区域区画図における協定区画番号1から14まで及び29から33までをA地区とし、15から28までをB地区とする。

■ 建築物の敷地等

第7条 建築物の敷地面積は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる面積以上でなければならない。

A地区	330	平方メートル
B地区	160	

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っては、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で、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 幹線道路に接する敷地（協定区画番号26及び28から33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。ただし、協定区画番号33の敷地において、人の出入口の新設又は増設に伴う切土、盛土、擁壁の除去若しくは積み替えで幅が2メートル以下である場合は、この限りでない。

4 法面に設置した排水溝その他の排水施設（以下「排水溝等」という。）は、位置、規模、形状等を変更してはならない。ただし、次の各号に該当するものにあっては、この限りでない。

- (1) 当該法面の最下部に設置されている排水溝等でないこと。
- (2) 当該変更に係る理由が、やむを得ないものであると委員会が認めたものであること。
- (3) 縦溝の設置その他の必要な措置を講じて、当該区画内の雨水の排水を妨げないようにされているものであること。

5 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号才に定める建築物（以下「特定付属建築物」という。）については、この限りでない。

6 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。

■ 建築物等の位置等

第8条 建築物等の位置等は、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) A地区内の建築物にあっては、次に掲げる基準

ア 建築物の外壁の仕上げ面（細街路に面している部分を除く。）が、1階については1.5メートル道路（緑道、自歩道、幹線道路及び細街路をいう。以下同じ。）の境界線から後退していること。

イ 建築物の外壁の仕上げ面が、2階については、道路の境界線から2.4メートル以上後退していること。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である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（別紙3において、「 L_1 」及び「 L_2 」と表記されている部分）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。

ウ 細街路に面している建築物の外壁の仕上げ面が、細街路の境界線から2.4メートル以上後退していること。

エ 敷地内通路内に建築物並びに工作物等を設置してはならない。また、軒、庇等を突出させてはならない。

(2) B地区内の建築物にあっては、建築物の外壁の仕上げ面が、道路の境界線から1.5メートル以上後退していること。

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

2 緑道に接する敷地（協定区画番号 13から26まで）については、緑道に接する部分に車両及び人の出入口を設けてはならない。

3 自歩道に接する敷地（協定区画番号 1から12まで、18、19、22、23及び30から33まで）については、自歩道に接する部分に車両の出入口を設けてはならない。

4 道路及び敷地内通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。

6 法面には、次の各号に掲げるもの以外は、工作物（建築物を除く。）を設置又は築造してはならない。

(1) 避難用の階段又は通路

(2) 隣地及び道路との境界に設置する垣、柵又は屏

(3) 排水溝等

(4) 小規模な土留め擁壁

(5) 電気引込みポール

(6) その他これらに類するもの

■ 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（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） 高さが3メートル以下の自動車車庫で、外壁を有しないもの

（イ） 高さが3メートル以下の物置等で、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メートル以下であり、軒の高さが、7メートル以下であること。

- (4) 法面部分においては、建築物の高さが、次の表の左欄の区分に応じ、同表の右欄に掲げる高さを超えないものであること。

地盤面からの高さ	3 メートル
現況地盤面からの高さ	4

備考 「現況地盤面」とは、従前の建築協定締結時における地盤面で、法面断面図（別紙4）に示すものをいう。

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 屋根並びに外壁の形状又は形式、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に適合すればよい。

	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（桟瓦・平瓦）、セメント瓦（桟瓦・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調和していること。	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

- (9) 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っては、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っては、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とし、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) 建築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、委員会が認めたもの
 - 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（診療所にあっては、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（診療所にあっては、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 当該建築協定区域において、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っては、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。



