

コートハウス榎塚台建築協定書

(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）の規定により、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についての協定を締結し、当団地内が法第86条の総合的設計による一団地の建築物の取扱いを受けている旨をふまえ住宅地として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、「コートハウス榎塚台建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定における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 本協定に係る第5条から第7条の規定、第9条及び第10条の規定を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを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場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを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。

(協定区域)

第5条 協定区域は、堺市榎塚台4丁4番1号～68号（但し、2～4号、67号を除く）、別紙協定区域図に示す範囲、面積11,060.51平方メートルとする。

(建築物等に関する基準)

第6条 前条に定める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) 建築物は1区画（1専有宅地）1住戸とし、用途は専用住宅とする。
- (2) 専有宅地、駐車場、緑地、プレイロット、ゴミ置き場等の用途を変更してはならない。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。

- (4) 地盤面の高さを変更してはならない。但し、造園による軽微な変更はこの限りでない。
- (5) 増築については、下記によるものとする。
- a.1 階の増築は認めないものとする。但し、床面積の合計が5平方メートル以内で、かつ軒高が2.3メートル以下の物置等についてはこの限りでない。
- b.2階の増築は下記に示す号地番号の住戸の増築許容範囲（補足説明図1～4）内に限り認めるものとし構造はツーバイフォー造とする。
9. 1 2. 1 4. 1 6. 1 8. 1 9. 3 3. 4 5. 5 7. 5 9. 6 1.
6 2号地（許容面積、各号地共10畳16.56㎡）
- 2 9. 3 1. 5 6. 号地（許容面積、各号地共8畳13.24㎡）
- (6) 建て替えについては下記によるものとする。但し、本協定締結時の建築物（以下「既存建築物」という）の位置、形態、規模と同一とする場合はこの限りでない。
- a.1 区画毎に法第53条（建築面積の敷地面積に対する割合）を適用するものとする。この場合の敷地面積は、専有宅地面積とする。
- b.専有宅地境界が協定区域境界線となっている部分については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から境界までの距離を1メートル以上とする。（補足説明図5）
- c.建築物の高さは10メートル以下、軒の高さは8メートル以下とする。また北側に住戸がある場合は、北側住戸の1階1居室の床面（GL+60cm）に冬至4時間の日照を確保しなければならない。この場合、北側の住戸とは既存建築物とする。
- d.形態、意匠は既存建築物による景観をそこなわないものとする。
- (7) 敷地の空間部は極力緑化を図るものとする。

（協定の効力及び有効期間）

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り、さらに5年間延長されるものとし、以後この例による。

2. 本協定の違反者の措置については、前項の有効期間満了後においてもその効力を有するものとする。

（委員会）

第8条 本協定運営のため委員会を設置する。

2. 委員会は次の役員で構成する。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 委員 若干名
- (4) 会計委員 若干名

- 3. 委員は土地の所有者等の互選とする。
- 4. 委員長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総理し委員会を代表する。
- 5. 副委員長及び会計委員は、委員の中から委員長が指名する。
- 6. 副委員長は、委員長に事故があるとき又は欠けたときは委員長の職務を代理する。
- 7. 会計委員は、委員会の経理を行うものとする。

(違反行為の措置)

第9条 前項に定める委員長は、協定者が第6条に違反した場合は、委員会の決定に基づき、違反者に対して違反行為の停止その他の必要な是正措置を要求するものとする。

2. 前項の要求があった場合、当該違反者は遅滞なく自己の負担において、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項の場合において、違反者が当該要求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対し違反行為の停止その他必要な是正措置を求めて裁判所に訴えることができる。

2. 前項の訴訟に要する費用は当該違反者の負担とする。

(委員の任期)

第11条 委員の任期は、1年とし新たに委員が選任されるまで引き続きその職務を行うものとする。但し、補欠又は増員による委員の任期は、現に存在する他の委員の任期に従う。

2. 委員は再任されることができる。

(経 費)

第12条 委員会は、本協定運営のため必要に応じ、土地の所有者等から会費を徴収することができる。

(補 則)

第13条 本協定に規定す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。