

建 築 協 定 書

# 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 69 条及びこれに基づく堺市建築協定条例（昭和 48 年条例第 41 号）第 2 条の規定に基づき、第 6 条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備に関する基準を定め、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。

## (用語の定義)

第 2 条 この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。

## (協定の名称)

第 3 条 この協定は「泉北桃山台団地建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

## (協定の締結)

第 4 条 本協定は法第 76 条の 3 の規定に基づき、締結する。

## (協定の変更及び廃止)

第 5 条 本協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとするときは、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。）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。

## (協定区域)

第 6 条 本協定の対象となる区域は、別添区域図（別紙 1）に表示する区域とする。

## (建築協定区域隣接地)

第 6 条の 2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添隣接地図（別紙 2）に表示する区域とする。

## (建築物の基準)

第 7 条 本協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠、又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、1 戸建専用住宅とする。

- (2) 分譲時の敷地の区画を変更してはならない。
- (3) 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においてはその延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は10分の10以下とする。
- (4) 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においてはその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、次に掲げるものとしなければならない。
  - イ 桃山台1-3号農道（以下「農道」という。）に面する桃山台1丁22番12号から27号の敷地（以下「農面敷地」という。）（別紙3）の地盤面の高さは、本協定締結時の現況地盤面（以下「現況地盤面」という。）を変更してはならない。ただし、法面部分の切土及び盛土により上段又は下段の現況地盤面に揃える場合又は造園及び自動車車庫を築造するための切土及び盛土はこの限りでない。
  - ロ 農面敷地を除く敷地の地盤面の高さは、現況地盤面の内、もっとも高い地盤面を超えて高さを変更してはならない。ただし、造園による簡易な変更に該当する場合はこの限りでない。
- (6) 建築物（突出物を含む。）の高さは、次に掲げるものとしなければならない。
  - イ 農面敷地の建築物の高さは現況地盤面より7メートル、軒高は4メートル以下とすること。ただし、当該農面敷地の下段及び法面部分にあっては、建築物の高さは下段の現況地盤面より10メートル、軒高は7メートル以下とすることができる。
  - ロ 農面敷地を除く敷地の建築物の高さは、平均地盤面より10メートル、軒高は7メートル以下とすること。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（農面敷地の農道に面する部分は除く。）（別紙3）までの距離は1メートル以上としなければならない。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当するものはこの限りでない。
  - イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以内であるもの
  - ロ 物置その他これら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
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から農面敷地の農道に面する部分の敷地境界線までの距離は1.5メートル以上としなければならない。
- (9) 建築物の階数は、次に掲げるものとしなければならない。
  - イ 農面敷地の建築物の階数は地階（天井面が現況地盤面を越えないものに限る。）を除き1以下とすること。ただし、当該農面敷地の下段及び法面部分にあっては2以下とすることができる。（別紙3）
  - ロ 農面敷地を除く敷地の建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (10) 農面敷地の農道に面する部分の垣又は柵の構造はパイプフェンス等とし、通風、日照を妨げるコンクリートブロック等を設けてはならない。

(運営委員会)

第 8 条 本協定の運営のため運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員をおく。

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。
- 3 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。
- 4 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。
- 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。

(委員の任期)

第 9 条 委員の任期は 2 年とし、委員の再任は妨げないものとする。

- 2 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。

(経費)

第 10 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。

(有効期限)

第 11 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 15 年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の 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意思表示がないときは、更に 15 年間延長されるものとする。

(建築基準の協議)

第 12 条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。なお、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、それ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。

(違反者に対する措置)

第 13 条 委員長は、第 7 条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、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ための必要な措置を採ることを請求することができる。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
- 3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後も、なお、効力を有する。

(裁判所への提訴)

第14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、委員会の決定に基づき委員長は、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 前項の訴訟手続等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第15条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転し、又は当該借地権を設定し、若しくは廃止しようとするときは、予め当該移転また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、連名でその旨を委員長に届け出なければならない。

(補則)

第16条 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は別に規則で定める。

附 則

(効力の発生)

1 本協定は法第76条の3第5項の規定により、特定行政庁の認可を受けた日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなったときから、法第73条第2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有するものとなる。

(協定の効力)

2 本協定は認可公告の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ついてもその効力があるものとする。

(経過措置)

3 委員会が設置されるまでの間、大阪府住宅供給公社又はこれに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。

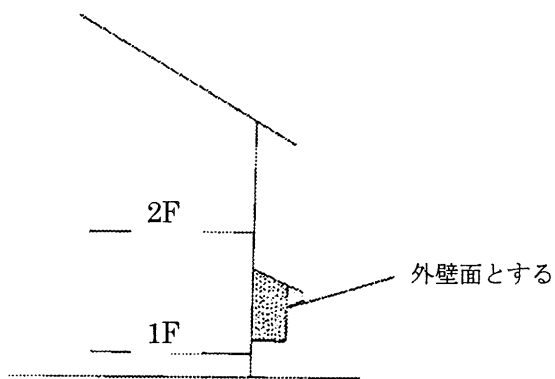
建築物の基準の運用について

## 建築物の基準の運用について

1. 第7条第1項第7号「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面・・・」とは  
壁心、柱心ではなく、各々外壁の仕上げ面または柱面からの距離とする。

①出窓（すべての出窓を含む）

【側面図】

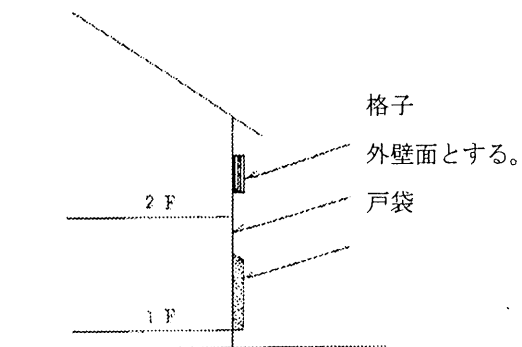


②戸袋、格子

【側面図】

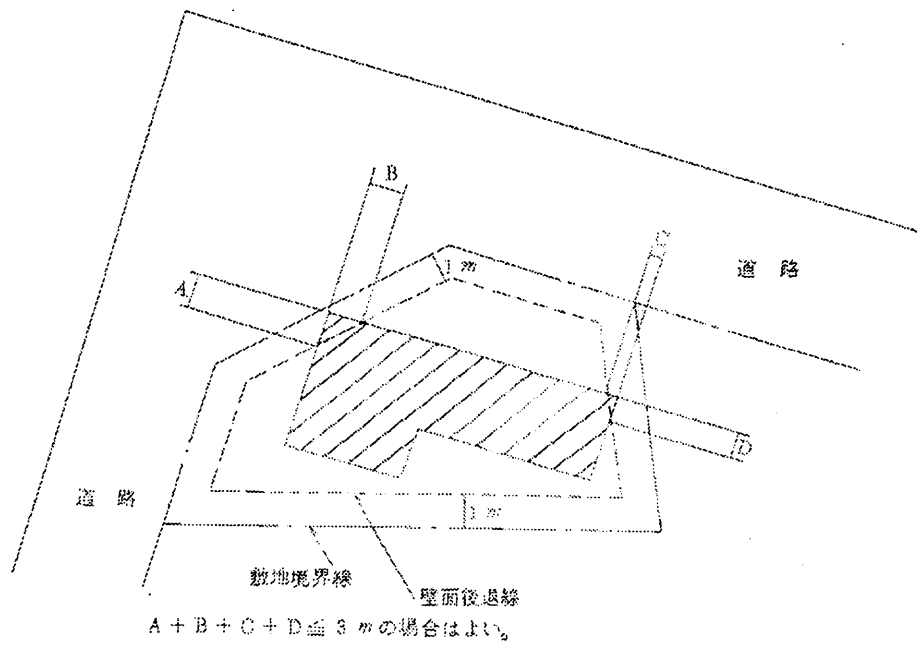
【側面図】

戸袋、格子については、  
許容範囲とする。



2. 第7条第1項第7号イ「建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ…」  
とは

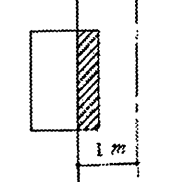
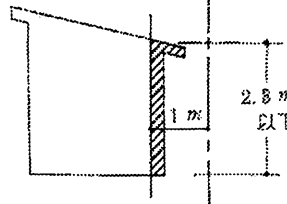
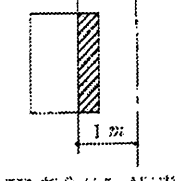
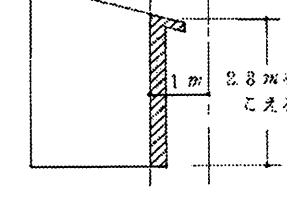
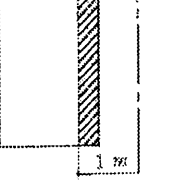
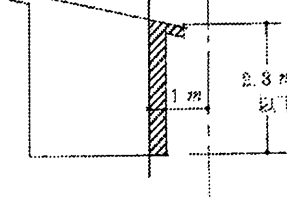
【配線図】





3. 第7条第1項第7号 ロ 「物置その他これらに類する用途に供し・・・」とは

ボイラーハウス等を含める。

例	平面図	立面図	判定
<p>例 1 用途：物置 軒高：2.8 m以下 床面積：5 m<sup>2</sup>以内</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>▨ 部分が5 m<sup>2</sup>以内</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>2.8 m 以下</p>	<p>○ 可</p>
<p>例 2 用途：物置 軒高：2.8 mをこえる 床面積：5 m<sup>2</sup>以内</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>▨ 部分が5 m<sup>2</sup>以内</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>2.8 m をこえる</p>	<p>○ 否</p> <p>▨ 部分が不適合</p>
<p>例 3 用途：物置 軒高：2.8 m以下 床面積：5 m<sup>2</sup>をこえる</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>▨ 部分が5 m<sup>2</sup>をこえる</p>	<p>隣地境界線</p>  <p>1 m</p> <p>2.8 m 以下</p>	<p>○ 否</p> <p>▨ 部分が不適合</p>