

晴美台一Ⅳ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号）の規定に基づき、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。

(名称)

第2条 本協定は、「晴美台一Ⅳ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。）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。

(協定の区域)

第5条 協定の区域は、堺市晴美台1丁32番18、48～52、55、56までとし、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区画に1戸建の専用住宅とする。ただし、32番55、56の区画については、この2区画を1区画として、1を限度として2住戸の長屋住宅とすることができる。
- (2) 敷地の区画は分譲時の区画を変えないものとする。
- (3) 専有宅地、緑地、通路等の用途を変更してはならない。
- (4) 階数は、地階を除き2以下とする。

- (5) 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。
- (6) 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、かつその床面積の合計が5平方メートル以内のもの
 - (ロ) 別棟の附属自動車車庫（地盤面からの高さが3.0メートル以下のものに限る。）でその外壁又はこれに代わる柱の面を道路境界線より1メートル以上後退したもの
- (7) 分譲時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。
- (8) 門、自動車車庫等の扉は開放時に敷地境界線を超えないものとする。
- (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) 道路の隅切部分を自動車車庫の出入口としてはならない。
- (11) 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。
- (12) 敷地境界に面する植樹帯の用途を変更してはならない。

（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5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。

（運営委員会）

第8条 本協定の運営のため運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、委員長及び委員で組織する。
- 3 委員は、1区画ごとに1人の土地の所有者等（1区画に2以上の土地の所有者等がある場合は、その代表者）をもって充てる。
- 4 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。
- 5 委員会の事務を処理するために、委員長は当該事務について担当者を委嘱することができる。

（違反者に対する措置）

第9条 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 前項の要求があった場合、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10条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者が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。

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。

（建築基準の協議）

第11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。

（効力の承継）

第12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。

（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。

（経費）

第14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 則)

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。