

## 晴美台一B 団地 建築協定書

### (目 的)

第 1 条 本協定は、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 条）の規定により、第 5 条に定める区域（以下「協定区域」という。）内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の協定を締結し、当団地内が法第 86 条の総合的設計による一団地の建築物の取り扱いを受けている旨をふまえ、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。

### (名 称)

第 2 条 本協定は、「晴美台一B 団地建築協定」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。

### (協定の変更及び廃止)

第 4 条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び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。

### (協定区域)

第 5 条 協定の区域は、堺市晴美台 1 丁 35 番 1 ほかとし、別添区域図のとおりとする。

### (建築物に関する基準)

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

- (1) 建築物は分譲時の 1 区画（1 専有宅地）1 住戸とし、用途は専用住宅とする。
- (2) 専有宅地（専有宅地内の駐車場の位置は変更してはならない。）、緑

地、広場、ゴミ置場等の用途を変更してはならない。

- (3) 広場の形態を変更しないものとし、維持管理上支障のある行為をしないこと。
- (4) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (5) 地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園による軽微な変更はこの限りでないものとする。
- (6) 建築物（突出部分を含む。）の高さは、地盤面より9.0メートル、軒の高さは7.0メートルをそれぞれ超えてはならない。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線より1.5メートル、隣地境界線（隣地境界線が協定区域境界線となっている部分に限る。）より1メートル以上後退して建築しなければならない。  
ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。
  - (イ) 物置その他これに類する附属建築物で地盤面から軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内のもの
  - (ロ) 道路境界線より外壁又はこれに代わる柱の面を1メートル以上後退した別棟の附属自動車車庫で地盤面からの軒の高さが3.0メートル以下のもの
- (8) 1区画毎に法第53条第1項（建築面積の敷地面積に対する割合は10分の6を超えてはならない。）を適用するものとする。この場合の敷地面積は、1占有宅地面積とする。なお、適用にあたっては(7)-(ロ)の自動車車庫で建築面積が12.5平方メートル以内のものについては建築面積に算入しないものとする。
- (9) 建築物の色彩、形態及び附属建築物は、良好な住宅地に調和するものでなければならない。
- (10) 敷地内の空地は樹木により極力緑化に努めなければならない。

（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ヶ月前までに、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5年延長されるものとする。以後この例による。

（違反者の措置）

第8条 第12条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）の委員長は、委員会の決定に基づき第6条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）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

猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合、当該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、効力を有するものとする。

(裁判所への提訴)

第9条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者はその請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、委員長は、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、第三者にこれを為させることを裁判所に請求することができる。

- 2 前項の提訴手続等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10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。

(効力の承継)

第11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ものに対してもその効力があるものとする。

(運営委員会)

第12条 本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 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。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互選する。
- 3 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。
- 4 副委員長及び会計は、委員の内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 会計は本協定運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第13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 委員の再任は妨げないものとする。

(建築基準の協議)

第14条 本協定区域内において、建築物を建築しようとする場合等においては、あらかじめ当該工事に着工する前に、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。

(経費)

第15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16条 本協定に規定するもののほか、本協定の施行に関して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、その写しを協定者全員に配布する。