

コモンステイツ初芝建築協定書

（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、形態及び意匠に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を維持増進することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この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「令」という。）に定めるところによる。

（名 称）

第3条 この協定は「コモンステイツ初芝建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

（協定区域）

第4条 本協定の区域は、堺市菩提町3丁31番2外とし、別添図面（以下「区域図」という。）に表示する区域とする。

（協定の締結）

第5条 本協定は、第4条に定める区域内の土地の所有者、及び建築物の所有を目的とする地上権者、又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

（協定の変更及び廃止）

第6条 本協定の内容を変更しようとするときは、協定区域内の土地所有者等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。

（建築計画の承諾）

第7条 協定区域内において、建築物及び附属建築物（以下「建築物等」という。）を建築しようとする者は、当該工事に着手する前にその計画が第8条に規定する建

建築物等の基準に適合するものであることについて、第12条に定める協定運営委員会（以下「委員会」という。）に、新築・増改築等に関する承諾願を提出して、その承諾を受けなければならない。なお、建築確認申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承諾を受けなければならない。

（建築物等の基準）

第8条 協定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）建築物の各敷地は区域図に示す区画とし、区画の変更をしてはならない。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。
 - ①隣接する複数区画を一敷地として利用する場合
 - ②敷地の分割で、分割後の各敷地が150㎡以上確保できる場合
- （2）建築物の用途は、第一種低層住居専用地域に建築できるもののうち次に掲げるものとする。
 - ①一戸建専用住宅
 - ②診療所
 - ③令第130条の3で定める兼用住宅のうち、委員会が環境を害さないと認めたもの
- （3）地盤面の高さは、協定認可時よりみだりに変更してはならない。ただし、造園及び車庫の築造等による部分的な変更はこの限りでない。
- （4）建築物の階数は、地階を除き2以下とし、かつその高さは地盤面より10メートル以下とする。
- （5）建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。
- （6）建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。ただし、堺市建築基準法施行細則第6条の規定に適合する敷地については10分の6とする。
- （7）延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。
- （8）建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下、「外壁の後退距離」という）は1メートル以上とする。ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。
 - ① 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの
 - ② 物置その他これに類する用途に供し、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
- （9）敷地の道路に面する部分については、道路境界線より30センチメートルの範囲を、緑化空間として植栽に努めなければならない。

(10) 建築物及び門柱等の附属工作物の形状や意匠は、周辺環境と調和するものとする。

(有効期間)

第9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年間とし、期間満了日の60日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場合に限る、更に10年間延長されるものとし、以後この例による。

2 有効期限内に本協定に違反した者に対する措置については、当該期間満了後においてもその効力を有する。

(違反者に対する措置)

第10条 第8条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合、委員会の決定に基づき委員長は、当該土地の所有者等に対して工事の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て当該行為を是正する為の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ときは、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11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 前項の請求及び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。

(協定運営委員会)

第12条 本協定の運営のため協定運営委員会を設置する。

2 委員会は、次に掲げる役員で構成する。

委員長 1 名

副委員長 1 名

会計 1 名

委員 若干名

3 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。

4 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によりこれらを定める。

5 委員長は、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。

6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときはこれを代理する。

7 会計は、協定運営に関する経理業務を担当する。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は2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。

2 委員の再任は妨げないものとする。

(経 費)

第14条 土地の所有者等は委員会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 本協定に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、別に定める。

(附 則)

1 効力の発生

本協定は認可公告のあった日から効力を発する。

2 効力の継承

本協定は認可公告のあった日以後において、当該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があるものとする。

3 経過措置

委員会が設置されるまでの間は、積水ハウス株式会社又はこれより委任された者は、本協定における委員会の権限を有する。

4 提出配布

本協定書を2部作成し、1部を市長に提出し、1部を委員会が保管することとする。又、その写しを土地の所有者等全員に配布する。