

(仮称)晴美台エコモデルタウン建築協定書(案)

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第4章及び堺市建築協定条例(昭和48年条例第41号)の規定に基づき、第5条に定める区域内(以下「協定区域」という。)における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠に関する基準について協定し、住宅地の良好な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、「晴美台エコモデルタウン建築協定」(以下「本協定」という。)と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。)に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者(以下「土地の所有者等」という。)の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定区域は、堺市南区晴美台1丁38番1外、別添区域図のとおりとする。

(建築物等に関する基準)

第6条 本協定区域内の建築物等に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

- ① 建築物の敷地面積は、150平方メートル以上とすること。
- ② 建築物の用途は、一戸建て専用住宅とする。ただし、法別表第二(イ)項に掲げる建築物(1号を除く。)で、騒音、振動、悪臭、駐車、駐輪又はプライバシーの侵害等、住環境上支障がないと、第10条に規定する運営委員会(以下「委員会」という。)が認めた場合は、この限りでない。
- ③ 容積率は、10分の10以下とすること。
- ④ 建ぺい率は、10分の5以下とする。ただし、堺市建築基準法施行細則第6条に定める、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地にある建築物の建ぺい率は、10分の6以下とすることができる。
- ⑤ 建築物の高さは10メートル以下、かつ、高度地区(第1種)の制限以下としなければならない。
- ⑥ 外壁、屋根等の意匠、色彩については、周辺の街並みや景観を損なわないものとする。
- ⑦ 敷地内はできるだけ緑化を図り、周囲に迷惑をかけないように維持管理に努めなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第7条 本協定の区域、建築物等の基準、有効期間及び違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して10年間とする。ただし、本協定の有効期間満了日の3ヶ月前までに、土地の所有者等から合意しない旨の書面の提出がないときは、更に5年間延長されるものとする。以後この例による。

2 有効期間中に第14条第1項に定める請求があった場合には、同条の規定については、期間満了後も

なお効力を有するものとする。

(協定の効力の承継)

第9条 本協定は、市長の認可公告のあった日以後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。

(運営委員会)

第10条 本協定の運営のために運営委員会を設置し、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
会計	1名
委員	若干名

- 委員は、土地の所有者等の互選とするものとする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地権者は、その内の1人を代表者として委員を選任する。
- 委員長は、委員の互選とし、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 副委員長及び会計は、委員の内から委員長が委嘱する。
- 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、これを代理する。
- 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。
- 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。
- 委員は、再任されることができる。

(建築計画等の協議)

第11条 本協定区域内において、建築物の建築計画等を有し、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要する場合は、当該申請書を提出するまでに建築計画等協議書を委員会に提出し、協議の上その承認を得なければならない。なお、確認申請の提出を要しない場合においても、あらかじめ、建築計画等協議書を委員会に提出し、協議の上その承認を得なければならない。

(土地の所有者等の告知義務)

第12条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転し、又は借地権を設定しようとするときは、あらかじめ当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知しなければならない。

(違反者に対する措置)

- 第13条 委員長は、第6条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、工事の施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該違反行為を是正するため必要な措置をとることを請求することができる。
- 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。
 - 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後も、なお、効力を有する。

(裁判所への提訴)

- 第14条 前条第1項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、その強制履行又は違反建築物の除去を、当該違反者の費用をもって、第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。
- 前項の請求及び訴訟手続等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(補足)

第15条 本協定に規定するもののほか、本協定の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 本協定は、堺市長の認可公告のあった日から効力を発する。
- 2 本協定書は、これを2部作成し、1部を堺市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。