

ガーデンハウス泉北御池台 建築協定書

(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4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、意匠及び工作物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、「ガーデンハウス泉北御池台建築協定」(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。以下「施行令」という。)に定めるところによる。

(協定区域)

第4条 協定区域は、堺市南区御池台2丁4番11のほか、別添区域図に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第4条の2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添隣接地図に表示する区域とする。

(建築物等に関する基準)

第5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、1区画に一戸建の専用住宅とする。

ただし、施行令第130条の3に規定の兼用住宅の内、次の各号のいずれにも該当し、第9条に規定する運営委員会(以下「委員会」という)が、住環境上支障がないと認める場合はこの限りでない。

(イ) 併用的利用に供される部分の床面積が延べ床面積の3分の1以下であり、かつ、40平方メートル以下であること。

(ロ) 用途が小規模な事務所又は華道教室その他これらに類するものであること。

(ハ) 騒音、振動、悪臭、駐車、駐輪、プライバシーの侵害等により、住環境を損なうおそれがないものであること。

- ② 建築物の敷地は、分譲時の区画を変更してはならない。
ただし、2区画を1区画にする場合は、この限りでない。
- ③ 建築物の階数は地階を除き2以下とする。
- ④ 建築物等の外壁又はこれにかわる柱の面は、敷地境界線より1.0m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はない。
- (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。
- (ロ) 物置その他これらに類する(自動車車庫を除く。)附属建築物で地盤面より軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。
- (ハ) 別棟の自動車車庫で、委員会が認めるもの。または、2段式ガレージで近隣の同意を得て、委員会が認めるもの。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 道路に面する塀は、原則として生け垣又は透視可能な柵併用の生け垣とすること。

(協定の変更及び廃止)

第6条 本協定にかかる協定区域、建築物等に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置及び建築協定区域隣接地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、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、当該協定の有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の4分の1以上の合意しない旨の書面の提出がないときは、更に10年間延長されるものとする。以後この例による。

2 有効期間中に本協定第12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。

(協定の効力の継承)

第8条 本協定は、市長の認可の公告があった日以後において協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有する。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営のため、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

2 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、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

7 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。

8 委員は、再任されることができる。

(経費)

第10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。

(違反者の措置)

第11条 委員長は、委員会の決定に基づき、第5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、書面により相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求するものとする。

2 前項の請求があった場合は、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(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、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長はその強制履行又は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。

(建築計画等の協議)

第13条 本協定区域内において、建築物の建築又は工作物の設置の計画などをする場合には、あらかじめ当該工事に着手する前に、委員会に建築計画等協議書を提出し、その承認を受けなければならない。この場合、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。

(土地の所有者等の告知義務)

第14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するとともに、その旨を連名にて委員長に届けなければならない。

(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、別に細則で定める。

(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全員に配布する。
- 3 本協定の認可の際、既に建築又は築造し、現に建築中の建築物若しくは築造中の工作物については、第5条の規定は適用しないものとする。