

# 建築協定書

(目的)

第1条 この協定書は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条及びこれに基づく堺市建築協定条例（昭和48年条例第41号）第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置又は意匠に関する基準を定め、一戸建住宅地及び住宅、商業施設、商業の利便に供する施設等による複合住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、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。

(協定の名称)

第3条 この協定は、「鳳駅南地区建築協定（以下「本協定」という。）と称する。

(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 本協定の対象となる区域は、別添区域図（別紙1）に表示する区域とする。

2 協定区域内には、一戸建住宅街区及び複合住宅街区（別紙2）を設ける。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置及び意匠は、次の各号に定める基準を満たさなければならない。

(1) 建築物の用途は、一戸建住宅街区内においては、一戸建専用住宅以外の建築物は建築してはならない。ただし、本協定区域内の居住者のための集会所は、この限りではない。

また、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(2) 複合住宅街区内においては、法別表第二（に）項に掲げる建築物は建築してはならない。

(3) 建築物の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じた値以下としなければならない。ただし、当該高さを算定するにあたっては、法第56条第2項及び第6項の規定を適用することができるものと

する。

- (4) 一戸建住宅街区区内においては、建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えてはならない。
- (5) 一戸建住宅街区区内においては、建築物の階数は、地階を除き3以下とする。
- (6) 建築物の敷地面積は、110平方メートル以上としなければならない。ただし、本協定区域内の居住者のための集会所は、この限りではない。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(歩行者専用道路を除く。)までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、50センチメートル以上としなければならない。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
  - ① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
  - ② 物置その他これらの用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が2平方メートル以内であること。
- (8) 協定区域内の道路に面する垣又は柵を設ける場合、構造は透過性のあるパイプフェンス等(市道上1号線及び上12号線に面する部分は除く。)とし、コンクリートブロック等(地盤面からの高さが40センチメートル以下の部分は除く。)としてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分は、この限りではない。

(有効期間)

第7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、この協定の有効期間満了日の3カ月前までに、土地の所有者等から合意しない旨の意思表示がないときは、更に10年間延長されるものとする。

(運営委員会)

第8条 本協定の運営に関する事項を処理するため、鳳駅南地区建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)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

- 2 委員は、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、本協定の会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、これを代理する。
- 6 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)

第9条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(建築基準の協議)

第10条 本協定区域内において、建築物を建築しようとして計画する場合等においては、あらかじめ当該工事に着手する前に、委員会に建築計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。この場合において、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ものについては、当該申請書を提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(違反に対する措置)

第11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、当該行為を是正するための必要な措置を採ることを請求することができる。

2 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。

3 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12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。

2 前項の訴訟手続きに要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第13条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転し、又は当該借地権を設定し、若しくは廃止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するとともに、その旨を連名にて委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第14条 本協定の区域、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の内容を変更しようとするときには、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、堺市長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には、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、堺市長に申請してその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第15条 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとする。

(経費)

第16条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補足)

第17条 本協定に定めるもののほか、本協定の運営に関し必要な事項は、別に規則で定める。

附則

- 1 本協定は、堺市長の認可の公告があった日から施行する。
- 2 本協定書を2部作成し、一部を堺市長に提出し、一部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。

認可日 令和4年12月13日

公告日 令和4年12月23日