

泉北御池台－IV一般分譲住宅建築協定書

(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号。）の規定により、第6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、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、「泉北御池台－IV一般分譲住宅建築協定」と称する。

(用語の定義)

第 3 条 本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。

(協定の設定及び締結)

第 4 条 本協定は、法第76条の3第1項の規定により、堺市住宅供給公社が定める。
2. 法第75条の規定によりこの協定の有効期間内に協定区域内の土地の所有者等になった者は、この協定運営に誠意をもって協力しなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第 5 条 本協定に係る第6条から第8条の規定又は第12条から第14条までの規定を変更しようとする場合は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場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを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。

(協定区域)

第 6 条 協定区域は、堺市御池台2丁1番55号から85号別紙協定区域図に示す範囲、面積 6186.65平方メートルとする。

(建築物等の基準)

第 7 条 前条に定める区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地の区画は、分譲時より変更してはならない。
- (2) 1区画につき1棟であること。但し、車庫・物置その他これらに類する附属建築物はこの限りでない。
- (3) 建築物は一戸建の専用住宅とする。但し、第10条に定める協定運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を得た場合はこの限りでない。
- (4) 建築物の階数は地階を除き、2以下とし、高さは、地盤面から9メートル以下、軒高は7メートル以下とする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、境界線より1メートル以上後退して建築しなければならない。但し、次に掲げるものについてはこの限りでない。
 - (イ) 委員会の承認を得たもの。
 - (ロ) 物置・その他これら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。
 - (ハ) 地盤面から軒の高さが、2.3メートル以下で、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車庫。
- (6) 地盤面の高さは、この協定締結時からみだりに変更してはならない。
- (7) 門塀等の形状や意匠は周囲の環境に調和したもの。宅地の周囲にめぐらす塀、生垣等の高さは、地盤面より1.3メートル以下とする。
- (8) 住宅の建築、模様替え、及び修繕に当たっては、住宅群の持つ構成美・外観美を損なわぬように留意するものとする。

(工作物等の基準)

第 8 条 第6条に定める区域内の工作物等については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 専用宅地内の既存の構造物（擁壁等）が存在する場合、現状有姿のままとするこ

と。但し、補修等で委員会の承認を得た場合はこの限りでない。

- (2) 道路境界線と擁壁等の間の、既存植樹帯を保全すること。
- (3) 広告物・看板等これに類するものは設置することはできない。

(総会)

第 9 条 本協定の運営のため基本的事項を審議し、決定するために総会を開催する。

2. 総会は協定者の10分の1以上の要求があったとき、又は委員会が必要と認めたと
き、次条に定める委員長が招集する。
3. 総会の決議は、協定者の過半数の賛成を要する。但し、第5条第1項に定める事項
についてはこの限りでない。
4. 総会に欠席した協定者が、文書により賛成の意志表示をした場合は前項の賛成者に
算入する。
5. 緊急その他やむを得ない場合は文書回覧と投票をもって総会にかえることができる

(委員会)

第 10 条 本協定の運営のため委員会を設置する。

2. 委員会は、次の役員、及び委員で構成する。
 - (1) 委員長 1名
 - (2) 副委員長 1名
 - (3) 委員 若干名
 - (4) 会計 若干名
3. 委員は協定者の互選とする。
4. 委員長は、委員の互選とし、協定の運営のための事務を総理し、委員会を代表する
5. 副委員長、及び会計は、委員の中から委員長が指名する。
6. 副委員長は、委員長に事故があったとき又は欠けたときは、委員長の職務を代理す
る。
7. 会計は、委員会の経理を行うものとする。
8. 委員会は、構成員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

9. 委員の任期は1年とし、新たに委員が選任されるまで引き続きその職務を行うものとする。但し、補欠又は増員による委員の任期は、現に存在する他の委員の任期に従う

10. 委員の重任は、3期までとする。

(経 理)

第 11 条 委員会は、本協定の運営のため必要に応じ協定者から会費を徴収することができる。

2. 本協定の運営のための経費は、前項の会費、自治会からの補助金その他の収入をもってあてる。

3. 本協定の運営のための経理を監査するため、会計監査委員を2名選任する。

4. 会計監査委員の選出方法、及び任期は前条第3項及び第9項、並びに第10項の規定を準用する。

(違反行為の措置)

第 12 条 第10条に定める委員長(以下「委員長」という。)は、協定者が第7条又は第8条に違反した場合は、委員会の決定に基づき、違反者に対し違反行為の停止その他の必要な是正措置を要求するものとする。

2. 前項の要求があった場合、当該違反者は遅滞なく自己の費用負担において、これに従わねばならない。

(裁判所への提訴)

第 13 条 前条第1項の場合において、違反者が当該要求に従わないときは、委員長は、委員会の決定に基づき、違反行為の停止その他必要な是正措置を求めて裁判所に訴えることができる。

2. 前項の訴訟に要する費用は、当該違反者の負担とする。

(協定の効力及び有効期間)

第 14 条 本協定の有効期間は、認可の公告のあった日から起算して10年間とし、期間満了日の前日までに協定者から合意しない旨の意志表示がない場合に限り、さらに5年間延長されるものとし、以後この例による。

2. 本協定の違反者の措置については、前項の有効期間満了後においてもその効力を有するものとする。

(細則の制定)

第 15 条 本協定を円滑かつ公正に運営するために、次の事項を細則で定めるものとする。

(1) 第7条第1項第3号ただし書、及び第5号ただし書、並びに第8条第1項第1号ただし書の規定により委員会が承認する場合の判断基準。

(2) 委員会の運営に関する事項。

(3) その他本協定の運営のために必要な事項。

2. 前項の細則は、委員会が別に定める。

(補 則)

第 16 条 本協定に定めのない事項については、法その他の関係法規によるものとする。

(付 則)

1. 本協定の認可公告後、委員会が設置されるまでの期間に限り、堺市住宅供給公社より選任された者は、第12条及び第13条に規定する権限を有し、これを公使することができる。