

堺市城山台1丁南地区建築協定書

(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・用途・形態及び工作物に関する基準を協定し、住宅地として環境を高度に維持・増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「堺市城山台1丁南地区建築協定」（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、法及び法施行令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等、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並びに建物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（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。

(協定の区域)

第5条 協定区域は城山台1丁21番1号のほか、別添の建築協定区域図に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添の建築協定区域図に表示する区域とする。

(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) 建築物の用途は1戸建専用住宅であること。ただし、兼用住宅（法別表第2(イ)項第2号に定めるものをいう。）で兼用部分の床面積が25㎡以下のもので、第14条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を得たものは、この限りでない。

(2) 建築物は1敷地（1区画）につき1棟であること。ただし、車庫・物置その他これらに類する付属建築物、又は同居の親族の居住のための離れその他これに類する別棟は、この限りでない。

(3) 敷地面積は180㎡以上であること。

(4) 地盤面の高さは、みだりに変更してはならない。

(工作物の基準)

第7条 協定区域内に広告塔・看板類、その他これに類する工作物は設置してはならない。ただし、協定者自らが協定区域内において行う営業上必要な工作物（以下「営業用工作物」という。）で委員会の承認を得たものは、この限りでない。

(有効期間)

第8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1/20以上の合意しない旨の書面の提出がないときは、さらに10年間延長されるものとし、以降この例による。

2 有効期間中に本協定第9条第1項に定める請求があった場合には、同条第2項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。

(違反者の措置)

第9条 委員会の委員長は委員会の決定に基づき、第6条又は第7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処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。

(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 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は当該違反者の負担とする。

(協定の効力の継承)

第11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。

(建築計画等の協議)

第12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、委員会に建築協定協議書を提出し、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、その旨を委員長に書面で届け出なければならない。

(運営委員会)

第14条 本協定の運営のために運営委員会を設ける。

2 委員会は、次に掲げる役員及び城山台1丁南自治会（以下「自治会」という。）の会長で構成する。

- | | | | |
|--------|----|------|----------|
| ① 委員長 | 1名 | ③ 会計 | 1名 |
| ② 副委員長 | 2名 | ④ 委員 | 各班代表1名以上 |

3 委員は、自治会各班の協定者が互選により各班1名以上選出する。

4 委員長・副委員長・会計は、委員の互選とする。

5 委員長・副委員長・会計・委員は、総会で承認されなければならない。

6 役員の解任は、協定者の1/10以上の要求により、協定者の過半数の同意を得た場合に成立する。

7 役員の任期は1年とする。ただし再任は妨げない。

8 委員長は本協定の運営のための実務を総括し、協定者を代表する。又、委員会を召集する。

9 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会の同意のもとに委員長の職務を代理する。

10 副委員長は本協定の運営に関する庶務を担当し、記録・通信・その他の書類を保管する。

11 会計は本協定の運営に関する経理を担当し、会計監査を受けて全協定者にその結果を報告する。

(経理)

第15条 本協定の運営のために必要な経費は、自治会の会計より支出される。

2 本協定の運営のための経理は、年1回以上自治会の会計監査委員の会計監査を受け、総会の承認を受けなければならない。

(総会)

第16条 本協定の運営の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1/10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、委員長が召集する。

3 総会は協定者の2/3以上の出席数（委任状も出席数に算入）をもって成立する。

4 議案は出席者の過半数の賛成をもって決する。ただし、第4条に規定の事項については、この限りでない。

5 委員長は総会の招集にあたり、協定者に予めその議案を通知するものとする。

6 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代えることができる。

(補則)

第17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細則で定める。

(附則)

- 1 本協定は、堺市長の認可のあった日から効力を生じる。
- 2 本協定を2部作成して(正)を堺市長に提出し、(副)を委員会が保管しその写しを協定者全員に配布する。
- 3 本協定の認可の際、既に建築し又は現に建築中の建物若しくは工作物については、第6条及び第7条の規定は適用しないものとする。

堺市城山台1丁南地区建築協定細則

(目的)

第1条 本細則は、堺市城山台1丁南地区建築協定（以下「協定」という。）第17条の規定に基づき、協定の運営のために必要な事項を定めたものである。

(用語の定義)

第2条 本細則における用語のうち協定に定めのある用語については、協定の定めるところによる。

(1区画2人以上の協定者)

第3条 1区画に係わる協定者が2人以上ある場合は、協定の運営にあたっての権利及び義務の行使については、合わせて1人の協定者とみなす。この場合、当該協定者のうちから代表者1人を選び、委員会に届け出なければならない。

(兼用住宅の承認)

第4条 協定第6条第1項第1号ただし書きの規定により委員会が承認する場合の判断基準は、次の各号によるものとする。

(1) 騒音、振動、悪臭、プライバシーの侵害等により、近隣の住環境をそこなうおそれのないものであること。

(2) 住宅地として町並みの美観を損なうおそれのないものであること。

(3) 自動車、自転車等の大量の駐車（輪）がしばしば起こるものでないこと。

2 委員会が兼用住宅を承認する場合、営業形態等について制限をくわえることができる。

3 委員会が兼用住宅を承認する場合、将来にわたって営業形態等をみだりに変更しないこと。

4 道路の通行支障その他近隣に迷惑をおよぼすおそれのある場合には、適切な処置をとる等の誓約書をもとめることができる。

5 建築物の用途を変更する場合は、本条第1項から第4項を準用する。

(営業用工作物等の承認)

第5条 協定第7条ただし書きの規定により委員会が承認する場合の判断基準は、次の各号によるものとする。

- (1) 建築物の1階軒下以下に設置するものであること。
 - (2) 営業用工作物の大きさは、1面が1㎡以下であること。
 - (3) 電気照明式の営業用工作物は、街路照明兼用物となるよう白色照明に限るものであること。
 - (4) 騒音、振動、プライバシーの侵害等により、近隣の住環境を損なうおそれのないものであること。
 - (5) 住宅地としての町並みの美観を損なうおそれのないものであること。
- (運営委員会)

第6条 委員会は、委員長が召集する。

2 委員のうち2人以上の要求があった場合は、委員長は速やかに委員会を召集しなければならない。

3 委員会は、構成委員の過半数の出席で成立する。

4 委員会の決定は、出席委員の過半数以上の賛成を要する。ただし、協定第6条第1項第1号及び第2号ただし書きの規定により承認する場合は、全委員の2/3以上の賛成を要する。

5 前項ただし書きの場合で、緊急を要する議案については、欠席した委員が賛成の意思表示をした場合は、賛成者に算入することができる。

6 議案について直接利害関係を有する委員は、委員会において、当該議案の議決に加わることができない。

7 委員会の議決は、委員の要請があった場合、無記名投票によるものとする。

8 委員会に出席した者は、それにより知りえた事項でプライバシーに関する事項を他に漏らしてはならない。

(承認の特例)

第7条 委員会が特別な事情があると判断した場合は、第4条及び第5条の規定によらないことができる。この場合、その内容を速やかに協定者に報告しなければならない。

(細則の変更)

第8条 この細則は、協定者の2/3以上の合意を得て変更することができる。

(附則)

1 この細則は、堺市長が協定を認可した日から効力を生じる。