

堺ハーモニータウン第一地区

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章および堺市建築協定条例（昭和48年条例第41号）の規定にもとづき、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、意匠および建築設備に関する基準（以下「建築物に関する基準」という。）を定め、住宅地として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 本協定は、「堺ハーモニータウン第一地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の意義は、法および建築基準法施行令（昭和25年制定政令第338号、以下「施行令」という。）に規定するところによる。

(協定の変更および廃止)

第4条 本協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間およ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ならびに建築物の所有を目的とする地上権者および賃借権者（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、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、堺市南野田337番2の一部とし、別添図面に表示する区域とする。なお、新地番決定後は各地番をもって確定するものとする。

(建築物に関する基準)

第6条 前条に規定する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、南海電気鉄道株式会社（以下「開発者」という。）が造成した土地1区画以上に対し1戸とする。ただし、物置、車庫、その他これらに類する付属建築物はこの限りではない。

(2) 建築することができる建築物の用途は、次に掲げるものとする。

イ. 専用住宅

ロ. 診療所

ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの

- ニ、その他、第 11 条に規定する運営委員会（以下「委員会」という。）が良好な住宅地としての環境を損なわないと特に認めた場合に建築することができる建築物
- (3) 建築物の階数は、地階を除く 2 以下とする。
 - (4) 道路に面して設置する塀は、開発完了時の地盤面より 1.5 メートルを超えない高さとし、表面化粧の施されていないコンクリートブロック積みとしてはならない。
 - (5) 敷地内の空地は、樹木等により極力緑化に努めるものとし、建築物等の色彩、形態および意匠は良好な住宅地に調和するものでなければならない。
 - (6) 指定する道路に面する敷地境界より敷地側 45 センチメートルは空地を設け、樹木、草花等による緑化に努めるものとする。ただし敷地内に建植されたあるいは将来建植される電柱、支柱および支線についてはこの限りではない。
 - (7) 開発者から土地の所有者等への引渡時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園および車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。
門、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。
 - (8) 自動車の出入口は、道路の隅切り部分に設置してはならない。
 - (9) 敷地内の雨水排水施設は、雨水の地下浸透に配慮したものを使用しなければならない。
 - (10) 敷地内に良好な住環境を害するおそれのある広告塔、看板等を設けてはならない。
2. 前項制限は電気、ガス、上水道等の供給処理施設および巡査派出所、市役所出張所等の公共、公益施設の建築物、工作物については適用しない。

（協定の有効期間）

- 第 7 条 本協定の有効期間は堺市長の認可公告のあった日から起算して 10 年間とし期間満了日の 60 日前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てが無い場合に限りさらに 10 年間同一条件により更新されるものとし、以後この例による。
2. 有効期間中に第 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有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

（建築基準の協議）

- 第 8 条 本協定区域内において、法第 6 条第 1 項に規定する確認申請書の提出を要するものについては、申請者が誓約書の原本を建築協定運営委員会に提出し、その写しを保管しなければならない。また、堺市へ確認申請書を提出する際に、誓約書の写しも添付しなければならない。

（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 条第 1 項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ことができる。
2. 前項の請求があった場合、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 前条に規定する請求があつた場合において違反者がその請求に従わないときは、委員会の委員長は、委員会の決定にもとづき、その強制履行または違反建築物の除去を違反者の費用をもって第 3 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. 前項の請求および訴訟ならびにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(運営委員会)

第 11 条 本協定の運営のため、堺ハーモニータウン第一地区建築協定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。なお、1 区画の土地の共有者または共同借地権者はそのうち 1 人を代表者として選任する。
3. 委員長は委員の互選とし、本協定のための会務を総理し委員会を代表する。
4. 副委員長、会計は、委員の中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。

(委員の任期)

第 12 条 委員の任期は 1 年とする。ただし委員が欠けた場合における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。

(経 費)

第 13 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。

(効力の継承)

第 14 条 本協定は、堺市長の認可公告のあつた日以後において土地の所有者等になつた者に対してもその効力があるものとする。

(補 則)

第 15 条 委員会は、本協定に規定するもののほか本協定の運営に関して必要な事項等を別に定めることができる。

付 則 (経過措置)

1. 本協定の効力発生の日から委員会が設置されるまでの間は、開発者は土地の所有者等の中から第 11 条に規定する委員を選任することができる。選任された委員は委員会が設置されるまで暫定的に第 11 条に規定する委員会として本協定に定める委員会の権限を行使する。
2. 第 5 条に規定する協定区域内の入居戸数等の関係で開発者が前項の委員を選任す

るに相当な条件が整っていない場合は、開発者は、その条件が整備されるまでの間委員会を代行する。ただし、この場合開発者は、第6条第1項第2号ニに規定する権限は行使しない。

(適用の除外)

3. 開発者および開発者の指定する者が、堺ハーモニータウン第一地区内の土地・建物の販売活動の用に供する建築物および広告塔・看板等は、この協定の対象としない。